НЕЗАВИСИМАЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА

ИП Соболева О.А. ИНН 441100177867 ОГРН 312440127600056
Свидетельство МСРО-НП "Общество профессиональных экспертов и оценщиков"
156000, г. Кострома, ул. Ленина, д.20, офис 305, e-mail: apraiser1@yandex.ru; тел. (4942)300-470; 8-906-666-61-95,
сайт: www.appraiser-soboleva.com

Отчет № 368/2018

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости и оборудования, расположенных по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово.

Заказчик:
Индивидуальный предприниматель Тирон Виктор Евгеньевич

Кострома
2018

Оглавление

1. Основные факты и выводы 3
1.1. Порядковый номер и дата составления Отчета 3
1.2. Основание для проведения оценки 3
1.3. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки 3
1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 6
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости 6
1.6. Итоговая величина стоимости объектов оценки 6
2. Задание на оценку 8
2.1. Задание на оценку 8
2.2.База оценки. Обоснование применения 12
2.3. Заявление о соответствии 12
2.4. Содержание и объем работ, использованных для проведении оценки 12
3. Сведения о Заказчике оценки и об оценщике 13
3.1. Сведения о Заказчике 13
3.2. Сведения об оценщике 13
3.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации
и степени их участия в проведении оценки объекта оценки 14
4. Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки 14
5. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения 14
5.1. Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения 14
5.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения 15
5.3.Специальные термины и определения, используемые в оценке 16
5.4. Анализ достаточности и достоверности используемой информации 17
6. Описание объектов оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки 18
6.1. Количественные и качественные характеристики объектов оценки 18
6.2. Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки 32
6.3. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки 32
7. Анализ рынка объектов оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на стоимость объектов оценки 35
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки 35
7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты 39
7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен 42
7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов 43
7.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемых объектов и другие выводы 44
8. Описание процесса оценки объектов недвижимости 47
8.1. Описание применения, выбор подходов и методов оценки 47
8.2. Расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода 48
8.3. Расчет рыночной стоимости участков в рамках сравнительного подхода 69
9. Расчет рыночной стоимости оборудования 81
10. Итоговое заключение о рыночной стоимости объектов оценки 91
11. Список используемой литературы и источников информации 92
Приложения 93

1 Основные факты и выводы

1.1 Порядковый номер и дата составления Отчета

Отчет № 368/2018 от 29.12.2018г.

1.2 Основание для проведения оценки

Договор №368/2018 от 14.12.2018 г. на проведение оценочных работ по определению рыночной стоимости объектов недвижимости.

1.3 Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Объекты оценки	Недвижимость: 1. Здание кафе, назначение: нежилое здание, общей площадью 228,9 кв.м., лит. Н, кадастровый номер 44:21:103101:27, расположенное по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, д.17 2. Здание - Дом гостевой на 1 семью, категория "эконом", общей площадью 27,9 кв.м., лит.Б, кадастровый номер 44:21:103101:28, расположенное по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, д.17 3. Здание - Дом гостевой на 1 семью, категория "эконом", общей площадью 27,9 кв.м., лит.Г, кадастровый номер 44:21:103101:30, расположенное по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, д.17 4. Здание - Дом гостевой на 1 семью, категория "эконом", общей площадью 27,9 кв.м., лит.В, кадастровый номер 44:21:103101:29, расположенное по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, д.17 5. Здание - Дом гостевой на 1 семью, категория "эконом", общей площадью 27,9 кв.м., лит.И, кадастровый номер 44:21:103101:32, расположенное по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, д.17 6. Здание - Дом гостевой на 1 семью, категория "эконом", общей площадью 27,9 кв.м., лит.Л, кадастровый номер 44:21:103101:34, расположенное по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, д.17 7. Здание - Дом гостевой на 1 семью, категория "эконом", общей площадью 27,9 кв.м., лит.Ж, кадастровый номер 44:21:103101:33, расположенное по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, д.17 8. Здание - Дом гостевой на 1 семью, категория "эконом", общей площадью 27,9 кв.м., лит.М, кадастровый номер 44:21:103101:35, расположенное по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, д.17 9. Здание - Дом гостевой на 1 семью, категория "эконом", общей площадью 27,9 кв.м., лит.Д, кадастровый номер 44:21:103101:31, расположенное по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, д.17 10. Здание - Дом гостевой на 1 семью, категория "эконом", общей площадью 27,9 кв.м., лит.А,а, кадастровый номер 44:21:103101:37, расположенное по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, д.17 11. Незавершенное строительством здание бани, общей площадью застройки 79,2 кв.м., лит. К, кадастровый номер 44:21:103101:25, расположенное по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, д.17 12. Ферма по выращиванию осетров в крестьянском хозяйстве, общей площадью 365,3 кв.м., 44:21:103101:43, расположенная по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, д.18 13. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства туристического комплекса, общей площадью 124109 кв.м., кадастровый номер 44:21:103101:13, , расположенное по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово. 14. Жилой дом, общей площадью 39,8 кв.м., лит. А,а,а1, кадастровый номер 44:21:103101:20, расположенный по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, д.7 15. Здание летней веранды, общей площадью 150 кв.м., расположенная по адресу: : Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово. 16. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общей площадью 8300 кв.м., кадастровый номер 44:21:103101:7, расположенный по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, д.7 Сооружения: Водоемы искусственные в количестве 6 (шести) единиц Оборудование: 1. Модуль водоподготовки, марки "Дон", в том числе: - Биореактор, марки "ДонБио-УФ", в количестве 4 штук, год выпуска 2014 г.

	- Оксигенатор, марки "Дон", в количестве 4 штук, год выпуска 2014 г. - Бассейн Д-4м, в количестве 8 штук, год выпуска 2014 г. - Блок механической очистки и дегазации, в количестве 4 штук, год выпуска 2014 г. - Автоматическая кормушка для рыб, марки Fish Feeder Basic арт. 124818, в количестве 6 штуки, год выпуска 2014 г. - Генератор кислорода, в количестве 1 штуки, год выпуска 2014 г. 2. Отопительный твердотопливный котел, марки Ferroli SFL 6, в количестве 1 штуки, год выпуска 2014 г. 3. ДГУ ТСС АД 50С Т400 2РПМ19 в кожухе с блоком автоматического резерва, в количестве 1 штуки, год выпуска 2014 г. Полное описание объектов оценки представлено в главе 6 настоящего Отчета.
Правоустанавливающие и другие документы, предоставленные Заказчиком	Недвижимость: 1. Свидетельство о государственной регистрации права серии 44-АБ № 619771 от 29.12.2012 г. 2.Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 05.12.2012 №8. 3. Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 20.11.2012 г. 4. Технический план здания №44-0-1-47/3333/2012-96 от 19.10.2012 г. 5. Технический паспорт здания выдан ГП "Костромаоблтехинвентаризация" Костромской городской филиал от 10.10.2012 г. 6.Свидетельство о государственной регистрации права серии 44-АБ № 724224 от 05.03.2014 г. 2.Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 20.01.2014 г. №1. 7. Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 22.11.2012 г. 8. Технический план здания №44-0-1-47/3333/2012-97 от 23.10.2012 г. 5. Технический паспорт здания выдан ГП "Костромаоблтехинвентаризация" Костромской городской филиал от 10.10.2012 г. 9. Справка о данных технического учета по жилому дому № 335 от 10.10.2012 г. 10.Свидетельство о государственной регистрации права серии 44-АБ № 724226 от 05.03.2014 г. 11.Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 20.01.2014 г. №1. 12. Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 22.11.2012 г. 13. Технический план здания №44-0-1-47/3333/2012-99 от 23.10.2012 г. 14. Технический паспорт здания выдан ГП "Костромаоблтехинвентаризация" Костромской городской филиал от 10.10.2012 г. 15. Справка о данных технического учета по жилому дому № 337 от 10.10.2012 г. 16.Свидетельство о государственной регистрации права серии 44-АБ № 724225 от 05.03.2014 г. 17.Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 20.01.2014 г. №1. 18. Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 22.11.2012 г. 19. Технический план здания №44-0-1-47/3333/2012-98 от 23.10.2012 г. 5. Технический паспорт здания выдан ГП "Костромаоблтехинвентаризация" Костромской городской филиал от 10.10.2012 г. 20. Справка о данных технического учета по жилому дому № 336 от 10.10.2012 г. 21.Свидетельство о государственной регистрации права серии 44-АБ № 724223 от 05.03.2014 г. 22.Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 20.01.2014 г. №1. 23. Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 22.11.2012 г. 24. Технический план здания №44-0-1-47/3333/2012-101 от 23.10.2012 г. 25. Технический паспорт здания выдан ГП "Костромаоблтехинвентаризация" Костромской городской филиал от 10.10.2012 г. 26. Справка о данных технического учета по жилому дому № 340 от 10.10.2012 г. 27.Свидетельство о государственной регистрации права серии 44-АБ № 724222 от 05.03.2014 г. 28.Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 20.01.2014 г. №1. 29. Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 22.11.2012 г. 30. Технический план здания №44-0-1-47/3333/2012-104 от 23.10.2012 г. 5. Технический паспорт здания выдан ГП "Костромаоблтехинвентаризация" Костромской городской филиал от 10.10.2012 г. 31. Справка о данных технического учета по жилому дому № 341 от 10.10.2012 г. 32.Свидетельство о государственной регистрации права серии 44-АБ № 724221 от

	05.03.2014 г. 33.Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 20.01.2014 г. №1. 34. Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 22.11.2012 г. 35. Технический план здания №44-0-1-47/3333/2012-103 от 23.10.2012 г. 36. Технический паспорт здания выдан ГП "Костромаоблтехинвентаризация" Костромской городской филиал от 10.10.2012 г. 37. Справка о данных технического учета по жилому дому № 339 от 10.10.2012 г. 38.Свидетельство о государственной регистрации права серии 44-АБ № 724219 от 05.03.2014 г. 39.Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 20.01.2014 г. №1. 40. Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 23.11.2012 г. 41. Технический план здания №44-0-1-47/3333/2012-105 от 24.10.2012 г. 42. Технический паспорт здания выдан ГП "Костромаоблтехинвентаризация" Костромской городской филиал от 10.10.2012 г. 43. Справка о данных технического учета по жилому дому № 342 от 10.10.2012 г. 44. Свидетельство о государственной регистрации права серии 44-АБ № 724227 от 05.03.2014 г. 45.Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 20.01.2014 г. №1. 46. Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 22.11.2012 г. 47. Технический план здания №44-0-1-47/3333/2012-100 от 23.10.2012 г. 48. Технический паспорт здания выдан ГП "Костромаоблтехинвентаризация" Костромской городской филиал от 10.10.2012 г. 49. Справка о данных технического учета по жилому дому № 338 от 10.10.2012 г. 50. Свидетельство о государственной регистрации права серии 44-АБ № 724218 от 05.03.2014 г. 51.Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 20.01.2014 г. №2. 52. Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 02.10.2012 г. 53. Технический план здания №44-0-1-47/3333/2012-95 от 18.10.2012 г. 54. Технический паспорт здания выдан ГП "Костромаоблтехинвентаризация" Костромской городской филиал от 10.10.2012 г. 55. Справка о данных технического учета по жилому дому № 334 от 10.10.2012 г. 56.Свидетельство о государственной регистрации права серии 44-АБ № 553456 от 26.04.2012 г. 57. Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 29.03.2012 г. 58.Свидетельство о государственной регистрации права серии 44-АБ № 219408 от 22.07.2008 г. 59.Свидетельство о государственной регистрации права серии 44-АБ № 219410 от 22.07.2008 г. 60. Кадастровый паспорт земельного участка от 15.04.2008 г. №21/08-318 61. Разрешение на строительство № RU44521310-59 от 11.12.2014 г. 62. Разрешение на ввод в эксплуатацию от 25.11.15 N RU44-521301-11-2015 63.Технический план здания от 12.11.2015 г. 64. Проектная документация Б/06-2014 ПЗ 2014 г. 65. Выписка из Единого государственного кадастра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости №КУВИ-001/2018-653524 12.02.2018 г. 66.Договор аренды земельного участка №40 от 12 июля 2011 г. 67..Договор аренды земельного участка №10 от 13 июля 2016г. 68.Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №4400/201/11-18626 от 08.06.2011 г. Оборудование: 1.Договор купли-продажи №5-2013 от 10.07.2013 г. 2.Договор купли-продажи №15/09-14 от 15.09.2014 г. 3.Договор на оказание услуг по установке вдго №01/14/05/14 от 14.05.2014 г. 4.Договор купли-продажи №3от 06.02.2014 г. 5.Договор поставки №401 от 18.12.2013 г.
Имущественные права на объект оценки	Вид права: Собственность Субъект права: Индивидуальный предприниматель Тирон Виктор Евгеньевич

1.4 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Объекты недвижимости

№ п/п	Объекты оценки	Здание кафе	Здание - Дом гостевой	Здание бани	Здание - жилой дом
1	Рыночная стоимость объекта, полученная затратным подходом, руб.	10 240 000	700 000	3 460 000	940 000
2	Рыночная стоимость объекта, полученная доходным подходом, руб.	не использовался	не использовался	не использовался	не использовался
3	Рыночная стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, руб.	не использовался	не использовался	не использовался	не использовался

№ п/п	Объекты оценки	Здание летней веранды	Ферма по выращиванию осетров в крестьянском хозяйстве	Земельный участок	Земельный участок
1	Рыночная стоимость объекта, полученная затратным подходом, руб.	2 180 000	2 770 000	не использовался	не использовался
2	Рыночная стоимость объекта, полученная доходным подходом, руб.	не использовался	не использовался	не использовался	не использовался
3	Рыночная стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, руб.	не использовался	не использовался	13 700 000	1 100 000

Сооружения

№ п/п	Объекты оценки	Водоем искусственный 20 х 20	Водоем искусственный 45 х 55	Водоем искусственный 120 х 330
1	Рыночная стоимость объекта, полученная затратным подходом, руб.	60 000	350 000	5 570 000
2	Рыночная стоимость объекта, полученная доходным подходом, руб.	не использовался	не использовался	не использовался
3	Рыночная стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, руб.	не использовался	не использовался	не использовался

№ п/п	Объекты оценки	Водоем искусственный 65 х 60	Водоем искусственный 30 х 220	Водоем искусственный 20 х 210
1	Рыночная стоимость объекта, полученная затратным подходом, руб.	550 000	930 000	590 000
2	Рыночная стоимость объекта, полученная доходным подходом, руб.	не использовался	не использовался	не использовался
3	Рыночная стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, руб.	не использовался	не использовался	не использовался

Оборудование

№ п/п	Объекты оценки	Оборудование УЗВ	Отопительный твердотопливный котел Ferroli SFL 6	Дизельная электростанция в кожухе с блоком автоматического резерва ДГУ ТСС АД 50С Т400 2РПМ19
1	Рыночная стоимость объекта, полученная затратным подходом, руб.	3 287 000	75 670	272 810
2	Рыночная стоимость объекта, полученная доходным подходом, руб.	не использовался	не использовался	не использовался
3	Рыночная стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, руб.	не использовался	не использовался	255 510

1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Данный отчет подготовлен для принятия управленческих решений относительно рыночной стоимости объектов оценки как единого имущественного комплекса и не может быть использован для иных целей.

1.6 Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки

На основании проведенных расчетов, по состоянию на дату оценки, рыночная стоимость объектов оценки составляет:

Объекты недвижимости

№ п/п	Наименование объектов оценки	Рыночная стоимость (руб.)
1	Здание кафе, общая площадь: 228,9 кв.м.	10 240 000
2	Здание - Дом гостевой, общая площадь: 27,9 кв.м.	700 000
3	Здание - Дом гостевой, общая площадь: 27,9 кв.м.	700 000
4	Здание - Дом гостевой, общая площадь: 27,9 кв.м.	700 000
5	Здание - Дом гостевой, общая площадь: 27,9 кв.м.	700 000
6	Здание - Дом гостевой, общая площадь: 27,9 кв.м.	700 000
7	Здание - Дом гостевой, общая площадь: 27,9 кв.м.	700 000
8	Здание - Дом гостевой, общая площадь: 27,9 кв.м.	700 000
9	Здание - Дом гостевой, общая площадь: 27,9 кв.м.	700 000
10	Здание - Дом гостевой, общая площадь: 27,9 кв.м.	700 000
11	Здание бани	3 460 000
12	Здание - жилой дом	940 000
13	Здание летней веранды	2 180 000
14	Ферма по выращиванию осетров в крестьянском хозяйстве	2 770 000
15	Земельный участок	13 700 000
16	Земельный участок	1 100 000
Итого:		**40 690 000** ***Сорок миллионов шестьсот девяносто тысяч***

Сооружения

№ п/п	Наименование объектов оценки	Рыночная стоимость (руб.)
1	Водоем искусственный 20 х 20	60 000
2	Водоем искусственный 45 х 55	350 000
3	Водоем искусственный 120 х 330	5 570 000
4	Водоем искусственный 65 х 60	550 000
5	Водоем искусственный 30 х 220	930 000
6	Водоем искусственный 20 х 210	590 000
Итого:		**8 050 000** ***Восемь миллионов пятьдесят тысяч***

Оборудование

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Оборудование УЗВ	3 287 000
2	Отопительный твердотопливный котел Ferroli SFL 6	76 000
3	Дизельная электростанция в кожухе с блоком автоматического резерва ДГУ ТСС АД 50С Т400 2РПМ19	264 000
Всего		**3 627 000** ***Три миллиона шестьсот двадцать семь тысяч***

Итого, рыночная стоимость имущественного комплекса в целом, расположенного по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, по состоянию на дату оценки, составляет:

52 367 000 (Пятьдесят два миллиона триста шестьдесят семь тысяч).

Оценщик _____ Соболева О.А.

2 Задание на оценку

2.1 Задание на оценку

Объекты оценки	Недвижимость: 1. Здание кафе, назначение: нежилое здание, общей площадью 228,9 кв.м., лит. Н, кадастровый номер 44:21:103101:27, расположенное по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, д.17 2. Здание - Дом гостевой на 1 семью, категория "эконом", общей площадью 27,9 кв.м., лит.Б, кадастровый номер 44:21:103101:28, расположенное по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, д.17 3. Здание - Дом гостевой на 1 семью, категория "эконом", общей площадью 27,9 кв.м., лит.Г, кадастровый номер 44:21:103101:30, расположенное по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, д.17 4. Здание - Дом гостевой на 1 семью, категория "эконом", общей площадью 27,9 кв.м., лит.В, кадастровый номер 44:21:103101:29, расположенное по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, д.17 5. Здание - Дом гостевой на 1 семью, категория "эконом", общей площадью 27,9 кв.м., лит.И, кадастровый номер 44:21:103101:32, расположенное по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, д.17 6. Здание - Дом гостевой на 1 семью, категория "эконом", общей площадью 27,9 кв.м., лит.Л, кадастровый номер 44:21:103101:34, расположенное по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, д.17 7. Здание - Дом гостевой на 1 семью, категория "эконом", общей площадью 27,9 кв.м., лит.Ж, кадастровый номер 44:21:103101:33, расположенное по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, д.17 8. Здание - Дом гостевой на 1 семью, категория "эконом", общей площадью 27,9 кв.м., лит.М, кадастровый номер 44:21:103101:35, расположенное по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, д.17 9. Здание - Дом гостевой на 1 семью, категория "эконом", общей площадью 27,9 кв.м., лит.Д, кадастровый номер 44:21:103101:31, расположенное по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, д.17 10. Здание - Дом гостевой на 1 семью, категория "эконом", общей площадью 27,9 кв.м., лит.А,а, кадастровый номер 44:21:103101:37, расположенное по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, д.17 11. Незавершенное строительством здание бани, общей площадью застройки 79,2 кв.м., лит. К, кадастровый номер 44:21:103101:25, расположенное по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, д.17 12. Ферма по выращиванию осетров в крестьянском хозяйстве, общей площадью 365,3 кв.м., 44:21:103101:43, расположенная по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, д.18 13. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства туристического комплекса, общей площадью 124109 кв.м., кадастровый номер 44:21:103101:13, , расположенное по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово. 14. Жилой дом, общей площадью 39,8 кв.м., лит. А,а,а1, кадастровый номер 44:21:103101:20, расположенный по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, д.7 15. Здание летней веранды, общей площадью 150 кв.м., расположенная по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово. 16. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общей площадью 8300 кв.м., кадастровый номер 44:21:103101:7, расположенный по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, д.7 Сооружения: Водоемы искусственные в количестве 6 (шести) единиц Оборудование: 1. Модуль водоподготовки, марки "Дон", в том числе: - Биореактор, марки "ДонБио-УФ", в количестве 4 штук, год выпуска 2014 г. - Оксигенатор, марки "Дон", в количестве 4 штук, год выпуска 2014 г. - Бассейн Д-4м, в количестве 8 штук, год выпуска 2014 г. - Блок механической очистки и дегазации, в количестве 4 штук, год выпуска 2014 г. - Автоматическая кормушка для рыб, марки Fish Feeder Basic арт. 124818, в количестве 6 штуки, год выпуска 2014 г. - Генератор кислорода, в количестве 1 штуки, год выпуска 2014 г.

	2. Отопительный твердотопливный котел, марки Ferroli SFL 6, в количестве 1 штуки, год выпуска 2014 г. 3. ДГУ ТСС АД 50С Т400 2РПМ19 в кожухе с блоком автоматического резерва, в количестве 1 штуки, год выпуска 2014 г. Полное описание объектов оценки представлено в главе 6 настоящего Отчета.
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей	Недвижимость: 1. Здание кафе, назначение: нежилое здание, общей площадью 228,9 кв.м., лит. Н, кадастровый номер 44:21:103101:27, расположенное по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, д.17 2. Здание - Дом гостевой на 1 семью, категория "эконом", общей площадью 27,9 кв.м., лит.Б, кадастровый номер 44:21:103101:28, расположенное по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, д.17 3. Здание - Дом гостевой на 1 семью, категория "эконом", общей площадью 27,9 кв.м., лит.Г, кадастровый номер 44:21:103101:30, расположенное по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, д.17 4. Здание - Дом гостевой на 1 семью, категория "эконом", общей площадью 27,9 кв.м., лит.В, кадастровый номер 44:21:103101:29, расположенное по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, д.17 5. Здание - Дом гостевой на 1 семью, категория "эконом", общей площадью 27,9 кв.м., лит.И, кадастровый номер 44:21:103101:32, расположенное по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, д.17 6. Здание - Дом гостевой на 1 семью, категория "эконом", общей площадью 27,9 кв.м., лит.Л, кадастровый номер 44:21:103101:34, расположенное по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, д.17 7. Здание - Дом гостевой на 1 семью, категория "эконом", общей площадью 27,9 кв.м., лит.Ж, кадастровый номер 44:21:103101:33, расположенное по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, д.17 8. Здание - Дом гостевой на 1 семью, категория "эконом", общей площадью 27,9 кв.м., лит.М, кадастровый номер 44:21:103101:35, расположенное по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, д.17 9. Здание - Дом гостевой на 1 семью, категория "эконом", общей площадью 27,9 кв.м., лит.Д, кадастровый номер 44:21:103101:31, расположенное по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, д.17 10. Здание - Дом гостевой на 1 семью, категория "эконом", общей площадью 27,9 кв.м., лит.А,а, кадастровый номер 44:21:103101:37, расположенное по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, д.17 11. Незавершенное строительством здание бани, общей площадью застройки 79,2 кв.м., лит. К, кадастровый номер 44:21:103101:25, расположенное по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, д.17 12. Ферма по выращиванию осетров в крестьянском хозяйстве, общей площадью 365,3 кв.м., 44:21:103101:43, расположенная по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, д.18 13. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства туристического комплекса, общей площадью 124109 кв.м., кадастровый номер 44:21:103101:13, , расположенное по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово. 14. Жилой дом, общей площадью 39,8 кв.м., лит. А,а,а1, кадастровый номер 44:21:103101:20, расположенный по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, д.7 15. Здание летней веранды, общей площадью 150 кв.м., расположенная по адресу: : Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово. 16. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общей площадью 8300 кв.м., кадастровый номер 44:21:103101:7, расположенный по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, д.7 Сооружения: Водоемы искусственные в количестве 6 (шести) единиц Оборудование: 1. Модуль водоподготовки, марки "Дон", в том числе: - Биореактор, марки "ДонБио-УФ", в количестве 4 штук, год выпуска 2014 г. - Оксигенатор, марки "Дон", в количестве 4 штук, год выпуска 2014 г. - Бассейн Д-4м, в количестве 8 штук, год выпуска 2014 г. - Блок механической очистки и дегазации, в количестве 4 штук, год выпуска 2014 г. - Автоматическая кормушка для рыб, марки Fish Feeder Basic арт. 124818, в

	количестве 6 штуки, год выпуска 2014 г. - Генератор кислорода, в количестве 1 штуки, год выпуска 2014 г. 2. Отопительный твердотопливный котел, марки Ferroli SFL 6, в количестве 1 штуки, год выпуска 2014 г. 3. ДГУ ТСС АД 50С Т400 2РПМ19 в кожухе с блоком автоматического резерва, в количестве 1 штуки, год выпуска 2014 г. Полное описание объектов оценки представлено в главе 6 настоящего Отчета.Полное описание объектов оценки представлено в главе 6 настоящего Отчета.
Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Недвижимость: 1. Свидетельство о государственной регистрации права серии 44-АБ № 619771 от 29.12.2012 г. 2.Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 05.12.2012 №8. 3. Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 20.11.2012 г. 4. Технический план здания №44-0-1-47/3333/2012-96 от 19.10.2012 г. 5. Технический паспорт здания выдан ГП "Костромаоблтехинвентаризация" Костромской городской филиал от 10.10.2012 г. 6.Свидетельство о государственной регистрации права серии 44-АБ № 724224 от 05.03.2014 г. 2.Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 20.01.2014 г. №1. 7. Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 22.11.2012 г. 8. Технический план здания №44-0-1-47/3333/2012-97 от 23.10.2012 г. 5. Технический паспорт здания выдан ГП "Костромаоблтехинвентаризация" Костромской городской филиал от 10.10.2012 г. 9. Справка о данных технического учета по жилому дому № 335 от 10.10.2012 г. 10.Свидетельство о государственной регистрации права серии 44-АБ № 724226 от 05.03.2014 г. 11.Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 20.01.2014 г. №1. 12. Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 22.11.2012 г. 13. Технический план здания №44-0-1-47/3333/2012-99 от 23.10.2012 г. 14.Технический паспорт здания выдан ГП "Костромаоблтехинвентаризация" Костромской городской филиал от 10.10.2012 г. 15. Справка о данных технического учета по жилому дому № 337 от 10.10.2012 г. 16.Свидетельство о государственной регистрации права серии 44-АБ № 724225 от 05.03.2014 г. 17.Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 20.01.2014 г. №1. 18. Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 22.11.2012 г. 19. Технический план здания №44-0-1-47/3333/2012-98 от 23.10.2012 г. 5. Технический паспорт здания выдан ГП "Костромаоблтехинвентаризация" Костромской городской филиал от 10.10.2012 г. 20. Справка о данных технического учета по жилому дому № 336 от 10.10.2012 г. 21.Свидетельство о государственной регистрации права серии 44-АБ № 724223 от 05.03.2014 г. 22.Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 20.01.2014 г. №1. 23. Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 22.11.2012 г. 24. Технический план здания №44-0-1-47/3333/2012-101 от 23.10.2012 г. 25.Технический паспорт здания выдан ГП "Костромаоблтехинвентаризация" Костромской городской филиал от 10.10.2012 г. 26. Справка о данных технического учета по жилому дому № 340 от 10.10.2012 г. 27.Свидетельство о государственной регистрации права серии 44-АБ № 724222 от 05.03.2014 г. 28.Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 20.01.2014 г. №1. 29. Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 22.11.2012 г. 30. Технический план здания №44-0-1-47/3333/2012-104 от 23.10.2012 г. 5. Технический паспорт здания выдан ГП "Костромаоблтехинвентаризация" Костромской городской филиал от 10.10.2012 г. 31. Справка о данных технического учета по жилому дому № 341 от 10.10.2012 г. 32.Свидетельство о государственной регистрации права серии 44-АБ № 724221 от 05.03.2014 г. 33.Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 20.01.2014 г. №1.

	34. Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 22.11.2012 г. 35. Технический план здания №44-0-1-47/3333/2012-103 от 23.10.2012 г. 36.Технический паспорт здания выдан ГП "Костромаоблтехинвентаризация" Костромской городской филиал от 10.10.2012 г. 37. Справка о данных технического учета по жилому дому № 339 от 10.10.2012 г. 38.Свидетельство о государственной регистрации права серии 44-АБ № 724219 от 05.03.2014 г. 39.Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 20.01.2014 г. №1. 40. Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 23.11.2012 г. 41. Технический план здания №44-0-1-47/3333/2012-105 от 24.10.2012 г. 42.Технический паспорт здания выдан ГП "Костромаоблтехинвентаризация" Костромской городской филиал от 10.10.2012 г. 43. Справка о данных технического учета по жилому дому № 342 от 10.10.2012 г. 44. Свидетельство о государственной регистрации права серии 44-АБ № 724227 от 05.03.2014 г. 45.Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 20.01.2014 г. №1. 46. Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 22.11.2012 г. 47. Технический план здания №44-0-1-47/3333/2012-100 от 23.10.2012 г. 48.Технический паспорт здания выдан ГП "Костромаоблтехинвентаризация" Костромской городской филиал от 10.10.2012 г. 49. Справка о данных технического учета по жилому дому № 338 от 10.10.2012 г. 50. Свидетельство о государственной регистрации права серии 44-АБ № 724218 от 05.03.2014 г. 51.Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 20.01.2014 г. №2. 52. Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 02.10.2012 г. 53. Технический план здания №44-0-1-47/3333/2012-95 от 18.10.2012 г. 54.Технический паспорт здания выдан ГП "Костромаоблтехинвентаризация" Костромской городской филиал от 10.10.2012 г. 55. Справка о данных технического учета по жилому дому № 334 от 10.10.2012 г. 56.Свидетельство о государственной регистрации права серии 44-АБ № 553456 от 26.04.2012 г. 57. Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 29.03.2012 г. 58.Свидетельство о государственной регистрации права серии 44-АБ № 219408 от 22.07.2008 г. 59.Свидетельство о государственной регистрации права серии 44-АБ № 219410 от 22.07.2008 г. 60. Кадастровый паспорт земельного участка от 15.04.2008 г. №21/08-318 61. Разрешение на строительство № RU44521310-59 от 11.12.2014 г. 62. Разрешение на ввод в эксплуатацию от 25.11.15 N RU44-521301-11-2015 63.Технический план здания от 12.11.2015 г. 64. Проектная документация Б/06-2014 ПЗ 2014 г. 65. Выписка из Единого государственного кадастра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости №КУВИ-001/2018-653524 12.02.2018 г. 66.Договор аренды земельного участка №40 от 12 июля 2011 г. 67..Договор аренды земельного участка №10 от 13 июля 2016г. 68.Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №4400/201/11-18626 от 08.06.2011 г. Оборудование: 1.Договор купли-продажи №5-2013 от 10.07.2013 г. 2.Договор купли-продажи №15/09-14 от 15.09.2014 г. 3.Договор на оказание услуг по установке вдго №01/14/05/14 от 14.05.2014 г. 4.Договор купли-продажи №3от 06.02.2014 г. 5.Договор поставки №401 от 18.12.2013 г.
Имущественные права на объект оценки	Вид права: Собственность Субъект права: Индивидуальный предприниматель Тирон Виктор Евгеньевич
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки, является право собственности без учета ограничения (обременения) данного права.

каждой из частей объекта оценки	
Цель и задача оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Оценка проведена для принятия управленческих решений относительно рыночной стоимости объектов оценки как единого имущественного комплекса. Отчет не может быть документом доказательственного значения для совершения иных целей.
Вид стоимости	Рыночная (подробно см.п 2.2.)
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	За дату оценки принята дата заключения договора на проведение оценочных работ по определению рыночной стоимости объекта недвижимости - 14.12.2018г.
Срок проведения оценки	С 14.12.2018 г. по 29.12.2018 г.
Дата осмотра объекта оценки	14.12.2018г.
Дата составления отчета	29.12.2018 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	См. гл. 4 настоящего Отчета

2.2 База оценки. Обоснование применения

Базой оценки является рыночная стоимость.

Рыночная стоимость определяется в случаях, когда объект может быть выставлен на открытый рынок для продажи в течение разумно необходимого времени. В случае если оцениваемый объект может быть реализован на открытом рынке как самостоятельный, без каких-либо дополнительных условий, за базу оценки принимается рыночная стоимость.

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ от 29 июля 1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ)
- 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.

2.3 Заявление о соответствии

Оценщик, подписавший данный Отчет, в своей работе следовал этическим принципам и профессиональным требованиям, изложенным в Кодексе поведения МСО. Настоящим заявлением оценщик удостоверяет нижеследующее:

- ✓ Факты, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика.
- ✓ Анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями.
- ✓ Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе.
- ✓ Гонорар оценщика не зависит от любых аспектов Отчета.
- ✓ Оценка проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения.
- ✓ Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.

2.4 Содержание и объем работ, использованные для проведения оценки

При проведении данной оценки оценщик осуществил следующий объем работ:

- ✓ Подписание договора на оценку.
- ✓ Составление задания на оценку.

✓ Сбор документации по объектам оценки.
✓ Установление качественных и количественных характеристик объектов оценки.
✓ Установление текущего использования объектов оценки.
✓ Установление других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки, существенно влияющих на их стоимость.
✓ Проведение анализа рынка объектов оценки, а также анализа других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость.
✓ Применение сравнительного и доходного подходовк оценке, обоснование отказа от применения затратного подхода.
✓ Составление развернутого письменного отчета.

3 Сведения о Заказчике оценки и об оценщике

3.1 Сведения о Заказчике

Наименование	Индивидуальный предприниматель Тирон Виктор Евгеньевич
Реквизиты Заказчика	ОГРНИП 307443910200019 ИНН 440116036524 р/с 40802810051080000024 Костромской РФ АО «Россельхозбанк» г. Кострома корр/сч 30101810600000000731 БИК 043469731
Адрес	157860, Костромская обл., п. Судиславль, пер. Горный, 1

3.2 Сведения об оценщике

Организационно-правовая форма	**Индивидуальный предприниматель Соболева Ольга Анатольевна**
Реквизиты, местонахождение, контактная информация	ОГРН 312440127600056, дата присвоения 02.10.2012 г.
	ИНН 441100177867
	Паспорт 3402 310602 выдан Отделом Внутренних дел Антроповского р-на Костромской области 24.07.2002 г.
	р/с 40802810429000002267
	в Отделении №8640 ОАО "Сбербанк России" г. Костромы
	корр/сч 30101810200000000623 БИК 043469623
	Адрес: 156000 г. Кострома, ул. Ленина, д.20, офис 305
	Тел. 8 (4942) 300-470; 8-906-666-61-95 e-mail: apraiser1@yandex.ru
Стаж работы	12 лет
Реквизиты документов оценщика о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация - Некоммерческое партнерство "Общество профессиональных экспертов и оценщиков" №01225 от 19.10.2012 г.
Реквизиты полиса обязательного страхования гражданской ответственности оценщика:	Страховой полис №18240В4022453, выдан Костромским филиалом СОАО "ВСК" (Страховое открытое акционерное общество "Военно-страховая компания") 20.08.2018 г., срок действия до 19 августа 2019 года, страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Реквизиты документов оценщика о получении профессиональных знаний	1.Диплом о профессиональной переподготовке ПП №635707 (регистрационный номер 1605) на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса), выдан Московским государственным техническим университетом "МАМИ" 15.11.2006 г.
	2.Свидетельство о повышении квалификации регистрационный номер 838/2009, выдан Московским государственным техническим университетом "МАМИ" 27.11.2009 г.
	3.Свидетельство о повышении квалификации регистрационный номер 0637, выдан Московским финансово-промышленным университетом "Синергия" 16.11.2012 г.
	4.Свидетельство о повышении квалификации регистрационный номер 22708, выдан Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова 26.02.2016 г. 5. Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена №000562-028 от 20.04.2017 г. 6. .Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 009567-1 от 12.04.2018 г.

3.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

В проведении оценки и подготовке отчета другие организации и специалисты участия не принимали.

4 Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки

При проведении оценки предполагается, что все объекты недвижимости могут быть реализованы как единый имущественный комплекс.

Остальные допущения и ограничительные условия перечислены ниже:

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объекты оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объекты оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемых объектов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемых объектов. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
6. Данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
7. Ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
8. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
9. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета. Кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
10. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
11. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины рыночной стоимости объекта оценки.
12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно величины стоимости объектов и не является гарантией того, что рассматриваемые объекты будут проданы по указанной стоимости.

5 Перечень использованных данных при проведении оценки с указанием источников их получения

5.1 Перечень использованных данных при проведении оценки с указанием источников их получения

При оценке объектов использованы данные документов, а также информация, полученная из различных источников, перечень которых приведен ниже. Согласно требованиям ст. 8 Федерального

стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «*Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки*».

Таблица 5.1.1 – Перечень использованных данных при проведении оценки

№ п/п	Наименование раздела и данных	Наименование источника получения данных
Аналитическая часть		
1	Анализ макросреды местоположения объектов оценки	✓ Федеральная служба государственной статистики – http://www.gks.ru; ✓ Территориальный орган государственной статистики по Костромской области – http://www. http://stat.kostroma.ru ✓ Портал органов власти Костромской области - http://adm44.ru/index.aspx
2	Анализ рынка объектов оценки и обоснований значений или диапазонов значений ценообразующих факторов	✓ Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии - https://rosreestr.ru; ✓ Портал недвижимости РосРиэлт Недвижимость (http://www.rosrealt.ru/); ✓ Информационный портал Roszem.ru (http://www.roszem.ru/); ✓ Сайт «Из рук в руки» https://kostroma.irr.ru ✓ Сайт «Авито» https://www.avito.ru/kostroma/nedvizhimost ✓ Сайты агентств недвижимости г. Костромы ✓ Собственные исследования, проведенные Оценщиком
Расчетная часть		
3	Затратный подход	Не применялся
4	Сравнительный подход	✓ Распоряжение Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельного участка»; ✓ Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии - https://rosreestr.ru; ✓ Данные сайта «Авито» https://www.avito.ru/kostroma/nedvizhimost, данные сайтов агентств недвижимости Костромской области. ✓ Данные Анализа рынка объекта оценки и обоснований значений или диапазонов значений ценообразующих факторов (см. выше); ✓ Документы, используемые оценщиком, и устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки (см. раздел 6.2. настоящего Отчета) ✓ Собственные исследования, проведенные Оценщиком
5	Доходный подход	Не применялся
Описание объектов оценки		
6	Документы, предоставленные Заказчиком	✓ Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости на нежилые строения (в количестве десяти единиц) ✓ Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости на земельный участок от 02.11.2017 г. ✓ Технический паспорт здания выдан ГП «Костромаоблтехинвентаризация» Костромской городской филиал 26.02.2008 г. (в количестве возьми единиц) ✓ Кадастровый паспорт здания выдан Костромским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» от 27.07.2010 г. (в количестве двух единиц) ✓ Кадастровый план земельного участка № 27/07-2397 выдан городским филиалом ФГУ «ЗКП по Костромской области» от 24.05.2007 г.
7	Иные источники информации	✓ Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии - https://rosreestr.ru;

5.2 Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Нормативной базой оценки является: Федеральный закон №135-ФЗ от 29 июля 1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

При проведении оценки и составлении настоящего Отчета Оценщик руководствовался требованиями следующих нормативных документов, сводов и правил:

Федеральные стандарты оценки	Федеральный Стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297
	Федеральный Стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298

	Федеральный Стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299
	Федеральный Стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611
	Федеральный Стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327
	Федеральный Стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. № 721
	Стандарты и правила Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческого партнерства "Общество профессиональных экспертов и оценщиков"
Стандарты и правила оценочной деятельности СРОО	Единый Кодекс профессиональной этики оценщиков

Федеральные стандарты оценки ФСО №№1,2,3,7 являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Федеральные стандарты оценки ФСО №№ 9, 12 являются обязательными при оценке для целей залога и определении ликвидационной стоимости объектов оценки. Так как оценщик, выполнивший настоящий отчет, является членом Некоммерческого партнерства "Общество профессиональных экспертов и оценщиков", отчет выполнен с использованием Стандартов и правил оценочной деятельности Некоммерческого партнерства "Общество профессиональных экспертов и оценщиков", поскольку указанные стандарты являются рекомендуемыми для членов Некоммерческого партнерства "Общество профессиональных экспертов и оценщиков".

5.3 Специальные термины и определения, используемые в оценочной деятельности

Специальные термины и определения, используемые в оценке, общие понятия оценки представлены в таблице 5.3.1.

Таблица 5.3.1 – Термины и определения, используемые в оценочной деятельности

Рыночная стоимость (ФЗ 135 ст.3)	Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект 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.
Оценщик (ФЗ 135 ст.4)	Физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона.
Объект оценки (ФСО №1 п.3)	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Цена объекта (ФСО №1 п.4)	Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
Стоимость объекта (ФСО №1 п.5)	Наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".
Итоговая стоимость объекта оценки (ФСО №1 п.6)	Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
Подход к оценке (ФСО №1 п.7)	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.
Метод оценки (ФСО №1 п.7)	Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения	Дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

оценки, дата оценки) (ФСО №1 п.8)	
Допущение (ФСО №1 п.9)	Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.
Аналог объекта оценки (ФСО №1 п.10)	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Сравнительный подход (ФСО №1 п.12)	Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
Доходный подход (ФСО №1 п.15)	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
Затратный подход (ФСО №1 п.18)	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.
Цель оценки (ФСО №2 п.3)	Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.
Отчет об оценке (ФСО №3 п.3)	Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.
Наиболее эффективное использование объекта оценки (ФСО №7 п.13)	Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.
Недвижимое имущество (ГК РФ ст.130)	К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.
Земельный участок (ЗК РФ ст.6 п.3)	Земельный участок как объект права собственности и иных прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

5.4 Анализ достаточности и достоверности используемой информации

В процессе оценки использованы данные, полученные оценщиком в ходе изучения информации, предоставленной Заказчиком оценки.

Расчёт стоимости объектов оценки произведён по результатам собственного исследования рынка, а так же на основании информации специализированных аналитических агентств, информации агентств недвижимости, периодических, рекламных, аналитических изданий, а так же данных, размещённых в сети Интернет.

Оценщик считает использованную информацию достаточной, т.к. рынок недвижимости формируется участниками рынка, а решения принимаются на основе аналогичной информации.

Использование дополнительной информации не ведёт к существенному изменению итоговой стоимости объекта оценки.

Оценщик считает использованную информацию достоверной, так как данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных оценщиком, при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Информация, размещённая в открытом доступе, проверялась оценщиками путём сопоставления с аналогичной информацией из других источников. В случае существенного расхождения, оценщиками использовались другие источники, таким образом, осуществлялся отсев заведомо недостоверной информации.

Вся информация, полученная от Заказчика, заверена уполномоченным лицом правообладателя (подпись и печать), что обеспечивает соблюдения требований ст. 12 ФСО №3, и рассматривалась как достоверная.

6 Описание объектов оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки

6.1 Анализ основных характеристик и факторов, существенно влияющих на стоимость объектов недвижимости

6.1.1 Анализ местоположения объектов оценки

Анализ местоположения оцениваемого земельного участка проведен в объеме, необходимом для определения местоположения объекта по отношению к областному центру, районному центру, к основным автомобильным дорогам, транспортной доступности, наличию водоемов.

На представленных ниже рисунках отражены основные сведения о местонахождении земельного участка.

Рис. 6.2.3.1. –Местоположение Судиславского района в Костромской области

Судиславский район Костромской области - административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на юго-западе Костромской области России. Граничит с Костромским районом. Административный центр — посёлок городского типа Судиславль.

Рис. 6.2.3.2. – Местоположение поселка Судиславль в Костромской области

Посёлок городского типа Судиславль (районный центр) расположен в 52 км от областного центра города Костромы. Через поселок проходит основная автомагистраль области – Р-243 автомобильная трасса «Кострома-Киров-Пермь».

Рис. 6.2.1.3. – Местоположение объектов оценки относительно областного центра гор. Костромы

Рис. 6.2.1.4. – Местоположение объектов оценки относительно районного центра пос. Судиславль

Рис. 6.2.1.2. – Локальное местоположение относительно основной автомагистрали

Рис. 6.2.1.1. – Локальное местоположение объектов оценки на карте Судиславского района

Рис. 6.2.3.6. – Локальное местоположение объектов оценки на карте Росреестра

Рис. 6.2.3.7. – Расположение земельного участка 44:21:103101:13 на карте Росреестра

Рис. 6.2.3.8. – План земельного участка 44:21:103101:7 из кадастрового паспорта

На рисунках видно, что объекты оценки расположены в Костромской обл., Судиславском р-не, д. Гаврилово, в 59 км от гор. Костромы по трассе Кострома - Киров, в 15 км от районного центра пос. Судиславль, в том числе около 7 км от указанной выше трассы по грунтовой дороге. Земельный участок расположен около 200 метров от реки Сендега. Река Сендега – небольшая речка Костромской области, протекает по Судиславскому и Островскому районам.

Таким образом, оцениваемые объекты расположены на удалении от областного и районного центров, в глубине Судиславского района, на берегу небольшого водоема.

6.1.2 Анализ физических характеристик объектов недвижимости

6.1.2.1 Количественные и качественные характеристики объектов недвижимости

Объекты оценки		Здание кафе			
		основное строение	основная пристройка	террасса	терраса
		лит. Н	лит. Н1	лит. н	лит. н1
1	Строительный объем, $м^3$	761,00	301,00	183,00	16,00
2	**Общая площадь, $м^2$**	**228,90**		**55,70**	**4,20**
3	Количество этажей	2	1	1	1
4	Преобладающая высота этажа, м				
5	Площадь застройки, $м^2$	122,80	100,40	60,90	5,50
6	Высота здания, м	6,20	3,00	3,00	3,00
7	Группа капитальности	4	4	5	5
8	Класс конструктивной системы	КС-7	КС-7	КС-7	КС-7
9	Класс качества	standard	standard	econom	econom
10	Год постройки	2012			
11	Общее техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Описание конструктивных элементов					
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов			
1	тип фундамента	бетонный ленточный	бетонный ленточный	кирпичный столбчатый	кирпичный столбчатый
2	материал наружных стен	бревенчатые	сэндвич-панели	бревенчатые	бревенчатые
3	материал перегородок	бревенчатые	сэндвич-панели	-	-
4	материал перекрытий	деревянные утепленные	деревянные утепленные	деревянные	деревянные
5	кровля	металлочерепица по деревянным стропилам	металлочерепица по деревянным стропилам	металлочерепица по деревянным стропилам	металлочерепица по деревянным стропилам
6	полы	дощатые	плиточные	дощатые	дощатые
7	проемы оконные	ПВХ	ПВХ	-	-
8	проемы дверные	металлические	простые	-	-
9	внутренняя отделка помещений	обработано септиком	обито гипсокартоном-покрашено	обработано септиком	обработано септиком
10	системы инженерного обеспечения	электроснабжение (открытая проводка), водоснабжение от местного источника (скважина), канализация местная (выгреб), отопление газовое	электроснабжение(проводка скрытая), водоснабжение от местного источника (скважина), канализация местная (выгреб), отопление газовое	электроснабжение(открытая проводка)	электроснабжение(открытая проводка)
11	прочие	отмостка	отмостка	отмостка	отмостка

Объекты оценки		Здание - Дом гостевой		Здание бани	Здание - жилой дом
		основное строение	веранда	основное строение	основное строение
		лит. Б	лит. б	лит. К	лит. А,а,а1
1	Строительный объем, $м^3$	112,00	-	240,00	нет сведений
2	**Общая площадь, $м^2$**	**27,90**	**10,40**	**79,20**	**39,80**
3	Количество этажей	1	1	1	1
4	Преобладающая высота этажа, м	2,85	нет сведений	нет сведений	нет сведений
5	Площадь застройки, $м^2$	35,00	12,00	нет сведений	нет сведений
6	Высота здания, м	3,20	3,20	нет сведений	нет сведений
7	Группа капитальности	4	5	4	4
8	Класс конструктивной системы	КС-7	КС-7	КС-7	КС-7
9	Класс качества	econom	econom	econom	econom
10	Год постройки	2012		2012	2012
11	Общее техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Описание конструктивных элементов					
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов			
1	тип фундамента	бутовый с кирпичным цоколем	на бутовых столбах	бутовый с кирпичным цоколем	бутовый с кирпичным цоколем
2	материал наружных стен	рубленные из бревен	деревянный барьер по периметру	рубленные из бревен	рубленные из бревен
3	материал перегородок	деревянные	-	деревянные	деревянные
4	материал перекрытий	деревянные утепленные	деревянные холодные	деревянные утепленные	деревянные утепленные
5	кровля	металлочерепица по деревянным стропилам	металлочерепица	металлочерепица по деревянным стропилам	металлочерепица по деревянным стропилам
6	полы	дощатые, окрашены, керамическая плитка	дощатые	дощатые, окрашены, керамическая плитка	дощатые, окрашены, керамическая плитка
7	проемы оконные	ПВХ с простым стеклом	-	ПВХ с простым стеклом	ПВХ с простым стеклом
8	проемы дверные	металлические	-	металлические	металлические
9	внутренняя отделка помещений	обработано септиком	простая	обработано септиком	обработано септиком
10	системы инженерного обеспечения	электроснабжение (открытая проводка), водоснабжение от местного источника (скважина), канализация местная , отопление газовое	электроснабжение (открытая проводка)	электроснабжение (открытая проводка), водоснабжение от местного источника (скважина), канализация местная , отопление газовое	электроснабжение (открытая проводка), водоснабжение от местного источника (скважина), канализация местная , отопление газовое
11	прочие	крыльцо	отмоска, крыльцо	крыльцо	крыльцо

Объекты оценки		Здание летней веранды	Ферма по выращиванию осетров в крестьянском хозяйстве
		основное строение	основное строение
		-	-
1	Строительный объем, $м^3$	нет сведений	1386,00
2	**Общая площадь, $м^2$**	**150,00**	**365,30**
3	Количество этажей	1	1
4	Преобладающая высота этажа, м	нет сведений	нет сведений
5	Площадь застройки, $м^2$	нет сведений	нет сведений
6	Высота здания, м	нет сведений	3,55
7	Группа капитальности	5	5
8	Класс конструктивной системы	КС-6	КС-6
9	Класс качества	econom	standard
10	Год постройки	2016	2015
11	Общее техническое состояние	хорошее	хорошее
Описание конструктивных элементов			
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	
1	тип фундамента	бутобетонный ленточный	бутобетонный ленточный
2	материал наружных стен	металлический каркас и стеновые сэндвич-панели	металлический каркас и стеновые сэндвич-панели с утеплителем
3	материал перегородок	-	-
4	материал перекрытий	-	-
5	кровля	кровельная сэндвич-панель с полимерным покрытием	кровельная сэндвич-панель с полимерным покрытием
6	полы	деревянные, окрашено	бетонные
7	проемы оконные	оконные блоки-из поликорбаната в 2 слоя в металлическом каркасе	оконные блоки-из поликорбаната в 2 слоя в металлическом каркасе
8	проемы дверные	ПВХ-панели	металлический каркас и стеновые сэндвич-панели с утеплителем
9	внутренняя отделка помещений	-	-
10	системы инженерного обеспечения	электроснабжение (открытая проводка)	электроснабжение (открытая проводка), канализация выгреб, отопление котел с местной разводкой , водопровод существующая бытовая скважина
11	прочие	-	-

6.1.2.2 Количественные и качественные характеристики земельных участков

Основные сведения и характеристики объекта оценки	Описание объекта оценки	Источник информации
Наименование	Земельный участок	Данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии - https://rosreestr.ru Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №4400/201/11-18626 от 08.06.2011 г.
Адрес объекта	Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово	
Кадастровый номер	44:21:103101:13	
Общая площадь, м^2	124 109,00	
Категория земель	земли населенных пунктов	
Разрешенное использование	под иными объектами специального назначения	
Вид разрешенного использования по документу	для строительства туристического комплекса	
Имущественные права	На дату оценки зарегистрировано право аренды, гос. регистрация № 44-44/001-44/001/008/2016-900/2 от 10.08.2016 г., срок аренды с 13.07.2016г по 13.07.2026г.	Договор аренды земельного участка №10 от 13 июля 2016 г.
Арендодатель	Администрация Судиславского сельского поселения Судиславского муниципального района Костромской области	
Арендатор	Тирон Виктор Евгеньевич - Глава крестьянского (фермерского) хозяйства	
Ограничение (обременение) прав	аренда (в том числе субаренда): Тирон Виктор Евгеньевич, номер государственной регистрации 44-44-01/072/2011-123, дата регистрации 10.10.2011г.	
Класс (сегмент) земельного участка	земельные участки под объекты рекреации	Определено оценщиком (см. далее)
Местоположение (статус населенного пункта)	Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, в 59 км от гор. Костромы по трассе Кострома - Киров, в 15 км от районного центра пос. Судиславль, в том числе около 7 км до указанной выше трассы	
Локальное местоположение (в том числе наличие водоема)	На месте бывшей жилой деревни, река Костромской области Сендега	
Наличие/доступность инженерного обеспечения	электроснабжение	
Инженерно-геологические условия	ровный спланированный рельеф	
Фактическое использование	используется по назначению, на участке расположена база отдыха "Сендега", адрес сайта в интернете: www.сендега.рф	
Наличие улучшений на участке	Здания гостевых домов в количестве 9 единиц, здание кафе, здание бани, ферма. Водоснабжение местное (скважина), канализация местная (септик), отопление местное (газовый газгольдер)	

Основные сведения и характеристики объекта оценки	Описание объекта оценки	Источник информации
Наименование	Земельный участок	Данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии - https://rosreestr.ru Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №21/08-318 от 15.04.2008 г.
Адрес объекта	Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово	
Кадастровый номер	44:21:103101:7	
Общая площадь, м^2	8 300,00	
Категория земель	земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования по документу	для ведения личного подсобного хозяйства	
Имущественные права	На дату оценки зарегистрировано право собственности, гос. регистрация № 44-44-01/111/2008-118 от 22.07.2008 г.	Свидетельство о государственной регистрации права 44 АБ №219410 от 22 июля 2008 года
Собственник	Гражданин РФ Тирон Виктор Евгеньевич	
Ограничение (обременение) прав	не зарегистрированы	
Класс (сегмент) земельного участка	земельные участки под объекты рекреации	Определено оценщиком (см. далее)
Местоположение	Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, в 59 км от гор. Костромы по трассе Кострома - Киров, в 15 км от районного центра пос. Судиславль, в том числе около 7 км до указанной выше трассы	

Основные сведения и характеристики объекта оценки	Описание объекта оценки	Источник информации
Локальное местоположение (в том числе наличие водоема)	На месте бывшей жилой деревни, река Костромской области Сендега	
Наличие/доступность инженерного обеспечения	электроснабжение	
Инженерно-геологические условия	ровный спланированный рельеф	
Фактическое использование	используется по назначению, на участке расположена база отдыха "Сендега", адрес сайта в интернете: www.сендега.рф	
Наличие улучшений на участке	Жилой дом, здание веранды. Водоснабжение местное (скважина), канализация местная (септик), отопление местное (газовый газгольдер)	

6.1.2.3 План и экспликация объектов недвижимости

Рис.6.2.3.1 – План здания кафе, лит. Н, Н1, н, н1, 1 этаж

Рис.6.2.3.2 – План здания кафе, лит.Н, 2 этаж

Рис.6.2.3.3 – План гостевого дома, лит.Б, 1 этаж.

Рис.6.2.3.4 — План гостевого дома, лит.Г, 1 этаж.

1 Этаж Литера В

Рис.6.2.3.5 – План гостевого дома, лит.В, 1 этаж.

1 Этаж Литера И

Рис.6.2.3.6 – План гостевого дома, лит.И, 1 этаж.

1 Этаж Литера Л

Рис.6.2.3.7 – План гостевого дома, лит.Л, 1 этаж.

1 Этаж Литера Ж

Рис.6.2.3.8 – План гостевого дома, лит.Ж, 1 этаж

1 Этаж Литера М

Рис.6.2.3.9 – План гостевого дома, лит.М, 1 этаж

1 Этаж Литера Д

Рис.6.2.3.10 – План гостевого дома, лит.Д,, 1 этаж

Рис.6.2.3.11 – План гостевого дома, лит. А, 1 этаж

Рис.6.2.3.12 – План земельного участка с кадастровым номером 44:21:103101:13

Рис.6.2.3.13 – План земельного участка с кадастровым номером 44:21:103101:7

6.1.2.4 Количественные и качественные характеристики сооружений

Объекты оценки		**Водоем искусственный 20 х 20**	**Водоем искусственный 45 х 55**	**Водоем искусственный 120 х 330**
1	Длина (м)	20,0	45,0	120,0
2	Ширина (м.)	20,0	55,0	330,0
3	Площадь (кв.м.)	400,0	2 475,0	39 600,0
4	Глубина (м)	2,0	2,0	2,0
5	Объем (куб.м)	800,0	4 950,0	79 200,0
6	Класс конструктивной системы	КС-8	КС-8	КС-8
7	Год ввода в эксплуатацию	2012	2012	2012
8	Описание объекта оценки	находится в хорошем состоянии, эксплуатируется	находится в хорошем состоянии, эксплуатируется	находится в хорошем состоянии, эксплуатируется

Объекты оценки		**Водоем искусственный 65 х 60**	**Водоем искусственный 30 х 220**	**Водоем искусственный 20 х 210**
1	Длина (м)	65,0	30,0	20,0
2	Ширина (м.)	60,0	220,0	210,0
3	Площадь (кв.м.)	3 900,0	6 600,0	4 200,0
4	Глубина (м)	2,0	2,0	2,0
5	Объем (куб.м)	7 800,0	13 200,0	8 400,0
6	Класс конструктивной системы	КС-8	КС-8	КС-8
7	Год ввода в эксплуатацию	2012	2012	2012
8	Описание объекта оценки	находится в хорошем состоянии, эксплуатируется	находится в хорошем состоянии, эксплуатируется	находится в хорошем состоянии, эксплуатируется

6.2 Анализ прав на объекты оценки, наличия обременений этих прав и их влияния на стоимость объектов недвижимости.

На дату составления отчета и на дату оценки зарегистрировано право собственности № 44-44-01/120/2012-461 от 29.12.2012

Ограничение (обременение) прав не зарегистрировано.

На дату составления отчета и на дату оценки зарегистрировано право собственности № 44-44-01/026/2014-175 от 05.03.2014

Ограничение (обременение) прав не зарегистрировано.

На дату составления отчета и на дату оценки зарегистрировано право собственности № 44-44-01/026/2014-177 от 05.03.2014

Ограничение (обременение) прав не зарегистрировано.

На дату составления отчета и на дату оценки зарегистрировано право собственности № 44-44-01/026/2014-176 от 05.03.2014

Ограничение (обременение) прав не зарегистрировано.

На дату составления отчета и на дату оценки зарегистрировано право собственности № 44-44-01/026/2014-179 от 05.03.2014

Ограничение (обременение) прав не зарегистрировано.

На дату составления отчета и на дату оценки зарегистрировано право собственности № 44-44-01/026/2014-181 от 05.03.2014

Ограничение (обременение) прав не зарегистрировано.

На дату составления отчета и на дату оценки зарегистрировано право собственности № 44-44-01/026/2014-180 от 05.03.2014

Ограничение (обременение) прав не зарегистрировано.

На дату составления отчета и на дату оценки зарегистрировано право собственности № 44-44-01/026/2014-182 от 05.03.2014

Ограничение (обременение) прав не зарегистрировано.

На дату составления отчета и на дату оценки зарегистрировано право собственности № 44-44-01/026/2014-178 от 05.03.2014

Ограничение (обременение) прав не зарегистрировано.

На дату составления отчета и на дату оценки зарегистрировано право собственности №44-44-01/026/2014-183 от 05.03.2014

Ограничение (обременение) прав не зарегистрировано.

На дату составления отчета и на дату оценки зарегистрировано право собственности №44-44-01/021/2012-425 от 26.04.2012

Ограничение (обременение) прав не зарегистрировано.

На дату составления отчета и на дату оценки зарегистрировано право собственности №44-44-01/111/2008-120 от 22.07.2008

Ограничение (обременение) прав не зарегистрировано.

На дату составления отчета и на дату оценки зарегистрировано право собственности №44-44-01/111/2008-118 от 22.07.2008

Ограничение (обременение) прав не зарегистрировано.

Источник информации: данные Росреестра ссылка: https://rosreestr.ru.

6.3 Сведения о балансовой стоимости объектов недвижимости

Балансовая стоимость отсутствует, т.к. собственником объектов оценки является физическое лицо. Данная информация не влияет на результат рыночной стоимости.

6.4 Количественные и качественные характеристики оборудования, общие сведения об объектах

Оцениваемые объекты представляют собой оборудование для разведения рыбы и вспомогательное оборудование. Оборудование для разведения рыбы включает в себя установки замкнутого водоснабжения (УЗВ) которые состоят из модулей, включающих в себя два бассейна диаметром 4 метра (объём 25м^3) и оборудования для очистки воды, состоящего из блока механической очистки и дегазации, биореактора и оксигенатора. Биореактор предназначен для удаление растворенных в воде загрязнений биологическим методом. Блок механической очистки и дегазации предназначен для очистки не растворимых в воде частиц (фекалий, остатков корма, осадков и др.) методом фильтрации загрязненной воды через микросетку (40-50 микрон), а также удаления избыточного углекислого газа методом аэрации. Оксигенатор предназначен для насыщения

кислородом и озоном подаваемой в бассейн воды из внешних источников. Кислород используется рыбой, а озон осуществляет дезинфекцию воды. Для производства кислорода для всех модулей УЗВ используется генератор кислорода «Провита 50». Кормление рыбы осуществляется с помощью автоматических кормушек Fish Feeder Basic арт. 124818. Отопление помещения, в котором находится УЗВ осуществляется с помощью твёрдотопливного котла Ferroli SFL 6. На случай перерывов в центральном электроснабжении предусмотрен источник резервного электропитания – дизельная электростанция мощностью 50кВт ДГУ ТСС АД 50С Т400 2РПМ19. Общий объём бассейнов УЗВ составляет 100 м^3.

Состав оборудования:

№ п/п	Наименование объекта оценки	марка	Количество	год выпуска
1	Автоматическая кормушка для рыб	Fish Feeder Basic арт. 124818	6	2014
2	Блок механической очистки и дегазации	«Дон»	4	2014
3	Биореактор	«ДонБио-УФ»	4	2014
4	Оксигенатор	«Дон»	4	2014
5	Бассейн Диаметр 4,0 м	Д-4м	8	2014
6	Генератор кислорода	«Провита 50»	1	2014
7	Отопительный твердотопливный котел	Ferroli SFL 6	1	2014
8	Дизельная электростанция в кожухе с блоком автоматического резерва	ДГУ ТСС АД 50С Т400 2РПМ19	1	2014

Характеристики вспомогательного оборудования:

	Котёл Ferroli SFL 6. Номинальная мощность 52,5 КВт. Габариты(ВШГ), см 94x52x84Вес, кг 337. Топливо котла Уголь/Дрова.
	Дизельная электростанция в кожухе с блоком автоматического резерва. Напряжение: 400/230 В Коэффициент мощности: 0,8 Мощность (ном. / макс.), кВт: 50 / 55 кВт Мощность (ном. / макс.): 62,5 / 68,7 кВА Номинальный ток: 90 А Объём системы охлаждения: 13 л Топливный бак: 175 л Раход топлива (50 / 75 / 100% мощности): 6,7 / 10,1 / 13,4 л/ч Среднее время автономной работы: 17 ч Тип запуска: ручной / автозапуск (доп. опция) Аккумулятор: 2*80/12 AH/V Контроллер: Smartgen HGM-6120 Комплектация: АКБ, глушитель, топливный бак, ШУ с цифровой панелью, масло и ОЖ Вес : 1200 кг Размер : 2350×950×1200 мм

Объекты оценки находятся в хорошем техническом состоянии, эксплуатируются по назначению.

6.5 Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

В основе оценки рыночной стоимости недвижимости лежит анализ наиболее эффективного использования объектов недвижимости.

Наиболее эффективное использование - это использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено и финансово оправдано. При этом наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- ✓ целевое назначение и разрешенное использование;
- ✓ техническое состояние;
- ✓ преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- ✓ перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ✓ ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- ✓ текущее использование объектов.

Следовательно, тот вариант использования, который обеспечит объекту наибольший чистый доход в течение заданного периода времени, т.е. тот вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законно альтернативных вариантов, являющийся физически возможным, достаточно обоснованным, финансово осуществимым, приводит к наивысшей стоимости объекта, - и является наилучшим.

Согласно цели оценки анализ наиболее эффективного использования объектов оценки проводился исходя из разрешенного и фактического использования объектов оценки.

Учитывая все вышесказанное, Оценщик пришел к мнению, что НЭИ оцениваемых объектов является их разрешенное и фактическое использование в качестве базы отдыха. Соответственно, дальнейший расчёт рыночной стоимости будет проводиться исходя из фактического использования объектов оценки.

Основные выводы по разделу:

- ✓ ***оценка проводится исходя из права собственности на объекты оценки;***
- ✓ ***оценка проводится без учета ограничений (обременений) права;***
- ✓ ***земельные участки оцениваются исходя из их фактического использования;***
- ✓ ***оценка проводится исходя из местоположения объектов оценки в области.***

7 Анализ рынка объектов оценки, ценообразующих факторов а также внешних факторов, влияющих на их стоимость

7.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

7.1.1 Политическая обстановка в стране

Политическая обстановка в стране это состояние политической жизни, расстановка и взаимодействие политических сил в конкретных исторических условиях в тот или иной момент общественного развития. В рамках данного отчета актуально рассматривать некий политический риск, влекущий за собой возможность возникновения убытков или сокращения размеров прибыли.

Основным фактором, определяющим политическую обстановку в стране, стали президентские выборы в марте 2018 года.

В период 2018 года, предшествующего дате оценки, существенных рисков и последствий, связанных с политической ситуацией и влияющих на стоимость недвижимости в России и Костромском регионе в частности, не возникло.

7.1.2 Социально-экономическая обстановка в стране

В глобальной экономике Россия занимает шестое место по ВВП. В 2017 году совокупный валовый внутренний продукт страны составил около 4 трлн долларов. По уровню номинального ВВП наша страна находится на 11-м месте в мире, а его объем составляет 1527 млрд долларов. В то же время по показателю ВВП на одного человека РФ располагается лишь на 48-м месте.

Что касается ситуации в Костромской области, то по итогам работы администрации в 2017 году, инвестиции в экономику региона привлекались крайне неэффективно. По объему инвестиций в основной капитал на одного жителя область с 2015 года находится на последнем месте в ЦФО. В два раза замедлились темпы роста и в промышленном производстве.

Низкие показатели характеризуют и социальное развитие региона. Существенные из них это недофинансирование здравоохранения и образования.

Основными видами промышленного производства Костромской области являются:

производство электрической и тепловой энергии (27 % от общего объёма промышленного производства в стоимостном выражении);

производство ювелирных изделий (23 %);

обработка древесины и производство изделий из дерева (16 %);

машиностроительное и металлургическое производства (11 % и 9 % соответственно);

производство пищевых продуктов (5 %);

текстильное и швейное производство (2,5 %);

производство строительных материалов (2,3 %);

химическое производство (2,0 %).

Ведущие отрасли сельского хозяйства – молочное и мясо-молочное скотоводство, птицеводство.

7.1.3 Краткий экономический обзор Костромской области

Кострома является промышленным городом, имеются предприятия текстильной, особенно льняной промышленности, работают машиностроительные, деревообрабатывающие заводы и др.

Наиболее крупные промышленные предприятия: ЗАО «Костромской завод автокомпонентов», ООО «Стромнефтемаш», ЗАО "Электромеханический завод «Пегас», ОАО «Цвет», ОАО «Костромской судомеханический завод», ОАО «Костромской судостроительно-судоремонтный завод» и другие.

В г. Костроме функционируют ТЭЦ-1 и ТЭЦ-2, производящие тепловую и электрическую энергию. В городе насчитывается более десятка финансово-кредитных учреждений преимущественно в виде филиалов крупных банков, в том числе 3 самостоятельных коммерческих банка. Входящую в

состав «Золотого кольца» Кострому ежегодно посещает более 120 тыс. организованных туристов, из которых около 10 % приходится на туристов из дальнего зарубежья.

7.1.4 Основные территориально-экономические характеристики Костромской области

Географическое положение и площадь	Субъект РФ, входит в Центральный федеральный округ. Расположена в центре Европейской части России. Расстояние от Костромы до Москвы – 327 км. Граничит с Ярославской, Вологодской, Кировской, Нижегородской, Ивановской областями. Площадь – 60,1 тыс. км^2
Транспортные связи	Северная (Ярославль) железная дорога. Главные железнодорожные узлы в области: Галич, Буй, Нерехта. Через область проходит железнодорожная магистраль Москва – Ярославль – Галич – Киров – Пермь – Екатеринбург. Линии на Вологду, Иваново. Через область проходит автомагистраль Москва – Ярославль – Кострома – Иваново – Владимир. Автодорог с твёрдым покрытием – 66,7%; по плотности автодорог с твёрдым покрытием область занимает 43 место в РФ (2001 г.). Судоходство по Волге, низовьям Костромы, Унже и Немде. Аэропорт в Костроме.
Административное деление	Центр – город Кострома. Другие крупные города – Буй, Нерехта, Шарья, Мантурово, Галич. В области 24 административных района, 12 городов, 8 посёлков городского типа, 274 сельские администрации.
Население	Население – 766,4 тыс. человек (2002 г.). Национальная структура населения (1989 г.), %: русские – 96,3; другие национальности – 3,7. Средняя плотность населения – 12,8 человека на 1 км^2 (2002 г.). Наиболее плотно заселены Костромской и Нерехтский районы. Городское население – 66,4% (2002 г.). Трудоспособное население – 59,2% (2002 г.).

Административно-территориальное деление Костромской области и численность населения по районным центрам (в порядке убывания) представлены в таблице 7.1.3.1.

Таблица 7.1.3.1. – Административное деление и численность населения Костромской области

№ п/п	Районы Костромской области	Районный центр	Статус населенного пункта	Численность районного центра	Численность населения района всего
1	Костромской район	г. Кострома	городской округ	276090	323380
2	Шарьинский район	г. Шарья	городской округ	36737	46091
3	Буйский район	г. Буй	городской округ	24315	35113
4	Нерехтский район	г. Нерехта	город	21719	33175
5	Галичский район	г. Галич	городской округ	16869	24718
6	г. Волгореченск		городской округ	16809	16809
7	Мантуровский район	г. Мантурово	городской округ	16077	20380
8	Нейский район	г. Нея	город	9132	12904
9	Красносельский район	пгт.Красное-на-Волге	поселок городского типа	7864	18216
10	Макарьевский район	г. Макарьев	город	6795	14130
11	Солигаличский район	г. Солигалич	город	6012	9290
12	Чухломский район	г. Чухлома	город	5102	10376
13	Судиславский район	пгт Судиславль	поселок городского типа	4687	12461
14	Поназыревский район	пгт Поназырево	поселок городского типа	4638	7458
15	Кадыйский район	пгт Кадый	поселок городского типа	3535	7571
16	Сусанинский район	пгт Сусанино	поселок городского типа	3207	7123
17	Кологривский район	г. Кологрив	город	3080	5676
18	Островский район	пос. Островское	поселок		11650
19	Вохомский район	пос. Вохма	поселок		8572

№ п/п	Районы Костромской области	Районный центр	Статус населенного пункта	Численность районного центра	Численность населения района всего
20	Антроповский район	пос. Антропово	поселок		6112
21	Парфеньевский район	село Парфеньево	село		5913
22	Пыщугский район	село Пыщуг	село		4673
23	Павинский район	село Павино	село		4364
24	Октябрьский район	село Боговарово	село		4346
25	Межевской район	село Георгиевское	село		3889

Таким образом, основными крупными городами в Костромской области являются: Кострома, Шарья, Буй, Нерехта, Галич, Мантурово, Волгореченск.

7.1.5 Краткий экономический обзор Костромской области

Костромская область – одна из наиболее экономически слабо развитых областей Центральной России. Здесь имеются лишь лесные ресурсы и залежи торфа. Небольшие города и поселки удалены друг от друга, транспортное сообщение между ними затруднено. Почвы также недостаточно плодородны для высокопродуктивного земледелия. Наиболее благоприятны условия для мясомолочного животноводства и льноводства.

Инвестиционный рейтинг региона – 3С1, что означает пониженный потенциал и высокий риск. Среди регионов России по инвестиционному риску область занимает 65-ое место, по инвестиционному потенциалу – 71-ое.

Костромская область не относится к крупным промышленным центрам России. Традиционной производственной ориентацией Костромской области является лесное и сельское хозяйство. Наиболее развитые отрасли промышленности – энергетика, машиностроение.

Крупнейшие города и промышленные центры Костромской области (население тыс. человек):

- Кострома (276)
- Шарья (37)
- Буй (24)
- Нерехта (22)
- Галич (17)
- Волгореченск (17)
- Мантурово (16)

Наиболее крупные промышленные предприятия Костромской области:

Машиностроительная промышленность Костромской области

• ОАО «Галичский автокрановый завод» (ГАКЗ, г. Галич, Костромская область) - один из основных производителей гидравлических автомобильных кранов России;

• ОАО «Костромской завод Мотордеталь» - крупный производителей деталей цилинропоршневой группы для автомобилей с двигателями ЯМЗ, КАМАЗ, ММЗ, АМЗ, РМ Д65, УМЗ, ВАЗ и других;

• ОАО «Пегас» – Костромской электромеханический завод, занимается производством электронных автомобильных комплектующих;

• ОАО «Калориферный завод» (г. Кострома) – один из крупнейших в России производителей калориферов и прочего теплообменного и вентиляционного оборудования;

• ООО «Стромнефтемаш» (Завод Строммашина, г. Кострома) – крупный производитель дробильно-сортировочного оборудования и спецтехники для нефтегазовой промышленности;

• ООО «Русская электротехническая компания» (Русэлком) – Костромской завод сварочного и электрощитового оборудования;

• ООО «Волга-Страп» – молодой завод в г. Кострома, производящий упаковочную ленту для обвязки промышленных грузов.

Энергетика:

• Костромская ГРЭС - одна из наиболее крупных и экономичных тепловых электростанций России.

Металлургическая промышленность Костромской области

• ЗАО «Металлист-Кострома» – производитель металлических бочек и другой тары;

• ОАО «Цвет» – производство красильно-отделочного и емкостного оборудование в г. Кострома;

• ООО «Волгатрубопрофиль» (г. Волгореченск) – производитель водогазопроводных и профильных труб различного сортамента;

• ОАО «Газпромтрубинвест» (Волгореченский трубный завод, г. Волгореченск) - производство стальных электросварных газонефтепроводных, насосно-компрессорных и обсадных труб.

Деревообработка:

• ОАО «Фанплит» – Костромской фанерный комбинат;

• ООО «Шарьямебельплит» (г. Шарья) – производство ламинированных плит и мебели.

Химическая промышленность Костромской области

• ЗАО «Экохиммаш» (г. Буй) – производство продукции пожарно-технического назначения, промышленной химии, пигментов и наполнителей;

• ЗАО «Костромской химзавод» – производство бытовой химии.

Промышленность строительных материалов:

• ОАО «Курьяновский карьер» – щебень, гравий;

• ОАО «Костромской силикатный завод» – производство силикатного кирпича, блоков из ячеистого бетона.

7.1.6 Краткий экономический обзор Судиславского района

Судиславский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на юго-западе Костромской области России.

Административный центр — посёлок городского типа Судиславль.

Площадь района составляет 1530 кв.км, численность населения 12,461 тыс.чел., плотность населения – 9,3 чел. на 1 кв.км.

Через территорию района проходит железнодорожная магистраль Северной железной дороги, находящаяся в 5 км от п. Судиславль. Через территорию района проходит автодорога федерального значения Кострома – Киров, которая связывает с районами северо-востока области и идет далее на восток страны.

Рис. 7.1.3.1. –Местоположение Судиславского района в Костромской области

Судиславль - посёлок городского типа, районный центр в Костромской области, в 52 км к северо-востоку от Костромы. Расположен на развилке автомобильных дорог Кострома — Галич и Кострома — Киров. Население поселка 4687 человек.

Сельское хозяйство

На территории района зарегистрировано:

- 7 сельскохозяйственных предприятий;
- 5 крестьянско-фермерских хозяйств;
- 5803 личных подсобных хозяйств.

Ведущие отрасли сельского хозяйства – растениеводство, молочно-мясное животноводство и звероводство.

Факторы, сдерживающие развитие сельского хозяйства и пути развития отрасли:

1) низкая эффективность сельскохозяйственного производства в большинстве хозяйств;
2) отсутствие собственной переработки продукции;
3) низкая урожайность с/х культур и продуктивность животных;
4) недостаток на селе квалифицированных кадров, рабочих и специалистов;

Промышленность

В районе производятся электроды сварочные, меховые изделия, пиломатериалы и продукция деревообработки, хлеб и хлебобулочные изделия, сыры, цельномолочная продукция

Большую часть в общем объеме промышленной продукции, выпускаемой в районе, занимает Судиславский завод сварочных материалов, созданный на базе российского предприятия ООО «РОТЕКС». На предприятии выпускаются электроды для сварки конструкционных сталей, электроды для сварки высоколегированных сталей, для наплавочных работ, для разделительной резки металлов.

Разведением пушных зверей занимается ЗАО «Судиславль» - один из производителей и поставщиков пушнины на российском меховом рынке. На предприятии обеспечивается полный цикл производства пушнины – от шкурок до готовых изделий.

В сфере малого бизнеса работают около трети от числа занятых в экономике района. Субъекты малого предпринимательства занимаются, в основном, розничной торговлей, переработкой древесины и сельхозпродукцией.

В поселке Глебово функционирует уникальное предприятие – ООО "Руно" выпускает валенки ручной работы.

7.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Сегментация объектов недвижимости выглядит следующим образом[1]:

1	**Жилая недвижимость**	Квартиры, комнаты, дома, коттеджи	
2	**Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов**	Офисно-торговые объекты свободного назначения	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категории C и D, объекты уличной торговли (Street Retail), кафе, фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады и т.п. Сюда также относятся здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п, а также встроенные помещения, переоборудованные из квартир. В данный класс, кроме того, включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоэтажных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности.
		Высококлассные офисы (офисы классов A, B)	Высококлассные бизнес-центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а также офисные помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

[1] Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2016 Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А.

		Высококлассная торговая недвижимость	Торговые центры, торговые комплексы, торгово-развлекательные комплексы и торговые помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.	
		Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	Объекты недвижимости, предназначенные для ведения определенного вида бизнеса. Сюда относятся гостиницы, автосалоны, кинотеатры, базы отдыха и т.д.	Городские отели- отели, гостиницы и гостиничные комплексы, расположенные в черте города.
				Загородные отели- загородные отели, базы отдыха, пенсионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
				Специализированные спортивные объекты- специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
				Культурно-развлекательные центры-кинотеатры, театры, музей, концертные залы и т.д.
				Объекты общественного питания- специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.
				Автоцентры- автоцентры, дилерские центры, автосалоны.
3	**Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов**	Универсальные производственно-складские объекты	Объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельно стоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекте другого назначения (и складские и производственные и смешенные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов C и D.	
		Специализированные высококлассные складские объекты	Высококлассные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высококлассные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высококлассным складским объектам можно отнести склады классов A и B.	
		Объекты, предназначенные для пищевого производства	Помещения, предназначенные для пищевого производства формируют особую группу среди объектов производственно-складского назначения, поскольку отличаются повышенными требованиями, предъявляемыми к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность пищевого производства- наличие оснащения и отделки помещения в соответствии с санитарными и пожарными нормами безопасности(общая качественная отделка помещения, отсутствие быстро загрязняющихся поверхностей, отделка плиткой, наличие вытяжек, эффективной системы пожаротушения, соблюдение прочих норм).	
		Специализированные объекты сельско-хозяйственного назначения	Сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.	
		Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	Объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, шиномонтажи, автосервисы, мойки), которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.	

Сегментация рынка земельных участков выглядит следующим образом[2]:

Таблица 6.5.2. 1– Таблица классификации (сегментирования) земельных участков.

№ п/п	Классы (сегменты) земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
1	Земельные участки под производственную[3] застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок
			Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок
			Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов
			Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов
2	Земельные участки под коммерческую (офисно-торговую) застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания
			Земельные участки для размещения гостиниц
			Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии
3	Земельные участки с/х назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые, многолетними насаждениями). Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения
4	Земельные участки под жилую застройку		
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов. Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов. Земельные участки общежитий
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилого строительства. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки). Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях.
			Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений.
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий. Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.
			Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей.

Согласно анализу наиболее эффективного использования, оцениваемые объекты недвижимости относятся к сегменту рынка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса. В связи с этим, дальнейшее исследование рынка, его ценообразование, изучение ценообразующих факторов, проводится в рамках данного сегмента рынка в частности – базы отдыха.

---

[2] Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2016 Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А.

[3] Оценщик заменил в таблице слово «индустриальная» (см. справочник) на «производственную», как наиболее соответствующее рынку земельных участков в Костромской области, а также Правилам землепользования и застройки города Костромы.

7.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах использования, с указанием интервала значений цен.

Анализ проводился экспертным путем, на основе данных сайта сети Интернет – Авито, ссылка на сайт https://www.avito.ru - на котором размещено максимальное количество объявлений о продаже и аренде недвижимости на дату оценки.

Согласно п.10б ФСО №7 *«Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта».*

В связи с тем, что данных о продаже аналогичных объектов по Костромской области не достаточно, Оценщиком исследован рынок недвижимости сегмента объектов оценки в Центральном федеральном округе.

Таблица 6.5.3.1 Предложения о продаже баз отдыха на дату оценки в регионах Центрального Федерального округа.

Местонахождение	Площадь помещений, м^2	Цена предложения, руб.	Площадь участка, м^2	Цена предложения, руб/м^2	Источник информации
Владимир, район Ленинский, улица Мира, 2В	307,00	2 950 000,00	20 000,00	9 609,12	https://www.avito.ru
Владимир, р-н Октябрьский, Владимирская область, Камешковский район, муниципальное образование Второвское	310,00	2 970 000,00	20 000,00	9 580,65	https://www.avito.ru
Владимирская область, Ковров, улица Димитрова, 5	307,00	2 990 000,00		9 739,41	https://www.avito.ru
Владимир, р-н Октябрьский, Владимирская обл, Камешковский р-н, Давыдово с	294,80	6 000 000,00	28 000,00	20 352,78	https://www.avito.ru
Кострома, р-н Ленинский, п.Прибрежное ул.Морская 18	2 500,00	6 500 000,00		2 600,00	https://www.avito.ru
Брянск, р-н Советский, Брянская область Карачевский район деревня Мылинка		7 000 000,00	70 000,00		https://www.avito.ru
Тула, р-н Центральный, Веневский район, д.Анишино	570,00	7 000 000,00	14 525,00	12 280,70	https://www.avito.ru
Тамбов, р-н Советский, с-з Орловский уч 178	100 000,00	7 500 000,00	4 000,00	75,00	https://www.avito.ru
Калужская область, Козельск, с. Березичский Стеклозавод, ул Заречная		7 700 000,00	25 000,00		https://www.avito.ru
Тульская область, Алексин, с. Бунырево		9 950 000,00	10 000,00		https://www.avito.ru
Тульская область, г. Алексин, микрорайон Бор (150 км от МКАД по Симферопольскому шоссе, в 40 км от г. Серпухова)	1 369,40	10 000 000,00	35 000,00	7 302,47	https://www.avito.ru
Тверская область, Торжок, Тверская область, Торжокский район	5 000,00	13 000 000,00	60 000,00	2 600,00	https://www.avito.ru
Калужская область, Таруса, Беляева ул, 1	650,00	14 416 000,00	15 000,00	22 178,46	https://www.avito.ru
Белгород, р-н Западный, Шебекинский район, с.Новая Таволжанка	640,00	15 000 000,00	3 000,00	23 437,50	https://www.avito.ru
Липецкая область, Задонск, Липецкая область, Задонский район		15 300 000,00	30 000,00		https://www.avito.ru
Калужская область, Таруса, в районе С.Волковское	649.3	16 959 709,00	15 000,00		https://www.avito.ru
Ивановская область, Кинешма, Россия, Ивановская область, Кинешемский район, деревня Ширшовка	3 175,40	17 000 000,00	20 353,00	5 353,66	https://www.avito.ru
Костромская область, Кадый, д. Хороброво	2 090,00	17 500 000,00	22 000,00	8 373,21	https://www.avito.ru
по Ярославскому шоссе вблизи таких городов-жемчужин как Углич, Мышкин, Рыбинск.	1 000,00	18 000 000,00		18 000,00	https://www.avito.ru
Ярославская область, Некрасовское, Ярославская область, Некрасовский район, Боровской с/о, д. Филатово, д. 1	1 236,70	18 781 000,00	10 000,00	15 186,38	https://www.avito.ru
Тульская область, муниципальное образование Алексин		19 000 000,00	73 405,00		https://www.avito.ru

Местонахождение	Площадь помещений, м^2	Цена предложения, руб.	Площадь участка, м^2	Цена предложения, руб/м^2	Источник информации
Липецкой области у реки Воргол. Бывшая усадьба графа Н. И.	1 408,20	20 000 000,00	71 800,00	14 202,53	https://www.avito.ru
Тульская область, муниципальное образование Алексин	839,40	20 000 000,00	50 000,00	23 826,54	https://www.avito.ru
Воронежская область, Рамонь, Рамоньский район	1866.8	24 000 000,00	17 000,00		https://www.avito.ru
городской округ Брянск, посёлок Радица-Крыловка	100,00	24 500 000,00		245 000,00	https://www.avito.ru
Тульская область, Венев, Венёвский район, Тульская область, деревня Настасьино	938,00	25 000 000,00	16 000,00	26 652,45	https://www.avito.ru
Владимирская область, Судогда, нет улицы		30 000 000,00	10 000,00		https://www.avito.ru
Тверская область, Старица, Тверская область, Старицкий район, деревня Змеевы Горки	483,00	35 000 000,00	6 800,00	72 463,77	https://www.avito.ru
Белгород, р-н Восточный, Белгородская область, Сосновый бор, урочище Титовка	6 000,00	40 000 000,00		6 666,67	https://www.avito.ru
Ивановская область, Южа, с. Преображенское	2 506,00	40 000 000,00	39 999,00	15 961,69	https://www.avito.ru
Тверская область, Эммаусс, Тверская область, Калининский район, Каблуковское сельское поселение, посёлок Заборовье	1 420,00	40 000 000,00	7 200,00	28 169,01	https://www.avito.ru
Липецк, р-н Правобережный, Задонский район	1 000,00	45 000 000,00	60 000,00	45 000,00	https://www.avito.ru
Белгород, р-н Восточный, ул Корочанская	1 500,00	50 000 000,00		33 333,33	https://www.avito.ru
Ярославская область, Переславль-Залесский, Переславский район, Ярославская область, местечко Симак	1 100,00	50 000 000,00	46 200,00	45 454,55	https://www.avito.ru
Рязанская область, Шилово, село Тырново, Школьная улица	610,90	55 000 000,00	32 000,00	90 031,10	https://www.avito.ru
Тульской области Заокский район, г. Заокск, ул. Велегожная.	800,00	65 000 000,00	11 500,00	81 250,00	https://www.avito.ru
Белгород, р-н Восточный, ул Дорогобуженская	900,00	67 077 077,00	25 000,00	74 530,09	https://www.avito.ru
Смоленская область, Печерск, Смоленская область, Смоленский район, поселок Стабна		74 500 000,00	167 500,00		https://www.avito.ru
Смоленская область, Печерск, ул Заозерная	5 493,00	90 000 000,00	167 517,00	16 384,49	https://www.avito.ru
Ярославская область, Брейтово, Брейтовский район, Ярославская область, село Прозорово	2 000,00	100 000 000,00	890 000,00	50 000,00	https://www.avito.ru
Владимирская область, Городищи, Владимирская область, Петушинский район	4 632,00	149 000 000,00	60 000,00	32 167,53	https://www.avito.ru
Тверь, р-н Заволжский, Тверская область, Калининский район, коттеджный поселок Медовая горка	1 700,00	150 000 000,00		88 235,29	https://www.avito.ru
Калужская область, Жуков, Жуковский район, село Никольское, дом 9	4 437,80	180 000 000,00	130 000,00	40 560,64	https://www.avito.ru
Тверская область, Осташков, Бараново, ул. Центральная	3 288,90	180 000 000,00	43 000,00	54 729,54	https://www.avito.ru
Смоленская область, Десногорск, Смоленская область, Рославльский район	207,10		14 978,00		https://www.avito.ru
Минимальное значение стоимости, руб/м^2		**2 950 000,00**			
Максимальное значение стоимости, руб/м^2		**180 000 000,00**			
Среднее значение стоимости, руб/м^2		**40 672 586,05**			

7.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

Исходя из сложившейся оценочной практики и особенностей рынка недвижимости, принято выделять следующие основные факторы, влияющие на стоимость коммерческой недвижимости:

1. Объём передаваемых прав на объекты недвижимости. Например, права аренды на земельный участок по стоимости ниже, чем права собственности.
2. Условия финансирования. Данный фактор учитывает необходимость привлечения заёмных средств для проведения сделки с объектом недвижимости.
3. Условия сделки. Фактор учитывает соответствие сделки рыночным условиям.
4. Местоположение, в том числе локальное.
5. Транспортная доступность, подъезд к объектам, состояние подъездных путей.
6. Класс качества здания, год постройки, техническое состояние здания и помещений.
7. Размер объекта недвижимости (площадь).

8. Снижение цены в процессе торга.

Согласно Справочника оценщика недвижимости – 2018, под ред Лейфера Л.А., основными ценообразующими факторами для недвижимости, предназначенной для определенного вида бизнеса, являются:

Таблица 11. Ценообразующие факторы. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,23
2	Рентабельность бизнеса	0,19
3	Уровень загрузки	0,14
4	Клиентская база	0,12
5	Престижность (класс, звездность)	0,12
6	Уровень операционных расходов	0,11
7	Общая площадь (фактор масштаба)	0,09

75

Основными факторами для земельных участков под объекты рекреации, являются:

Таблица 12. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты рекреации

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,33
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,15
3	Передаваемые имущественные права	0,14
4	Наличие электроснабжения на участке	0,11
5	Инженерно-геологические условия	0,11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08

7.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

На основании проведённого анализа можно сделать следующие выводы:

Развитие рынка недвижимости напрямую связано с экономическим развитием региона, уровнем жизни населения, его количеством и плотностью, преобладающими отраслями промышленности и сельского хозяйства.

Сегмент рынка объектов рекреации является достаточно узким. Это обуславливается большой стоимостью подобных объектов. Предложения о продаже аналогичных объектов в городе Костроме и области на дату оценки отсутствуют. Рынок продажи является не активным. Это не позволяет использовать для определения рыночной стоимости объектов оценки сравнительный подход.

Для земельных участков под объекты рекреации возможно применение сравнительного подхода, так как на дату оценки имеются предложения земельных участков данного сегмента недвижимости.

7.6 Анализ рынка объектов оценки (оборудования).

Анализ рынка дизельных электростанций.

Анализ проведён с использованием информации сайта https://www.avito.ru/ и сайтов продавцов (производителей) аналогичного оборудования). На дату оценки имеется большое количество предложений дизельных электростанций как на первичном, так и на вторичном рынке. Ценообразующими факторами являются мощность, комплектация, техническое состояние.

Анализ рынка твёрдотопливных котлов.

Анализ проведён с использованием информации сайта https://www.avito.ru/ и сайтов продавцов (производителей) аналогичного оборудования). На дату оценки имеется большое количество предложений твёрдотопливных котлов как на первичном, так и на вторичном рынке. Ценообразующими факторами являются мощность котла, комплектация, техническое состояние. Однако, большее количество предложений относится к котлам мощностью менее 50 КВт. Предложений прямых аналогов объекта оценки на вторичном рынке не выявлено.

Анализ рынка установок замкнутого водоснабжения (УЗВ) для разведения рыбы

На дату оценки имеется достаточное число предложений комплектных УЗВ для разведения рыбы в промышленных масштабах на первичном рынке. Вторичный рынок УЗВ развит в меньшей степени. Предложения УЗВ на первичном и вторичном рынке на дату оценки показаны в таблице ниже.

№ пп	Объём УЗВ, $м^3$	Стоимость, тыс. руб.	Источник информации	Примечание
1	11.8	429	http://aquafarmer.ru	Первичный рынок
2	28.6	899	http://aquafarmer.ru	Первичный рынок
3	57.2	1599	http://aquafarmer.ru	Первичный рынок
4	100	3190	http://aquafarmer.ru	Первичный рынок
5	25	900	https://agroru.com/doska/komplekt-uzv-pod-kljuch-dlya-razvedeniya-osetra-i-dr-89650.htm	Первичный рынок
6	31	994	https://eiskpolimer.ru/katalog/ustanovki-zamknutogo-vodosnabzhenija/forel-1000/?preview_nonce=7b6c6a93e2&preview=true	Первичный рынок
7	11.8	649	http://aquafarmer.ru/promo/	Первичный рынок
8	29	1390	http://aquafarmer.ru/promo/	Первичный рынок
9	58	2499	http://aquafarmer.ru/promo/	Первичный рынок
10	100	4699	http://aquafarmer.ru/promo/	Первичный рынок
11	25	1600	http://uzv-rf.ru/tseny.html	Первичный рынок
12	50	3040	http://uzv-rf.ru/tseny.html	Первичный рынок
13	75	4560	http://uzv-rf.ru/tseny.html	Первичный рынок
14	100	6080	http://uzv-rf.ru/tseny.html	Первичный рынок
15	125	7200	http://uzv-rf.ru/tseny.html	Первичный рынок
16	150	8640	http://uzv-rf.ru/tseny.html	Первичный рынок
17	175	10080	http://uzv-rf.ru/tseny.html	Первичный рынок
18	200	11520	http://uzv-rf.ru/tseny.html	Первичный рынок
19	225	12960	http://uzv-rf.ru/tseny.html	Первичный рынок
20	250	13600	http://uzv-rf.ru/tseny.html	Первичный рынок
21	275	14960	http://uzv-rf.ru/tseny.html	Первичный рынок
22	300	16320	http://uzv-rf.ru/tseny.html	Первичный рынок
23	325	17680	http://uzv-rf.ru/tseny.html	Первичный рынок
24	350	19040	http://uzv-rf.ru/tseny.html	Первичный рынок
25	375	19200	http://uzv-rf.ru/tseny.html	Первичный рынок
26	400	20480	http://uzv-rf.ru/tseny.html	Первичный рынок
27	425	21760	http://uzv-rf.ru/tseny.html	Первичный рынок
28	450	23040	http://uzv-rf.ru/tseny.html	Первичный рынок
29	475	24320	http://uzv-rf.ru/tseny.html	Первичный рынок
30	500	25600	http://uzv-rf.ru/tseny.html	Первичный рынок

№ пп	Объём УЗВ, м^3	Стоимость, тыс. руб.	Источник информации	Примечание
31	19	390	https://www.avito.ru/ tulskaya_oblast_donskoy/oborudovanie_dlya_ biznesa/uzv_dlya_vyraschivaniya_ryby_1 280568966	Вторичный рынок
32	100	999999	https://www.avito.ru/ omsk/oborudovanie_dlya_ biznesa/ustanovka_zamknutogo_vodosnabzheniya _1627002719	Вторичный рынок
33	9	300	https://agroserver.ru/b/ustanovka-zamknutogo-vodosnabzheniya-uzv-919924.htm	Вторичный рынок

Зависимость стоимости оборудования на первичном рынке от объёма бассейнов приведена на графике ниже:

Таким образом, главным ценообразующим фактором для УЗВ является объём бассейнов. Вторичный рынок УЗВ развит слабо, предложений прямых аналогов объекта оценки на вторичном рынке не обнаружено.

Выводы по анализу рынка объектов оценки

Оценку УЗВ необходимо проводить в составе комплекта оборудования. Исходя из особенностей рынка объекта оценки использование сравнительного подхода возможно только для дизельной электростанции. Остальные объекты будут оцениваться затратным подходом.

8 Описание процесса оценки объектов недвижимости

8.1 Описание применения, выбор подходов и методов оценки

8.1.1 Подходы к оценке

Согласно Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1):

«*Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы*.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

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

8.1.2 Выбор подходов и методов оценки для расчета рыночной стоимости объекта оценки

Согласно ст. 14 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ, Оценщик вправе применять самостоятельно методы проведения объекта оценки в рамках применения каждого из подходов в соответствии со стандартами оценки.

При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

Оценщик проанализировал количественные и качественные характеристики объектов оценки, сделал анализ рынка недвижимости, определил наиболее эффективное использование объектов оценки, проанализировал цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки, и пришел к следующим выводам о возможности использования существующих подходов и методов оценки объектов недвижимости.

Вывод: учитывая разрешенное и фактическое использование объектов в качестве общего имущественного комплекса под базу отдыха, расчет рыночной стоимости объектов оценки выполнен затратным подходом.

8.2 Расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода

Общие положения

Исходное положение затратного подхода состоит в том, что стоимость произведенных работ по строительству объекта оценки определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный инвестор для получения на дату оценки путем осуществления строительства на этом же участке земли оцениваемый объект в существующем варианте. То есть определяется фактическая стоимость произведенных затрат по осуществлению строительства в текущих ценах на дату оценки из тех же материалов, с соблюдением тех же способов производства работ.

Согласно п.24г ФСО №7 «в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
2. расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
3. определение прибыли предпринимателя;
4. определение износа и устареваний;
5. определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
6. определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный.

Стоимость прав на земельный участок определена в разделе 8.3 в рамках расчета рыночной стоимости сравнительным подходом.

Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.

Расчет стоимости замещения проводится с использованием справочников укрупненных показателей стоимости строительства сборника КО-ИНВЕСТ «Общественные здания-2016», «Жилые дома-2014».

Для выбора аналога определяется класс конструктивной системы и класс качества объекта оценки по данным Справочника.

В справочнике указывается тип конструктивной системы в соответствии с классификацией, принятой в изданиях серии «Справочник оценщика» и информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве». Разделение всех объектов-аналогов на конструктивные системы является авторской разработкой компании «КО-ИНВЕСТ», получившей широкое распространение. Классы конструктивных систем приводятся в таблице на стр.15 данного справочника:

ЗДАНИЯ		
Основной материал ограждающих конструкций	**Основной материал несущих конструкций**	**Класс конструктивной системы**
Кирпич	Железобетон, сталь	КС-1
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а
Кирпич	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь	КС-6
Стекло	Железобетон или стальной каркас	КС-6а
Древесина	Древесина и др. конструктивные материалы	КС-7

СООРУЖЕНИЯ	
С преимущественным применением:	**Класс конструктивной системы**
нерудных и бетона	КС-8
монолитного железобетона	КС-9
сборного железобетона	КС-10
конструкционной стали	КС-11
стальных труб	КС-12
древесины	КС-13
кабелей и проводов	КС-14
благоустройство прилегающей территории (озеленение)	КС-15

По каждому из объектов-аналогов содержится техническая характеристика объемно-планировочных и конструктивных решений и показатели стоимости на единицу измерения.

Единицей измерения может выступать 1 м^2, 1 м^3, или иной проектный параметр.

Показатели приведены на единицу измерения по сооружениям — в целом в рублях, по зданиям — в целом и в разрезе основных конструктивных элементов в рублях и в процентах.

Классу конструктивной системы КС-6 соответствуют здание кафе, здание бани, жилые дома, классу конструктивной системы КС-7 соответствуют здания летней веранды и фермы по выращиванию осетров.

Класс качества определен по классификатору качества зданий Справочников.

Для группировки зданий в зависимости от класса качества, авторами Справочника был составлен классификатор наиболее распространенных материалов, конструкций и инженерных систем, позволяющий оценщику определить стоимостной показатель в соответствии с классом качества оцениваемого здания. Материалы и конструкции, характерные для того или иного класса качества меняются в зависимости от функционального назначения здания. В классификаторе обозначены виды материалов, конструкций и инженерных систем, определяющих класс качества здания (наличие признака в классе обозначено «•»), с указанием общего количества признаков в каждом классе качества и в конструктивных элементах. Группировка конструктивных элементов соответствует их перечню и порядку в таблицах стоимостных показателей.

Для определения класса качества по предлагаемому классификатору, оценщику необходимо проставить наличие признака класса качества по конструктивным элементам и материалам, преобладающим или составляющим существенную часть в оцениваемом здании.

Классификатор качества зданий раздела «Транспорт»

В классификаторе обозначены виды материалов, конструкций и инженерных систем, определяющих класс качества здания (наличие признака в классе обозначено «•»), с указанием общего количества признаков в каждом классе качества и в конструктивных элементах. Группировка конструктивных элементов соответствует их перечню и порядку в таблицах стоимостных показателей.

Классы качества	
Условное обозначение	**Наименование**
E	ECONOM (экономичный)
S	STANDARD (средний)
P	PREMIUM (улучшенный)
L	DE LUXE (люкс)

Класс качества рассчитывается в соответствии со следующим алгоритмом:

1. Рассчитывается вес позиций выбранных материалов по формуле:

«вес позиции» = 6 – «количество классов качества материала представителя».

2. Для каждого класса качества рассчитывается общий вес класса качества как сумма «весов позиций» материалов представителей.

3. Рассчитанные веса классов качества переводятся в проценты от общего количества весов: «Вес класса качества – процент» = «Вес класса качества»/«Сумма весов по всем классам качества».

4. Определяются максимальное и ближайшее к максимуму значения «Вес класса качества – процент» (экстремумы).

5. На основании полученных экстремумов определяется расчетный класс качества путем анализа выполнения следующих условий:

а) разность порядковых номеров (в порядке убывания значения) максимума и ближайшего к максимуму больше 1 (например: люкс = 27% и эконом = 29%);

б) абсолютная разность порядковых номеров больше 1;

в) разность весов меньше или равно 5%;

г) номер максимального больше ближайшего.

Если все условия выполнены, то расчетный класс качества принимается как максимальный порядковый номер минус 1, иначе принимается как максимальный плюс 1, то есть 2 (эконом = 29%) + 1 = 3 (стандарт).

Если первые три (а), б), в)) условия не выполняются, то класс качества принимается как максимальный.

По наличию признаков класса качества основное строение здания кафе и фермы относятся к классу **standart**, остальные объекты оценки относятся к классу **econom**.

Определение прибыли предпринимателя.

Прибыль предпринимателя принимается по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", стр.66 (среднее значение интервала).

4.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 23

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	18,6%	17,6%	19,5%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	21,1%	19,9%	22,2%
3. Высококлассная торговая недвижимость	22,3%	21,1%	23,4%

Ольга Анатольевна

Для фермы по выращиванию осетров прибыль предпринимателя принимается по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", стр.94 (среднее значение интервала).

4.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 44

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,5%	16,2%

Анатольевна

Определение износа и устареваний.

Согласно п.24и ФСО №7 «величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Физический износ – это потеря стоимости в результате утраты первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта от воздействия природно-климатических и временных факторов, а также жизнедеятельности человека.

Физический износ, или физическое разрушение, вызывается разрушением конструкций и материалов под действием различных физических факторов (физическое и химическое выветривание, усталость материалов, перегрузки, неправильная эксплуатация и т.д.).

Обследование зданий и сооружений — сфера деятельности специалистов, имеющих соответствующие лицензии. Для оценщиков необходимо знание основных положений по обследованию конструкций, методов анализа их состояния, правильное использование результатов технической экспертизы при определении стоимости оцениваемого объекта.

Сохранность и долговечность зданий и сооружений во многом зависят от условий эксплуатации, внешних воздействий, принятых проектных решений, используемых при строительстве материалов и конструкций, качества строительно-монтажных работ. Большое значение для сохранности объекта имеет своевременное выполнение профилактических, планово-предупредительных и капитальных ремонтов.

В зависимости от условий эксплуатации объекта необходимо различать два основных вида физического износа: нормальный (естественный) и индивидуальный.

Нормальный (нормативный) физический износ — утрата (уменьшение) восстановительной стоимости или стоимости замещения типового объекта, обусловленная сроком его службы при проектных условиях эксплуатации и своевременном текущем ремонте. Нормальному физическому износу подвержены все объект. Его величина напрямую зависит от года постройки объекта, конструктивных особенностей, качества строительства.

Индивидуальный физический износ — утрата (уменьшение) восстановительной стоимости или стоимости замещения конкретного объекта вследствие природных явлений, стихийных бедствий, эксплуатационных причин, нарушения СНиП, ошибок в проектах. Определение индивидуального физического износа как раз и является основной задачей оценщика. На величину этого износа может оказать влияние целый ряд факторов, оценку которых обычно осуществляют специалисты по обследованию строительных конструкций. Внешне он выражается в повреждениях и дефектах строительных конструкций.

Повреждениями элементов конструкций и их соединений называются разного рода отклонения геометрической формы элементов от первоначальной, возникшие в процессе эксплуатации. Дефектами элементов конструкций и их соединений называются отклонения геометрической формы и качества выполнения элементов от предусмотренных проектом и нормативами, возникшие в конструкциях при изготовлении и монтаже. Каждый дефект и повреждение в строительных конструкциях могут вызвать нарушение нормальной работы и как следствие этого уменьшение стоимости оцениваемого объекта.

Дефекты и повреждения условно можно разделить на следующие основные виды:

- ✓ внешние (поверхностные) и внутренние (глубинные);
- ✓ видимые и невидимые при осмотре;

- ✓ легко- и трудно устранимые;
- ✓ развивающиеся во времени от воздействия среды и нагрузок.

В практике обследования встречаются как перечисленные выше виды дефектов и повреждений, так и их комбинации.

Внешние дефекты и повреждения, в основном, относятся к числу сравнительно легкоустранимых, в то время как внутренние (глубинные) дефекты для своего устранения могут потребовать проведения специальных работ, в том числе и проектных, что, в свою очередь, может привести к резкому увеличению физического износа, и соответственно, к уменьшению рыночной стоимости объекта оценки.

Физический износ может определяться экспертным методом и методом поэлементной разбивки.

Расчет физического износа представлен в отчете №5707 об оценке рыночной стоимости данного здания, и соответствует 0%.

Функциональный (моральный) износ – это уменьшение стоимости объекта в результате несоответствия его параметров современным рыночным стандартам и требованиям о характеристиках рассматриваемого типа имущества.

Функциональный износ обусловлен устареванием используемых компоновочных решений, изменением требований комфортности, качеством используемых материалов, применяемым инженерным оборудованием, техническим оснащением, дизайном и т.д.

Если при оценке применяется стоимость замещения, то некоторые формы функционального износа автоматически исключаются.

Признаки функционального износа объекта оценки не обнаружены.

Внешний (экономический) износ – это снижение стоимости, вызванное изменением внешних, по отношению к объекту оценки, факторов (изменение ситуации на рынке, неблагоприятное окружение, экологические условия, ухудшение финансовых и законодательных условий и т.д.).

Внешний износ связан, например, с изменениями экологической обстановки или со строительством рядом с объектом новых зданий или сооружений, которые могут существенно ухудшить эксплуатационные характеристики оцениваемого здания, и как следствие этого изменить рыночную стоимость.

Признаки внешнего износа объекта оценки не обнаружены.

Расчет поправки на высоту этажа и разницу в объеме выполнен согласно рекомендациям по использованию справочников (стр.26 и 27).

Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания

Поправка на разницу в объеме (V, м³) или площади (S, м²) между оцениваемым зданием V_o, S_o соответственно) и ближайшим параметром из справочника $V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
0,29–0,10	1,22	0,49–0,25	1,2
0,49–0,30	1,2	0,86–0,50	1,1
0,71–0,50	1,16	0,85–1,15	1
0,70–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,50–2,00	0,93

Пример.
Оцениваемое здание имеет площадь 2000 м², выбранный в справочнике объект имеет диапазон от 2500 до 4000 м², коэффициент на разницу в площади определяется следующим расчетом:

Корректирующий коэффициент доначислений ($K_{пз}$) к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях.

Этот коэффициент определяется:

$$K_{пз} = \frac{П_o}{П_{спр}},$$

где:
$П_{спр}$ — усредненная величина доначислений, охарактеризованная в разделе «Учитываемые затраты», учтенная в справочниках. Численное значение $П_{спр}$ приведено в разделе «Особенности применения справочника».
$П_o$ — сложившееся в районе расположения оцениваемого здания соотношение между полной сметной стоимостью строительства здания по всем 12 главам сводного сметного расчета плюс непредвиденные работы и затраты к стоимости по локальным сметным расчетам, включающим в себя прямые затраты на выполнение работ, накладные расходы и сметную прибыль. Форма для расчета этого показателя приведена ниже:

Рекомендации по использованию

1.

© КО-ИНВЕСТ 2014

На основании анализа выявляются параметры, влияющие на стоимость и подлежащие корректировке.

Поправки, выраженные в стоимости на 1 единицу измерения здания

Поправка на различие в конструктивных элементах

Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания, то стоимость оцениваемого элемента (C_o) рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_c \times Ф_o/Ф_c,$$

$C_{ст_аналог}$ — справочная стоимость стен, приводимая в графе «Стены наружные с отделкой» таблиц стоимостных показателей.

Поправка на различие в высоте этажа (C_h)

Поправка на различие в высоте этажа для не жилых зданий (руб./куб. м на здание в целом) определяется по формуле:

$$C_h = (Ц_{пер} + Ц_{пол} + 0{,}6 \times Ц_{карк}) \times ((h_a - h_o)/h_o),$$

где:

$Ц_{пер}$, $Ц_{пол}$, $Ц_{карк}$ — удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий (гр. «Перекрытия и покрытия»), пола (гр. «Полы»), каркаса (гр. «Каркас»);

h_o, h_a — средняя высота этажа соответственно оцениваемого здания и здания-аналога, м.

8.2.1 Расчет рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом

Определение фактического удельного веса констуктивных элементов, степени готовности, физического износа по литерам

№ п/п	Объект оценки		Здание кафе, основное строение, лит. Н														
			Справочная стоимость 1 куб.м. объекта, руб.														
			Строительные конструкции									Инженерные системы					
	Объект в целом		Подземная часть, фундаменты	Стены наружные с отделкой	Внутренние стены и перегородки	Перекрытия и покрытия	Кровля	Окна и двери	Полы	Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	Прочие конструкции	Особостроительные работы, лифты	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Водоснабжение и канализация	Электроснабжение и освещение	Слаботочные системы	Прочие
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	**9470,15**		776,55	341,87	305,89	549,27	482,97	352,67	537,91	420,47	654,95	0,00	3134,63	823,90	891,15	36,94	160,98
2	% общий удельного веса	**100%**	8,20%	3,61%	3,23%	5,80%	5,10%	3,72%	5,68%	4,44%	6,92%	0,00%	33,10%	8,70%	9,41%	0,39%	1,70%
3	Ценностной коэффициент объекта аналога (раздел 5.2 справочника)		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
4	Фактический удельный вес готового объекта	**9470,15**	776,55	341,87	305,89	549,27	482,97	352,67	537,91	420,47	654,95	0,00	3134,63	823,90	891,15	36,94	160,98
5	**ΔC**		**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**
6	Готовность объекта в %		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
7	Фактический удельный вес объекта оценки	**9470,15**	776,6	341,9	305,9	549,3	483,0	352,7	537,9	420,5	655,0	0,0	3134,6	823,9	891,2	36,94	160,98
8	Соответственно поправка по степени готовности объекта составит:		**0,00**				в руб.		**100,0%**			в %					
9	**9470,15**		776,55	341,87	305,89	549,27	482,97	352,67	537,91	420,47	654,95	0,00	3134,63	823,90	891,15	36,94	160,98
10	% общий удельного веса	**100%**	8,20%	3,61%	3,23%	5,80%	5,10%	3,72%	5,68%	4,44%	6,92%	0,00%	33,10%	8,70%	9,41%	0,39%	1,70%
11	% износа по ВСН		5,0	5,0	5,0	5,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	0,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
12	Величина физического износа, в руб. на 1м^3	**848,34**	38,83	17,09	15,29	27,46	48,30	35,27	53,79	42,05	65,50	0,00	313,46	82,39	89,12	3,69	16,10
13	**Соответственно величина общего ФИ, в руб.**		**751364,7**				в руб.		**9,0%**			в %					
	Класс конструктивной системы	**КС-7**	**код объекта, согласно сборника Ко-Инвест**											**ru03.05.000.0061**			
	Класс качества	standard	*страница сборника Ко-Инвест по аналогу*											*269*			

Определение фактического удельного веса констуктивных элементов, степени готовности, физического износа по литерам

№ п/п	Объект оценки		Здание кафе, основная пристройка, лит. Н1															
			Справочная стоимость 1 куб.м. объекта, руб.															
			Строительные конструкции										Инженерные системы					
	Объект в целом		Подземная часть	Каркас	Стены	Перегородки	Перекрытия и покрытия	Кровля	Окна и двери	Полы	Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	Прочие конструкции	Особостроительные работы, лифты	Отопление	Водоснабжение и канализация	Электроснабжение и освещение	Слаботочные системы	Прочие
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	**7803,97**		639,93	96,57	239,45	252,07	398,31	398,00	290,61	443,26	346,49	539,72	0,00	2583,14	678,95	734,37	30,43	132,67
2	% общий удельного веса	**100%**	8,20%	1,24%	3,07%	3,23%	5,10%	5,10%	3,72%	5,68%	4,44%	6,92%	0,00%	33,100%	8,700%	9,410%	0,390%	1,70%
3	Ценностной коэффициент объекта аналога (раздел 5.2 справочника)		0,66	0,66	0,66	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
4	Фактический удельный вес готового объекта	**7472,15**	422,35	63,74	158,04	252,07	398,31	398,00	290,61	443,26	346,49	539,72	0,00	2583,14	678,95	734,37	30,43	132,67
5	**ΔC**		**-217,6**	**-32,8**	**-81,4**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,00**
6	Готовность объекта в %		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
7	Фактический удельный вес объекта оценки	**7472,15**	422,4	63,7	158,0	252,1	398,3	398,0	290,6	443,3	346,5	539,7	0,0	2583,1	679,0	734,4	30,43	132,67
8	Соответственно поправка по степени готовности объекта составит:		**0,00**					в руб.		**100,0%**			в %					
9	**7472,15**		422,35	63,74	158,04	252,07	398,31	398,00	290,61	443,26	346,49	539,72	0,00	2583,14	678,95	734,37	30,43	132,67
10	% общий удельного веса	**100%**	5,65%	0,85%	2,12%	3,37%	5,33%	5,33%	3,89%	5,93%	4,64%	7,22%	0,00%	34,57%	9,09%	9,83%	0,41%	1,78%
11	% износа по ВСН		5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
12	Величина физического износа, в руб. на 1м^3	**682,49**	21,12	3,19	7,90	12,60	19,92	39,80	29,06	44,33	34,65	53,97	0,00	258,31	67,90	73,44	3,04	13,27
13	**Соответственно величина общего ФИ, в руб.**		**249707,1**					в руб.		**9,1%**			в %					
	Класс конструктивной системы	**КС-7**	**код объекта, согласно сборника Ко-Ивест**														**ru03.05.000.0058**	
	Класс качества	standard	*страница сборника Ко-Инвест по аналогу*														*269*	

Определение фактического удельного веса констуктивных элементов, степени готовности, физического износа по литерам																	
Объект оценки			**Здание кафе, терраса, лит. н**														
			Справочная стоимость 1 кв.м. объекта, руб.														
			Строительные конструкции									Инженерные системы					
№ п/п	**Объект в целом**		Подземная часть	Стены	Перегородки	Перекрытия и покрытия	Кровля	Окна и двери	Полы	Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	Прочие конструкции	Особостроительные работы, лифты	Отопление	Водоснабжение и канализация	Электроснабжение и освещение	Слаботочые системы	Прочие
			1	**2**	**3**	**4**	**5**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**	**13**	**14**	**15**	**16**
71	**3598,37**		611,73	791,65	0,00	467,79	575,74	0,00	647,71	395,82	35,98	0,00	0,00	0,00	71,95	0,00	0,00
2	% общий удельного веса	**100%**	17,00%	22,00%	0,00%	13,00%	16,00%	0,00%	18,00%	11,00%	1,00%	0,00%	0,000%	0,000%	2,000%	0,000%	0,00%
3	Ценностной коэффициент объекта аналога (раздел 5.2 справочника)		0,62	0,62	0	1	1	1	1	1	1	0	0	0	1	0	0
4	Фактический удельный вес готового объекта	**3065,09**	379,27	490,82	0,00	467,79	575,74	0,00	647,71	395,82	35,98	0,00	0,00	0,00	71,95	0,00	0,00
5	**ΔC**		**-232,5**	**-300,8**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,00**
6	Готовность объекта в %		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
7	Фактический удельный вес объекта оценки	**3065,09**	379,3	490,8	0,0	467,8	575,7	0,0	647,7	395,8	36,0	0,0	0,0	0,0	72,0	0	0
8	Соответственно поправка по степени готовности объекта составит:		**0,00**				в руб.		**100,0%**			в %					
9	**3065,09**		379,27	490,82	0,00	467,79	575,74	0,00	647,71	395,82	35,98	0,00	0,00	0,00	71,95	0,00	0,00
10	% общий удельного веса	**100%**	12,37%	16,01%	0,00%	15,26%	18,78%	0,00%	21,13%	12,91%	1,17%	0,00%	0,00%	0,00%	2,35%	0,00%	0,00%
11	% износа по ВСН		5,0	5,0	5,0	5,0	10,0	0,0	10,0	10,0	10,0	0,0	0,0	0,0	10,0	0,0	0,0
12	Величина физического износа, в руб. на 1м^3	**239,61**	18,96	24,54	0,00	23,39	57,57	0,00	64,77	39,58	3,60	0,00	0,00	0,00	7,20	0,00	0,00
13	**Соответственно величина общего ФИ, в руб.**		**17509,6**				в руб.		**7,8%**			в %					
	Класс конструктивной системы	**КС-7**	**код объекта, согласно сборника Ко-Инвест**											**Ж4.41.000.0497**			
	Класс качества	econom	*страница сборника Ко-Инвест по аналогу*											*558*			

Определение фактического удельного веса констуктивных элементов, степени готовности, физического износа по литерам

№ п/п	Объект оценки		Здание кафе, терраса, лит. н1															
			Справочная стоимость 1 кв.м. объекта, руб.															
			Строительные конструкции										Инженерные системы					
	Объект в целом		Подземная часть	Стены	Перегородки	Перекрытия и покрытия	Кровля	Лестницы, балконы, лоджии	Окна и двери	Полы	Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	Прочие конструкции	Особостроительные работы, лифты	Отопление	Водоснабжение и канализация	Электроснабжение и освещение	Слаботочные системы	Прочие
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	**3598,37**		611,73	791,65	0,00	467,79	575,74	0,00	647,71	395,82	35,98	0,00	0,00	0,00	0,00	71,95	0,00	0,00
2	% общий удельного веса	**100%**	17,00%	22,00%	0,00%	13,00%	16,00%	0,00%	18,00%	11,00%	1,00%	0,00%	0,00%	0,000%	0,000%	2,000%	0,000%	0,00%
3	Ценностной коэффициент объекта аналога (раздел 5.2 справочника)		0,64	0,64	0	1	1	0	1	1	1	1	0	0	1	1	0	0
4	Фактический удельный вес готового объекта	**3093,15**	391,51	506,66	0,00	467,79	575,74	0,00	647,71	395,82	35,98	0,00	0,00	0,00	0,00	71,95	0,00	0,00
5	**ΔC**		**-220,2**	**-285,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,00**
6	Готовность объекта в %		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
7	Фактический удельный вес объекта оценки	**3093,15**	391,5	506,7	0,0	467,8	575,7	0,0	647,7	395,8	36,0	0,0	0,0	0,0	0,0	72,0	0	0
8	Соответственно поправка по степени готовности объекта составит:		**0,00**				в руб.			**100,0%**			в %					
9	**3093,15**		391,51	506,66	0,00	467,79	575,74	0,00	647,71	395,82	35,98	0,00	0,00	0,00	0,00	71,95	0,00	0,00
10	% общий удельного веса	**100%**	12,66%	16,38%	0,00%	15,12%	18,61%	0,00%	20,94%	12,80%	1,16%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,33%	0,00%	0,00%
11	% износа по ВСН		5,0	5,0	5,0	5,0	10,0	0,0	10,0	10,0	10,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10,0	0,0	0,0
12	Величина физического износа, в руб. на 1м^3	**241,02**	19,58	25,33	0,00	23,39	57,57	0,00	64,77	39,58	3,60	0,00	0,00	0,00	0,00	7,20	0,00	0,00
13	**Соответственно величина общего ФИ, в руб.**		**1328,0**				в руб.			**7,8%**			в %					
	Класс конструктивной системы	**КС-7**	**код объекта, согласно сборника Ко-Ивест**												**Ж4.41.000.0497**			
	Класс качества	econom	*страница сборника Ко-Инвест по аналогу*												*558*			

Определение фактического удельного веса констуктивных элементов, степени готовности, физического износа по литерам

№ п/п	Объект оценки		Здание - Дом гостевой, основное строение														
			Справочная стоимость 1 кв.м. объекта, руб.														
			Строительные конструкции									Инженерные системы					
	Объект в целом		Подземная часть, фундаменты	Стены наружные с отделкой	Внутренние стены и перегородки	Перекрытия и покрытия	Кровля	Окна и двери	Полы	Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	Прочие конструкции	Особостроительные работы, лифты	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Водоснабжение и канализация	Электроснабжение и освещение	Слаботочные системы	Прочие
			1	2	3	4	5	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	**19365,70**		3767,50	4250,50	1107,70	1172,40	999,70	1068,00	1661,60	2769,30	0,00	0,00	670,70	1245,70	652,60	0,00	0,00
2	% общий удельного веса	**100%**	19,45%	21,95%	5,72%	6,05%	5,16%	5,51%	8,58%	14,30%	0,00%	0,00%	3,46%	6,43%	3,37%	0,00%	0,00%
3	Ценностной коэффициент объекта аналога (раздел 5.2 справочника)		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
4	Фактический удельный вес готового объекта	**19365,70**	3767,50	4250,50	1107,70	1172,40	999,70	1068,00	1661,60	2769,30	0,00	0,00	670,70	1245,70	652,60	0,00	0,00
5	**ΔC**		**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,00**
6	Готовность объекта в %		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
7	Фактический удельный вес объекта оценки	**19365,70**	3767,5	4250,5	1107,7	1172,4	999,7	1068,0	1661,6	2769,3	0,0	0,0	670,7	1245,7	652,6	0	0
8	Соответственно поправка по степени готовности объекта составит:		**0,00**				в руб.		**100,0%**			в %					
9	**19365,70**		3767,50	4250,50	1107,70	1172,40	999,70	1068,00	1661,60	2769,30	0,00	0,00	670,70	1245,70	652,60	0,00	0,00
10	% общий удельного веса	**100%**	19,45%	21,95%	5,72%	6,05%	5,16%	5,51%	8,58%	14,30%	0,00%	0,00%	3,46%	6,43%	3,37%	0,00%	0,00%
11	% износа по ВСН		5,0	5,0	5,0	5,0	10,0	10,0	10,0	10,0	0,0	0,0	10,0	10,0	10,0	0,0	0,0
12	Величина физического износа, в руб. на 1м³	**1421,67**	188,38	212,53	55,39	58,62	99,97	106,80	166,16	276,93	0,00	0,00	67,07	124,57	65,26	0,00	0,00
13	**Соответственно величина общего ФИ, в руб.**		**615749,2**				в руб.		**7,3%**			в %					
	Класс конструктивной системы	**КС-7**	**код объекта, согласно сборника Ко-Инвест**											**Ж3.04.001.1817**			
	Класс качества	econom	*страница сборника Ко-Инвест по аналогу*											*401*			

Определение фактического удельного веса констуктивных элементов, степени готовности, физического износа по литерам

№ п/п	Объект оценки		Здание - Дом гостевой, веранда														
			Справочная стоимость 1 кв.м. объекта, руб.														
			Строительные конструкции									Инженерные системы					
	Объект в целом		Подземная часть, фундаменты	Стены наружные с отделкой	Внутренние стены и перегородки	Перекрытия и покрытия	Кровля	Окна и двери	Полы	Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	Прочие конструкции	Особостроительные работы, лифты	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Водоснабжение и канализация	Электроснабжение и освещение	Слаботочные системы	Прочие
			1	2	3	4	5	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	**3598,37**		611,73	791,65	0,00	467,79	575,74	0,00	647,71	395,82	35,98	0,00	0,00	0,00	71,95	0,00	0,00
2	% общий удельного веса	**100%**	17,00%	22,00%	0,00%	13,00%	16,00%	0,00%	18,00%	11,00%	1,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,00%	0,00%	0,00%
3	Ценностной коэффициент объекта аналога (раздел 5.2 справочника)		0,64	0,64	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
4	Фактический удельный вес готового объекта	**3093,15**	391,51	506,66	0,00	467,79	575,74	0,00	647,71	395,82	35,98	0,00	0,00	0,00	71,95	0,00	0,00
5	**ΔC**		**-220,2**	**-285,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,00**
6	Готовность объекта в %		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
7	Фактический удельный вес объекта оценки	**3093,15**	391,5	506,7	0,0	467,8	575,7	0,0	647,7	395,8	36,0	0,0	0,0	0,0	72,0	0	0
8	Соответственно поправка по степени готовности объекта составит:		**0,00**				в руб.		**100,0%**			в %					
9	**3093,15**		391,51	506,66	0,00	467,79	575,74	0,00	647,71	395,82	35,98	0,00	0,00	0,00	71,95	0,00	0,00
10	% общий удельного веса	**100%**	12,66%	16,38%	0,00%	15,12%	18,61%	0,00%	20,94%	12,80%	1,16%	0,00%	0,00%	0,00%	2,33%	0,00%	0,00%
11	% износа по ВСН		5,0	5,0	5,0	5,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	0,0	0,0	0,0	10,0	0,0	0,0
12	Величина физического износа, в руб. на 1м^3	**241,02**	19,58	25,33	0,00	23,39	57,57	0,00	64,77	39,58	3,60	0,00	0,00	0,00	7,20	0,00	0,00
13	**Соответственно величина общего ФИ, в руб.**		**653562,6**				в руб.		**7,8%**			в %					
	Класс конструктивной системы	**КС-7**	**код объекта, согласно сборника Ко-Инвест**													**Ж4.41.000.0497**	
	Класс качества	econom	*страница сборника Ко-Инвест по аналогу*													*558*	

Определение фактического удельного веса констуктивных элементов, степени готовности, физического износа по литерам

№ п/п	Объект оценки		Здание бани														
			Справочная стоимость 1 кв.м. объекта, руб.														
			Строительные конструкции									Инженерные системы					
	Объект в целом		Подземная часть, фундаменты	Стены наружные с отделкой	Внутренние стены и перегородки	Перекрытия и покрытия	Кровля	Окна и двери	Полы	Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	Прочие конструкции	Особостроительные работы, лифты	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Водоснабжение и канализация	Электроснабжение и освещение	Слаботочные системы	Прочие
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	**13434,30**		1342,90	2016,70	1343,80	1207,40	805,20	0,00	805,20	1207,40	0,00	673,30	1269,30	882,40	1505,40	375,30	0,00
2	% общий удельного веса	**100%**	10,00%	15,01%	10,00%	8,99%	5,99%	0,00%	5,99%	8,99%	0,00%	5,01%	9,45%	6,57%	11,21%	2,79%	0,00%
3	Ценностной коэффициент объекта аналога (раздел 5.2 справочника)		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
4	Фактический удельный вес готового объекта	**13434,30**	1342,90	2016,70	1343,80	1207,40	805,20	0,00	805,20	1207,40	0,00	673,30	1269,30	882,40	1505,40	375,30	0,00
5	**ΔC**		**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,00**
6	Готовность объекта в %		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
7	Фактический удельный вес объекта оценки	**13434,30**	1342,9	2016,7	1343,8	1207,4	805,2	0,0	805,2	1207,4	0,0	673,3	1269,3	882,4	1505,4	375,3	0
8	Соответственно поправка по степени готовности объекта составит:		**0,00**				в руб.		**100,0%**			в %					
9	**13434,30**		1342,90	2016,70	1343,80	1207,40	805,20	0,00	805,20	1207,40	0,00	673,30	1269,30	882,40	1505,40	375,30	0,00
10	% общий удельного веса	**100%**	10,00%	15,01%	10,00%	8,99%	5,99%	0,00%	5,99%	8,99%	0,00%	5,01%	9,45%	6,57%	11,21%	2,79%	0,00%
11	% износа по ВСН		5,0	5,0	5,0	5,0	10,0	0,0	10,0	10,0	0,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	0,0
12	Величина физического износа, в руб. на 1м^3	**1047,89**	67,15	100,84	67,19	60,37	80,52	0,00	80,52	120,74	0,00	67,33	126,93	88,24	150,54	37,53	0,00
13	**Соответственно величина общего ФИ, в руб.**		**654245,0**				в руб.		**7,8%**			в %					
	Класс конструктивной системы	**КС-7**	**код объекта, согласно сборника Ко-Ивест**													**ru03.06.000.0003**	
	Класс качества	econom	*страница сборника Ко-Инвест по аналогу*													*288*	

Определение фактического удельного веса констуктивных элементов, степени готовности, физического износа по литерам

№ п/п	Объект оценки		Здание - Дом гостевой, основное строение														
			Справочная стоимость 1 кв.м. объекта, руб.														
			Строительные конструкции									Инженерные системы					
	Объект в целом		Подземная часть, фундаменты	Стены наружные с отделкой	Внутренние стены и перегородки	Перекрытия и покрытия	Кровля	Окна и двери	Полы	Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	Прочие конструкции	Особостроительные работы, лифты	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Водоснабжение и канализация	Электроснабжение и освещение	Слаботочные системы	Прочие
			1	2	3	4	5	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	**19365,70**		3767,50	4250,50	1107,70	1172,40	999,70	1068,00	1661,60	2769,30	0,00	0,00	670,70	1245,70	652,60	0,00	0,00
2	% общий удельного веса	**100%**	19,45%	21,95%	5,72%	6,05%	5,16%	5,51%	8,58%	14,30%	0,00%	0,00%	3,46%	6,43%	3,37%	0,00%	0,00%
3	Ценностной коэффициент объекта аналога (раздел 5.2 справочника)		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
4	Фактический удельный вес готового объекта	**19365,70**	3767,50	4250,50	1107,70	1172,40	999,70	1068,00	1661,60	2769,30	0,00	0,00	670,70	1245,70	652,60	0,00	0,00
5	**ΔC**		**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,00**
6	Готовность объекта в %		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
7	Фактический удельный вес объекта оценки	**19365,70**	3767,5	4250,5	1107,7	1172,4	999,7	1068,0	1661,6	2769,3	0,0	0,0	670,7	1245,7	652,6	0	0
8	Соответственно поправка по степени готовности объекта составит:		**0,00**				в руб.		**100,0%**			в %					
9	**19365,70**		3767,50	4250,50	1107,70	1172,40	999,70	1068,00	1661,60	2769,30	0,00	0,00	670,70	1245,70	652,60	0,00	0,00
10	% общий удельного веса	**100%**	19,45%	21,95%	5,72%	6,05%	5,16%	5,51%	8,58%	14,30%	0,00%	0,00%	3,46%	6,43%	3,37%	0,00%	0,00%
11	% износа по ВСН		5,0	5,0	5,0	5,0	10,0	10,0	10,0	10,0	0,0	0,0	10,0	10,0	10,0	0,0	0,0
12	Величина физического износа, в руб. на 1м^3	**1421,67**	188,38	212,53	55,39	58,62	99,97	106,80	166,16	276,93	0,00	0,00	67,07	124,57	65,26	0,00	0,00
13	**Соответственно величина общего ФИ, в руб.**		**615749,2**				в руб.		**7,3%**			в %					
	Класс конструктивной системы	**КС-7**	**код объекта, согласно сборника Ко-Инвест**											**Ж3.04.001.1817**			
	Класс качества	econom	*страница сборника Ко-Инвест по аналогу*											*401*			

Определение фактического удельного веса констуктивных элементов, степени готовности, физического износа по литерам

№ п/п	Объект оценки		Здание летней веранды														
			Справочная стоимость 1 кв.м. объекта, руб.														
			Строительные конструкции									Инженерные системы					
	Объект в целом		Подземная часть, фундаменты	Стены наружные с отделкой	Внутренние стены и перегородки	Перекрытия и покрытия	Кровля	Окна и двери	Полы	Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	Прочие конструкции	Особостроительные работы, лифты	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Водоснабжение и канализация	Электроснабжение и освещение	Слаботочные системы	Прочие
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	**35148,00**		352,30	9138,30	0,00	1757,20	3514,40	3514,40	3162,10	1404,90	3514,40	0,00	3514,40	2636,00	2198,40	441,20	0,00
2	% общий удельного веса	**100%**	1,00%	26,00%	0,00%	5,00%	10,00%	10,00%	9,00%	4,00%	10,00%	0,00%	10,00%	7,50%	6,25%	1,26%	0,00%
3	Ценностной коэффициент объекта аналога (раздел 5.2 справочника)		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1
4	Фактический удельный вес готового объекта	**31633,60**	352,30	9138,30	0,00	1757,20	3514,40	3514,40	3162,10	1404,90	3514,40	0,00	0,00	2636,00	2198,40	441,20	0,00
5	**ΔC**		**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**-3514,4**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,00**
6	Готовность объекта в %		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
7	Фактический удельный вес объекта оценки	**31633,60**	352,3	9138,3	0,0	1757,2	3514,4	3514,4	3162,1	1404,9	3514,4	0,0	0,0	2636,0	2198,4	441,2	0
8	Соответственно поправка по степени готовности объекта составит:		**0,00**				в руб.		**100,0%**			в %					
9	**31633,60**		352,30	9138,30	0,00	1757,20	3514,40	3514,40	3162,10	1404,90	3514,40	0,00	0,00	2636,00	2198,40	441,20	0,00
10	% общий удельного веса	**100%**	1,11%	28,89%	0,00%	5,55%	11,11%	11,11%	10,00%	4,44%	11,11%	0,00%	0,00%	8,33%	6,95%	1,39%	0,00%
11	% износа по ВСН		5,0	5,0	0,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	0,0	5,0	5,0	5,0	5,0	0,0
12	Величина физического износа, в руб. на 1м^3	**1581,68**	17,62	456,92	0,00	87,86	175,72	175,72	158,11	70,25	175,72	0,00	0,00	131,80	109,92	22,06	0,00
13	**Соответственно величина общего ФИ, в руб.**		**419382,0**				в руб.		**5,0%**			в %					
	Класс конструктивной системы	**КС-7**	**код объекта, согласно сборника Ко-Инвест**											**ru03.05.000.0037**			
	Класс качества	econom	*страница сборника Ко-Инвест по аналогу*											*266*			

Определение фактического удельного веса констуктивных элементов, степени готовности, физического износа по литерам

№ п/п	Объект оценки		Ферма по выращиванию осетров в крестьянском хозяйстве															
			Справочная стоимость 1 куб.м. объекта, руб.															
			Строительные конструкции										Инженерные системы					
	Объект в целом		Подземная часть	Каркас	Стены	Перегородки	Перекрытия и покрытия	Кровля	Окна и двери	Полы	Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	Прочие конструкции	Особостроительные работы, лифты	Отопление	Водоснабжение и канализация	Электроснабжение и освещение	Слаботочные системы	Прочие
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	**3143,30**		375,51	264,11	146,17	196,50	66,03	241,94	527,21	189,01	18,76	0,00	289,82	232,62	95,54	411,56	20,90	67,62
2	% общий удельного веса	**100%**	11,95%	8,40%	4,65%	6,25%	2,10%	7,70%	16,77%	6,01%	0,60%	0,00%	9,22%	7,401%	3,039%	13,093%	0,665%	2,15%
3	Ценностной коэффициент объекта аналога (раздел 5.2 справочника)		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
4	Фактический удельный вес готового объекта	**3143,30**	375,51	264,11	146,17	196,50	66,03	241,94	527,21	189,01	18,76	0,00	289,82	232,62	95,54	411,56	20,90	67,62
5	**ΔC**		**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,00**
6	Готовность объекта в %		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
7	Фактический удельный вес объекта оценки	**3143,30**	375,5	264,1	146,2	196,5	66,0	241,9	527,2	189,0	18,8	0,0	289,8	232,6	95,5	411,6	20,9	67,62
8	Соответственно поправка по степени готовности объекта составит:		**0,00**					в руб.		**100,0%**			в %					
9	**3143,30**		375,51	264,11	146,17	196,50	66,03	241,94	527,21	189,01	18,76	0,00	289,82	232,62	95,54	411,56	20,90	67,62
10	% общий удельного веса	**100%**	11,95%	8,40%	4,65%	6,25%	2,10%	7,70%	16,77%	6,01%	0,60%	0,00%	9,22%	7,40%	3,04%	13,09%	0,66%	2,15%
11	% износа по ВСН		5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	10,0	10,0	10,0	10,0	0,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	0,0
12	Величина физического износа, в руб. на 1м^3	**255,15**	18,78	13,21	7,31	9,83	3,30	24,19	52,72	18,90	1,88	0,00	28,98	23,26	9,55	41,16	2,09	0,00
13	**Соответственно величина общего ФИ, в руб.**		**221918,5**					в руб.		**8,1%**			в %					
	Класс конструктивной системы	**КС-6**	**код объекта, согласно сборника Ко-Ивест**														**ruП3.19.000.0090**	
	Класс качества	standard	*страница сборника Ко-Инвест по аналогу*														*987*	

Объекты оценки			Здание кафе			
			основное строение	основная пристройка	терраса	терраса
			лит. Н	лит. Н1	лит. н	лит. н1
Наименование показателей и поправок		*Обозначение Ко-Инвест (код) →*	**ru03.05.000.0061**	**ru03.05.000.0058**	**Ж4.41.000.0497**	**Ж4.41.000.0497**
1	2	3	4	5	6	7
1	**Справочный показатель**	**C_{C1}**	**9470**	**7804**	**3598**	**3598**
2	**Первая группа поправок, выраженная в рублях на 1 куб. м здания + удорожание; - удешевление)**					
	- на различия наружных стен	**ΔC_{CT1}**	0,00	-114,25	-300,83	-284,99
	- на различие фундаментов	**ΔC_{h1}**	0,00	-217,58	-232,46	-220,22
	- на различие в количестве перегородок	**$\Delta C_{перег1}$**	0,00	0,00	0,00	0,00
	- на наличие подвалов	**$\Delta C_{под1}$**	0,00	0,00	0,00	0,00
	- на учет специальных работ и оборудования	**$\Delta C_{ос1}$**	0,00	0,00	0,00	0,00
	- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	**$\Delta C_{фунд1}$**	0,00	0,00	0,00	0,00
	- на различие в конструктивных решениях:					
	- кровли	**$\Delta C_{кр1}$**	0,00	0,00	0,00	0,00
	- перекрытий	**$\Delta C_{пер1}$**	0,00	0,00	0,00	0,00
	- лестниц, балконов	**$\Delta C_{бал1}$**	0,00	0,00	0,00	0,00
	- полов	**$\Delta C_{пол1}$**	0,00	0,00	0,00	0,00
	- заполнения проемов	**$\Delta C_{зап1}$**	0,00	0,00	0,00	0,00
	- отделки	**$\Delta C_{отд1}$**	0,00	0,00	0,00	0,00
	- на инженерное обеспечение	**$\Delta C_{инж1}$**	0,00	0,00	0,00	0,00
	- прочее	**$\Delta C_{пр1}$**	0,00	0,00	0,00	0,00
	Итого по первой группе поправок	**$\sum\Delta C_1$**	0,00	-331,82	-533,28	-505,22
3	**Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов**					
	- на различие в классе конструктивной системы	**K_{o1}**	1	1	1	1
	- на различие в площади/объеме		1	1	1	1
	- на сейсмичность	**$K_{сейсм.1}$**	1	1	1	1
	- на величину прочих и непредвиденных затрат	**$K_{пз1}$**	1	1	1	1
	- на региональное различие в уровне цен	**$K_{рег.-эк.1}$**	0,761	0,761	0,788	0,788
	- на зональное различие в уровне цен	**$K_{зон.-эк.1}$**	1	1	1	1
	- на изменение цен после издания справочника	**$K_{инф.л.1}$**	1,1196	1,1196	1,2188	1,2188
	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)	**K_1**	0,8520	0,8520	0,9604	0,9604
4	**Скорректированный показатель стоимости**	**$C_{K1}=(C_{C1}+\sum\Delta C_1)xK_1$**	8068,7	6366,4	2943,8	2970,7
	- коэффициент на степень готовности объекта	**$K_г$**	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
	V- Строительный объем объекта оценки ($м^3$)		**761,00**	**301,00**	**-**	**-**
	S- площадь объекта оценки ($м^2$)		**-**	**-**	**55,70**	**4,20**
	Доля в общем объеме (площади)		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
5	**Восстановительная стоимость объекта оценки в руб.:**	**$C = C_{K1}$ x V(S) x $K_г$**, где V - объем, S - площадь оцениваемого здания	**6 140 293**	**1 916 282**	**163 967**	**12 477**
6	НДС 18 %, руб.		*1 105 253*	*344 931*	*29 514*	*2 246*
	Прибыль предпринимателя, %		*1 142 094*	*356 428*	*30 498*	*2 321*
7	**Восстановительная стоимость объекта с учетом НДС 18%**		**8 387 640**	**2 617 641**	**223 979**	**17 044**
8	Физический износ объекта (%)		9,0%	9,1%	7,8%	7,8%
9	Внешний (экономический) износ объекта (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
10	Совокупный износ (%)		9,0%	9,1%	7,8%	7,8%
11	Предварительная стоимость с учетом износа (руб.)		7 636 270	2 378 550	206 470	15 720
12	**Итого рыночная стоимость объекта с учетом износа на дату оценки (руб.)**		**10 240 000**			

Объекты оценки			Здание - Дом гостевой		Здание бани
			основное строение	веранда	основное строение
			лит. Б	лит. б	лит. К
Наименование показателей и поправок		*Обозначение Ко-Инвест (код) →*	Ж3.04.001.1817	Ж4.41.000.0497	ru03.06.000.0003
1	2	3	8	9	8
1	**Справочный показатель**	**C_{C1}**	**19366**	**3598**	**13434**
2	**Первая группа поправок, выраженная в рублях на 1 куб. м здания + удорожание; - удешевление)**				
	- на различия наружных стен	ΔC_{CT1}	0,00	-284,99	0,00
	- на различие фундаментов	ΔC_{h1}	0,00	-220,22	0,00
	- на различие в количестве перегородок	$\Delta C_{перег1}$	0,00	0,00	0,00
	- на наличие подвалов	$\Delta C_{под1}$	0,00	0,00	0,00
	- на учет специальных работ и оборудования	$\Delta C_{ос1}$	0,00	0,00	0,00
	- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	$\Delta C_{фунд1}$	0,00	0,00	0,00
	- на различие в конструктивных решениях:				
	- кровли	$\Delta C_{кр1}$	0,00	0,00	0,00
	- перекрытий	$\Delta C_{пер1}$	0,00	0,00	0,00
	- лестниц, балконов	$\Delta C_{бал1}$	0,00	0,00	0,00
	- полов	$\Delta C_{пол1}$	0,00	0,00	0,00
	- заполнения проемов	$\Delta C_{зап1}$	0,00	0,00	0,00
	- отделки	$\Delta C_{отд1}$	0,00	0,00	0,00
	- на инженерное обеспечение	$\Delta C_{инж1}$	0,00	0,00	0,00
	- прочее	$\Delta C_{пр1}$	0,00	0,00	0,00
	Итого по первой группе поправок	$\sum\Delta C_1$	0,00	-505,22	0,00
3	**Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов**				
	- на различие в классе конструктивной системы	K_{o1}	1	1	1
	- на различие в площади/объеме		1	1	1
	- на сейсмичность	$K_{сейсм.1}$	1	1	1
	- на величину прочих и непредвиденных затрат	$K_{пз1}$	1	1	1
	- на региональное различие в уровне цен	$K_{рег.-эк.1}$	0,788	0,788	0,761
	- на зональное различие в уровне цен	$K_{зон.-эк.1}$	1	1	1
	- на изменение цен после издания справочника	$K_{инф л.1}$	1,2188	1,2188	1,1196
	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)	K_1	0,9604	0,9604	0,8520
4	**Скорректированный показатель стоимости**	$C_{K1}=(C_{C1}+\sum\Delta C_1)xK_1$	18599,1	2970,7	11446,2
	- коэффициент на степень готовности объекта	$K_г$	1,0000	1,0000	1,0000
	V- Строительный объем объекта оценки ($м^3$)		**-**	**-**	**240,00**
	S- площадь объекта оценки ($м^2$)		**27,90**	**10,40**	**-**
	Доля в общем объеме (площади)		1,0000	1,0000	1,0000
5	**Восстановительная стоимость объекта оценки в руб.:**	**$C = C_{K1}$ x V(S) x $K_г$**, где V - объем, S - площадь оцениваемого здания	**518 915**	**30 895**	**2 747 096**
6	НДС 18 %, руб.		*93 405*	*5 561*	*494 477*
	Прибыль предпринимателя, %		*96 518*	*5 747*	*510 960*
7	**Восстановительная стоимость объекта с учетом НДС 18%**		**708 838**	**42 203**	**3 752 533**
8	Физический износ объекта (%)		7,3%	7,8%	7,8%
9	Внешний (экономический) износ объекта (%)		0,0%	0,0%	0,0%
10	Совокупный износ (%)		7,3%	7,8%	7,8%
11	Предварительная стоимость с учетом износа (руб.)		656 800	38 910	3 459 830
12	**Итого рыночная стоимость объекта с учетом износа на дату оценки (руб.)**		**700 000**		**3 460 000**

Объекты оценки			Здание - жилой дом	Здание летней веранды	Ферма по выращиванию осетров в крестьянском хозяйстве
			основное строение	основное строение	основное строение
			лит. А,а,а1	-	-
Наименование показателей и поправок		*Обозначение Ко-Инвест (код) →*	Ж3.04.001.1817	Ж4.05.000.0091	ruП3.19.000.0090
1	2	3	9	10	11
1	**Справочный показатель**	**C_{C1}**	**19366**	**12087**	**3143**
2	**Первая группа поправок, выраженная в рублях на 1 куб. м здания + удорожание; - удешевление)**				
	- на различия наружных стен	ΔC_{CT1}	0,00	0,00	0,00
	- на различие фундаментов	ΔC_{h1}	0,00	0,00	0,00
	- на различие в количестве перегородок	$\Delta C_{перег1}$	0,00	0,00	0,00
	- на наличие подвалов	$\Delta C_{под1}$	0,00	0,00	0,00
	- на учет специальных работ и оборудования	$\Delta C_{ос1}$	0,00	0,00	0,00
	- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	$\Delta C_{фунд1}$	0,00	0,00	0,00
	- на различие в конструктивных решениях:				
	- кровли	$\Delta C_{кр1}$	0,00	0,00	0,00
	- перекрытий	$\Delta C_{пер1}$	0,00	0,00	0,00
	- лестниц, балконов	$\Delta C_{бал1}$	0,00	0,00	0,00
	- полов	$\Delta C_{пол1}$	0,00	0,00	0,00
	- заполнения проемов	$\Delta C_{зап1}$	0,00	0,00	0,00
	- отделки	$\Delta C_{отд1}$	0,00	0,00	0,00
	- на инженерное обеспечение	$\Delta C_{инж1}$	0,00	0,00	0,00
	- прочее	$\Delta C_{пр1}$	0,00	0,00	1,00
	Итого по первой группе поправок	$\sum \Delta C_1$	0,00	0,00	1,00
3	**Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов**				
	- на различие в классе конструктивной системы	K_{o1}	1	1	1
	- на различие в площади/объеме		1	1	1,22
	- на сейсмичность	$K_{сейсм.1}$	1	1	1
	- на величину прочих и непредвиденных затрат	$K_{пз1}$	1	1	1
	- на региональное различие в уровне цен	$K_{рег.-эк.1}$	0,788	0,761	0,761
	- на зональное различие в уровне цен	$K_{зон.-эк.1}$	1	1	0,5
	- на изменение цен после издания справочника	$K_{инф л.1}$	1,2188	1,2188	1,1196
	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)	K_1	0,9604	0,9275	0,5197
4	**Скорректированный показатель стоимости**	$C_{K1}=(C_{C1}+\sum \Delta C_1)xK_1$	18599,1	11210,3	1634,2
	- коэффициент на степень готовности объекта	$K_г$	1,0000	1,0000	1,0000
	V- Строительный объем объекта оценки ($м^3$)		**-**	**-**	**1386,00**
	S- площадь объекта оценки ($м^2$)		**39,80**	**150,00**	**-**
	Доля в общем объеме (площади)		1,0000	1,0000	1,0000
5	**Восстановительная стоимость объекта оценки в руб.:**	**$C = C_{K1}$ x V(S) x $K_г$**, где V - объем, S - площадь оцениваемого здания	**740 244**	**1 681 547**	**2 264 981**
6	НДС 18 %, руб.		*133 244*	*302 678*	*407 697*
	Прибыль предпринимателя, %		*137 685*	*312 768*	*346 542*
7	**Восстановительная стоимость объекта с учетом НДС 18%**		**1 011 173**	**2 296 993**	**3 019 220**
8	Физический износ объекта (%)		7,3%	4,9%	8,1%
9	Внешний (экономический) износ объекта (%)		0,0%	0,0%	0,0%
10	Совокупный износ (%)		7,3%	4,9%	8,1%
11	Предварительная стоимость с учетом износа (руб.)		936 940	2 184 440	2 774 140
12	**Итого рыночная стоимость объекта с учетом износа на дату оценки (руб.)**		**940 000**	**2 180 000**	**2 770 000**

Объекты оценки			Водоем искусственный 20 х 20	Водоем искусственный 45 х 55	Водоем искусственный 120 х 330
Наименование показателей и поправок		*Обозначение Ко-Инвест (код) →*	ИЗ.02.005.0001	ИЗ.02.005.0001	ИЗ.02.005.0001
1	2	3	4	5	6
1	**Справочный показатель**	**C_{C1}**	**174**	**174**	**174**
2	**Первая группа поправок, выраженная в рублях на 1 куб. м здания + удорожание; - удешевление)**				
	- на толщину наружных стен	ΔC_{CT1}	0,00	0,00	0,00
	- на различие фундаментов	ΔC_{h1}	0,00	0,00	0,00
	- на различие в количестве перегородок	$\Delta C_{перег1}$	0,00	0,00	0,00
	- на наличие подвалов	$\Delta C_{под1}$	0,00	0,00	0,00
	- на учет специальных работ и оборудования	$\Delta C_{ос1}$	0,00	0,00	0,00
	- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	$\Delta C_{фунд1}$	0,00	0,00	0,00
	- на различие в конструктивных решениях:				
	- кровли	$\Delta C_{кр1}$	0,00	0,00	0,00
	- перекрытий	$\Delta C_{пер1}$	0,00	0,00	0,00
	- лестниц, балконов	$\Delta C_{бал1}$	0,00	0,00	0,00
	- полов	$\Delta C_{пол1}$	0,00	0,00	0,00
	- заполнения проемов	$\Delta C_{зап1}$	0,00	0,00	0,00
	- отделки	$\Delta C_{отд1}$	0,00	0,00	0,00
	- на инженерное обеспечение	$\Delta C_{инж1}$	0,00	0,00	0,00
	- прочее	$\Delta C_{пр1}$	0,00	0,00	0,00
	Итого по первой группе поправок	$\sum\Delta C_1$	0,00	0,00	0,00
3	**Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов**				
	- на различие в классе конструктивной системы	K_{o1}	1	1	1
	- на различие в площади/объеме		1	1	1
	- на сейсмичность	$K_{сейсм.1}$	1	1	1
	- на величину прочих и непредвиденных затрат	$K_{пз1}$	1	1	1
	- на региональное различие в уровне цен	$K_{рег.-эк.1}$	0,693	0,693	0,693
	- на зональное различие в уровне цен	$K_{зон.-эк.1}$	0,39	0,39	0,39
	- на изменение цен после издания справочника	$K_{инф л.1}$	1,2188	1,2188	1,2188
	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)	K_1	0,3294	0,3294	0,3294
4	**Скорректированный показатель стоимости**	$C_{K1}=(C_{C1}+\sum\Delta C_1)xK_1$	57,3	57,3	57,3
	- коэффициент на степень готовности объекта	**Кг**	1,0000	1,0000	1,0000
	V- Строительный объем объекта оценки ($м^3$)		**800,00**	**4950,00**	**79200,00**
	S- площадь объекта оценки ($м^2$)		**-**	**-**	**-**
	Доля в общем объеме (площади)		1,0000	1,0000	1,0000
5	**Восстановительная стоимость объекта оценки в руб.:**	**$C = C_{K1}$ x V(S) x Кг**, где V - объем, S - площадь оцениваемого здания	**45 853**	**283 717**	**4 539 465**
6	НДС 18 %, руб.		*8 254*	*51 069*	*817 104*
	Прибыль предпринимателя, %		*8 529*	*52 771*	*844 341*
7	**Восстановительная стоимость объекта с учетом НДС 18%**		**62 635**	**387 557**	**6 200 910**
8	Физический износ объекта (%)		10,2%	10,2%	10,2%
9	Внешний (экономический) износ объекта (%)		0,0%	0,0%	0,0%
10	Совокупный износ (%)		10,2%	10,2%	10,2%
11	Предварительная стоимость с учетом износа (руб.)		56 250	348 030	5 568 420
12	**Итого рыночная стоимость объекта с учетом износа на дату оценки (руб.)**		**60 000**	**350 000**	**5 570 000**

Объекты оценки			Водоем искусственный 65 х 60	Водоем искусственный 30 х 220	Водоем искусственный 20 х 210
Наименование показателей и поправок		*Обозначение Ко-Инвест (код) →*	ИЗ.02.005.0001	ИЗ.02.005.0001	ИЗ.02.005.0001
1	2	3	7	8	9
1	**Справочный показатель**	**C_{C1}**	**174**	**174**	**174**
2	**Первая группа поправок, выраженная в рублях на 1 куб. м здания + удорожание; - удешевление)**				
	- на толщину наружных стен	ΔC_{CT1}	0,00	0,00	0,00
	- на различие фундаментов	ΔC_{h1}	0,00	0,00	0,00
	- на различие в количестве перегородок	$\Delta C_{перег1}$	0,00	0,00	0,00
	- на наличие подвалов	$\Delta C_{под1}$	0,00	0,00	0,00
	- на учет специальных работ и оборудования	$\Delta C_{ос1}$	0,00	0,00	0,00
	- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	$\Delta C_{фунд1}$	0,00	0,00	0,00
	- на различие в конструктивных решениях:				
	- кровли	$\Delta C_{кр1}$	0,00	0,00	0,00
	- перекрытий	$\Delta C_{пер1}$	0,00	0,00	0,00
	- лестниц, балконов	$\Delta C_{бал1}$	0,00	0,00	0,00
	- полов	$\Delta C_{пол1}$	0,00	0,00	0,00
	- заполнения проемов	$\Delta C_{зап1}$	0,00	0,00	0,00
	- отделки	$\Delta C_{отд1}$	0,00	0,00	0,00
	- на инженерное обеспечение	$\Delta C_{инж1}$	0,00	0,00	0,00
	- прочее	$\Delta C_{пр1}$	0,00	0,00	0,00
	Итого по первой группе поправок	$\sum\Delta C_1$	0,00	0,00	0,00
3	**Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов**				
	- на различие в классе конструктивной системы	K_{o1}	1	1	1
	- на различие в площади/объеме		1	1	1
	- на сейсмичность	$K_{сейсм.1}$	1	1	1
	- на величину прочих и непредвиденных затрат	$K_{пз1}$	1	1	1
	- на региональное различие в уровне цен	$K_{рег.-эк.1}$	0,693	0,693	0,693
	- на зональное различие в уровне цен	$K_{зон.-эк.1}$	0,39	0,39	0,39
	- на изменение цен после издания справочника	$K_{инф л.1}$	1,2188	1,2188	1,2188
	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)	K_1	0,3294	0,3294	0,3294
4	**Скорректированный показатель стоимости**	$C_{K1}=(C_{C1}+\sum\Delta C_1)xK_1$	57,3	57,3	57,3
	- коэффициент на степень готовности объекта	**Кг**	1,0000	1,0000	1,0000
	V- Строительный объем объекта оценки ($м^3$)		**7800,00**	**13200,00**	**8400,00**
	S- площадь объекта оценки ($м^2$)		**-**	**-**	**-**
	Доля в общем объеме (площади)		1,0000	1,0000	1,0000
5	**Восстановительная стоимость объекта оценки в руб.:**	**$C = C_{K1}$ x V(S) x Кг**, где V - объем, S - площадь оцениваемого здания	**447 069**	**756 578**	**481 458**
6	НДС 18 %, руб.		*80 472*	*136 184*	*86 663*
	Прибыль предпринимателя, %		*83 155*	*140 723*	*89 551*
7	**Восстановительная стоимость объекта с учетом НДС 18%**		**610 696**	**1 033 485**	**657 672**
8	Физический износ объекта (%)		10,2%	10,2%	10,2%
9	Внешний (экономический) износ объекта (%)		0,0%	0,0%	0,0%
10	Совокупный износ (%)		10,2%	10,2%	10,2%
11	Предварительная стоимость с учетом износа (руб.)		548 400	928 070	590 590
12	**Итого рыночная стоимость объекта с учетом износа на дату оценки (руб.)**		**550 000**	**930 000**	**590 000**

8.3 Расчет рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

8.3.1 Общие положения

Сравнительный подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Основу сравнительного подхода составляют следующие принципы:

Сравнительный подход применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому. При этом критерием для выбора объекта сравнения является аналогичное наиболее эффективное использование.

Сравнительный подход к оценке недвижимости включает следующие этапы:

- ✓ анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов недвижимости, выбор достоверной информации для анализа;
- ✓ выбор метода оценки;
- ✓ выбор единицы сравнения;
- ✓ выделение необходимых элементов сравнения;
- ✓ выбор объектов-аналогов;
- ✓ проведение корректировок стоимости единиц сравнения по элементам сравнения;
- ✓ приведение ряда скорректированных показателей стоимости для объекта сравнения к одному показателю или к диапазону стоимости объекта оценки.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

В качестве методов оценки могут быть использованы качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

В качестве единиц сравнения используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

К элементам сравнения относят характеристики объекта недвижимости, которые оказывают наиболее существенное влияние на стоимость.

8.3.2 Анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов недвижимости, выбор достоверной информации для анализа

Анализ проводился экспертным путем, на основе собранных данных публикуемых в открытых источниках: данных агентств недвижимости «Президент» (http://www.president-k.ru/), «Сенатор» (http://an-senator.ru/), «Вендор» (тел. 317737); базы данных оценщика; сайтов сети Интернет – http://irr.ru/, http://avito.ru/.

Оценщик рассмотрел для расчета все аналоги земельных участков, имеющихся на рынке в предложениях на дату оценки. Отбор аналогов см. далее.

8.3.3 Выбор единицы сравнения

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения объектов-аналогов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица, либо экономическая.

На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения. Например, на рынке земли в качестве единиц сравнения обычно используют цену за 1 га, цену за 1 сотку, цену за 1 кв.м. Учитывая площадь объектов-аналогов, для наибольшей точности расчетов Оценщиком принято решение в качестве единицы сравнения использовать цену за 1 кв.м.

8.3.4 Выделение элементов сравнения для объектов-аналогов и оцениваемого объекта.

По результатам анализа рынка недвижимости, а также анализа количественных и качественных характеристик объекта оценки, выделены следующие характеристики (элементы), которые оказывают наиболее существенное влияние на формирование стоимости земельных участков.

- ✓ имущественные права на земельный участок;
- ✓ категория земель;
- ✓ вид разрешенного использования земельного участка (фактическое, разрешенное использование, ограничения по использованию);
- ✓ местоположение земельного участка в области (относительно областного центра, территориальная зона согласно градостроительному зонированию);
- ✓ локальное местоположение (положение относительно основных автомагистралей);
- ✓ наличие ж/д ветки;
- ✓ наличие коммуникаций (наличие/ доступность инженерного обеспечения объектов);
- ✓ размер земельного участка (площадь).

Кроме того, в качестве характеристик рынка недвижимости были учтены следующие факторы:

- ✓ условия рынка: в том числе: изменение цен на недвижимость за период с даты сделки до даты проведения оценки; наличие торга при совершении сделки (фактор «скидка на торг);
- ✓ условия продажи;

Данные характеристики используются как элементы сравнения в методе сравнения продаж при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

8.3.5 Выбор объектов-аналогов.

Выбор объектов аналогов проводился по информации с учетом анализа рынка земельных участков Костромской области.

При этом, оценщик рассмотрел для расчета все аналоги в сегменте рынка земельных участков Костромской области, имеющиеся на рынке по выбранным элементам сравнения, определенным по результатам проведенного анализа рынка данного сегмента. Для дальнейшего расчета рыночной стоимости объекта оценки выбраны объекты-аналоги, относящиеся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимые с ним по ценообразующим факторам. Аналоги подобраны таким образом, что при расчёте требуется минимальное число корректировок. Так же, определяющим требованием к аналогам является их стоимость предложения, которая не должна приближаться к максимальным значениям ценового диапазона согласно анализа рынка объекта оценки.

8.3.6 Проведение корректировок стоимости единиц сравнения по элементам сравнения

Корректировка стоимости аналогов проводится в зависимости от характера и степени их отличий от оцениваемого земельного участка. Эти отличия устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

- ✓ парных продаж;
- ✓ корреляционно-регрессионного анализа;
- ✓ экспертного метода расчета.

Согласно методу анализа парных продаж, цены сделок (предложений) сравниваются по двум земельным участкам, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных земельного участка идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Метод корреляционно-регрессионного анализа основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравниваемым Объектам.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также

на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Внесение корректировок для расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка осуществлялось в два этапа:

- ✓ внесение корректировок, относящихся к характеристикам сделок;
- ✓ внесение корректировок, относящихся к физическим характеристикам объектов.

Оценщиком подобраны аналоги, наиболее полно соответствующие объекту оценки по рассмотренным при анализе рынка ценообразующим факторам. Каждый объект-аналог сравнивался с объектом оценки по этим факторам (элементам сравнения), выявлены различия объектов по этим факторам и удельный показатель стоимости скорректирован по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекту оценки.

8.3.6.1 Описание примененных корректировок и их размер для расчета рыночной стоимости земельных участков сравнительным подходом:

1) Корректировки на «торг» для аналогов при расчете земельного участка выполнена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2017" Земельные участки, стр.297.

9.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 194

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

2) Корректировки на «местоположение – статус населенного пункта» для аналогов при расчете земельного участка выполнена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2017" Земельные участки, стр.65.

Под объекты рекреации			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,73	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,69	0,59	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,52	0,71
Прочие населенные пункты	0,51	0,41	0,61

Поправка для аналога №1 составляет 0,63 (=0,51/0,81), поправка для аналога №2 составляет 0,51.

3) Корректировки на «локальное местоположение относительно автомагистралей» для аналогов при расчете земельного участка выполнена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2017" Земельные участки, стр.135, табл.70. Поправка для аналогов составляет 0,74 (=1/1,35).

Таблица 70

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,26	1,23	1,30
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,35	1,30	1,39

4) Корректировки на «площадь» для аналогов при расчете земельного участка выполнена по «Справочнику оценщика недвижимости-2017" Земельные участки, стр.195.

Таблица 125

Земельные участки подобъекты рекреации					
Площадь, га		аналог			
		<1	1-3	3-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,07	1,19	1,24
	1-3	0,94	1,00	1,12	1,16
	3-10	0,84	0,90	1,00	1,04
	≥10	0,81	0,86	0,96	1,00

5) Корректировки на «площадь» для аналогов при расчете земельного участка выполнена по «Справочнику оценщика недвижимости-2017" Земельные участки, стр.195.

Таблица 137 (продолжение)

Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,16	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,14	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,14	1,18

Поправка для аналога №2 составляет 0,74 (=1/1,16/1,16).

8.3.7 Расчет рыночной стоимости земельных участков сравнительным подходом методом сравнения продаж

Сравнительная характеристика земельных участков и объектов-аналогов по основным ценообразующим элементам						
№ п/п		Основные сведения и характеристики объектов (элементы сравнения)	Объект оценки №1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общие сведения	1	Источники информации	Данные, предоставленные заказчиком, количественные и качественные характеристики, анализ рынка недвижимости	Объявление на сайте Авито https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_1.09_ga_promnaznacheniya_1439813741 тел. 8-930-320-20-96	Объявление на сайте Авито https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_14_ga_izhs_812871605 тел. 8-910-950-45-81	Объявление на сайте Авито https://www.avito.ru/sudislavl/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._izhs_1430893587 тел. 8-964-150-10-68
	2	Вид объекта недвижимости	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
	3	Адрес объекта	Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово	Костромская область, р-н Костромской, с/п Бакшеевское, п Зарубино	Костромская область, р-н Костромской, п Фанерник	Костромская область, Судиславский р-н, д. Яснево
	4	Кадастровый номер	44:21:103101:13	44:07:023601:2841	44:07:083101:309	нет сведений
	5	Категория земель	земли населенных пунктов	земли наесленных пунктов	земли наесленных пунктов	земли наесленных пунктов
	6	Разрешенное использование (вид разрешенного использования по документу)	для строительства туристического комплекса	предпринимательство	предпринимательство	ИЖС
	7	Наличие улучшений на участке	оценивается как свободный	свободный	свободный	свободный
	8	Общая площадь, м2	124 109,00	10 881,00	140 000,00	1 700,00
	9	Цена предложения/сделки, руб.	х	3 264 000	65 000 000	380 000
	10	Стоимость 1 м2, руб.	х	300	464	224
Основные ценообразующие характеристики объектов (элементы сравнения)	1	Тип предложения/сделки	х	предложение	предложение	предложение
	2	Дата предложения/сделки	14.12.2018	дек.18	дек.18	дек.18
	3	Условия продажи	свободные	свободные	свободные	свободные
	4	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
	5	Местоположение (статус населенного пункта)	Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, в 59 км от гор. Костромы по трассе Кострома - Киров, в 15 км от районного центра пос. Судиславль, в том числе около 7 км до указанной выше трассы	Костромская обл., Костромской р-н, п Зарубино, в 6 км от гор. Костромы по трассе Кострома - Ярославль (пригородная зона)	Костромская обл., Костромской р-н, п Фанерник, фактически - город Кострома	Костромская обл., Судиславский р-н, д. Яснево
	6	Локальное местоположение (в том числе наличие водоема)	На месте бывшей жилой деревни, река Костромской области Сендега	рядом с трассой Кострома - Ярославль	рядом с трассой Кострома - Киров	рядом с трассой Кострома - Галич
	7	Размер земельного участка в диапазоне градации (см. анализ рынка), Га	≥ 10,0	1,0 - 3,0	≥ 10,0	< 1,0
	8	Наличие/доступность инженерного обеспечения	электроснабжение	электроснабжение	есть возможность подключения электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения, канализации	электроснабжение
	9	Инженерно-геологические условия	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф

Определения размера корректировок и их обоснование				
№ п/п	Наименование ценообразующего параметра	Размер и обоснование корректировки		
1	Скидка на торг, %	-13,7	-13,7	-13,7
Обоснование корректировки		Корректировка выполнена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2017. Земельные участки", стр. 297		
2	Корректировка на условия рынка (дата предложения/сделки), %	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировки		Корректировка не требуется, т.к. аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения с объектом аналогом		
3	Корректировка на условия продажи, %	0,0	0,0	0,0
Обоснование корректировки		Корректировка не требуется, т.к. аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения с объектом аналогом		
4	Корректировка на вид права, коэфф	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировки		Корректировка не требуется, т.к. аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения с объектом аналогом		
5	Корректировка на местоположение , коэфф	0,63	0,51	1,00
Обоснование корректировки		Корректировка выполнена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2017. Земельные участки", стр. 65		
6	Корректировка на локальное местоположение (в том числе наличие водоема), коэфф	0,74	0,74	0,74
Обоснование корректировки		Корректировка выполнена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2017. Земельные участки", стр. 135		
7	Корректировка на размер земельного участка, коэфф	0,86	1,00	0,81
Обоснование корректировки		Корректировка выполнена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2017. Земельные участки", стр. 195		
8	Корректировка на наличие (доступность) инженерного обеспечения, коэфф	1,00	0,74	1,00
Обоснование корректировки		Корректировка выполнена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2017. Земельные участки", стр. 223		
9	Корректировка на инженерно-геологические условия, коэфф	1,00	1,00	1,00

Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом				
№ п/п	Ценообразующие факторы	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	Стоимость 1 м^2 аналогов, руб.	**300**	**464**	**224**
	Скидка на торг, %	-13,7	-13,7	-13,7
Скорректированная стоимость, руб.		**259**	**401**	**193**
2	Корректировка на условия рынка (дата предложения/сделки), %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		**259**	**401**	**193**
3	Корректировка на условия продажи, %	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб.		**259**	**401**	**193**
4	Корректировка на вид права, коэфф	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		**259**	**401**	**193**
5	Корректировка на класс (сегмент) земельного участка, коэфф	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		**259**	**401**	**193**
5	Корректировка на местоположение , коэфф	0,63	0,51	1
Скорректированная стоимость, руб.		**163**	**204**	**193**
6	Корректировка на локальное местоположение (в том числе наличие водоема), коэфф	0,74	0,74	0,74
Скорректированная стоимость, руб.		**121**	**151**	**143**
7	Корректировка на размер земельного участка, коэфф	0,86	1,00	0,81
Скорректированная стоимость, руб.		**104**	**151**	**116**
8	Корректировка на наличие (доступность) инженерного обеспечения, коэфф	1,00	0,74	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		**104**	**112**	**116**
9	Корректировка на инженерно-геологические условия, коэфф	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		**104**	**112**	**116**
Итоговая скорректированная стоимость, руб.		**104**	**112**	**116**
Валовая коррекция, руб		**-196**	**-352**	**-108**
Результат скорректированной стоимости (руб.)		**104**	**112**	**116**
Анализ качества проведенной выборки по аналогам				
Параметр				***Значение***
Среднее значение рыночной стоимости, X				110
Стандартное отклонение, σ				6,05
Коэффициент вариации, V				5%
Степень свободы, n (количество аналогов)				3
Доверительная вероятность, α				0,05
Коэффициент Стьюдента, t_s (согласно таблице t-распределения Стьюдента)				3,18
Доверительный интервал, ΔX_0				11
Двухсторонний доверительный интервал для математического ожидания		**99**	**< -μ <**	**122**
Выводы:				
Коэффициент вариации V=8% (<0,33). Степень рассеивания данных средняя, выборка считается однородной и может быть применена.				
Все точки выборки находятся внутри доверительного интервала и могут быть использованы при расчете для определения рыночной стоимости объекта оценки				
Окончательный расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом				
(V) Итого рыночная стоимость 1м^2 в руб. (среднее значение)		**110**		
(S) Площадь земельного участка (м^2)		124 109,00		
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (VxS)		**13 700 000**		

Сравнительная характеристика земельных участков и объектов-аналогов по основным ценообразующим элементам						
№ п/п		Основные сведения и характеристики объектов (элементы сравнения)	Объект оценки №1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общие сведения	1	Источники информации	Данные, предоставленные заказчиком, количественные и качественные характеристики, анализ рынка недвижимости	Объявление на сайте Авито https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_1.09_ga_promnaznacheniya_1439813741 тел. 8-930-320-20-96	Объявление на сайте Авито https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_14_ga_izhs_812871605 тел. 8-910-950-45-81	Объявление на сайте Авито https://www.avito.ru/sudislavl/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._izhs_1430893587 тел. 8-964-150-10-68
	2	Вид объекта недвижимости	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
	3	Адрес объекта	Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово	Костромская область, р-н Костромской, с/п Бакшеевское, п Зарубино	Костромская область, р-н Костромской, п Фанерник	Костромская область, Судиславский р-н, д. Яснево
	4	Кадастровый номер	44:21:103101:13	44:07:023601:2841	44:07:083101:309	нет сведений
	5	Категория земель	земли населенных пунктов	земли наесленных пунктов	земли наесленных пунктов	земли наесленных пунктов
	6	Разрешенное использование (вид разрешенного использования по документу)	для строительства туристического комплекса	предпринимательство	предпринимательство	ИЖС
	7	Наличие улучшений на участке	оценивается как свободный	свободный	свободный	свободный
	8	Общая площадь, м2	8 300,00	10 881,00	140 000,00	1 700,00
	9	Цена предложения/сделки, руб.	х	3 264 000	65 000 000	380 000
	10	Стоимость 1 м2, руб.	х	300	464	224
Основные ценообразующие характеристики объектов (элементы сравнения)	1	Тип предложения/сделки	х	предложение	предложение	предложение
	2	Дата предложения/сделки	14.12.2018	дек.18	дек.18	дек.18
	3	Условия продажи	свободные	свободные	свободные	свободные
	4	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
	5	Местоположение (статус населенного пункта)	Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, в 59 км от гор. Костромы по трассе Кострома - Киров, в 15 км от районного центра пос. Судиславль, в том числе около 7 км до указанной выше трассы	Костромская обл., Костромской р-н, п Зарубино, в 6 км от гор. Костромы по трассе Кострома - Ярославль (пригородная зона)	Костромская обл., Костромской р-н, п Фанерник, фактически - город Кострома	Костромская обл., Судиславский р-н, д. Яснево
	6	Локальное местоположение (в том числе наличие водоема)	На месте бывшей жилой деревни, река Костромской области Сендега	рядом с трассой Кострома - Ярославль	рядом с трассой Кострома - Киров	рядом с трассой Кострома - Галич
	7	Размер земельного участка в диапазоне градации (см. анализ рынка), Га	< 1,0	1,0 - 3,0	≥ 10,0	< 1,0
	8	Наличие/доступность инженерного обеспечения	электроснабжение	электроснабжение	есть возможность подключения электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения, канализации	электроснабжение
	9	Инженерно-геологические условия	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф

Определения размера корректировок и их обоснование				
№ п/п	Наименование ценообразующего параметра	Размер и обоснование корректировки		
1	Скидка на торг, %	-13,7	-13,7	-13,7
Обоснование корректировки		Корректировка выполнена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2017. Земельные участки", стр. 297		
2	Корректировка на условия рынка (дата предложения/сделки), %	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировки		Корректировка не требуется, т.к. аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения с объектом аналогом		
3	Корректировка на условия продажи, %	0,0	0,0	0,0
Обоснование корректировки		Корректировка не требуется, т.к. аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения с объектом аналогом		
4	Корректировка на вид права, коэфф	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировки		Корректировка не требуется, т.к. аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения с объектом аналогом		
5	Корректировка на местоположение , коэфф	0,63	0,51	1,00
Обоснование корректировки		Корректировка выполнена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2017. Земельные участки", стр. 65		
6	Корректировка на локальное местоположение (в том числе наличие водоема), коэфф	0,74	0,74	0,74
Обоснование корректировки		Корректировка выполнена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2017. Земельные участки", стр. 135		
7	Корректировка на размер земельного участка, коэфф	1,07	1,24	1,00
Обоснование корректировки		Корректировка выполнена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2017. Земельные участки", стр. 195		
8	Корректировка на наличие (доступность) инженерного обеспечения, коэфф	1,00	0,74	1,00
Обоснование корректировки		Корректировка выполнена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2017. Земельные участки", стр. 223		
9	Корректировка на инженерно-геологические условия, коэфф	1,00	1,00	1,00

Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом				
№ п/п	Ценообразующие факторы	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	Стоимость 1 м^2 аналогов, руб.	**300**	**464**	**224**
	Скидка на торг, %	-13,7	-13,7	-13,7
Скорректированная стоимость, руб.		**259**	**401**	**193**
2	Корректировка на условия рынка (дата предложения/сделки), %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		**259**	**401**	**193**
3	Корректировка на условия продажи, %	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб.		**259**	**401**	**193**
4	Корректировка на вид права, коэфф	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		**259**	**401**	**193**
5	Корректировка на класс (сегмент) земельного участка, коэфф	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		**259**	**401**	**193**
5	Корректировка на местоположение , коэфф	0,63	0,51	1
Скорректированная стоимость, руб.		**163**	**204**	**193**
6	Корректировка на локальное местоположение (в том числе наличие водоема), коэфф	0,74	0,74	0,74
Скорректированная стоимость, руб.		**121**	**151**	**143**
7	Корректировка на размер земельного участка, коэфф	1,07	1,24	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		**129**	**188**	**143**
8	Корректировка на наличие (доступность) инженерного обеспечения, коэфф	1,00	0,74	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		**129**	**139**	**143**
9	Корректировка на инженерно-геологические условия, коэфф	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		**129**	**139**	**143**
Итоговая скорректированная стоимость, руб.		**129**	**139**	**143**
Валовая коррекция, руб		**-171**	**-326**	**-81**
Результат скорректированной стоимости (руб.)		**129**	**139**	**143**
Анализ качества проведенной выборки по аналогам				
Параметр				***Значение***
Среднее значение рыночной стоимости, X				137
Стандартное отклонение, σ				7,00
Коэффициент вариации, V				5%
Степень свободы, n (количество аналогов)				3
Доверительная вероятность, α				0,05
Коэффициент Стьюдента, t_s (согласно таблице t-распределения Стьюдента)				3,18
Доверительный интервал, ΔX_0				13
Двухсторонний доверительный интервал для математического ожидания		**124**	**< -μ <**	**150**
Выводы:				
Коэффициент вариации V=8% (<0,33). Степень рассеивания данных средняя, выборка считается однородной и может быть применена.				
Все точки выборки находятся внутри доверительного интервала и могут быть использованы при расчете для определения рыночной стоимости объекта оценки				
Окончательный расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом				
(V) Итого рыночная стоимость 1м^2 в руб. (среднее значение)		**137**		
(S) Площадь земельного участка (м^2)		8 300,00		
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (VxS)		**1 100 000**		

8.4 Согласование результатов расчетов объектов оценки

Рассмотрев подходы к оценке, а также методы, используемые в их рамках, оценщик для расчета рыночной стоимости объектов оценки в данном отчете использовал затратный подход.

Поскольку в своих расчетах Оценщик исключил методы оценки двух из трех существующих подходов, весовая доля использованного подхода принята равной 1,0.

Расчеты по использованным подходам практически не содержат субъективных суждений, опираются на достоверную открытую информацию.

Итоговое согласование стоимости объектов оценки

Таблица 9.1. - Согласование результатов оценки объектов недвижимости

№ п/п	Объекты оценки	Здание кафе	Здание - Дом гостевой	Здание бани	Здание - жилой дом
1	Рыночная стоимость объекта, полученная затратным подходом, руб.	10 240 000	700 000	3 460 000	940 000
2	Рыночная стоимость объекта, полученная доходным подходом, руб.	не использовался	не использовался	не использовался	не использовался
3	Рыночная стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, руб.	не использовался	не использовался	не использовался	не использовался
4	Удельный вес затратного подхода	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*1,0*
5	Удельный вес доходного подхода	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
6	Удельный вес сравнительного подхода	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
7	Вес затратного подхода (п.1 х п.4) в руб.	10 240 000	700 000	3 460 000	940 000
8	Вес доходного подхода (п.2 х п.5) в руб.	0	0	0	0
9	Вес сравнительного подхода (п. 3 х п.6) в руб.	0	0	0	0
10	**Рыночная стоимость объекта оценки с округлением до целой тысячи (в руб.)**	**10 240 000**	**700 000**	**3 460 000**	**940 000**

№ п/п	Объекты оценки	Здание летней веранды	Ферма по выращиванию осетров в крестьянском хозяйстве	Земельный участок	Земельный участок
1	Рыночная стоимость объекта, полученная затратным подходом, руб.	2 180 000	2 770 000	не использовался	не использовался
2	Рыночная стоимость объекта, полученная доходным подходом, руб.	не использовался	не использовался	не использовался	не использовался
3	Рыночная стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, руб.	не использовался	не использовался	13 700 000	1 100 000
4	Удельный вес затратного подхода	*1,0*	*1,0*	*0,0*	*0,0*
5	Удельный вес доходного подхода	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
6	Удельный вес сравнительного подхода	*0,0*	*0,0*	*1,0*	*1,0*
7	Вес затратного подхода (п.1 х п.4) в руб.	2 180 000	2 770 000	0	0
8	Вес доходного подхода (п.2 х п.5) в руб.	0	0	0	0
9	Вес сравнительного подхода (п. 3 х п.6) в руб.	0	0	13 700 000	1 100 000
10	**Рыночная стоимость объекта оценки с округлением до целой тысячи (в руб.)**	**2 180 000**	**2 770 000**	**13 700 000**	**1 100 000**

Таблица 9.2. - Согласование результатов оценки сооружений

№ п/п	Объекты оценки	Водоем искусственный 20 х 20	Водоем искусственный 45 х 55	Водоем искусственный 120 х 330
1	Рыночная стоимость объекта, полученная затратным подходом, руб.	60 000	350 000	5 570 000
2	Рыночная стоимость объекта, полученная доходным подходом, руб.	не использовался	не использовался	не использовался
3	Рыночная стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, руб.	не использовался	не использовался	не использовался
4	Удельный вес затратного подхода	*1,0*	*1,0*	*1,0*
5	Удельный вес доходного подхода	*0,0*	*0,0*	*0,0*
6	Удельный вес сравнительного подхода	*0,0*	*0,0*	*0,0*
7	Вес затратного подхода (п.1 х п.4) в руб.	60 000	350 000	5 570 000
8	Вес доходного подхода (п.2 х п.5) в руб.	0	0	0
9	Вес сравнительного подхода (п. 3 х п.6) в руб.	0	0	0
10	**Рыночная стоимость объекта оценки с округлением до целой тысячи (в руб.)**	**60 000**	**350 000**	**5 570 000**

№ п/п	Объекты оценки	Водоем искусственный 65 х 60	Водоем искусственный 30 х 220	Водоем искусственный 20 х 210
1	Рыночная стоимость объекта, полученная затратным подходом, руб.	550 000	930 000	590 000
2	Рыночная стоимость объекта, полученная доходным подходом, руб.	не использовался	не использовался	не использовался
3	Рыночная стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, руб.	не использовался	не использовался	не использовался
4	Удельный вес затратного подхода	*1,0*	*1,0*	*1,0*
5	Удельный вес доходного подхода	*0,0*	*0,0*	*0,0*
6	Удельный вес сравнительного подхода	*0,0*	*0,0*	*0,0*
7	Вес затратного подхода (п.1 х п.4) в руб.	550 000	930 000	590 000
8	Вес доходного подхода (п.2 х п.5) в руб.	0	0	0
9	Вес сравнительного подхода (п. 3 х п.6) в руб.	0	0	0
10	**Рыночная стоимость объекта оценки с округлением до целой тысячи (в руб.)**	**550 000**	**930 000**	**590 000**

9 Описание процесса оценки оборудования

9.1 Описание применения, выбор подходов и методов оценки

9.1.1 Подходы к оценке

9.1.2 Выбор подходов и методов оценки для расчета рыночной стоимости объекта оценки

Согласно ст. 14 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ, Оценщик вправе применять самостоятельно методы проведения объекта оценки в рамках применения каждого из подходов в соответствии со стандартами оценки.

При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

Оценщик проанализировал количественные и качественные характеристики объектов оценка, сделал анализ рынка объектов, определил наиболее эффективное использования объектов оценки, проанализировал цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки, и пришел к следующим выводам о возможности использования существующих подходов и методов оценки объекта недвижимости.

Выводы: учитывая состояние рынка объектов оценки, а также наиболее эффективное использование объектов, расчет рыночной стоимости объектов оценки выполнен затратным подходом. Для расчёта рыночной стоимости электростанции применяется затратный и сравнительный подход.

9.2 Методика расчета рыночной стоимости оборудования в рамках затратного подхода

Общие положения

При определении рыночной стоимости объектов учитывается чистая стоимость приобретения оборудования без учета таможенных тарифов и косвенных налогов;

Под полной восстановительной стоимостью оцениваемого объекта понимается либо стоимость воспроизводства в современных (на дату оценки) условиях и текущих ценах точно такого же объекта (его полной копии), либо стоимость приобретения (в текущих ценах) на свободном, открытом и конкурентном рынке нового объекта, полностью идентичного данному по конструктивным, функциональным эксплуатационным характеристикам.

Под полной стоимостью замещения оцениваемого объекта понимается минимальная стоимость приобретения (в текущих ценах) на свободном, открытом и конкурентном рынке (при соблюдении условий, перечисленных ниже) аналогичного нового объекта, максимально близкого и не худшего по своим функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам рассматриваемого объекта.

Замещающий объект должен обеспечивать производство той же продукции (оказание тех же услуг), в тех или больших объемах, при тех же или меньших эксплуатационных издержках, что и объект оценки. Требование минимизации стоимости приобретения означает выбор в качестве замещающего не любого, а минимально достаточного по всем характеристикам аналога.

В качестве основного прямого метода определения стоимости объекта используется метод сравнительного анализа продаж. При этом исключительно ответственной операцией является выбор аналога, сравнение оцениваемого объекта и аналога по максимальному количеству разнообразных показателей и корректировка цены аналога, с учетом вышесказанного. Для этого вводится понятие интегрального ценообразователя показателя:

$P=C_{(o)(цена\ оцениваемого\ объекта)}/C_{a(цена\ аналога)}$

Он вычисляется путем взвешивания и свертки отношений индивидуальных характеристик (основных технико-экономических характеристик сравниваемых объектов) по следующей формуле:

$p=\{pl(o)/pl(a)\}^{el}x\{p2(o)/p2(a)\}^{e2}x...\{pn(o)/pn(a)\}^{en}$, где

pi(a) - значение i-ой характеристики оцениваемого объекта;

pi(o) - значение i-ой характеристики аналога;

ei - весовые коэффициенты, определяющие влияние данной характеристики на цену

К интегральному показателю *P* может добавляться поправочный коэффициент р, учитывающий суммарное отношение неучтенных формулой индивидуальных характеристик сравниваемых объектов.

При оценке в обязательном порядке учитываются происходящие в мировой и отечественной экономике инфляционные процессы, а также изменения в таможенном и налоговом законодательстве. Методика учета указанной группы факторов различна для импортного и отечественного оборудования.

Для импортного оборудования необходимо учитывать внешнюю (на мировом) рынке инфляцию той валюты, в которой оно куплено, и изменения в налоговом законодательстве России и страны-экспортера. Под изменениями в таможенном законодательстве понимается введение, изменение или отмена таможенных пошлин на импортируемые машины и оборудование, под изменениями в налоговом законодательстве понимается введение, изменение или отмена налога на добавленную стоимость и приравненных к нему налогов. В целях формального описания рассматриваемой ниже модели обозначим через Ic индекс внешней инфляции иностранной валюты, а через It и In - индексы, устанавливающие соответствующие изменения в таможенном и налоговом законодательстве России и страны-экспортера. Индекс Ic определяется по данным официальных публикаций, индексы It и In - экспертно.

Для отечественного оборудования необходимо учитывать произошедшую за указанный период инфляцию рубля Ir. Но поскольку текущие (ежедневные) значения Ir неизвестны, то этот индекс принято учитывать через всегда известный текущий курс рубля к доллару США (Kt) и расчетный индекс его внутренней инфляции Jd. Эти показатели связаны соотношением Ir=Kt x Jd. Если Jd неизвестен, можно применять его равным единице, так как все равно основной ценообразующей единицей стал доллар США.

С учетом вышеизложенного данная модель метода сравнительного анализа продаж выглядит следующим образом:

$Co = Ca \times P \times It \times In \times Ic \times K2/K1$, где

Со - искомая начальная рыночная стоимость оцениваемого оборудования (в руб.)

К1 и К2 - курс рубля к иностранной валюте соответственно на дату определения рыночной цены и на дату оценки.

При этом введенные показатели *P* и *p* в неявном виде учитывают также и моральный износ оцениваемого объекта, так как он проявляется в лучших значениях основных параметров, включая показатели надежности, дизайна и т.п. у появившихся на рынке аналогичных новых объектов.

Наряду с указанным прямым методом расчета стоимости оборудования, в настоящем исследовании широко используется и косвенный - параметрический метод, позволяющий на основании известных цен (и/или стоимостей) и технико-экономических характеристик аналогичных оцениваемому объекту аналогов достаточно обоснованно судить о величине цены (и/или стоимости) оцениваемого объекта (единицы оборудования).

Введение поправок на технико-экономическую сопоставимость путем привлечения и анализа ряда схожи объектов производится с помощью параметрических методов ценообразования, предусматривающих учет взаимосвязей между технико-экономическими параметрами единицы оборудования и его стоимостью (ценой). Возможно применение многих разновидностей данного метода, начиная с простейших, и заканчивая различными комплексными расчетами величины воздействия нескольких параметров и их сочетаний.

Когда же выбранный за основу параметр объекта изменяется значительно, довольно сильно меняется и удельная стоимость, что заставляет вводить в расчет так называемый коэффициент торможения стоимости, под которым подразумевается отношение удельной стоимости машины или агрегата меньшей производительности при условии равенства всех прочих параметров.

С учетом коэффициента торможения, вводимых в расчет при использовании удельных стоимостей, корреляционная зависимость стоимости от величины основного параметра машины может учитываться с помощью степенного коэффициента торможения по формуле Уильямса:

$\{C1/C2\} = \{P1/P2\}^{к}$,

где *C1* и *C2* - стоимости сравниваемых единиц оборудования;

P1 и P2 - одноименные параметры сравнимых единиц оборудования; к - коэффициент торможения.

Величина степенного коэффициента торможения стоимости определяется на основе имеющейся информации о стоимостях и параметрах функционально однородных групп продукции. Для этого указанная формула логарифмируется и преобразуется следующим образом:

$lg\ (C1/C2) = к \times lg\ (P1/P2) \qquad к = lg\ (C1/C2)/\ lg\ (P1/P2)$

Полученные таким образом коэффициенты (в большинстве случаев принимаются значения 0,4 до 1,0) используются в стоимостных расчетах. В дальнейшем определяется вычеты общих данных по

моральному устареванию и физическому износу, исходя из степени эксплуатации объекта, года выпуска, наличия аналогов.

Определение износа оборудования

Важным этапом оценки является расчет общего накопленного износа, который в оценочной практике подразделяется на физический, функциональный и внешний.

Физический износ. При оценке оборудования физический износ определяется следующими методами:

— срока жизни оборудования;

— укрупненной оценки технического состояния оборудования по экспертной шкале 1

Экспертная шкала 1

Процент износа	Техническое состояние объекта оценки
5%	Объект в отличном состоянии (износ отсутствует) есть гарантия завода изготовителя
10%	Объект в отличном состоянии, износ незначительный есть гарантия завода изготовителя
15%	Объект в хорошем состоянии, незначительное ухудшение внешнего вида есть гарантия
20-30%	Объект в нормальном состоянии, эксплуатировался с нормальной нагрузкой, нет гарантий
30-40%	Объект изношен, требуется текущий или мелкий ремонт, имеется потеря внешнего вида, нет гарантий
40-50%	Объект изношен, требуется ремонт и замена не основных деталей, эксплуатировался с полной нагрузкой, исправен, нет гарантий
55%	Промежуточное значение
60-70%	Объект изношен значительно, требует ремонта с заменой не основных и основных деталей, потеря внешнего вида, эксплуатировался с увеличенными нагрузками от рекомендуемых
75%	Промежуточное значение
80%	Объект сильно изношен, эксплуатировался с максимальной нагрузкой, требуется капитальный ремонт с заменой основных узлов и деталей, потеря внешнего вида, возможно частично некомплектен
90%	Объект изношен полностью, неисправен и не может выполнять свои функции, имеет некоторую ценность для разборки на запчасти или комплектующие которые могут использоваться.
95%	Объект изношен полностью, неисправен и не может выполнять свои функции, имеет некоторую ценность для разборки на запчасти или комплектующие которые могут использоваться.
100%	Объект подлежит списанию, ценности не имеет, изношен полностью

В рамках метода срока жизни величина износа рассчитывается как отношение эффективного возраста к сроку экономической жизни, которые устанавливаются общими нормативами или гарантированными сроками службы изготовителя. Расчетная формула имеет вид:

$$И_{физ.} = \frac{T_{эф.}}{T_{н.}} \times 100$$

где $И_{физ.}$ — величина физического износа оборудования, %;

$T_{эф.}$ — эффективный возраст оборудования;

$T_{н.}$ — нормативный срок оборудования.

В случаях затруднения определения эффективного возраста оцениваемого оборудования, вместо него, вполне логично, можно принять к расчету фактический возраст как разницу между датой оценки и годом изготовления.

Нормативный срок жизни оборудования определяется согласно технических данных завода-изготовителя. В случае отсутствия нормативного срока жизни в технической характеристике за нормативный срок можно принять экономический срок жизни оборудования, рассчитываемый по норме амортизации:

$$T_н = T_э = \frac{100\%}{N_a}$$

В зависимости от параметров эксплуатации, технического состояния, регулярности прохождения плановых ремонтов срок жизни оборудования может быть увеличен экспертно согласно экспертной шкалы 2:

Экспертная шкала 2

Ранг объекта оценки	Требования соответствия рангу	Параметры расчета прогнозного срока жизни
1	Объект оценки находится в отличном состоянии, плановый и текущий ремонты производились регулярно. Эксплуатируется с нормальной или пониженной нагрузкой.	$T_{ост} + 0{,}5 \cdot T_н$

2	Объект оценки находится в хорошем состоянии, плановый ремонт производился регулярно, текущий ремонт производился с запозданием. Эксплуатируется с нормальной нагрузкой.	$T_{ост} + 0{,}25 \cdot T_{н}$
3	Объект оценки находится в хорошем состоянии, плановый ремонт производился регулярно, текущий ремонт производился с запозданием. Эксплуатируется с повышенной нагрузкой.	$T_{ост} + 0{,}125 \cdot T_{н}$
4	Объект оценки находится в среднем состоянии, плановый ремонт производился с задержками, текущий ремонт не производился. Эксплуатируется с повышенной нагрузкой. Требует ремонта.	$T_{ост} + 0{,}07 \cdot T_{н}$
5	Объект оценки находится в плохом состоянии, плановый ремонт не производился, текущий ремонт не производился. Эксплуатируется с повышенной нагрузкой. Требует ремонта.	$T_{ост} + 0$

Ассоциация Российских банков рекомендует применять модифицированную методику определения износа, полученную в результате обработки статистических данных по обесцениванию различных видов оборудования. Полученная формула достаточно точно описывает зависимость износа объекта от срока его службы. Указанная зависимость имеет вид:

$$И = 1 - e^{-1{,}6(T_{хр}/T_{сс})}$$

где $T_{хр}$ - срок службы объекта;

$T_{сс}$ - нормативный срок службы объекта.

Результирующий износ определяется как средневзвешенное значение результатов, полученных использованными методами. При этом удельные веса распределяются экспертно исходя из технического состояния объекта на дату осмотра.

Функциональный износ представляет собой потерю стоимости, вызванную либо появлением более дешевого оборудования, либо производством более экономичных аналогов в связи с появлением новых технологий.

Функциональный износ определяется либо экспертно, либо на основании формулы:

$$И_{фун.} = \left(1 - \frac{П_{оц.}}{П_{ан.}}\right) \times 100$$

где $И_{фун.}$ — величина функционального износа оборудования, %;

$П_{оц.}$ — параметр оборудования;

$П_{ан.}$ — параметр аналогичного оборудования.

5.1.4. Внешний износ обуславливается состоянием рынка оцениваемых объектов.

После выявления наличия или отсутствия каждого вида износа по оцениваемому объекту, рассчитывается общий накопленный износ по формуле:

$$И_{об.} = 100 - \left(1 - \frac{И_{физ.}}{100}\right) \times \left(1 - \frac{И_{фун.}}{100}\right) \times \left(1 - \frac{И_{внеш.}}{100}\right) \times 100$$

где: $И_{об.}$ — величина общего накопленного износа по оцениваемому объекту, %;

$И_{физ.}$ — величина физического износа по оцениваемому объекту, %;

$И_{фун.}$ — величина функционального износа по оцениваемому объекту, %;

$И_{внеш.}$ — величина внешнего износа по оцениваемому объекту, %.

Заключительным этапом расчета стоимости оборудования при применении затратного подхода является определение его остаточной стоимости как разница между его восстановительной стоимостью и общим накопленным износом:

$$С_{ост.} = С_{вос.} \times \left(1 - \frac{И_{об.}}{100}\right)$$

где $С_{ост.}$ — остаточная стоимость оцениваемого оборудования, ден. ед.;

$С_{вос.}$ — восстановительная стоимость оцениваемого оборудования, ден. ед.;

$И_{об.}$ — величина общего накопленного износа по оцениваемому объекту, %.

Методика оценки и расчет рыночной стоимости оборудования сравнительным подходом

В рамках сравнительного подхода при оценке стоимости оборудования применяется, как правило, только метод сравнительного анализа продаж.

Алгоритм расчета методом сравнительного анализа продаж состоит из следующих этапов.

—нахождение объекта-аналога (сопоставимого оборудования), который должен иметь то же функциональное назначение, квалификационное подобие и конструкторско-техническое сходство с оцениваемым оборудованием;

—внесение в цену объекта-аналога относительных или абсолютных корректировочных коэффициентов или поправок по формуле:

$$C = C_{ан.} \times K_1 \times K_2 \times \ldots \times K_n \pm \sum C_{доп.},$$

где C — стоимость оцениваемого оборудования при применении метода сравнительного анализа продаж;

$C_{ан.}$ — стоимость аналогичного оборудования;

K_1, K_2, ..., K_n — корректировочные коэффициенты, учитывающие отличия параметров оцениваемого оборудования и объекта-аналога;

$\sum C_{доп.}$ — стоимость дополнительных устройств, наличием которых отличается аналогичное оборудование от оцениваемого.

Моральный износ определяется, путем вычисления по формуле (в упрощенном виде):

$M_I = (1-(П_1/П_2)^N)x100\%$где M_I моральный износ выраженный в процентах.

П – параметры объекта оценки и аналога; N – коэффициент торможения. ($N=Ln(C_1/C_2)/Ln(F_1/F_2$ где С- цены сравнимых объектов; F – параметры объектов)

В результате окончательная формула расчета рыночной стоимости объектов с учетом фактического и морального износа имеет вид: $Р_{ст.д.} = Р_{пв}$ x (1- $М_и$/100) x (1-$Ф_и$/100) x (1-$С_к$/100) где: $Р_{ст.д.}$ - рыночная стоимость на дату оценки; $Р_{пв}$ - рыночная восстановительная первоначальная стоимость (с учетом расчетов по аналогу, оговоренных выше); $М_и$ - моральный износ; $Ф_и$ - физический износ; $С_к$ - скидки на потерю товарного вида, отсутствие гарантийных обязательств, аварийных повреждений, наличие неустранимых дефектов.

Расчёт рыночной стоимости основного оборудования (УЗВ)

1. Определение стоимости замещения объекта.

Стоимость замещения определяется по уравнению регрессии, полученному при анализе рынка объектов оценки.

y = 52.486x - 12.18 (тысяч рублей), где x – объём воды объекта оценки.

52,486*100 - 12,8 = 5 235 800 рублей.

2. Определение физического износа.

1	*2*				*3*				*4*						*5*
	1	*2*	*3*	*4*	*1*	*2*	*3*	*4*	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	
$Y_{ф1}$	**Na**	**100/Na**	**Дата оценки - п.6**	**согласно методики АРБ**		**см. расчет прогнозного оставшегося срока жизни**	**п.2.3.+ +п.3.1.**	**$Y_{ф3}$ = 100 - п.3.1./п.3.2.**	**Экспертно**	**п.1*п.4.1**	**Экспертно**	**п.2.4*п.4.3**	**Экспертно**	**п.3.4*п.4.5**	**$(Y_{ф1}+Y_{ф2}+ +Y_{ф2})/3$**
Физический износ по экспертной шкале 1 (в %)	Норма амортизации (в %)*	Нормативный срок службы (лет)	Фактический срок службы (лет)	Износ по обобщёной формуле обесценивания (в %)	Ранг объекта оценки согласно экспертной шкалы 2	Прогнозируемый оставшийся срок экономической жизни (лет)	Общий срок жизни (лет)	Износ по прогнозируемому сроку жизни (в %)	Удельный вес оценки износа объекта оценки согласно экспертной шкалы1, в долях	Удельный вес оценки износа объекта оценки согласно экспертной шкалы1, % износа	Удельный вес оценки износа объекта оценки согласно обобщёной формулы износа, в долях	Удельный вес оценки износа объекта оценки согласно нормы амортизации, % износа	Удельный вес оценки износа объекта оценки по прогнозируемому сроку жизни, в долях	Удельный вес оценки износа объекта оценки по прогнозируемому сроку жизни, % износа	Средний физический износ (в %)
20.0	10.0	10	4.9	54.43	1	10	14.9	32.94	0.50	10.00	0.50	27.22	0.00	0.00	37.22

3. Расчёт рыночной стоимости с округлением УЗВ.

5 235 800*(1-0,3722) = 3 287 000 рублей.

Расчёт рыночной стоимости вспомогательного оборудования

1. Определение физического износа

Расчет физического износа оборудования

Шаги расчета			*1*	*2*				*3*				*4*						*5*
				1	*2*	*3*	*4*	*1*	*2*	*3*	*4*	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	
Формула расчета			$Y_{фi}$	Na	100/Na	Дата оценки - п.6	согласно методики АРБ		см. расчет прогнозного	п.2.3.+ +п.3.1.	$Y_{фi}$ = 100 - п.3.1./п.3.2.	Экспертно	п.1*п.4.1	Экспертно	п.2.4*п.4.3	Экспертно	п.3.4*п.4.5	$(Y_{фi}+Y_{фг}+Y_{фв})/3$
№ п/п	Наименование объекта оценки	Дата выпуска	Физический износ по экспертной шкале 1 (в %)	Норма амортизации (в %)*	Нормативный срок службы (лет)	Фактический срок службы (лет)	Износ по обобщённой формуле обесценивания (в %)	Ранг объекта оценки согласно экспертной шкалы 2	Прогнозируемый оставшийся срок экономической жизни (лет)	Общий срок жизни (лет)	Износ по прогнозируемому сроку жизни (в %)	Удельный вес оценки износа объекта оценки согласно экспертной шкалы1, в долях	Удельный вес оценки износа объекта оценки согласно экспертной шкалы1, % износа	Удельный вес оценки износа объекта оценки согласно обобщёной формулы износа, в долях	Удельный вес оценки износа объекта оценки согласно нормы амортизации, % износа	Удельный вес оценки износа объекта оценки по прогнозируемому сроку жизни, в долях	Удельный вес оценки износа объекта оценки по прогнозируемому сроку жизни, % износа	Средний физический износ (в %)
1	Отопительный твердотопливный котел Ferroli SFL 6 2014 года выпуска	янв.14	25,0	10,0	10	4,9	54,45	1	10	14,9	32,95	0,50	12,50	0,50	27,23	0,00	0,00	39,73
2	Дизельная электростанция в кожухе с блоком авоматического резерва ДГУ ТСС АД 50С Т400 2РПМ19 2014 года выпуска	янв.14	25,0	10,0	10	4,9	54,35	1	10	14,9	32,89	0,50	12,50	0,50	27,18	0,00	0,00	39,68

* Норма амортизации взятя согласно «Постановления Совета Министров СССР от 22 октября 1990 г. N 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР»

Обоснование удельных весов методик по определению износа

№ пп	Методика определения износа	Критерии применения методики	Удельный вес
1	срока жизни оборудования с учётом прогнозируемого срока службы	В основе метода лежит предположение, что величина физического износа пропорциональна сроку жизни объекта. Использование прогнозируемого срока службы характеризуется субъективностью при оценке. Недостатком методики является возможное несоответствие расчётного износа реальному техническому состоянию объекта.	0,00
2	укрупненной оценки технического состояния оборудования по экспертной шкале	Методика максимально учитывает реальное состояние объекта. Недостатком является значительная роль субъективного фактора.	0,50
3	методика Ассоциации Российских банков	Методика наиболее соответствующая рыночным данным. Недостатком является возможное несоответствие расчётного износа реальному техническому состоянию объекта.	0,50

2. Расчёт рыночной стоимости объектов затратным подходом

Расчет рыночной стоимости оборудования и сооружений затратным подходом												
Шаги расчета				*1*		*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*
Формула расчета				SV_{st}		$Y_м$	$Y_э$	$Y_ф$	100-(100-Ум)* *(100-Уэ)* *(100-Уф)	SVst*п.10	SVst-п.6	R=SRxK
№ п/п	Наименование объекта оценки	Дата выпуска	количество (шт.)	Розничная (отпускная цена) (расчетная цена с учетом фактической комплектности на момент предъявления) модификации нового аналога - единицы (руб.)	Информационный источник	Моральное старение объекта(в %)	Экономическое устаревание объекта (в %)	Физический износ (в %)	Совокупный износ (в %)	Совокупный износ (руб.) (расчет на единицу)	Стоимость единицы объекта оценки (расчет на единицу)	Рыночная стоимость объектов оценки полученная затратным подходом
7	Отопительный твердотопливный котел Ferroli SFL 6 2014 года выпуска	янв.14	1	125 540	3	0,0	0,0	39,73	39,73	49 872	75 670	**75 670**
10	Дизельная электростанция в кожухе с блоком авоматического резерва ДГУ ТСС АД 50С Т400 2РПМ19 2014 года выпуска	янв.14	1	452 241	1	0,0	0,0	39,68	39,68	179 432	272 810	**272 810**
	ИТОГО:		2									**348 480**

3. Расчёт рыночной стоимости оборудования сравнительным подходом

Расчет рыночной стоимости оборудования сравнительным подходом

Шаги расчета		*1*	*2*	*3*	*4*		*5*	*6*		*7*	*8*	*9*	*10*	*11*	*12*	*13*	*14*	*15*	*16*	*17*	*18*	*19*	*20*	*21*
Формула расчета											***n.9 *(1-n.10)***		***(дата оценки - n.12)*13***	***(1+0,0118)^ n.11***		***дата оценки - n. 14***	***n. 16 = n.4***	***n.15 / n.16***			***1 - (n.2 - n.16)***	***n.9*n.12*n.13* n.18***	***(Σ(n.19))/n***	***n.20*n.3***
№ п/п	Наименование	Год выпуска объекта оценки	Физический износ объекта оценки	Количество объектов оценки, шт.	Аналог	Информационный источник аналога	Характеристика технического состояния аналогов объекта оценки	Стоимость аналога, руб.	корректировка по ценообразующему параметру	Поправка на торг, в %	Стоимость аналога с учетом торга, руб.	Момент действия цены, месяц.год	Период от момента продажи до момента оценки, мес	Коэффициент момента оценки**	Год выпуска аналога	Продолжительность эксплуатации, год	Нормативный срок службы, лет	Износ при нормативном сроке службы	Износ аналога по оценочной шкале согласно технического состояния	Средний физический износ	Коэффициент приведения аналога по физическому износу	Приведенная стоимость объекта оценки, руб.	Средневзвешанная стоимость объекта оценки, руб.	Средневзвешанная стоимость объекта оценки, руб.
1	Дизельная электростанция в кожухе с блоком авоматического резерва ДГУ ТСС АД 50С Т400 2РПМ19 2014 года выпуска	2014	0,40	1	1	https://www.avito.ru/gelendzhik/oborudovanie_dlya_biznesa/prodaetsya_dizelgenerator_ad50-t400_1614575131	50 КВт, характреристики схожи	500 000	1,00	3	485 000	12.18	0	1,00	2016	2,33	10	0,31	0,10	0,21	0,81	392 399	255 510	255 510
					2	https://www.avito.ru/voronezh/oborudovanie_dlya_biznesa/dizel_generator_1201358279	50 КВт, характреристики схожи	160 000	1,00	3	155 200	12.18	0	1,00	2014	4,34	10	0,50	0,60	0,55	1,15	179 012		
					3	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/oborudovanie_dlya_biznesa/aksa_dizelny_generator_1381205857	50 КВт, характреристики схожи, требует ремонта	150 000	1,00	3	145 500	12.18	0	1,00	2009	9,34	10	0,78	0,70	0,74	1,34	195 122		

4. Согласование рыночной стоимости оборудования

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость полученная затратным подходом	Рыночная стоимость полученная сравнительным подходом	удельный вес затратного подхода в %	удельный вес сравнительного подхода в %	удельный вес затратного подхода в руб.	удельный вес сравнительного подхода в руб.	Рыночная стоимость объекта оценки с округлением (в руб)	в том числе НДС 18%
1	Отопительный твердотопливный котел Ferroli SFL 6 2014 года выпуска	75 670	подход не использовался	100	0	75 670	0	76 000	11 593,22
2	Дизельная электростанция в кожухе с блоком авоматического резерва ДГУ ТСС АД 50С Т400 2РПМ19 2014 года выпуска	272 810	255 510	50	50	136 405	127 755	264 000	40 271,19
Итого:								340 000	51 864,41

Итоговое значение рыночной стоимости оборудования:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Оборудование УЗВ	3 287 000
2	Отопительный твердотопливный котел Ferroli SFL 6	76 000
3	Дизельная электростанция в кожухе с блоком автоматического резерва ДГУ ТСС АД 50С Т400 2РПМ19	264 000
Всего		**3 627 000** ***Три миллиона шестьсот двадцать семь тысяч***

10 Итоговое заключение о рыночной стоимости объектов оценки

Все необходимые расчеты выполнены на основании предоставленной документации и отражены в соответствующей главе настоящего отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений. Все расчеты проведены в соответствии с инструктивными материалами и нормативными документами по определению рыночной стоимости.

На основании проведенных расчетов, по состоянию на дату оценки, рыночная стоимость объектов оценки составляет:

Объекты недвижимости

№ п/п	Наименование объектов оценки	Рыночная стоимость (руб.)
1	Здание кафе, общая площадь: 228,9 кв.м.	10 240 000
2	Здание - Дом гостевой, общая площадь: 27,9 кв.м.	700 000
3	Здание - Дом гостевой, общая площадь: 27,9 кв.м.	700 000
4	Здание - Дом гостевой, общая площадь: 27,9 кв.м.	700 000
5	Здание - Дом гостевой, общая площадь: 27,9 кв.м.	700 000
6	Здание - Дом гостевой, общая площадь: 27,9 кв.м.	700 000
7	Здание - Дом гостевой, общая площадь: 27,9 кв.м.	700 000
8	Здание - Дом гостевой, общая площадь: 27,9 кв.м.	700 000
9	Здание - Дом гостевой, общая площадь: 27,9 кв.м.	700 000
10	Здание - Дом гостевой, общая площадь: 27,9 кв.м.	700 000
11	Здание бани	3 460 000
12	Здание - жилой дом	940 000
13	Здание летней веранды	2 180 000
14	Ферма по выращиванию осетров в крестьянском хозяйстве	2 770 000
15	Земельный участок	13 700 000
16	Земельный участок	1 100 000
Итого:		**40 690 000** ***Сорок миллионов шестьсот девяносто тысяч***

Сооружения

№ п/п	Наименование объектов оценки	Рыночная стоимость (руб.)
1	Водоем искусственный 20 х 20	60 000
2	Водоем искусственный 45 х 55	350 000
3	Водоем искусственный 120 х 330	5 570 000
4	Водоем искусственный 65 х 60	550 000
5	Водоем искусственный 30 х 220	930 000
6	Водоем искусственный 20 х 210	590 000
Итого:		**8 050 000** ***Восемь миллионов пятьдесят тысяч***

Оборудование

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Оборудование УЗВ	3 287 000
2	Отопительный твердотопливный котел Ferroli SFL 6	76 000
3	Дизельная электростанция в кожухе с блоком автоматического резерва ДГУ ТСС АД 50С Т400 2РПМ19	264 000
Всего		**3 627 000** ***Три миллиона шестьсот двадцать семь тысяч***

Итого, рыночная стоимость имущественного комплекса в целом, расположенного по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, д. Гаврилово, по состоянию на дату оценки, составляет:

52 367 000 (Пятьдесят два миллиона триста шестьдесят семь тысяч).

Оценщик _____ Соболева О.А.

11 Список используемой литературы и источников информации

1. Земельный Кодекс Российской Федерации.
2. Гражданский Кодекс Российской Федерации.
3. Налоговый Кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г. в существующей редакции
5. Федеральный Стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297
6. Федеральный Стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298
7. Федеральный Стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299
8. Федеральный Стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости» (ФСО № 4), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. № 508
9. Федеральный Стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611
10. Распоряжение Минимущества Российской Федерации №568-р от 06.03.2002г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельного участка».
11. Кейс оценщика – методические пособия, Лиги Независимых Экспертов, Академия Народного Хозяйства РФ при Правительстве России, Российской Экономической Академии им. Г.В. Плеханова, Москва 1996-2000г.
12. Практическое и учебное пособие “Оценка и переоценка основных фондов”, доктор экономических наук заведующий кафедрой Оценки собственности Высшей школы приватизации и предпринимательства Григорьев В.В. (Высшая школа приватизации и предпринимательства. Кафедра оценки собственности.) Москва 1997 ИНФРА-М.
13. «Оценка стоимости недвижимости», Институт профессиональной оценки, Национальный фонд подготовки кадров, Москва, Интерреклама, 2003
14. «Оценка бизнеса» А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, Финансовая Академия при Правительстве РФ, Москва, «Финансы и статистика» 1999г.
15. «Методические рекомендации по оценке объекта недвижимости», МИПК Российской Экономической Академии им. Г.В. Плеханова, Москва, 1999г.
16. «Оценка недвижимости» Е.И. Тарасевич, С-Петербург, 1997г.
17. «Бухгалтерский учет», И.А. Ламыкин, изд. «Филинъ», Москва, 1999 год.
18. Ведомственные строительные нормы – правила оценки физического износа зданий ВСН 53-86(р) Государственного комитата по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР Москва 1990 – действующие.
19. Введение в теорию оценки недвижимости – конспект учебного курса Болдырев В.С., Галушкина А.С., Федоров А.Е.– Изд.2, М. 1998
20. Курс лекций по оценке строений и сооружений – учебное пособие С.В. Киселев, БТИ г. Москва, М.1998
21. Оценка недвижимости – Генри Харрисон (учебное пособие) М.,1998
22. Основы оценки недвижимости - 5 издание, Попов Г.В., М.,1995
23. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под редакцией В.М. Рутгайзера, М. «Дело»,1998
24. Оценка стоимости недвижимости, ИПО, НФПК, М., «Интерреклама», 2003г.
25. Международные стандарты оценки – перевод, комментарии, дополнения (Российское общество оценщиков) Москва 2000 год
26. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости прав аренды, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р
27. Методические рекомендации Ассоциации Российских банков «Оценка имущественных активов для целей залога» от 02.04.2009 года.