



ОТЧЕТ № 070815-2

об оценке рыночной стоимости права аренды на три
земельных участка кадастровый номер
23:49:0304005:1983, 23:49:0304005:1984,
23:49:0304005:1985, разрешенное использование: для
проектирования и строительства жилой застройки, общей
площадью 2 868 кв.м. расположенного по адресу:
Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, мкр.
«Звездочка».



Дата оценки: «07» августа 2015г.

Дата составления отчета: «10» августа 2015г.

ООО «Тоннельдорстрой»

г. Краснодар 2015

№ от «10» августа 2015 года

г. Краснодар

Сопроводительное письмо

Уважаемый Игорь Владимирович!

Нами была произведена оценка рыночной стоимости трех земельных участков, кадастровый номер 23:49:0304005:1983, 23:49:0304005:1984, 23:49:0304005:1985 разрешенное использование: для проектирования и строительства жилой застройки, общей площадью 2 868 кв.м. расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, мкр. «Звездочка». Задачей оценки являлось определение рыночной стоимости объекта оценки.

Оценка произведена на основании осмотра физического состояния оцениваемого имущества и представленной информации и документации. При определении рыночной стоимости объекта были рассмотрены три общепринятых подхода к оценке (затратный, сравнительный и доходный). Заключение о рыночной стоимости имущества сделано по результатам тех подходов к оценке, применение которых оказалось возможным. Полученные результаты и имеющаяся информация, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, рассчитанная с использованием общепринятых подходов и методов, оценки по состоянию на 07.08.2015 г. составляет:

Результаты расчета рыночной стоимости права аренды при применении подходов к оценке	
земельный участок, кадастровый номер 23:49:0304005:1983, разрешенное использование: для проектирования и строительства жилой застройки, общей площадью 387 кв.м. расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, мкр. «Звездочка».	3 035 628 (три миллиона тридцать пять тысяч шестьсот двадцать восемь) рублей
земельный участок, кадастровый номер 23:49:0304005:1984, разрешенное использование: для проектирования и строительства жилой застройки, общей площадью 395 кв.м. расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, мкр. «Звездочка».	3 087 320 (три миллиона восемьдесят семь тысяч триста двадцать) рублей
земельный участок, кадастровый номер, 23:49:0304005:1985 разрешенное использование: для проектирования и строительства жилой застройки, общей площадью 2 086 кв.м. расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, мкр. «Звездочка».	12 757 976 (двенадцать миллионов семьсот пятьдесят семь тысяч девятьсот семьдесят шесть) рублей.
Общая стоимость трех земельных участков	18 880 924 (восемнадцать миллионов восемьсот восемьдесят тысяч девятьсот двадцать четыре) рубля

При оценке мы исходили из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование.

Отдельные части настоящего отчета по оценке не могут трактоваться отдельно, а только совместно с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Без письменного моего согласия настоящий отчет не должен распространяться или публиковаться, равно, как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей иных, чем указано в задании на оценку. Авторы настоящего отчета не принимают какой-либо ответственности за убытки, которые могут возникнуть у другой стороны вследствие нарушения условий, изложенных в настоящем абзаце.

Информационное письмо не является отчетом об оценке.

Все можете прочитать в отчете

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы или неясности по поводу отчета об оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам в любое удобное для Вас время.

Благодарю Вас за возможность оказать Вам услуги!

Оценщик ООО «НЭО» _____ /Назаренко О.А.

Содержание

1. Общие сведения.....	5
1.1 Основные факты и выводы.....	5
1.2 Задание на оценку.....	7
1.3 Информация о заказчике.....	8
1.4 Информация об исполнителе по оказанию оценочных услуг.....	9
1.5 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.	9
1.6 Специальные допущения и ограничивающие условия.	11
1.7 Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	11
2. Основные понятия, используемые в оценке	11
3. Описание объекта оценки и его окружения	13
4. Анализ наиболее эффективного использования.....	16
4.1 Анализ наилучшего использования земельного участка как свободного.	16
4.2 Анализ наилучшего использования земельного участка с улучшениями.....	17
5. Анализ рынка объекта оценки.....	17
5.1 Анализ социально-экономической ситуации в России.....	17
5.2 Анализ социально-экономической ситуации в Краснодарском крае.	20
5.3 Анализ социально-экономической ситуации в г. Сочи	26
5.4 Анализ рынка недвижимости в Краснодарском крае.....	27
6. Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки.....	30
6.1 Существующие подходы	30
6.2 Затратный подход.....	30
6.3 Сравнительный подход.....	34
6.4. Доходный подход.....	37
7. Расчет стоимости объектов оценки затратным, сравнительным и доходным подходами (или обоснованный отказ от их использования	41
7.1 Доходный подход.....	41
7.2 Затратный подход.....	41
7.3 Сравнительный подход.....	42
7.4 Согласование результатов	52
Перечень используемой литературы и другие источники информации	54
ПРИЛОЖЕНИЯ	55

1. Общие сведения

1.1 Основные факты и выводы

Заказчик оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Тоннельдорстрой»				
Основания для проведения оценки:	Договор №Б2015-03 от 01.08.2015г. на проведение оценки.				
Собственник объекта оценки	Администрация г. Сочи				
Объект оценки	три земельных участка, кадастровый номер 23:49:0304005:1983, 23:49:0304005:1984, 23:49:0304005:1985 разрешенное использование: для проектирования и строительства жилой застройки, общей площадью 2 868 кв.м. расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, мкр. «Звездочка»				
Имущественные права на объект оценки	Право аренды				
Кадастровая стоимость	нет данных				
Кадастровый номер	23:49:0304005:1983, 23:49:0304005:1984, 23:49:0304005:1985				
Обременения права на объект оценки	не выявлено				
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки				
Использование результатов оценки	Будут использованы в качестве стартовой цены при проведении торгов в соответствии с 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»				
Сведения об исполнителе	специалист – оценщик Назаренко Олег Александрович				
Дата оценки (дата определения стоимости)	07.08.2015				
Дата осмотра объекта оценки	07.08.2015				
Срок проведения оценки	07.08.2015-10.08.2015				
Дата составления отчета	10.08.2015				
Результаты расчета рыночной стоимости права аренды при применении различных подходов к оценке (округленно до тысячи)					
№	Объект оценки	Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход	Итоговая стоимость
1	земельный участок, кадастровый номер 23:49:0304005:1983, разрешенное использование: для проектирования и строительства жилой застройки, общей площадью 387 кв.м. расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, мкр. «Звездочка».	-	3 035 628	-	3 035 628

земельный участок, кадастровый номер 23:49:0304005:1984, разрешенное использование: для проектирования и строительства жилой застройки, общей площадью 395 кв.м. расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, мкр. «Звездочка».	-	3 087 320	-	3 087 320
земельный участок, кадастровый номер, 23:49:0304005:1985 разрешенное использование: для проектирования и строительства жилой застройки, общей площадью 2 086 кв.м. расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, мкр. «Звездочка».	-	12 757 976	-	12 757 976
Общая стоимость трех земельных участков	-	18 880 924	-	18 880 924

Оценщик

_____/Назаренко О.А.

1.2 Задание на оценку

ЗАКАЗЧИК:	Общество с ограниченной ответственностью «Тоннельдорстрой» ИНН/КПП 2319001080/231901001 ОГРН 1022302829658 р/с 4070281930060103091 в Юго-Западном банке Сбербанка РФ г. Ростов-на-Дону к/сч 30101810600000000602 БИК 046015602 Конкурсный управляющий Соловьев Игорь Владимирович (№217 в СГРАУ НП КМ СПО АУ "Единство"), на основании решения Арбитражного суда Краснодарского края №А32-11910/2014 44/10-Б от 29.09.2014
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «НЭО» ИНН/КПП 2308111194/230801001 ОГРН 1152308002406 р/с 407028108300000006685 в Краснодарское отделение №8619 ОАО «Сбербанк России» к/сч 30101810100000000602 БИК 040349602 Генеральный директор Тимофеева Елена Ивановна
Основания для проведения оценки:	Договор №Б2015-003 от 01.08.2015г. на проведение оценки.
Тип объекта оценки	Земельный участок
Объект оценки:	три земельных участка, кадастровый номер 23:49:0304005:1983, 23:49:0304005:1984, 23:49:0304005:1985 разрешенное использование: для проектирования и строительства жилой застройки, общей площадью 2 868 кв.м. расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, мкр. «Звездочка»
Собственник объекта оценки	Администрация г.Сочи
Оцениваемые права	Право аренды
Обременения права на объект оценки	не выявлено
Документы, удостоверяющие права на объект оценки	Договор аренды 1360 от 21.04.1999г.
Вид определяемой стоимости	рыночная
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки

Использование результатов оценки	Будут использованы в качестве стартовой цены при проведении торгов в соответствии с 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	В соответствии с целью и задачей оценки в пределах допущений и ограничений, указанных в разделе «Ограничительные условия и сделанные допущения»
Дата оценки (дата определения стоимости)	07.08.2015
Дата осмотра объекта оценки	07.08.2015
Срок проведения оценки	07.08.2015-10.08.2015
Дата составления отчета	10.08.2015
Порядковый номер отчета	№ 070815-2
Форма отчета	Федеральным законом № 135 – ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г (с изменениями на 13 июля 2015 года); Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 297 Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1); Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 298 Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2); Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 299 Федеральный стандарт оценки «Требование к отчету об оценке» (ФСО №3). Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)..

1.3 Информация о заказчике

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Тоннельдорстрой»
Реквизиты	Общество с ограниченной ответственностью «Тоннельдорстрой» ИНН/КПП 2319001080/231901001 ОГРН 1022302829658 р/с 4070281930060103091 в Юго-Западном банке Сбербанка РФ г. Ростов-на-Дону к/сч 30101810600000000602 БИК 046015602 Конкурсный управляющий Соловьев Игорь Владимирович (№217 в СГРАУ НП КМ СРО

	АУ "Единство"), на основании решения Арбитражного суда Краснодарского края №А32-11910/2014 44/10-Б от 29.09.2014
Юридический адрес	Краснодарский край, г. Сочи, ул. Труда, д. 55А

1.4 Информация об исполнителе по оказанию оценочных услуг

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «НЭО»	
Адрес	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзержинского 7, офис 503	
Телефон	(861) 224-21-70	
Адрес электронной почты	tei17017@gmail.com	
ИНН/КПП	2308111194/230801001	
ОГРН	1152308002406	
Сведения о страховом полюсе	ОАО «АльфаСтрахование» договор №3691R/776/00121/5 от 13.03.2015г. сумма страхования: 5 000 000р.	
Сведения об оценщиках		
ФИО	Должность	Информация
Назаренко Олег Александрович	специалист – оценщик	Диплом ПП-П №004444 от 27.10.2011г.
		ООО СРО «Российское общество оценщиков»
		СОАО «ВСК» полис №1509UB4000064 от 16.03.2015г. сумма страхования: 300 000р.

1.5 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.

Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание оценщиками и заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

Отчет сделан при следующих общих допущениях:

1. В соответствии с заданием на оценку, Оценщик не проводил иное установление или экспертизу оцениваемых прав на объекты собственности, кроме как в соответствии с заявлением заказчика. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния объектов и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав. Рассматриваемые в отчете имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете. При этом

оценщики исходят из того, что все соответствующие документы достоверны, необходимые лицензии, ордера, решения законодательных и исполнительных органов местного или федерального уровня и т.п. существуют или могут быть получены (или обновлены) для исполнения любых предполагаемых функций оцениваемой собственности. Юридические права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в отчете.

2. Обязанность по идентификации оцениваемых в отчете объектов лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиком на основании предоставленных заказчиком данных, проверка которых нами не проводилась. Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объектов или их составных частей.

3. Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводили их проверки. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как изучением различного рода документации или в некоторых случаях путем обычного визуального осмотра.

5. Оценщик предполагал ответственное отношение собственника к объектам оценки и должное управление ими как в период проведения оценки, так и в будущем.

6. Оценщик не проводил каких-либо специальных, не предусмотренных заданием на оценку, исследований, например, исследований экологической, санитарной или экономической и политической ситуаций и т.п. Если подобные данные встречаются в отчете, то их приведение основано на общедоступной информации, полученной из средств массовой информации, периодических изданий или специальной литературы.

Отчет характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем по тексту и прописано в договоре. Заключение о стоимости, приведенное в отчете, относится к объектам целиком и любое разделение объектов оценки на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно, также как неверно определение стоимости каждого рассматриваемого объекта путем простого суммирования независимо определенных величин стоимости каждой из составляющих его частей, если такое проводилось.

2. Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними. Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность оценщиков предоставить информацию в соответствии с законодательством России.

3. Мнение Оценщика относительно стоимости имущества является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на

текущей ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к объекту оценки, которые могут произойти после этой даты, отразиться на факторах, определяющих оценку, и, таким образом, повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Это не является гарантией того, что объект оценки будет продан по цене, равной величине стоимости, указанной в отчете

5. Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к Заказчику третьих лиц, вследствие легального использования им настоящего отчета, если в судебном порядке окончательно не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения настоящей работы.

1.6 Специальные допущения и ограничивающие условия.

ООО «Тоннельдорстрой» не является собственником земельного участка, а выступает в качестве иного заинтересованного лица, в т.ч. арендатора.

Поскольку ООО «Тоннельдорстрой» арендует земельный участок, являющийся объектом оценки, по договору аренды №1360 от 21.04.1999г, результаты определения рыночной стоимости объекта оценки затрагивают интересы, права и обязанности ООО «Тоннельдорстрой», то есть, ООО «Тоннельдорстрой» обоснованно выступает в качестве заказчика отчета об оценке.

Рыночная стоимость земельного участка, определённая в настоящем отчёте не включает в себя НДС, т.к. соответствии с п. 2 ст. 146 Налогового Кодекса РФ операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения.

В соответствии с п. 10 ФСО №4 вне зависимости от вида оформленного права на оцениваемый земельный участок, оценка проводится, исходя из права собственности, без учета обременений и ограничений (за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления).

1.7 Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящая оценка была выполнена нами наивысшей ответственностью и в полном соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в последней редакции)

Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО №7).

Стандартами СРО Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков (РОО)».

2. Основные понятия, используемые в оценке

Рыночная стоимость. В соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 года № 135-ФЗ (в последней редакции), под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается 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 рыночной цены не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

–объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

–цена представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

–платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

В соответствии со «Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности» (утвержденные постановлением правительства РФ от 06.07.2001 года № 519) рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

В соответствии со Стандартами Российского Общества Оценщиков (ССО РОО 2-01-2010 «Рыночная стоимость как база оценки»), Рыночная стоимость — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

В соответствии со Стандартами Российского Общества Оценщиков (ССО РОО 2-02-2010 «Базы оценки, отличные от Рыночной стоимости»).

Утилизационная стоимость. Стоимость объекта имущества (за исключением земельного участка), когда он рассматривается как совокупность содержащихся в нем материалов для продажи, а не для продолжения его использования без дополнительного ремонта и усовершенствования. Эта стоимость может выражаться как валовая или как чистая (за вычетом затрат на реализацию); в последнем случае она может совпадать с чистой стоимостью реализации (о чистой стоимости реализации см. в Международном применении оценки 1. "Оценка для финансовой отчетности"). В любом случае включенные или исключенные компоненты должны быть определены.

Полная первоначальная стоимость (полная балансовая стоимость) соответствует стоимости объекта на момент ввода в действие (постановка на баланс).

Остаточная стоимость (остаточная балансовая стоимость) определяется путем уменьшения полной первоначальной стоимости на величину накопленной амортизации объекта.

Износ – потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов. Иными словами, износ определяется как разница между издержками по воспроизводству новых улучшений на дату оценки и их текущей рыночной стоимостью.

Стоимость воспроизводства объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту

оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

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

Цена. Термин, обозначающий денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах. (МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ. Общие понятия и принципы оценки).

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

Затратный подход (имущественный подход) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Сравнительный подход (рыночный подход) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дисконтирование – процесс приведения денежных поступлений от инвестиций к их текущей стоимости.

3. Описание объекта оценки и его окружения

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке, объектом оценки является земельный участок, разрешенное использование: для проектирования и строительства жилой застройки, общей площадью 3 266 кв.м. расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, мкр. «Звездочка». Объект оценки расположен в 1,3 км. от центра п «Хоста» г. Сочи, и в 800 м. от берега моря. До центра г. Адлер – 10км., до центра г. Сочи – 13 км.

Таблица 1♦ Сведения об имущественных правах и обременениях

Правоустанавливающие документы	Договор аренды №1360 от 21.04.1999г.
Вид имущественного права	Право аренды
Документ-основание	Договор аренды №1360 от 21.04.1999г. Дополнительное соглашение №1 от 20.02.2015г. к договору аренды №1360 от 21.04.1999г.
Субъект (субъекты)	ООО «Тоннельдорстрой»

права	
Объекты права	три земельных участка, кадастровый номер 23:49:0304005:1983, 23:49:0304005:1984, 23:49:0304005:1985 разрешенное использование: для проектирования и строительства жилой застройки, общей площадью 2 868 кв.м. расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, мкр. «Звездочка»
Кадастровый номер	23:49:0304005:1983, 23:49:0304005:1984, 23:49:0304005:1985
Существующие ограничения (обременения) права	не выявлено

Описание местоположения

Объект оценки расположен в 1,3 км. от центра п «Хоста» г. Сочи, и в 800 м. от берега моря. До центра г. Адлер – 10км., до центра г. Сочи – 13 км.. Земельный участок не застроен, не расчищен. в район расположения объекта оценки плотная застройка частными жилыми домами, многоквартирными жилыми домами, а так же располагается общежитие и офисное здание. Особенностью данного микрорайона является курортная зона с расположением на ней нескольких крупных пансионатов/профилакториев.

Подъезд к объекту оценки осуществляется по асфальтированной дороге. Обеспеченность общественным транспортом хорошая, в 500 метрах расположена остановка общественного транспорта, в 1,3 км. – железнодорожный и автобусный вокзалы.

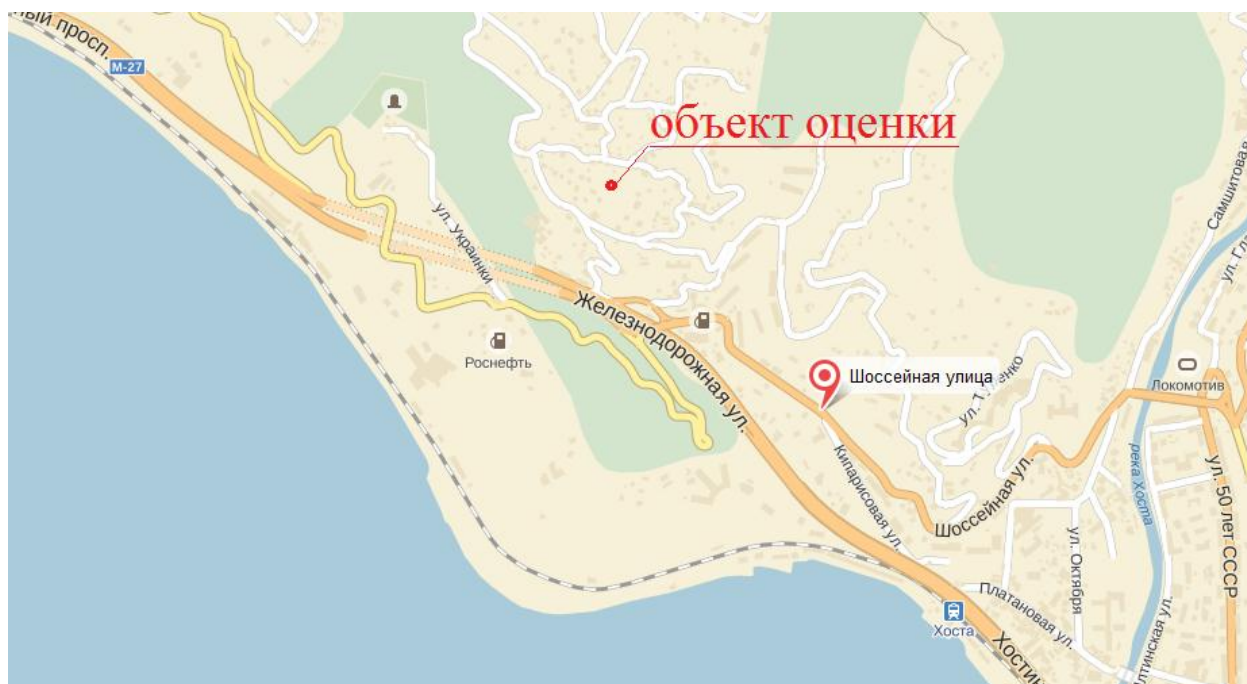


Рисунок 1. ♦ Карта расположения и схема проезда к объекту оценки.

Таблица 2 ♦ Описание местоположения объекта оценки.

Параметр	Характеристика
Адрес	Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, мкр. «Звездочка»

Локальное местоположение	Объект оценки расположен в 1,3 км. от центра п «Хоста» г. Сочи, и в 800 м. от берега моря. До центра г. Адлер – 10км., до центра г. Сочи – 13 км..
Кадастровая стоимость	нет данных
Преобладающая застройка микрорайона	в район расположения объекта оценки плотная застройка частными жилыми домами, многоквартирными жилыми домами, а так же располагается общежитие и офисное здание. Особенностью данного микрорайона является курортная зона с расположением на ней нескольких крупных пансионатов/профилакториев.
Транспортная доступность	Подъезд к объекту оценки осуществляется по асфальтированной дороге. Обеспеченность общественным транспортом хорошая, в 500 метрах расположена остановка общественного транспорта, в 1,3 км. – железнодорожный и автобусный вокзалы.
Объекты социальной инфраструктуры в пределах пешей доступности (менее 1 км.)	АЗС, остановка общественного транспорта, санатории, профилактории, общежитие, офисные здания, магазины.
Обеспеченность объектами социальной структуры	На расстоянии 1 км. расположены общественная школа, детский сад, поликлиника, парковые зоны.
Состояние прилегающей территории	хорошее

Положительные факторы объекта оценки является уникальность расположения в районе курортной зоны, где находятся пансионаты одни из лучших в России. Так же положительными моментами является близость к морскому берегу (800м), близость к железнодорожному и автобусному вокзалу. В пределах 13 и 10 км. расположены г. Сочи и г. Адлер соответственно.

Отрицательные факторы расположения объекта оценки не выявлены.

Функциональные характеристики

Земельный участок не застроен, не расчищен.

Экономические и внешние факторы

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

- Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического достояния в месте расположения объекта оценки);
- Физические факторы (связанные с изменением окружающей территории объекта.
- Юридические факторы (связанные с изменением законодательства).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами в г. Сочи. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, так же не зафиксированы.

Информация о текущем использовании объекта оценки.

Земельный участок не застроен.

Другие факторы и характеристики, значительно влияющие на стоимость объекта оценки.

Уникальность расположения в районе курортной зоны, где находятся пансионаты одни из лучших в России.

4. Анализ наиболее эффективного использования

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимостью, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным (НЭИ).

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшений собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Цель анализа НЖЭИ – сформировать базу, на которой в дальнейшем будут применены методы оценки стоимости объектов. Причем в отдельных случаях установленный вариант НЭИ может отличаться от существующего использования объекта. Хотя, есть вероятность существования некоего уникального инвестиционного проекта, не известного оценщику, который может приносить прибыль большую, чем НЭИ.

Для того чтобы корректно использовать подходы к оценке стоимости, а также дать ответ о целесообразности дальнейшего существования имеющихся на участке улучшений, определение НЭИ проводится в два этапа: для земельного участка как свободного и для земельного участка с имеющимися улучшениями.

4.1 Анализ наилучшего использования земельного участка как свободного.

Законодательно разрешенное использование.

Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельных участков. Правоустанавливающие документы, закрепляют, использование земельного участка для размещения и функционирования объекта, не наносящие вред окружающей среде и другой частной собственности.

Назначение: населенных пунктов.

Это ограничивает возможность перепрофилировать его использование.

Физически возможные варианты использования.

Такое возможно использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка. Кроме того, необходимо учитывать наличие инженерных коммуникаций или возможность их прокладки.

Специфика ландшафта, размеры участка и прилегающая территория ограничивают застройку территории малоэтажными небольшими строениями.

Физически целесообразные варианты использования.

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования земельного участка, выбираются такие, которые обеспечивают отдачу, превышающую величину необходимых инвестиций и эксплуатационных расходов.

Разрешенное использование: для строительства и проектирования жилой застройки. По этому единственным вариантом использования участка с целью извлечения дохода следует считать строительство на территории объекта оценки жилых малоэтажных зданий с последующей продажей по окончании строительства по цене, превышающей затраты на прибыль предпринимателя. Такой вариант использования лежит в границах определения инвестиционной стоимости земельного участка, которая в соответствии с ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3, установлена как стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях.

Определение инвестиционной стоимости не входит в условия постановки задания на оценку, согласно которому требуется определить рыночную стоимость конкретного объекта оценки. Кроме того, отсутствие у оценщиков каких-либо материалов об инвестиционных намерениях при таком варианте развития рассматриваемой территории делает выполнение расчетов наиболее эффективного использования невозможным. Но самое эффективное использование в землях поселений является постройка многоквартирных домов, каким и является разрешение использования земельного участка.

Анализ местоположения площадки показывает, что рассматриваемая территория располагает рыночным потенциалом для размещения малоэтажных жилых зданий.

Максимально эффективный вариант использования.

Из всех физически возможных, законодательно разрешенных и физически целесообразных вариантов использования земельного участка возможно только обустройство территории, подведение коммуникаций и строительство на нем малоэтажных жилых зданий. Позволяет оценщику полагать, что рассматриваемый земельный участок используется в настоящее время с соблюдением принципа наиболее эффективного.

4.2 Анализ наилучшего использования земельного участка с улучшениями

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями.

В настоящее время рассматриваемый земельный участок не используется, поскольку оптимальное использование земельного участка как свободного не совпадает с его текущим использованием, задачей данного раздела является поиск наиболее эффективного использования, а именно: обустройство территории, подведение коммуникаций и строительство на нем многоквартирного жилого дома.

5. Анализ рынка объекта оценки

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, которые могут оказать влияние на рыночную стоимость объекта оценки в масштабах страны и региона расположения объекта. Была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту и к сопоставимым с ним недавно проданным другим объектам.

5.1 Анализ социально-экономической ситуации в России¹

¹ Интернет-сайт:

<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/monitoring2014>

http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/environment/

Таблица 3 ♦ Основные показатели развития экономики России (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатели	2013 год		2014 год		
	декабрь	январь-декабрь	ноябрь	декабрь	январь-декабрь
<i>Экономический рост, в % к соответствующему периоду предыдущего года</i>					
ВВП	101,6	101,3	98,9	100,2	100,6
Индекс промышленного производства	100,4	100,4	99,6	103,9	101,7
Инвестиции в основной капитал	106,6	99,8	95,2	97,6	97,5
Инфляция, в % (за период)					
Потребительские цены	0,80%	6,50%	2,00%	3,20%	11,40%
Цены производителей промышленных товаров	0,20%	-	0,50%	2,30%	-
Финансы населения					
Номинальная начисленная среднемесячная зарплата, в руб.	39648	29792	32546	41985	32600
Реальная зарплата, в % к соответствующему периоду предыдущего года	102,7	104,8	98,8	95	101,3
Реальные располагаемые денежные доходы, в % к соответствующему периоду предыдущего года ⁷⁾	103,4	104	96,1	93	99
Внешиэкономическая деятельность, в млрд. долл. США					
Экспорт товаров ⁶⁾	49,5	523,3	36,7	35	493,6
Импорт товаров ⁶⁾	32,5	341,3	23,3	25	308
Международные резервы (изменение за период)	-5,995	-28,023			- 124,135

Основные итоги социально-экономического развития

Макроэкономическая ситуация в 2014 году характеризуется постепенным ослаблением динамики развития. В III квартале 2014 г. темп прироста ВВП к соответствующему периоду предыдущего года еще сохранялся в области положительных значений – 0,7%, благодаря рекордному урожаю и высокой динамике обрабатывающих производств. В IV квартале темпы прироста ВВП к соответствующему периоду предыдущего года, по оценке Минэкономразвития России, стали отрицательными (-0,2%). Сезонно очищенные темпы прироста ВВП во II и III кварталах, по оценке Минэкономразвития России, были нулевыми, в IV квартале составили 0,1%.

По предварительной оценке Росстата, номинальный объем ВВП России в 2014 году составил 70975,6 млрд. рублей. Индекс физического объема составил 100,6%.

В декабре рост российской экономики возобновился после снижения на протяжении предыдущих двух месяцев. По оценке Минэкономразвития России, прирост ВВП с

исключением сезонного и календарного факторов по отношению к ноябрю составил 0,6%. Положительное влияние на динамику ВВП в декабре оказали обрабатывающие производства, розничная торговля и платные услуги населению. Негативное влияние на общеэкономический рост оказали производство и распределение электроэнергии, газа и воды, строительство, сельское хозяйство.

В декабре возобновился рост промышленного производства в целом, составивший 3,9% к декабрю 2013 года, а с исключением сезонного фактора, по оценке Минэкономразвития России, прирост составил 0,7% к ноябрю 2014 года.

Добыча полезных ископаемых в декабре выросла на 3,0% к декабрю прошлого года, с исключением сезонности её рост составил 0,2%. Динамика производства и распределения электроэнергии, газа и воды в декабре составила 3,4% в годовом выражении, а сезонно очищенная динамика снизилась на 1,6%, что связано с тёплыми погодными условиями.

Обрабатывающие производства после сокращения в ноябре в декабре возобновили рост, который составил к декабрю 2013 года 4,1%, а с исключением сезонного фактора - 1,3% к предыдущему месяцу. При этом из обрабатывающих производств в декабре восстановился рост (с исключением сезонности) в производстве машин и оборудования, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, в производстве кокса и нефтепродуктов, в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, в текстильном и швейном производстве. Отрицательную динамику показали производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, обработка древесины и производство изделий из дерева, целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность.

По оценке Минэкономразвития России, в декабре после спада в ноябре инвестиции в основной капитал с исключением сезонного фактора вновь показали положительную динамику, составив 0,6% к предыдущему месяцу. По оценке Росстата, годовая динамика инвестиций в основной капитал продолжала оставаться в отрицательной области, однако темпы снижения замедлились до 2,4% с ноябрьских 4,8%. 4

Снижение годовой динамики объёмов строительных работ в декабре также замедлилось (до 2,7% после снижения на 4,7% в ноябре), сезонно очищенная динамика по виду деятельности «Строительство» в декабре составила 0,6% к предыдущему месяцу (в ноябре – снижение на 1,6%).

На протяжении 2014 года уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) находился на исторически минимальном уровне 5,1-5,2% от экономически активного населения. В декабре, по данным Росстата, уровень безработицы повысился до 5,3% экономически активного населения против 5,1% в ноябре, а с исключением сезонности, по оценке Минэкономразвития России, 5,2%.

Потребительская модель поведения домашних хозяйств к концу года складывалась под влиянием внешнеторговых ограничений и девальвации национальной валюты. Население скупало импортные товары, создавая ажиотаж на рынке. В конце года

наблюдался бум продаж на рынке товаров длительного пользования, особенно бытовой и компьютерной техники. В декабре 2014 г. оборот розничной торговли вырос на 5,3% к декабрю 2013 г., а к ноябрю 2014 г. прирост составил 23,6%. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного и календарного факторов в декабре оборот розничной торговли вырос на 2,7% против 0,9% в ноябре.

Годовая динамика реальных располагаемых доходов населения снижается второй месяц подряд (ноябрь - -3,9%, декабрь - -7,3%), но сезонно очищенный темп их прироста в декабре составил 0,6% после снижения в ноябре.

Реальная заработная плата в декабре 2014 г. относительно декабря 2013 г. сократилась на 4,7%, а с исключением сезонности осталась в отрицательной зоне (- 1,3%).

Экспорт товаров в декабре 2014 г., по оценке, составил 34,5 млрд. долларов США (69,8% к декабрю 2013 г. и 94,2% к ноябрю 2014 года).

Импорт товаров в декабре текущего года, по оценке, составил 24,7 млрд. долларов США (76,0% к декабрю 2013 г. и 105,9% к ноябрю 2014 года).

Положительное сальдо торгового баланса в декабре 2014 г., по оценке, составило 9,9 млрд. долларов США, относительно декабря предыдущего года снизилось на 42,1%.

По данным Росстата, в декабре 2014 г. потребительская инфляция составила 2,6%, с начала года цены выросли на 11,4% (в 2013 году за аналогичный период прирост цен составил 0,5% и 6,5% соответственно).

По итогам 2014 года потребительская инфляция составила 11,4%, что выше на 4,9 п.п. (в 1,8 раза), чем годом ранее (6,5%). Это самый высокий показатель с 2009 года. Инфляция стала набирать темп с августа после введения контрсанкций по ограничению продовольственного импорта, к которым в последующем присовокупился эффект от девальвации рубля, резко усилившийся в конце года на фоне падения рубля в декабре.

5.2 Анализ социально-экономической ситуации в Краснодарском крае.²

Развитие Краснодарского края повторяет динамику развития экономики страны в целом. За последние годы наблюдается устойчивый рост экономики.

Таблица 4 ♦ Основные экономические показатели Краснодарского края, характеризующие итоги 2010-2013 г.

Показатель	2010	2011	2012	2013
Валовой региональный продукт, млн. рублей	1028308	1244653	1438472	1617900
Валовой региональный продукт на душу населения, рублей	196914	236751	271035	301436
Валовой региональный продукт (в сопоставимых ценах), в процентах к предыдущему году	106,2	107,6	103,7	103,9
Удельный вес в сумме валовых региональных	2,7	2,7	2,9	2,9

² Источник информации: Интернет-сайт
http://krsdstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/krsdstat/ru/statistics/grp/
<http://krsdstat.gks.ru/>

продуктов по России, в процентах				
----------------------------------	--	--	--	--

Таблица 5 ♦ Основные экономические показатели Краснодарского края (в млрд.руб.)

	2012	2013	2014	Январь-февраль 2015 (справочно)	В % к соответствующему периоду 2014
Всего	3274,1	3125,8	3228,3		
в том числе организации с основным видом деятельности:					
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	131,6	139,4	153,6	15,8	101,4
рыболовство, рыбоводство	0,8	0,9	1,2		
добыча полезных ископаемых	25,7	27,9	21,4	2,8	101,6
обрабатывающие производства	525,6	574,6	704,6	97,0	128,4
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	159,7	178,0	202,1	24,3	100,6
строительство	333,2	372,5	238,6	20,7	65,2
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	1566,5	1304,2	1220,2	337,0	96,5
гостиницы и рестораны	39,1	47,4	60,8	-	-
транспорт и связь	308,2	309,4	419,0	76,0	142,9
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	117,6	101,8	97,0	-	-
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное страхование	3,3	3,8	8,2	-	-
образование	9,8	9,3	10,1	-	-
здравоохранение и предоставление социальных услуг	37,2	38,5	76,3	-	-
предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	15,7	17,3	15,1	-	-

В феврале 2015 года в добыче топливно-энергетических полезных ископаемых было зарегистрировано повышение цен на услуги по монтажу, ремонту и демонтажу буровых вышек и услуги взаимосвязанные по добыче нефти и горючего природного газа в 1,6 раза. В добыче полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических, снижение цен наблюдалось на пески строительные на 0,6%.

В обрабатывающих производствах, в виде деятельности «производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака» наиболее значительно (в пределах 11 – 19%) повысились цены на рыбу вяленую, комбикорма для свиней, масла растительные, сахар (кроме сахара-сырца технического, жидкого сахара и сахарной пудры), говядину, сыворотку сухую, вина виноградные, рыбу копченую; на 6 – 10% – сыр плавленый, комбикорма для птиц, соки фруктовые и овощные, продукты молочные сгущенные,

продукты творожные, продукты из мяса и мяса птицы копченые, пиво, йогурт и прочие виды молока или сливок, ферментированных, сквашенных, майонез. Также отмечено увеличение цен на сметану, молоко питьевое, крупу, вина игристые и шампанские, напитки винные, рис, изделия хлебобулочные недлительного хранения, полуфабрикаты подмороженные и замороженные в тесте, овощи и грибы переработанные и консервированные, муку на 1,1 – 4,3%. При этом снижение цен было зарегистрировано на свинину на 15%, сигареты, водку, фарш, полуфабрикаты мясные (мясосодержащие) на 8 – 4%. Менее значительно (на 3,6 – 1,0%) снизились цены на сыры прочие, мороженое и десерты замороженные прочие, масло сливочное, комбикорма для крупного рогатого скота.

В текстильном и швейном производстве зарегистрировано повышение цен на рубашки (сорочки верхние) мужские или для мальчиков из хлопчатобумажных тканей на 12,4%. Снижения цен отмечено не было.

В производстве нефтепродуктов изменения цен не зарегистрировано.

В целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности подорожание на картон прочий, изделия из бумаги и картона, изделия из бумаги санитарно-гигиенического назначения, газеты, журналы и прочие периодические издания печатные и в электронной форме зарегистрировано в пределах 2,9 – 10,0%. Снижение цен отмечено на салфетки бумажные для стола на 12,3%.

В производстве резиновых и пластмассовых изделий возросла цена на ремни приводные плоские нарезной конструкции (конечные) на 4,6%, ленты конвейерные, армированные только текстильными материалами – на 1,5%. Снизились цены на пленки полимерные на 0,6%.

В химическом производстве зафиксировано удорожание удобрений и соединений азотных на 12,5%.

В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды возросла стоимость от 1,3 раза до 4,1%: на электрическую мощность отпущенную, электрическую мощность проданную, электроэнергию, отпущенной электрифицированному железнодорожному транспорту. В тоже время зарегистрировано снижение цен от 6,6% до 2,0%: на электроэнергию собственного производства, электроэнергию, отпущенную электрифицированному городскому транспорту, электроэнергию, отпущенную различным категориям потребителей, исключая население.

Объем продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) в январе 2015г. в действующих ценах, по расчету, составил 7,8 млрд. рублей (в сопоставимой оценке –101,3% к январю 2014г.).

В январе 2015г. организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками построено 8,1 тыс. квартир общей площадью 583,1 тыс. кв. метров, при этом объем ввода жилья по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличился на 28,8%.

Из общего объема введенного жилья предприятиями и организациями сданы в эксплуатацию 6,7 тыс. квартир общей площадью 402,1 тыс. кв. метров, что в 1,2 раза больше зафиксированного показателя января 2014г.

Доля индивидуального жилищного строительства в общем объеме жилищного строительства составила 31,0% против 27,5% за соответствующий период прошлого года. Всего индивидуальными застройщиками построено 1,4 тыс. квартир (домов) общей площадью 181,0 тыс. кв. метров (145,6% к январю 2014г.).

В 2014 году, по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций Краснодарского края в действующих ценах составил 13,9 млрд. рублей (за соответствующий период прошлого года положительный финансовый результат был в размере 114,9 млрд. рублей).

Положительный финансовый результат деятельности обеспечили 75,7% наблюдаемых организаций края. Сумма прибыли составила 209,9 млрд. рублей, и в сравнении с 2013 годом увеличилась на 30,0%. Наибольший удельный вес прибыльных организаций наблюдался в г. Армавире (80,0%) и в муниципальных районах: Кореновском (95,7%), Отраденском (90,9%), Тихорецком (89,5%), Тбилиском (87,5%), Калининском и Успенском (по 86,7%), Лабинском (86,5%), Каневском (86,4%), Кавказском (85,7%), Красноармейском (85,2%), Курганинском (84,8%), Брюховецком и Выселковском (по 83,3%), Гулькевичском (82,8%), Славянском (81,4%).

Сумма понесенных организациями убытков составила 196,1 млрд. рублей, что в 4,2 раза больше, чем в 2013 году. Доля убыточных организаций составила 24,3% от общего числа организаций.

Размер просроченной кредиторской задолженности на 1 января 2015 года составил 21,5 млрд. рублей и снизился за месяц на 5,4%. Доля просроченной кредиторской задолженности в общем объеме кредиторской задолженности на 1 января 2015 года составила 3,3%.

В структуре просроченной кредиторской задолженности основной объем приходится на долги организаций, осуществляющих деятельность в следующих сферах: производство и распределение электроэнергии, газа и воды; обрабатывающие производства; транспорт и связь; строительство; сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство.

Таблица 6 ♦ Основные социальные показатели Краснодарского края

	2011	2012	2013	2014	Январь-февраль 2015
Индекс потребительских цен на товары и услуги (в процентах к предыдущему году)	106,6	106,7	107,2	112,2	106,2

Индекс потребительских цен на продовольственные товары (в процентах к предыдущему году)	105,0	108,0	108,9	115,9	110,1
Численность населения (тыс. человек)	5230,0	5284,5	5330,2	-	-
Фактическое конечное потребление домашних хозяйств (в текущих ценах) всего, млн. рублей	1105921	1245293	...	-	-
на душу населения, рублей	210362	234637	...	-	-
Денежные доходы населения, млн. рублей	1185782	1381122	1660239	-	-
Среднедушевые денежные доходы населения (в месяц), рублей	18796,0	21685,8	25777,4	-	-
Реальные располагаемые денежные доходы, в процентах к предыдущему году	102,0	106,4	112,1	-	-
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций (без выплат социального характера), рублей	18416,0	21409,2	24062,6	-	-
Средний размер назначенных пенсий (на 1 января года, следующего за отчетным, рублей)	7728,0	8523,7	9308,6	-	-
Величина прожиточного минимума в среднем на душу населения, рублей в месяц ³⁾ все население	5931	6166	7021	-	-

Среднемесячная начисленная заработная плата (без выплат социального характера) за январь 2015г. составила 24371 рубль. По сравнению с январем 2014г. она увеличилась на 394 рубля (1,6%). Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, за январь 2015г. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года уменьшилась на 12,5%.

Наблюдается существенная дифференциация уровня среднемесячной заработной платы по видам экономической деятельности. Наиболее высокая заработная плата в январе 2015г. сложилась у работников организаций, занятых финансовой деятельностью (в 1,5 раза выше среднекраевого уровня), добычей полезных ископаемых (в 1,4 раза), государственным управлением и обеспечением военной безопасности; социальным страхованием (в 1,3 раза). Среди обрабатывающих производств наиболее высокий уровень заработной платы в организациях по производству кокса и нефтепродуктов (в 1,8 раза выше среднекраевого уровня).

Ниже среднекраевого уровня в январе 2015г. заработная плата сложилась в организациях: рыболовства и рыбоводства – в 1,8 раза, сельского хозяйства, охоты и лесного хозяйства – в 1,4 раза, оптовой и розничной торговли; по ремонту автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования - в 1,2 раза. В обрабатывающих производствах наиболее низкий уровень

заработной платы отмечен на предприятиях, занятых обработкой древесины и производством изделий из дерева – в 2,7 раза, производством кожи, изделий из кожи и производством обуви – в 2,1 раза, текстильным и швейным производством – в 1,9 раза.

Социальная сфера Краснодарского края

Основные социальные показатели Краснодарского края за период с 2011 г. по 2013 г. представлены в таблице 7

Таблица 7 ♦ Социальные показатели Краснодарского края

Показатели	2011 г.	2012 г.	2013 г.
Численность постоянного населения, тыс. чел.	5230,0	5284,5	5330,2
Естественная прирост (-убыль) населения, человек	-7048	-621	1584
Прибыло в край, чел.	155794	176884	216251
Выбыло из края, чел.	94280	130546	143743
Миграционный прирост (- снижение), чел.	61514	46338	72508
Экономически активное население, тыс. чел.	2585,5	2590,0	2619,5
Среднегодовая численность занятых в экономике, тыс. чел.	2417,4	2415,2	2459,5
Общая численность официально зарегистрированных безработных	168,0	174,8	160,0
Денежные доходы населения, млн. руб.	1185782	1381122	1660239
Денежные доходы населения в среднем на душу населения, руб.	18796,0	21685,8	25777,4
Денежные расходы населения, млн. руб.	1105921	1245293	...
Прожиточный минимум населения (в среднем на душу населения в месяц), руб.	5931	6166	7021

Численность экономически активного населения в возрасте 15-72 лет по итогам выборочного обследования населения по проблемам занятости в среднем в IV квартале 2014г. составила 2577,5 тыс. человек, или 47,3% от общей численности населения края. В их числе 2429,5 тыс. человек (94,3%) заняты в экономике и 148,0 тыс. человек (5,7%) не имели работы или доходного занятия, но активно искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю и, в соответствии с методологией Международной Организации Труда, классифицировались как безработные.

Численность работников организаций В декабре 2014г. в организациях работали 1048,3 тыс. человек штатных работников. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 42,2 тыс. человек.

Прием, увольнение и неполная занятость работников организаций. Федеральное статистическое наблюдение о неполной занятости и движении работников организаций осуществляется ежеквартально по организациям (без субъектов малого предпринимательства) всех видов экономической деятельности.

5.3 Анализ социально-экономической ситуации в г. Сочи³

Мониторинг социально-экономического развития города Сочи за 2014 год

За 2014 год общий объем производства базовых отраслей экономики по крупным и средним предприятиям города Сочи составил более 136 млрд.рублей.

Основной вклад в обеспечение роста общего объема выпуска товаров и оказанных услуг вносят такие виды экономической деятельности, как оказание услуг потребительского рынка, услуг транспорта и связи, санаторно-курортных и туристских услуг.

Учитывая специфику города Сочи, основным источником развития всех отраслей экономики является курортно-туристский комплекс.

На сегодняшний день Сочи является единственным в России многофункциональным курортом. Широкие возможности для летнего отдыха, новые горнолыжные комплексы, динамично развивающийся лечебный профиль – все это позволило уйти от фактора сезонности.

По итогам 2014 года объем услуг курортно-туристского комплекса вырос по сравнению с 2013 годом на 31,8%.

Темпы роста оборота общественного питания увеличились со 109,5% до 152,4% в 2014 году, обороты розничной торговли возросли на 5,1% с учетом инфляции.

В сфере платного обслуживания населения темпы роста услуг увеличены на 16,7%.

В транспортном комплексе и связи объем оказанных работ и услуг возрос на 12,2% на фоне отрицательной динамики в 2013 году, когда объем услуг транспорта был снижен на 17,6%.

Объем продукции сельского хозяйства возрос и составил 122% на фоне 95,7% прошлого года.

В связи с уменьшением спроса на ряд товаров, активно использовавшихся при подготовке к Олимпиаде, производство промышленной продукции уменьшилось на 43,4 процентных пунктов по сравнению с 2013 годом.

В 2014 году в строительстве также сложилась отрицательная динамика к уровню прошлого года, связанная с окончанием возведения спортивных и инфраструктурных объектов Олимпиады. За 2014 год объемы выполненных строительных работ в городе снизились на 82,4%.

Мониторинг социально-экономического развития города Сочи за 1 квартал 2015 года

В 1 квартале 2015 года объем выпуска товаров и услуг базовых отраслей экономики составил 29 879,7 млн.рублей, что на 2 570 млн.рублей или на 8 процент меньше аналогичного периода прошлого года.

Демографическая ситуация

По данным городского отдела государственной статистики на 1 января 2015 года расчетная численность постоянного населения города составила 467,7 тыс. человек.

³ <http://www.sochiadm.ru/gorodskaya-vlast/administration-city/deyatelnost/ekonomika/>

Демографическая ситуация в городе характеризуется сохранением естественной прибыли населения.

Жизненный уровень. Фонд оплаты труда, численность работающих. Средняя заработная плата

За январь-февраль 2015 года фонд оплаты труда по крупным и средним предприятиям города уменьшился по сравнению с январем-февралем 2014 года на 16,7% и составил 6 299,7 млн.рублей.

Среднемесячная заработная плата уменьшилась на 13,7% и составила 33 171 рубль.

По состоянию на 1 апреля 2015 года задолженность по выплате заработной платы отсутствует.

Среднесписочная численность работников крупных и средних предприятий уменьшилась со 100 тыс.человек в 1 квартале 2014 года до 95 тыс.человек в 1 квартале 2015 года.

В Сочи уровень безработицы вырос по сравнению с 2014 годом до 0,3%.

В связи с окончанием строительства олимпийских объектов, число безработных граждан по отношению к 2013 году увеличилось в 2,7 раза (с 359 человек до 978 человек).

Одним из важных направлений службы занятости является оказание безработным гражданам государственной услуги в содействии самозанятости и стимулированию создания ими дополнительных рабочих мест для трудоустройства безработных граждан.

5.4 Анализ рынка недвижимости в Краснодарском крае

Целью анализа рыночной ситуации является выбор и обоснование экономических показателей для последующего их применения в процессе оценки.

Общая ситуация рынка.

В рамках данного отчета был произведен общий анализ ситуации на рынке строительства, а так же собрана информация о предложениях по продаже недвижимости в Краснодарском крае.

Таблица 8 ♦ Объем работ по виду деятельности «Ввод в действие жилых домов» (в тыс. м2)⁴.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Январь-февраль 2015	Январь-март 2015 в % к январь-февраль 2014
Объем работ по виду деятельности «Ввод в действие жилых домов»	914,9	1615,1	1790,8	2408,3	1740,7	2361,2	543,4	103,3%

<http://www.krsdstat.ru/bgdfree/ind1103/IssWWW.exe/Stg/d000/i000007r.htm>

После бурного роста на протяжении последних с 2000 по 2012 гг, за последние три года наблюдается стагнация на достигнутых уровнях в объемах строительства и ввода в эксплуатацию новых жилых площадей в Краснодарском крае.

Это связано в первую очередь с перенасыщением данного рынка и ухудшением общей экономической ситуации в целом в России.

Источники информации.

Интернет ресурсы:

- <http://www.roszem.ru>
- <http://www.rosrealty.ru>
- <http://realty.yandex.ru/>
- <http://www.irr.ru>
- <http://www.sochi-express.ru>
- <http://www.vincent-realty.ru/>
- <http://www.vestum.ru/>
- <http://www.avito.ru/>

Диапазон цен.

Для того, что бы выявить основные ценообразующие факторы, влияющие на величину рыночной стоимости 100 кв.м. земли. Оценщик проводит сравнительный анализ рыночной стоимости земельных участков в г. Сочи Краснодарского края.

Таблица 9 ♦ Цены предложения стоимости земельных участков в г. Сочи в 2015г.

Адрес	Тип	Площадь земельного участка (100кв.м.)	Стоимость (руб.)	Стоимость 100кв.м (руб.)
г. Сочи, Хостинский район	ИЖС	5	1 200 000	240 000
г. Сочи, Хостинский район	ИЖС	7	3 000 000	428 571
г. Сочи, Хостинский район	ИЖС	6,5	6 000 000	923 077
г. Сочи, Хостинский район	ИЖС	12	10 200 000	850 000
г. Сочи, Хостинский район	ИЖС	13,7	9 500 000	693 430
г. Сочи, Хостинский район	ИЖС	7	4 500 000	642 857
г. Сочи, Хостинский район	ИЖС	7	6 500 000	928 571
г. Сочи, Хостинский район	ИЖС	18	10 500 000	583 333
г. Сочи, Хостинский район	ИЖС	7	1 950 000	278 571
г. Сочи, Хостинский район	ИЖС	9	3 000 000	333 333
г. Сочи, Хостинский район	ИЖС	21	6 500 000	309 524
г. Сочи, Хостинский район	ИЖС	27	27 000 000	1 000 000
г. Сочи, Хостинский район	ИЖС	25	25 500 000	1 020 000
г. Сочи, Хостинский район	ИЖС	50	51 000 000	1 020 000
г. Сочи, Хостинский район	ИЖС	17	7 000 000	411 765

г. Сочи, Хостинский район	ИЖС	5	2 500 000	500 000
г. Сочи, Хостинский район	ИЖС	14	15 000 000	1 071 429
г. Сочи, Хостинский район	ИЖС	4,5	4 000 000	888 889
г. Сочи, Хостинский район	ИЖС	4,5	3 500 000	777 778
г. Сочи, Хостинский район	ИЖС	9	7 000 000	777 778

Минимальная цена предложения за 100 кв.м. земли равна 240 000р.

Максимальная цена предложения за 100 кв.м. земли равна 1 071 429р.

Средняя цена предложения за 100 кв.м. земли равна 683 945р.

По данным сайта <http://www.vestum.ru/indexes/> средняя стоимость 100 кв.м. земли н г. Сочи в июле 2015г. составляет 677 528р.

По данным сайта <http://www.vestum.ru/indexes/> средняя стоимость 100 кв.м. земли н г. Сочи в Хостинском районе в июле 2015г. составляет 645 304р.

По данным сайта <http://www.rosrealty.ru/Sochi/cena> средняя стоимость 100 кв.м. земли в г.Сочи в июле 2015г. составляет 537 106р.

Такой разброс цен зависит от нижеперечисленных пенообразующих факторов:

- местоположение;
- площадь участка;
- наличие улучшений;
- имущественное право;
- наличие коммуникаций;
- развитость инфраструктуры;

Влияние ценообразующих факторов на стоимость 100 кв. м земли:

- Имущественное право (стоимость на недвижимость, оформленную на праве собственности, будет выше стоимости недвижимости оформленной на праве пользования);
- Время продажи (данный параметр учитывает дату выставления объекта недвижимости в публичную оферту, как правило, рынок земли является развитым сегментом рынка и количества объявления, выставленных в публичную оферту является достаточным для проведения расчетов);
- Возможность торга (данный фактор необходимо уточнять у самих собственников объектов недвижимости, либо у агентств недвижимости, через которое объект выставлен на продажу, как правило, торг на земельные участки не превышает 1-5 % от общей стоимости объекта);
- Условия рынка (многие объекты недвижимости продаются через агентства. Стоимость, указанная в публичной оферте уже включает комиссионные агента.
- Местоположение (степень престижности района месторасположения объекта напрямую влияет на его стоимость).
- Наличие коммуникаций. Участки с уже подведенными электрическим, водой, отоплением, канализации будут стоить больше чем без них.
- Ландшафт и физические характеристики участка.
- Назначение использования участка.

- Ограничения и обременения использования.
- Если на участке уже есть построенные здания, такие участки, как правило, стоят дороже, чем участки без улучшений.

Площадь земельного участка. Рассматривая данный параметр с точки зрения так называемой «обратной» зависимости, то можно сказать, что чем больше площадь, тем меньше стоимость 100 кв.м.

6. Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки

В процессе определения рыночной стоимости оцениваемых объектов, были выполнены следующие **этапы** работы:

1. Постановка задания на оценку и составление договора.
2. Первичный сбор и анализ информации о составе, размере, способе использования и других характеристиках, а также доходах и расходах (на основе документов и информации предоставленной заказчиком и полученной из других источников).
3. Сбор, обработка и анализ полученной информации необходимой для оценки;
4. Оценка рыночной стоимости объектов с использованием общепринятых подходов к оценке:
 - затратного
 - сравнительного;
 - доходного.
5. Согласование результатов полученных различными подходами и итоговое заключение о рыночной стоимости объектов с учетом всех факторов оказывающих влияние на стоимость.

6.1 Существующие подходы

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих на рынок товарно-материальных ценностей в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемых объектов. При определении рыночной стоимости обычно используют три основных подхода:

- Затратный подход;
- Сравнительный подход;
- Доходный подход.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными методами, окончательная величина рыночной стоимости оцениваемых объектов устанавливается, исходя из того, какой подход или методы наиболее соответствует оцениваемым объектам.

6.2 Затратный подход

Затратный подход – предпосылка данного подхода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества. Согласно затратному подходу стоимость объекта оценки определяется как

полная восстановительная стоимость за вычетом накопленного износа. Под восстановительной стоимостью понимаются затраты на воссоздание объекта в первоначальном виде, доставки и постановке на учет.

Основные общеэкономические принципы, которые необходимо соблюдать при оценке стоимости объектов имущества, основанные на представлении владельца имущества:

- Принцип полезности: Объект обладает стоимостью только тогда, когда он полезен потенциальному владельцу, т.е. способен удовлетворять его ожидаемые потребности в определенном месте и в течение определенного времени.

- Принцип замещения: Разумный покупатель не заплатит за данный объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая за другой объект с эквивалентной полезностью.

Принцип ожидания: Покупатель вкладывает средства в объект сегодня, так как ожидает от объекта получение потока доходов в будущем.

В затратном подходе существуют: **метод определения затрат на освоение, метод определения затрат на воспроизводство или замещение инфраструктуры и метод по условиям типовых инвестиционных контрактов.**

Метод определения затрат на освоение применяется при оценке незастроенных массивов земли и позволяет определить общую стоимость земли при условии ее разделения на отдельные земельные участки, которые затем будут проданы.

Из денежной выручки от продажи участков вычитаются все издержки на их освоение, предпринимательская прибыль, и таким образом определяется стоимость неосвоенной земли.

Метод определения затрат на освоение применяется, если наиболее эффективным использованием является разделение земельного массива на отдельные участки. Разбивка большого земельного массива на отдельные участки - широко распространенная практика, поскольку способствует более эффективному использованию земли. Проблема определения стоимости земли, предназначенной для разделения, является актуальной для любого растущего города или поселка и применяется при массовой жилой или дачной застройке.

Процесс разделения земли в первую очередь включает производственные и торговые операции. При застройке жилыми домами огромное влияние оказывает окружающая среда.

Этапы определения затрат на освоение.

1-й этап. Определение размеров индивидуальных участков и степени их благоустройства исходя из юридических и физических возможностей, а также экономической целесообразности. Размеры и благоустройство земельных участков должны отвечать рыночным стандартам данного региона.

2-й этап. Расчет цены продажи освоенных участков осуществляется или путем анализа сопоставимых участков, которые недавно были аналогичным образом освоены, или на базе метода сравнения продаж.

3-й этап. Расчет всех затрат на освоение:

- расходы на приобретение земельного массива и документов;
- инженерные расходы по расчистке, разметке и окончательной подготовке земли;

- расходы по устройству дорог, тротуаров, дренажа, инженерных и коммунальных сооружений;
- оплата налогов, страхования,
- прибыль и накладные расходы подрядчика;
- расходы на продажу и рекламу.

4-й этап. Расчет стоимости неосвоенной земли путем вычета затрат на освоение и предпринимательской прибыли из предполагаемой денежной выручки от продажи участков.

5-й этап. Определение периода времени, необходимого на освоение и продажу. Выбор ставки дисконтирования, которая отражает риск, связанный с периодом предполагаемого освоения и продажи, а также величину авансированного капитала. Дисконтирование денежной суммы, полученной от продажи земельных участков за вычетом затрат и предпринимательской прибыли, исходя из периода продажи земельных участков, для получения текущей стоимости неосвоенной земли.

Метод определения затрат на воспроизводство или замещение инфраструктуры может проводиться на основе затрат на воспроизводство или замещение инфраструктуры, т.е. рассчитывают величину затрат на воспроизводство улучшений городских земель (всей инженерной инфраструктуры города или поселка с выделением доли, приходящейся на оцениваемый земельный участок).

К затратам на воспроизводство относят расходы на магистральные сети и головные сооружения систем водоснабжения, канализации, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, улично-дорожную сеть и др.

Необходимо учитывать, что в условиях высокой инфляции сложно рассчитать стоимость затрат на создание и воспроизводство инфраструктуры, проще определить стоимость замещения существующей инфраструктуры города по укрупненным показателям.

Стоимость замещения рассматривается как стоимость создания аналогичной системы улучшений городских земель исходя из современных стандартов, рассчитанная на основе текущих цен материалов, оборудования и трудозатрат по землям многоэтажной жилой застройки. Алгоритм оценки городских земель по затратам на возмещение инфраструктуры:

1-й этап. Определение площади жилой застройки, к которой относятся территории жилых кварталов за вычетом земель, занятых под объектами коммунально-бытового обслуживания.

2-й этап. Определение себестоимости строительства 1 м² площади жилых домов по типовому проекту.

3-й этап. Исходя из полученной площади замещения и средней себестоимости многоэтажного типового строительства определяется ориентировочная стоимость замещения всех жилых домов.

4-й этап. На основе полученной оценки стоимости замещения многоэтажных жилых домов и доли капитальных затрат города на создание инфраструктуры, составляющей (в г. Москве от 30 до 40% стоимости строительства жилого дома), рассчитывается интервальная оценка стоимости замещения городской инфраструктуры по землям жилой застройки.

5-й этап. На основе интервальной оценки стоимости замещения городской инфраструктуры многоэтажной жилой застройки и общей площади земель получаем оценку стоимости замещения улучшений 1 га городских земель многоэтажной жилой застройки.

Метод по условиям типовых инвестиционных контрактов по условиям типовых инвестиционных контрактов используется для оценки городских земель в крупных городах.

Существуют два вида предоставления земельных участков в долгосрочную аренду под коммерческое строительство:

а) путем выкупа права долгосрочной аренды на земельных конкурсах;

б) на основе заключения инвестиционных контрактов. Этот метод возник в связи с предоставлением земельных участков на условиях последующего раздела построенного или реконструированного за счет средств инвестора объекта между городом - собственником земли и инженерной инфраструктуры и инвестором - арендатором земельного участка. Типичным условием инвестиционных контрактов является переход 20-30% площадей построенного объекта в собственность городских властей. Таким образом, фактическая оплата покупки права долгосрочной аренды земельного участка осуществляется в натуральной форме. Стоимость права долгосрочной аренды пропорциональна площади здания и той нагрузке на инфраструктуру, которую оно создает.

Стоимость земельного участка определяется как текущая стоимость платежа за землю в натуральной форме по условиям данного инвестиционного контракта. Для определения стоимости права долгосрочной аренды земельного участка необходимо располагать сведениями о:

- площади земельного участка;
- проектируемых площадях жилых и нежилых помещений;
- сроках строительства и реализации проекта;
- наличии и стоимости обременения.

Эти данные содержатся в исходно-разрешительной документации для проектирования и строительства.

Алгоритм оценки стоимости права долгосрочной аренды земельных участков, предоставляемых под строительство и реконструкцию капитальных коммерческих строений и сооружений, таков.

1-й этап. Определяется характеристика здания, планируемого для строительства на данном земельном участке (полезная и общая площадь, этажность и т.п.).

2-й этап. На основе условий инвестиционного контракта рассчитывается количество передаваемых городу жилых и нежилых площадей. (В г. Москве примерное соотношение в распределении построенных площадей зданий между городом и инвестором составляет в Центральном административном округе 30/70, за пределами данного округа - 20/80.)

3-й этап. Определяется рыночная стоимость 1 м² площадей жилого и нежилого назначения в планируемом здании.

4-й этап. Определяется общая стоимость площадей здания, которые должны перейти городу после завершения строительства по условиям инвестиционного контракта.

5-й этап. Уточняется ориентировочный срок реализации инвестиционного проекта.

6-й этап. Определяется возможный период времени, необходимый для продажи доли полезных площадей здания, которые должны перейти городу после завершения строительства.

7-й этап. Рассчитывается ставка дисконтирования.

8-й этап. Рассчитывается текущая стоимость будущего платежа в натуральной форме (4-й этап) с учетом времени строительства (5-й этап), продажи (6-й этап) и значения ставки дисконтирования (7-й этап).

Данная текущая стоимость будущего платежа в натуральной форме представляет собой инвестиционную стоимость оцениваемого земельного участка при отсутствии каких-либо обременений.

При наличии обременения их стоимость вычитается из текущей стоимости переходящих к городу площадей. К типичным обременениям относятся затраты: на строительство и реконструкцию общегородских инженерных коммуникаций и сооружений; на снос существующих строений, принадлежащих городу; по переселению жителей из сносимых зданий; на перебазирование промышленных предприятий и другие виды затрат, предусмотренные действующим законодательством.

6.3 Сравнительный подход

Сравнительный подход – данный подход эффективен в случае, когда имеется близкий аналог или несколько аналогов. Цена объекта аналога анализируется, корректируется, очищается от влияния нехарактерных обстоятельств купли-продажи и приводится к дате оценки с учетом динамики цен в соответствующем секторе рынка машин и оборудования.

В рамках сравнительного подхода применяются три метода: **метод выделения, метод распределения и метод сравнения продаж**.

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

Метод **сравнения продаж** наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи, при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса). Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.

- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.
- Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Метод распределения основан на определении соотношения между стоимостью земли и стоимостью возведенных на ней строений. Цена продажи объекта недвижимости разделяется на две части – стоимость зданий и стоимость земельного участка.

Для каждого типа застройки земельного участка в конкретном регионе существует устойчивая пропорция между стоимостью земли и стоимостью сооружений.

Если в районе нет достаточного числа продаж неосвоенных земельных участков, следует подобрать сопоставимый район с имеющимися продажами как застроенных, так и незастроенных земельных участков. Определив типичное соотношение между стоимостью земли и общей стоимостью объекта недвижимости (долю земли), его переносят для анализа продаж аналогичных земельных участков в район, где производится оценка

$$\text{Доля земли в стоимости объекта} = \frac{\text{Стоимость земли}}{\text{Стоимость объекта}} = \frac{\text{Стоимость земли}}{\text{Стоимость земли+Стоимость зданий}}$$

Для применения метода распределения необходимы ряд условий:

Наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

Наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию

У метода распределения есть значительный минус: с одной стороны, чтобы определить рыночную стоимость земли, нужно знать наиболее вероятную долю земли в рыночной стоимости недвижимости, с другой стороны, чтобы определить упомянутую долю, требуется знать рыночную стоимость земельного участка. Таким образом, подобный путь определения стоимости участка земли на практике не может быть реализован, поскольку для прямого расчета значения упомянутой доли требуется значение рыночной стоимости земельных участков и стоимости единых объектов недвижимости, находящихся на них.

Использование метода распределения на практике целесообразно, когда остальные методы сравнительного подхода невозможны по тем или иным причинам.

Метод выделения определяет рыночную стоимость земельного участка как разницу между рыночной стоимостью всего объекта недвижимости, т.е. земельного

участка с улучшениями и восстановительной стоимостью улучшений за вычетом их износа.

Методическими рекомендациями Минимущества РФ предусмотрены два условия применения метода выделения:

Наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

Определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

Расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании. При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Недостатками метода выделения можно отнести то, что он дает необъективную оценку стоимости зданий и сооружений, возраст которых превышает 10 лет, поскольку с течением времени вероятность воспроизводства устаревшего объекта недвижимости уменьшается, а сложность расчета накопленного износа возрастает. Так же в условиях высокой инфляции сложно точно рассчитать стоимость затрат на воспроизводство зданий и сооружений.

Использование метода распределения на практике целесообразно, когда остальные методы сравнительного подхода невозможны по тем или иным причинам.

6.4. Доходный подход

Определение стоимости земли с позиции доходного подхода основано на предположении о том, что потенциальный покупатель не заплатит сумму, большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этих объектов. Собственник, скорее всего, не продаст свое имущество дешевле текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов от его использования. В результате взаимодействия, стороны придут к соглашению о цене, равной текущей рыночной стоимости будущих доходов от использования оцениваемого объекта.

Определение стоимости земли применяют метод остатка, метод капитализации земельной ренты и метод предполагаемого использования.

Метод земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.¹⁴

Если известны величина чистого дохода (Д) и норма (коэффициент) капитализации, то можно определить стоимость земли (С) по формуле:

$$C = Д : К.$$

Капитализация земельной ренты – определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом

величин земельной ренты за равные периоды времени, т.е. пересчет потока будущих доходов в сумму текущей стоимости земли.

Коэффициент капитализации – ставка, с помощью которой осуществляется переход от величины текущего чистого дохода от земельного участка к его стоимости.

В настоящее время имеется четыре подхода к расчету коэффициента капитализации, первоначально разработанных в мировой практике для капитализации земельной ренты, т.е. оценки сельскохозяйственных земель.

Первый подход – рассмотрение земельного участка как разновидности денежного капитала и, соответственно, расчет коэффициента капитализации исходя из характеристик денежного рынка на дату оценки. Критерием эффективности вложения капитала выступает процентная ставка по инвестициям, характеризующимся сопоставимым уровнем риска. В большинстве развитых стран инвестиции в сельскохозяйственные земли считаются не очень рискованными и приравниваются к рискам вложений в банки высокой категории надежности.

Всероссийский НИИ экономики, труда и управления в сельском хозяйстве в качестве ставки капитализации рекомендует использовать ставку Сбербанка России по долгосрочным валютным депозитам.

В настоящее время денежный рынок в России характеризуется значительной нестабильностью, поэтому данный метод расчета коэффициента капитализации использовать сложно.

Второй подход – условная капитализация исходя из установленного государством индекса. Этот метод широко применяется во многих странах для кадастровой оценки различных категорий земель, прежде всего, сельскохозяйственных и лесных. В настоящее время данный метод используется при кадастровой оценке в России. Кадастровая стоимость 1 га сельскохозяйственных угодий рассчитывается путем умножения расчетного рентного дохода, получаемого от производства сельскохозяйственных культур на 33 года, а 1 га земель лесного фонда – путем умножения расчетного рентного дохода от заготовки древесины на 50 лет.

Третий подход – расчет коэффициента капитализации, путем построения кумулятивной (суммарной) модели, предусматривающей увеличение безрисковой (базовой) ставки отдачи капитала на величину премии за риск в оцениваемый земельный участок.

В качестве безрисковой ставки обычно используют ставку доходности по депозитам банков высшей категории надежности или годовую процентную ставку, установленную Центральным банком РФ по межбанковским депозитам в твердой валюте.

Поправки на возможные риски необходимы, так как вложения в земельные участки имеют определенный риск. При этом соблюдается правило: чем больше риск, тем выше должна быть поправка коэффициента капитализации.

Поправка коэффициента капитализации на риск ликвидности на земельном рынке не менее 5-7% возникает в результате возможных потерь при реализации земельного участка.

Региональный риск вложения средств в земельную собственность зависит от социально-экономических особенностей конкретного района. Его минимальный размер 3-5%.

Четвертый подход основан на методе рыночной выжимки, или анализе сравнительных продаж. Данный метод не требует сложных финансовых расчетов или

экспертных оценок, но невозможен без достоверной информации о сравнимых продажах земельных участков.

Коэффициент капитализации определяется путем деления величины земельной ренты (дохода) по аналогичным земельным участкам на цену их продажи

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, приносящих доход.

При этом оценка рыночной стоимости земельного участка осуществляется путем преобразования в текущую стоимость ожидаемой земельной ренты в виде арендных платежей или чистого операционного дохода за период владения землей и выручки от перепродажи участка или единого объекта недвижимости. Данный метод широко применяется при оценке земельных участков предприятий добывающей промышленности, содержащих полезные ископаемые.

Для применения метода предполагаемого использования (или дисконтирования денежных потоков) необходимо рассчитать текущую (настоящую) стоимость будущих доходов путем дисконтирования каждого денежного потока по соответствующему коэффициенту с применением функций сложных процентов по формуле:

$$СТ = \text{сумма } (Д t / (1 + i)^n + СпП / ((1 + i)^n))$$

где СТ – стоимость текущая;

Д t – денежный поток (чистый операционный доход периода (года));

i – ставка дисконтирования периода t ;

n – продолжительность прогнозного периода;

t – номер платежного периода;

$(1 + i)^n$ – фактор текущей стоимости (таблицы шести функций денежной единицы);

СпП – возможная цена перепродажи объекта (земельного участка).

С технической, т.е. математической точки зрения ставка дисконта – это процентная ставка, используемая для пересчета будущих потоков доходов (их может быть несколько) в единую величину текущей (сегодняшней) стоимости, являющуюся базой для определения рыночной стоимости бизнеса. В экономическом смысле ставка дисконта – требуемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

В общем случае **метод остатка** основывается на принципе остаточной продуктивности и ЛНЭИ и позволяет определить стоимость различных составляющих доходной недвижимости – физических, правовых и финансовых интересов. Суть метода заключается в капитализации чистого операционного дохода, относящегося к одной из сопоставляющих, когда стоимость других компонентов (интересов) известна.

При применении **метода остатка** для земли должны быть известны:

- стоимость зданий и сооружений;
- чистый операционный доход, приносимый землей, зданиями и сооружениями;
- коэффициенты капитализации для земли, зданий и сооружений. При этом застроенные земельные участки следует рассматривать и оценивать как условно свободные при их наиболее эффективном использовании. Рыночная стоимость земельного участка определяется по формуле:

$$CЗ = (ЧОД - (Cу \times Kу)) / Kз$$

где CЗ – стоимость земли

ЧОД – чистый операционный доход от единого объекта недвижимости;

Cу – рыночная стоимость улучшений;

Kу – коэффициент капитализации доходов от улучшений;

Kз – коэффициент капитализации доходов от земли.

Коэффициент капитализации для зданий и сооружений можно взять из таблицы шести функций сложного процента (графа Взнос на амортизацию денежной единицы) или рассчитать по формуле:

$$R_{зд} = R_{возм} + R_{зем}$$

где R возм – коэффициент возврата (возмещения) капитала;

R зем – коэффициент капитализации для земли. Капитализация в этом случае проводится только по ставке дохода на инвестиции без учета возмещения капитала, так как считается, что земля не изнашивается.

Метод остатка предполагает следующую последовательность действий:

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

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны

сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

7. Расчет стоимости объектов оценки затратным, сравнительным и доходным подходами (или обоснованный отказ от их использования)

7.1 Доходный подход

Актив стоит столько, сколько он приносит доходов.

Определение стоимости земли с позиции доходного подхода основано на предположении о том, что потенциальный покупатель не заплатит сумму, большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этих объектов. Собственник, скорее всего, не продаст свое имущество дешевле текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов от его использования. В результате взаимодействия, стороны придут к соглашению о цене, равной текущей рыночной стоимости будущих доходов от использования оцениваемого объекта.

Определение стоимости земли применяют метод остатка, метод капитализации земельной ренты и метод предполагаемого использования.

Метод земельной ренты - (оценщик отказался от данного метода) рынок сдачи в аренду подобных площадей земли совершенно не развит и рассчитывать рыночную ставку земельной ренты не представляется возможным. Был произведен анализ по интернет ресурсам (см. в разделе список литературы) и не было найдено предложений по сдаче в аренду подобных земельных участков.

Метод остатка - (оценщик отказался от данного метода) рынок сдачи в аренду жилых многоквартирных домов целиком вместе с землей совершенно не развит, определить стоимость улучшений для жилых многоквартирных домов не представляется возможным. По этому рассчитать рыночную стоимость земли методом остатка не представляется возможным.

Метод предполагаемого использования - (оценщик отказался от данного метода) этот метод применяется при нахождении инвестиционной стоимости, что не входит в задание оценщика по данному объекту оценки.

Таким образом, учитывая все выше сказанное, Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода.

7.2 Затратный подход

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Принцип замещения гласит о том, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому имуществу. Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства и потерей стоимости за счет накопленного износа.

Этот подход незаменим для объектов, не приносящих доход, Учитывая, что оценке подлежит не все здание, а лишь незначительная его часть, применение затратного подхода в данной оценке нецелесообразно, так как данный подход не сможет отразить реальной стоимости объекта оценки.

При наличии большой база данных по ценам предложения к продаже и аренде аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета рыночной стоимости методы сравнительного и доходного подходов. Применение затратного подхода для объектов, расположенных в плотно застроенной части городской черты, предполагает большую погрешность, что в ходе взвешивания результатов может привести к искажению достоверной стоимости, полученной в рамках сравнительного и доходного подходов. Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана: укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке земельного участка; определении рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, в общей стоимости аналогичных застроенных объектах; субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов); как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа.

Согласно ФСО №1: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний». Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а так же в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний.

Оценивание объекта оценки методом по условиям типовых инвестиционных контрактов невозможно, т.к. в открытом доступе нет информации о заключенных инвестиционных контрактах и проценте перехода построенных площадей в собственность городских властей, и оценщик не располагает такими данными.

Оценивание объекта оценки методом определения затрат на освоение оценщиком не применяется, т.к. оцениваемые объекты оценки не соответствуют данному методу оценки.

Оценивание объекта оценки методом определения затрат на воспроизводство оценщиком не применяется, т.к. оцениваемые объекты оценки не соответствуют данному методу оценки.

Таким образом, учитывая все выше сказанное, Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода.

7.3 Сравнительный подход

Согласно п. 14 ФСО №1 Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по

основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Согласно п.22 ФСО №1 Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки). Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с "непрозрачностью» российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам. В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- **метод выделения** (оценщик отказался от использования данного метода т.к. этот метод более сложный и менее достоверный, чем метод сравнения продаж);

- **метод распределения** (оценщик отказался от использования данного метода т.к. этот метод более сложный и менее достоверный, чем метод сравнения продаж);

- **метод сравнения продаж. В рамках сравнительного подхода Оценщик производил расчеты по методу сравнения продаж.**

Метод сравнения продаж: определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа парных продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок ставит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнения продаж, Оценщик использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта - заместителя». В данном отчете применялся метод сравнения продаж.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

-подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо все; факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;

-определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

-сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;

-приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продаж, сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки) отражающие существенные различия между нами.

Последовательность внесения корректировок:

Отрицательная корректировка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемый объект.

Положительная корректировка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому объекту

1) Корректировка относительно прав собственности. Учитываются ограничения прав собственности, если это необходимо.

2) Корректировка на условия сделки.

Рассчитывается экспертным путем на основании опросов риэлтерских компаний.

3) Корректировки на время продажи.

Данная корректировка вводится в том случае, если предложения объектов аналогов отличается более, чем на 1 месяц от даты оценки. Для этого применяется метод парных продаж (отбираются пары объектов-аналогов, идентичные по всем элементам сравнения, кроме даты продажи (предложения) и рассчитывается среднегодовой рост цен как коэффициент отклонения цены аналога с поздней датой продажи от цены с ранней).

4) Корректировка на местоположение и транспортную доступность.

Данная корректировка вводится, при условии различий местоположения объекта оценки и объектов-аналогов. Для этого применяется метод парных продаж (отбираются пары объектов-аналогов, идентичные по всем элементам сравнения, кроме даты местоположения и рассчитывается средний процент отклонения). Так же при расчете может применяться экспертный метод, при применении которого используется информация о ризницах цен из обзора рынка недвижимости по районам с различным местоположением.

5). Корректировка на торг. Данная корректировка вводится, если аналог не продан, а выставлен на продажу, как правило, при продаже продавец делает небольшую скидку до 5%.

6) Корректировки на физические характеристики. не корректировки проводятся на независимой основе и относятся непосредственно к объекту.

7) корректировка на наличие коммуникаций. Данный вид корректировки отнимается или прибавляется к стоимости объекта оценки пропорционально затраченным денежным средствам на наличие или отсутствие конкретного вида коммуникации.

8) наличие улучшений. Стоимость улучшений нужно вычистить из стоимости земельного участка с улучшениями для выявления стоимости земли.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

При анализе рынка продаж земельных участков, было выявлено некоторое количество аналогов, максимально приближенных по характеристикам к объекту оценки.

Расчет стоимости земельного участка рассчитывается методом сравнения продаж. Для этого произведен анализ аналогичных земельных участков и выявлены поправки на соответствующие корректировки.

Поправка на масштаб

может быть определена при помощи математической модели, предложенной А.Д. Власовым. В соответствии с данной моделью поправка на масштаб рассчитывается как отношение натурального логарифма площади, базовой для соответствующего объекта к натуральному логарифму площади объекта оценки:

$$K_s = \ln(S_0) / \ln(S_i),$$

Где K_s – поправка на разницу в площади (на масштаб),

S_0 – площадь базового объекта

S_i – площадь объекта оценки.

Корректировка на торг предполагает разумный торг на объект недвижимости при его продаже на открытом рынке. В настоящее время скидка на торг составляет 1-3% (агентство «Аякс-Риэлт» т. +7 (861) 215-45-66, Наталья Порхоменко) в данном случае принимаем скидку на торг в размере 2% (среднее значение диапазона)

Корректировка стоимость услуг агентства: в настоящее время стоимость услуг составляет 3% (агентство «Аякс-Риэлт» т. +7 (861) 215-45-66, Наталья Порхоменко).

Корректировка на время⁵:

- Июнь 2014 +1,47%
- Май 2014 0%
- Апрель 2014 +3,24%

Таблица 10 ♦ корректировка на право владения

Источник информации	https://www.avito.ru/sochi/zemelnye_uchastki/uchastok_7.4_sot._izhs_397563205	https://www.avito.ru/sochi/zemelnye_uchastki/uchastok_5.2_sot._izhs_397561657
Площадь участка 1 м2	740	520
Цена продажи 1 м2	4 595	6 154
Корректировка на площадь	0%	-5,3%
Скорректированная стоимость	4 595	5 825
Местоположение	г. Сочи, Адлерский район, ул. Известинская	г. Сочи, Адлерский район, ул. Известинская
Права на недвижимость	аренда	собственность

⁵ <http://www.vestum.ru/indexes/>

Наличие коммунальных услуг и инженерных сетей	подъездные пути, электричество, вода, газ	подъездные пути, электричество, вода, газ
корректировка	$4\ 595 - 5\ 825$ $-21,13\% = \frac{4\ 595 - 5\ 825}{5\ 825} \times 100$	

Таблица 11 ♦ Объекты аналоги

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации	https://www.avito.ru/sochi/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot_izhs_550327106	http://www.rosreal.ru/Sochi/uchastok/248015	http://www.vestum.ru/items/inf243137	http://www.vestum.ru/items/inf138404	http://www.vestum.ru/items/inf296135
Контактная информация	9388778519	9882818088	9882391392	9885025204	9676969662
Цена предложения 1 кв.м.	9 231	8 571	10 000	10 000	8 095
Дата предложения	13.04.2015	05.06.2015	29.05.2015	08.06.2015	07.06.2015
Площадь земельного участка	650	700	500	600	2100
Местоположение	г. Сочи, Хостинский район, мкр «Звездочка» ул. Шоссейная	г. Сочи, Хостинский район, мкр «Звездочка» ул. Шоссейная	г. Сочи, Хостинский район, ул. Украинки	г. Сочи, Хостинский район, Новороссийское шоссе	г. Сочи, Хостинский район, мкр «Звездочка»
Права на недвижимость	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Разрешенный вид использования земельного участка	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Наличие коммуникаций	все	все	все	все	все
Развитость инфраструктуры	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Продавец	собственник	собственник	От агентства	От агентства	От агентства

Таблица 12 ♦ Расчет стоимости земельного участка 23:49:0304005:1983, общей площадью 387 кв.м. сравнительным подходом

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Цена предложения 1 кв.м.		9 231	8 571	10 000	10 000	8 095
Площадь земельного участка	387	650	700	500	600	2100
Корректировка		8,7%	9,9%	4,3%	7,4%	28,4%

Скорректированная стоимость		10 034,35	9 423,52	10 429,95	10 735,94	10 392,72
Дата предложения	-	13.04.2015	05.06.2015	29.05.2015	08.06.2015	07.06.2015
Корректировка		+3,24%	+1,47%	0%	+1,47%	+1,47%
Скорректированная стоимость		10 359,47	9 562,04	10 429,95	10 893,76	10 545,50
Местоположение	г. Сочи, Хостинский район, мкр «Звездочка»	г. Сочи, Хостинский район, мкр «Звездочка» ул. Шоссейная	г. Сочи, Хостинский район, мкр «Звездочка» ул. Шоссейная	г. Сочи, Хостинский район, ул. Украинки	г. Сочи, Хостинский район, Новороссийское шоссе	г. Сочи, Хостинский район, мкр «Звездочка»
Корректировка		-	-	-	-	-
Скорректированная стоимость		10 359,47	9 562,04	10 429,95	10 893,76	10 545,50
Вид имущественного права	право аренды	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		-21,13%	-21,13%	-21,13%	-21,13%	-21,13%
Скорректированная стоимость		8 170,51	7 541,58	8 226,10	8 591,91	8 317,23
На вид разрешенного строительства	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка		-	-	-	-	-
Скорректированная стоимость		8 170,51	7 541,58	8 226,10	8 591,91	8 317,23
Продавец		собственник	собственник	От агентства	От агентства	От агентства
Корректировка		-	-	-3,0%	-3,0%	-3,0%
Скорректированная стоимость		8 170,51	7 541,58	7 979,32	8 334,15	8 067,72
Скидка на торг		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка		-2,00%	-2,00%	-2,00%	-2,00%	-2,00%
Скорректированная стоимость		8 007,10	7 390,75	7 819,73	8 167,47	7 906,36
Количество корректировок		0,227	0,227	0,182	0,182	0,182
Удельный вес объекта-аналога ⁶		1 818	1 678	1 423	1 486	1 439

⁶ Рассчитан экспертным методом, с учетом правила: чем меньше корректировок, тем надежнее данные.

Стоимость земельного участка с учетом удельного веса		0,227	0,227	0,182	0,182	0,182
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки		7 844				
Итоговая стоимость объекта оценки		3 035 628				

Текущая стоимость объекта оценки, рассчитанная методом сравнения продаж:

3 035 628 (три миллиона тридцать пять тысяч шестьсот двадцать восемь) рублей.

Допущение: Осмотр объектов-аналогов лично оценщиком не проводился. Вывод о состоянии объектов-аналогов был сделан на основании данных продавцов, полученных из объявлений о продаже объектов-аналогов, и в ходе телефонного интервьюирования продавцов.

Таблица 13 ♦ Расчет стоимости земельного участка 23:49:0304005:1984, общей площадью 395 кв.м. сравнительным подходом

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Цена предложения 1 кв.м.		9 231	8 571	10 000	10 000	8 095
Площадь земельного участка	395	650	700	500	600	2100
Корректировка		8,3%	9,6%	3,9%	7,0%	27,9%
Скорректированная стоимость		10 000,01	9 391,27	10 394,26	10 699,20	10 357,16
Дата предложения	-	13.04.2015	05.06.2015	29.05.2015	08.06.2015	07.06.2015
Корректировка		+3,24%	+1,47%	0%	+1,47%	+1,47%
Скорректированная стоимость		10 324,01	9 529,32	10 394,26	10 856,48	10 509,41
Местоположение	г. Сочи, Хостинский район, мкр «Звездочка»	г. Сочи, Хостинский район, мкр «Звездочка» ул. Шоссейная	г. Сочи, Хостинский район, мкр «Звездочка» ул. Шоссейная	г. Сочи, Хостинский район, ул. Украинки	г. Сочи, Хостинский район, Новороссийское шоссе	г. Сочи, Хостинский район, мкр «Звездочка»
Корректировка		-	-	-	-	-
Скорректированная стоимость		10 324,01	9 529,32	10 394,26	10 856,48	10 509,41
Вид имущественного права	право аренды	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		-21,13%	-21,13%	-21,13%	-21,13%	-21,13%
Скорректированная стоимость		8 142,55	7 515,77	8 197,95	8 562,50	8 288,77

На вид разрешенного строительства	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка		-	-	-	-	-
Скорректированная стоимость		8 142,55	7 515,77	8 197,95	8 562,50	8 288,77
Продавец		собственни к	собственни к	От агентства	От агентства	От агентства
Корректировка		-	-	-3,0%	-3,0%	-3,0%
Скорректированная стоимость		8 142,55	7 515,77	7 952,01	8 305,63	8 040,11
Скидка на торг		Цена предложени я	Цена предложени я	Цена предложени я	Цена предложени я	Цена предложен ия
Корректировка		-2,00%	-2,00%	-2,00%	-2,00%	-2,00%
Скорректированная стоимость		7 979,70	7 365,46	7 792,97	8 139,52	7 879,30
Количество корректировок		4	4	5	5	5
Удельный вес объекта-аналога ⁷		0,227	0,227	0,182	0,182	0,182
Стоимость земельного участка с учетом удельного веса		1 811	1 672	1 418	1 481	1 434
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки		7 816				
Итоговая стоимость объекта оценки		3 087 320				

Текущая стоимость объекта оценки, рассчитанная методом сравнения продаж:

3 087 320 (три миллиона восемьдесят семь тысяч триста двадцать) рублей.

Допущение: Осмотр объектов-аналогов лично оценщиком не проводился. Вывод о состоянии объектов-аналогов был сделан на основании данных продавцов, полученных из объявлений о продаже объектов-аналогов, и в ходе телефонного интервьюирования продавцов.

Таблица 14 ♦ Расчет стоимости земельного участка 23:49:0304005:1985, общей площадью 2 086 кв.м. сравнительным подходом

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Цена предложения 1 кв.м.		9 231	8 571	10 000	10 000	8 095
Площадь земельного участка	2086	650	700	500	600	2100

⁷ Рассчитан экспертным методом, с учетом правила: чем меньше корректировок, тем надежнее данные.

Корректировка		-15,3%	-14,3%	-18,7%	-16,3%	
Скорректированная стоимость		7 822,70	7 346,50	8 131,11	8 369,65	8 095,00
Дата предложения	-	13.04.2015	05.06.2015	29.05.2015	08.06.2015	07.06.2015
Корректировка		+3,24%	+1,47%	0%	+1,47%	+1,47%
Скорректированная стоимость		8 076,16	7 454,49	8 131,11	8 492,69	8 221,19
Местоположение	г. Сочи, Хостинский район, мкр «Звездочка»	г. Сочи, Хостинский район, мкр «Звездочка» ул. Шоссейная	г. Сочи, Хостинский район, мкр «Звездочка» ул. Шоссейная	г. Сочи, Хостинский район, ул. Украинки	г. Сочи, Хостинский район, Новороссийское шоссе	г. Сочи, Хостинский район, мкр «Звездочка»
Корректировка		-	-	-	-	-
Скорректированная стоимость		8 076,16	7 454,49	8 131,11	8 492,69	8 221,19
Вид имущественного права	право аренды	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		-21,13%	-21,13%	-21,13%	-21,13%	-21,13%
Скорректированная стоимость		6 369,66	5 879,36	6 413,00	6 698,18	6 484,05
На вид разрешенного строительства	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка		-	-	-	-	-
Скорректированная стоимость		6 369,66	5 879,36	6 413,00	6 698,18	6 484,05
Продавец		собственник	собственник	От агентства	От агентства	От агентства
Корректировка		-	-	-3,0%	-3,0%	-3,0%
Скорректированная стоимость		6 369,66	5 879,36	6 220,61	6 497,24	6 289,53
Скидка на торг		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка		-2,00%	-2,00%	-2,00%	-2,00%	-2,00%
Скорректированная стоимость		6 242,27	5 761,77	6 096,20	6 367,29	6 163,74
Количество корректировок		4	4	5	5	5
Удельный вес объекта-аналога ⁸		0,227	0,227	0,182	0,182	0,182

⁸ Рассчитан экспертным методом, с учетом правила: чем меньше корректировок, тем надежнее данные.

Стоимость земельного участка с учетом удельного веса		1 417	1 308	1 110	1 159	1 122
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки		6 116				
Итоговая стоимость объекта оценки		12 757 976				

Текущая стоимость объекта оценки, рассчитанная методом сравнения продаж:

12 757 976 (двенадцать миллионов семьсот пятьдесят семь тысяч девятьсот семьдесят шесть) рублей.

Допущение: Осмотр объектов-аналогов лично оценщиком не проводился. Вывод о состоянии объектов-аналогов был сделан на основании данных продавцов, полученных из объявлений о продаже объектов-аналогов, и в ходе телефонного интервьюирования продавцов.

7.4 Согласование результатов

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три подхода к определению стоимости объекта оценки; доходный, сравнительный и затратный. Задачей оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ заказчику относительно величины стоимости его собственности. Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%). Каждый из подходов будет оцениваться по определенным параметрам и по 5 бальной шкале оценки каждого параметра. Весовые коэффициенты будут прямо пропорциональны сумме баллов каждого из подходов.

**Таблица 15 ♦ Согласование результатов для земельного участка
23:49:0304005:1983, общей площадью 387 кв.м.**

Показатель	Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход
Достоверность информации	-	5	-
Способность подхода учитывать пенообразующие факторы, специфичные для объекта оценки	-	5	-
Соответствие подхода виду рассматриваемой стоимости объекта оценки	-	5	-
Способность подхода отразить мотивацию покупателя / продавца	-	5	-
Итого баллов	-	20	-
Весовой коэффициент	-	100%	-
Стоимость объекта оценки данным подходом	-	3 035 628	-
Итоговая стоимость объекта оценки		3 035 628	

10.08.2015г.

Оценщик ООО «НЭО» _____ /Назаренко О.А.

**Таблица 16 ♦ Согласование результатов для земельного участка
23:49:0304005:1984, общей площадью 395 кв.м.**

Показатель	Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход
Достоверность информации	-	5	-
Способность подхода учитывать пенообразующие факторы, специфичные для объекта оценки	-	5	-

Соответствие подхода виду рассматриваемой стоимости объекта оценки	-	5	-
Способность подхода отразить мотивацию покупателя / продавца	-	5	-
Итого баллов	-	20	-
Весовой коэффициент	-	100%	-
Стоимость объекта оценки данным подходом	-	3 087 320	-
Итоговая стоимость объекта оценки	3 087 320		

10.08.2015г. Оценщик ООО «НЭО» _____ /Назаренко О.А.

Таблица 17 ♦ Согласование результатов для земельного участка 23:49:0304005:1985, общей площадью 2 086 кв.м.

Показатель	Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход
Достоверность информации	-	5	-
Способность подхода учитывать пенообразующие факторы, специфичные для объекта оценки	-	5	-
Соответствие подхода виду рассматриваемой стоимости объекта оценки	-	5	-
Способность подхода отразить мотивацию покупателя / продавца	-	5	-
Итого баллов	-	20	-
Весовой коэффициент	-	100%	-
Стоимость объекта оценки данным подходом	-	12 757 976	-
Итоговая стоимость объекта оценки	12 757 976		

10.08.2015г. Оценщик ООО «НЭО» _____ /Назаренко О.А.

Перечень используемой литературы и другие источники информации

1. Григорьев В.В., Федотова М.А. Оценка предприятия: теория и практика. - М.: Инфра-М, 2010
2. М.: Ассоциация авторов и издателей «ТАНДЕМ». Издательство «ЭКМОС», 2000 г.
3. Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов: Учебно-методическое пособие /М.: Финстатинформ, 2008
4. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело, 2010
5. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. / Перевод с английского. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 2008
6. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2011
7. «Оценка стоимости прав интеллектуальной собственности и нематериальных активов», Козырев А.Н. - Учебное пособие, 2003.
8. «Оценка стоимости прав интеллектуальной собственности и нематериальных активов», Экономика и управление недвижимостью. Азгальдов Г.Г., Карпова Н.Н. 2006
9. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости / СПбГТУ, СПб, 2010
10. Тарасевич Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость / МКС, СПб, 2011
11. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебно-практическое пособие. – М.: Дело, 2009
12. <http://www.rupto.ru/> - Официальный сайт Роспатента
13. <http://www.ipo.gov.uk/> - Intellectual property office
14. <http://krsdstat.gks.ru/> - о социально-экономическом положении Краснодарского края
15. www.krd.ru – о социально-экономическом положении г. Краснодар
16. <http://www.sochiadm.ru> - о социально-экономическом положении г. Сочи
17. www.economy.gov.ru/minec/main - Министерство экономического развития Российской Федерации
18. <http://www.irr.ru>
19. <http://roszem.ru>
20. <http://www.rosrealt.ru>
21. <http://www.sochi-express.ru>
22. <http://www.vincent-realty.ru/>
23. <https://realty.yandex.ru/>
24. Копия договора аренды №1360 от 21.04.1999г.
25. Копия кадастрового паспорта 2343/12/15-814898 от 22.07.2015
26. Копия кадастрового паспорта 2343/12/15-814900 от 22.07.2015
27. Копия кадастрового паспорта 2343/12/15-814899 от 22.07.2015
28. Копия постановления 1406 от 22.07.2014
29. Акт осмотра объекта оценки от 05.08.2015
30. Фотографии объекта оценки

ПРИЛОЖЕНИЯ

Документы предоставленные заказчиком:

Копия договора аренды №1360 от 21.04.1999г.

Копия дополнительного соглашения №1 от 20.02.2015г. к договору аренды №1360 от 21.04.1999г.

Копия кадастрового паспорта 2343/12/15-814898 от 22.07.2015

Копия кадастрового паспорта 2343/12/15-814900 от 22.07.2015

Копия кадастрового паспорта 2343/12/15-814899 от 22.07.2015

Копия постановления 1406 от 22.07.2014г.

Акт осмотра объекта оценки от 07.08.2015г.

Фотографии объекта оценки

Информация об объектах-аналогах

Документы о профессиональной деятельности Оценщика

ДОГОВОР

о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды)

г. Сочи № 1360 21 апреля 1999 года

Администрация г. Сочи, именуемая в дальнейшем "Арендодатель", в лице Главы администрации Латышева Валерия Викторовича, в соответствии с постановлением Главы администрации г. Сочи "О дополнительных мерах по экономико - правовому регулированию земельных отношений в городе" от 31.12.1998г. № 1143 и постановления Главы администрации г. Сочи "Об арендной плате за землю в г. Сочи" от 21.01.98 № 30, с одной стороны и ООО "Тоннельдорстрой", именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице Генерального директора Мордвинкова Юрия Алексеевича, действующей на основании Устава и согласно постановлению Главы администрации г. Сочи от 26.03.1999 г. № 241/3 заключили настоящий договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. В соответствии с настоящим договором Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в пользование на условиях аренды земельный участок площадью 3 266 (три тыс. двести шестьдесят шесть) кв. м для проектирования и строительства на нем жилой застройки в микрорайоне "Звездочка" в Хостинском районе.
- 1.2. Границы земельного участка закреплены в натуре на прилагаемом к настоящему договору плане земельного участка поворотными точками.
- 1.3. Земельный участок предоставляется для использования его в целях: строительной деятельности. Приведенное описание целей использования участка является исчерпывающим, именуется в дальнейшем "Разрешенным использованием" и не подлежит расширительному толкованию.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

- 2.1. Срок действия настоящего договора и исчисление арендной платы устанавливается с 1 апреля 1999 года по 1 апреля 2048 года.
- 2.2. Арендная плата устанавливается в размере базовой ставки арендной платы в зоне X x 3 266 x 0,1.
- 2.3. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально равными частями до истечения пятнадцатого дня начала следующего квартала на расчетный счет ОФК для ГНИ Хостинского района № 401 018 104 000 000 100 01 в РКЦ г. Сочи, ИНН 232 005 56 44 БИК 040 396 000. Первый платеж по причитающимся платежам устанавливается с 01.04.99 г. Оплата за 4 квартал производится до 15 ноября текущего года.
- 2.4. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке в случаях изменения базовых (исходных) ставок, устанавливаемых администрацией города, либо в других случаях, предусмотренных законодательными актами, но не может быть менее вышесказанных базовых (исходных) ставок.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

3.1. Арендодатель имеет право :

- требовать от Арендатора исполнения настоящего договора;
- расторгнуть настоящий договор в случаях неисполнения Арендатором его условий;
- приостанавливать деятельность Арендатора, которая ухудшает качественные характеристики участка;
- свободного доступа на арендуемый участок ;

ВЕРНО



3.2. Арендодатель обязан :

- не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего договора;
- не использовать и не предоставлять прав третьим сторонам на использование участка, природных ресурсов, находящихся на участке, а также иных сервитутов.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор имеет право :

- использовать арендуемый участок в соответствии с целями его предоставления (п. 1.3. договора);
- предоставлять с согласия Арендодателя во временное пользование на срок не более трех лет участок либо его часть юридическим или физическим лицам на условиях, не выходящих за рамки настоящего договора;

4.2. Арендатор обязан :

- не допускать действий, которые могут привести к ухудшению качественных характеристик участка, экологической обстановки города, не загрязнять участок, а также прилегающие к нему территории;
- при эксплуатации участка строго соблюдать требования как федерального законодательства, так и иных подзаконных актов, регламентирующих порядок использования земельных участков;
- после окончания срока действия настоящего договора передать Арендодателю участок в состоянии и качестве, не хуже первоначального;
- в случаях изменения базовых ставок арендной платы в соответствии с п. 2.4 настоящего договора, самостоятельно до подписания дополнительного соглашения производить расчет и оплату по новым ставкам.
- обеспечивать Арендодателю, органам государственного контроля беспрепятственный доступ на участок;
- не допускать нарушений находящихся в пределах границ участка инженерных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п.;
- осуществлять мероприятия по рекультивации земельного участка;
- в случаях прекращения деятельности юридического лица - Арендатора его правопреемник обязан в двухнедельный срок письменно уведомить Арендодателя о своем правопреемстве по настоящему договору;
- в случаях изменения наименования, юридического адреса, иных реквизитов, продажи и иного отчуждения имущества (в том числе внесение имущества в качестве вклада в уставной капитал) письменно уведомить об этом Арендодателя в течение двухнедельного срока;
- не нарушать права других землепользователей.
- каждый год в период с 1 января по 31 января произвести сверку расчетных земельных платежей в Комитете по земельным ресурсам г. Сочи, с внесением при необходимости (новых базовых, исходных ставок) соответствующих изменений в действующий договор.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. За нарушение общего порядка и правил пользования участком Арендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 5.2. В случае неуплаты Арендатором арендной платы в течение двух кварталов либо использованию участка в целях, не предусмотренных п.1.3., договор может быть расторгнут по инициативе Арендодателя в одностороннем порядке.
- 5.3. В случае нарушений сроков внесения арендной платы, установленных п.2.3. настоящего договора, Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,05% от суммы недоимки за каждый день просрочки.
- 5.4. По истечении срока настоящего договора все здания, сооружения, постройки и иные объекты, возведенные без согласия Арендодателя и правоустанавливающих градостроительных документов, переходят в собственность Арендодателя.



6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Коэффициент предпринимательства устанавливается 0,1 - проектирование сроком на один год, после чего коэффициент будет пересмотрен.

Настоящий Договор не подлежит огласке. Арендодатель подтверждает, что на день вступления настоящего Договора в силу отсутствовали основания или обстоятельства, которые могли бы послужить причиной для расторжения Договора аренды земли или повлечь дополнительные расходы для Арендатора. Каждая из сторон подтверждает, что они получили все необходимые разрешения для вступления в настоящий договор аренды, и что лица, подписавшие его, уполномочены на это. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и подлежит государственной регистрации. Настоящий Договор аренды составлен на 2 листах в 4-х экземплярах имеющих юридическую силу оригинала.

ПРИЛОЖЕНИЕ К ДОГОВОРУ

1. Расчетные земельные платежи.
2. План участка.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Арендатор

Юридический адрес:
г. Сочи, ул. Ялгинская, 14
P/c 40702810530060003091
в ЦОСБ № 1806 г. Сочи
ИНН 2319001080
тел. 95-91-25; 95-91-44

Арендодатель

Юридический адрес:
г. Сочи, ул. Советская 26а,
тел. 92-65-29



ПОДПИСИ СТОРОН



Настоящий Договор зарегистрирован Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству
города Сочи № 12449 от " 28 " 10 199 9

Регистратор _____

Ф.И.О. _____

ВЕРНО



Scanned by CamScanner

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1
к договору о предоставлении земельного участка в пользование на
условиях аренды (договор аренды)
№4900001360 от 21 апреля 1999 г.

г. Сочи

20 февраля 2015 г.

Муниципальное образование город-курорт Сочи, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице исполняющего обязанности директора департамента имущественных отношений администрации г. Сочи Руденко Сергея Сергеевича, с одной стороны, действующего на основании распоряжения администрации города Сочи от 01.07.2014 №914-р-о «О предоставлении отпуска Пермякову В.А., постановления Главы города Сочи от 08.05.2007г. №626 «О делегировании полномочий комитету по управлению имуществом администрации города Сочи на право подписания договоров аренды и купли-продажи недвижимого имущества» (в редакции постановления Главы города Сочи от 05.02.2009 г. №44), в соответствии с постановлением Главы администрации г. Сочи от 10.12.2001г. № 697 «О передаче функций по вопросам регулирования земельно-правовых отношений комитету по управлению имуществом г. Сочи», постановлением Главы г. Сочи от 15.06.2007 №791 «О порядке определения размера арендной платы за земли муниципальной собственности в городе Сочи» (в редакции постановления администрации города Сочи от 29.12.2011 № 2645), Федеральным Законом от 03.12.2008 № 244-ФЗ «О передаче земельных участков, находящихся в границах курортов федерального значения, в собственность субъектов Российской Федерации, или муниципальную собственность, об отнесении указанных земельных участков к федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности и о внесении изменения в Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях», и Обществу с ограниченной ответственностью «Тоннель-Дорстрой», идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица) 2319001080, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1022302829658, код причины постановки на учет (КПП): 232001001, место нахождения юридического лица: город Сочи, улица Труда, дом 55 А, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице конкурсного управляющего Соловьева Игоря Владимировича, действующего на основании решения Арбитражного суда Краснодарского края от 29 сентября 2014 года, дело №А32-11910/2014 44/10-Б, с другой стороны, заключили настоящее соглашение о следующем:

1. На основании постановления администрации города Сочи от 22 июля 2014 года №1406 «Об образовании земельных участков с кадастровыми номерами 23:49:0304005:1983, 23:49:0304005:1984, 23:49:0304005:1985, 23:49:0304005:1986 путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:49:0304005:559, расположенного в микрорайоне «Звездочка» Хостинского района города Сочи, стороны договорились внести следующие изменения в договор аренды:

1.1. Пункт 1.1. договора читать в следующей редакции:

«1.1. Арендодатель обязуется предоставить во временное владение и пользование, а Арендатор принять на условиях настоящего Договора:

- земельный участок площадью 387 (триста восемьдесят семь) кв.м., с кадастровым номером 23:49:0304005:1983, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, микрорайон «Звездочка», с видом разрешенного использования – «для проектирования и строительства на нем жилой застройки». Земельный участок расположен в территориальной зоне «Ж2», категория земель – земли населенных пунктов. Земельный участок расположен в зоне «СЗ3-П»-санитарно-защитные зоны от производственных предприятий, коммунальных и инженерных объектов;

- земельный участок площадью 395 (триста девяносто пять) кв.м., с кадастровым номером 23:49:0304005:1984, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, микрорайон «Звездочка», с видом разрешенного использования – «для проектирования и строительства на нем жилой застройки». Земельный участок расположен в территориальной зоне «Ж2», категория земель – земли населенных пунктов. Земельный участок расположен в зоне «СЗ3-П»-санитарно-защитные зоны от производственных предприятий, коммунальных и инженерных объектов;

- земельный участок площадью 2086 (две тысячи восемьдесят шесть) кв.м., с кадастровым номером 23:49:0304005:1985, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, микрорайон «Звездочка», с видом разрешенного использования – «для проектирования и строительства на нем жилой застройки». Земельный участок расположен в территориальной зоне «Ж2», категория земель – земли населенных пунктов. Земельный участок расположен в зоне «СЗ3-П»-санитарно-защитные зоны от производственных предприятий, коммунальных и инженерных объектов»;

1.2. Пункт 2.1. договора читать в следующей редакции:

«2.1. Срок действия настоящего договора устанавливается с момента его государственной регистрации до 01 апреля 2048 года».



КОПИЯ
ВЕРНА

Scanned by CamScanner

2

1.3. Пункт 2.2. договора читать в следующей редакции:

- «2.2. Исчисление арендной платы устанавливается с 27 июня 2014 года до 01 апреля 2048 года.
- размер годовой арендной платы за земельный участок с кадастровым номером 23:49:0304005:1983 устанавливается в соответствии с Отчетом об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы от 22 января 2015 г. №1-46/ОЗ-2014 и составляет 181 185 (сто восемьдесят одна тысяча сто восемьдесят пять) рублей;
 - размер годовой арендной платы за земельный участок с кадастровым номером 23:49:0304005:1984 устанавливается в соответствии с Отчетом об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы от 22 января 2015 г. №1-47/ОЗ-2014 и составляет 184 931 (сто восемьдесят четыре тысячи девятьсот тридцать один) рубль;
 - размер годовой арендной платы за земельный участок с кадастровым номером 23:49:0304005:1985 устанавливается в соответствии с Отчетом об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы от 22 января 2015 г. №1-48/ОЗ-2014 и составляет 976 622 (девятьсот семьдесят шесть тысяч шестьсот двадцать два) рубля.

2.3. Внесение арендной платы в бюджет осуществляется по договору отдельным платежным документом за каждый квартал до истечения десятого числа последнего месяца квартала, отдельно по арендной плате и отдельно по пене. Оплата за 4 квартал производится до 10 ноября текущего года. Оплата арендной платы одним платежным документом по нескольким договорам не допускается.

2.3. Арендная плата и пеня вносятся путем перечисления по следующим реквизитам: получатель Управление федерального казначейства по Краснодарскому краю (Департамент имущественных отношений администрации города Сочи), ИНН 2320034940, КПП 232001001, расчетный счет № 401 018 103 000 000 100 13. Банк получателя: ГРКЦ ГУ ЦБ РФ по Краснодарскому краю г. Краснодар, БИК 040349001, КБК 9211105024040000120, ОКТМО - 03726000».

2.4. Размер годовой арендной платы установленный п.3.2. может быть пересмотрен арендодателем в связи с изменением рыночной стоимости земельного участка, но не чаще чем 1 раз в год. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществленная не более чем за 6 месяцев до перерасчета арендной платы. В случае изменения рыночной стоимости земельного участка размер уровня инфляции, установленный в Федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, не применяется. Изменения размера арендной платы фиксируется и оформляется приложением (дополнительным соглашением) к настоящему договору и подписывается сторонами. В случае уклонения арендатора от его подписания, приложение подписывается только арендодателем.

2.5. Арендная плата исчисляется от размера годовой арендной платы со дня фактической передачи земельного участка за каждый день фактического использования.

2.6. Неиспользование земельного участка арендатором не может служить основанием для прекращения внесения арендной платы.

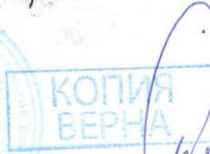
1.4. Подпункт 3.1 договора читать в следующей редакции:

«3.1 В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае следующих существенных нарушениях его условий:

- а) при использовании земельного участка в целях, не предусмотренных настоящим договором;
- б) при использовании способами, ухудшающими его качественные характеристики и экологическую обстановку;
- в) в случае однократного нарушения сроков внесения арендной платы в установленный договором срок;
- г) в случае изменения вида разрешенного использования земельного участка указанного в п.1.1 договора, без соответствующего согласия Арендодателя;
- д) при невыполнении арендатором обязанностей, указанных в п.5.2, 5.3 договора;
- е) в иных случаях предусмотренных законом или иными правовыми актами».

2. Настоящее соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу и является неотъемлемой частью договора аренды от 24 февраля 2010 года №4900005629.

3. Настоящее соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего соглашения возлагаются на Арендатора.



Scanned by CamScanner



КОПИЯ
ВЕРНА

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
 (полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"22" июля 2015 г. № 2343/12/15-814898

1	Кадастровый номер:	23:49:0304005:1983	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	23:49:0304005				
5	Предыдущие номера:	23:49:0304005:559	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 25.11.2013		
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Сочи, р-н Хостинский, мкр. "Звездочка"					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: для проектирования и строительства на нем жилой застройки					
12	Площадь: 387+/-7 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: —					
14	Сведения о правах:					
	Правообладатель	Муниципальное образование город-курорт Сочи	Вид права, номер и дата регистрации	23-23-50/2507/2014-310 от 11.12.2014	Особые отметки	Документ
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
	17.1 Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 23:49:0304005:1984, 23:49:0304005:1985, 23:49:0304005:1986					
	17.2 Кадастровый номер преобразованного участка: —					
	17.3 Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 23:49:0304005:559					
	17.4 Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус учтенные					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Синицкая Любовь Сергеевна, 01-11-82, ООО "ГЕО Инвест - Информ", 06.11.2013 г.					



(полное наименование должности)

(инициалы, фамилия)
 СИНИЦКАЯ ЛЮБОВЬ СЕРГЕЕВНА
 КОМПАНИЕЦ М.Л.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
 (полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"22" июля 2015 г. № 23:43/12/15-814900

1	Кадастровый номер:	23:49:0304005:1984	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	23:49:0304005	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	25.11.2013	
5	Предыдущие номера:	23:49:0304005:559				
7	—					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Сочи, р-н Хостинский, мкр. "Звездочка"					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: для проектирования и строительства на нем жилой застройки					
12	Площадь: 395+/±7 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: —					
14	Сведения о правах:					
	Правообладатель	Муниципальное образование город-курорт Сочи	Вид права, номер и дата регистрации собственности, № 23-23-50/2507/2014-311 от 11.12.2014	Особые отметки	Документ	
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
	17.1 Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 23:49:0304005:1983, 23:49:0304005:1985, 23:49:0304005:1986					
	17.2 Кадастровый номер преобразованного участка: —					
	17.3 Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 23:49:0304005:559					
	17.4 Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус учтенные					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Синицкая Любовь Сергеевна, 01-11-82, ООО "ГЕО Инвест - Информ", 06.11.2013 г.					



(полное наименование должности)

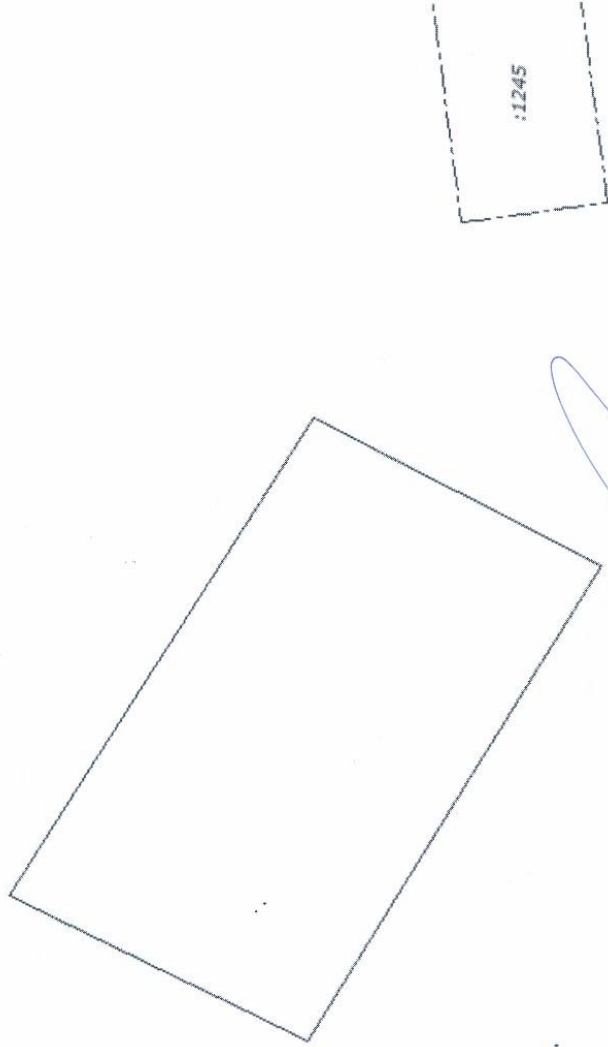
(полное наименование)
 ТЕРРИТОРИАЛЬНО-КАДАСТРОВЫЙ ОТДЕЛ
 КОМПАНИЕЦ М.Л.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"22" июля 2015 г. № 2343/12/15-814900

1	Кадастровый номер: 23:49:0304005:1984	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка MapXtreme 2008 © SDK Developer License. © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation.				



Товарные знаки: —

5 Масштаб 1:300



ИНЖЕНЕР КАТЕГОРИИ
 ТЕРРИТОРИАЛЬНО-ПЛАНОВАЯ
 (инициалы, фамилия) М. Д.

(полное наименование должности)

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
 (полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"22" июля 2015 г. № 2343/12/15-814899

1	Кадастровый номер:	23:49:0304005:1985	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	23:49:0304005				
5	Предельные номера:	23:49:0304005:559	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 25.11.2013		
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Сочи, р-н Хостинский, мкр. "Звездочка"					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: для проектирования и строительства на нем жилой застройки					
12	Площадь: 2086 +/- 16 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: —					
14	Сведения о правах:					
	Правообладатель	Муниципальное образование город-курорт Сочи	Вид права, номер и дата регистрации	23-23-50/2507/2014-314 от 11.12.2014	Особые отметки	Документ
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
	17.1 Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 23:49:0304005:1984, 23:49:0304005:1983, 23:49:0304005:1986					
	17.2 Кадастровый номер преобразованного участка: —					
	17.3 Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 23:49:0304005:559					
	17.4 Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус учтенные					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Синицкая Любовь Сергеевна, 01-11-82, ООО ЛЕО Инвест - Информ", 06.11.2013 г.					



(полное наименование должности)


(инициалы, фамилия)

ИНЖЕНЕР КАТЕГОРИИ
 ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ
 КОМПАНЕЦ М. Л.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"22" июля 2015 г. № 2343/12/15-814899

1	Кадастровый номер: 23:49:0304005:1985	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка MapXtreme 2008 © SDK Developer License. © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation.				
					
5	Масштаб 1:600				



Словные знаки: —

ИНЖЕНЕР КАТЕГОРИИ
 ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ СУД ЕЛАВТА
 (инициалы, фамилия) М. Л.

(полное наименование должности)

001581

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА СОЧИ



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 22.07.2014 № 1406
г. Сочи

Об образовании земельных участков с кадастровыми номерами
23:49:0304005:1983, 23:49:0304005:1984, 23:49:0304005:1985,
23:49:0304005:1986 путем раздела земельного участка с кадастровым
номером 23:49:0304005:559, расположенного в микрорайоне «Звездочка»
Хостинского района города Сочи

В администрации города Сочи обратился общество с ограниченной ответственностью «Тоннельдорстрой» (основной государственный регистрационный номер 1022302829658) и Ющенко Игорь Юрьевич (паспорт гражданина Российской Федерации серия 03 06 № 147470 выдан 13 мая 2006 года ПОМ ОВД Хостинского района города Сочи) с заявлением об образовании земельных участков с кадастровыми номерами 23:49:0304005:1983 площадью 387 кв.м., 23:49:0304005:1984 площадью 395 кв.м., 23:49:0304005:1985 площадью 2086 кв.м. и 23:49:0304005:1986 площадью 398 кв.м. путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:49:0304005:559 площадью 3266 кв.м., расположенного в микрорайоне «Звездочка» Хостинского района города Сочи, с видом разрешенного использования «для проектирования и строительства на нем жилой застройки» и предоставления в аренду вновь образованных участков.

На основании постановления Главы города Сочи от 26 марта 1999 года № 24/13 «О предоставлении товариществу с ограниченной ответственностью «Тоннельдорстрой» в аренду земельного участка для проектирования и строительства на нем жилой застройки в микрорайоне «Звездочка» Хостинского района» между товариществом с ограниченной ответственностью «Тоннельдорстрой» с одной стороны и администрацией города Сочи с другой стороны заключен договор о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды) от 21 апреля 1999 года № 4900001360 в отношении земельного участка площадью 3266 кв.м. с кадастровым номером 23:49:0304005:559, расположенного в микрорайоне «Звездочка» Хостинского района города Сочи, с видом разрешенного использования «для проектирования и строительства на нем жилой застройки». Право собственности на земельный участок площадью 3266 кв.м. с кадастровым номером 23:49:0304005:559, расположенный в микрорайоне

«Звездочка» Хостинского района города Сочи, зарегистрировано за муниципальным образованием город-курорт Сочи, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Краснодарскому краю от 24 декабря 2013 года № 23-0-1-141/4004/2013-751.

Договором субаренды части земельного участка от 1 апреля 2011 года, заключенного между обществом с ограниченной ответственностью «Тоннельдорстрой» и Ющенко Игорем Юрьевичем, земельный участок с кадастровым номером 23:49:0304005:186 площадью 398 кв.м., входящий в состав земельного участка площадью 3266 кв.м. с кадастровым номером 23:49:0304005:559, расположенного в микрорайоне «Звездочка» Хостинского района города Сочи, передан Ющенко Игорю Юрьевичу в субаренду сроком на 1 апреля 2014 года.

Администрацией города Сочи 7 августа 2012 года выдано разрешение на строительство № РУ 23309-2316 Ющенко Игорю Юрьевичу сроком действия до 7 августа 2022 года для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0304005:186 площадью 398 кв.м., входящем в состав земельного участка с кадастровым номером 23:49:0304005:559 площадью 3266 кв.м., расположенного в микрорайоне «Звездочка» Хостинского района города Сочи.

Обществом с ограниченной ответственностью «Тоннельдорстрой» и Ющенко Игорем Юрьевичем обеспечено проведение кадастровых работ в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 23:49:0304005:1983 площадью 387 кв.м., 23:49:0304005:1984 площадью 395 кв.м., 23:49:0304005:1985 площадью 2086 кв.м. и 23:49:0304005:1986 площадью 398 кв.м. в целях их образования путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:49:0304005:559 площадью 3266 кв.м., расположенного в микрорайоне «Звездочка» Хостинского района города Сочи, с видом разрешенного использования «для проектирования и строительства на нем жилой застройки».

На земельном участке с кадастровым номером 23:49:0304005:1986 площадью 398 кв.м. в микрорайоне «Звездочка» Хостинского района города Сочи расположен объект незавершенного строительства степень готовности 13 %, принадлежащий на праве собственности Ющенко Игорю Юрьевичу, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выданным управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 23 января 2014 года № 23-0-1-141/404/2014-99.

В соответствии со статьями 11.3, 11.4, 22, 29, 36 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Постановлением Главы города Сочи от 27 мая 2009 года № 179 «О делегировании отдельных полномочий администрации города Сочи» ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Образовать путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:49:0304005:559 площадью 3266 кв.м., расположенного в

микрорайоне «Звездочка» Хостинского района города Сочи, в территориальной зоне Ж2, с видом разрешенного использования «для проектирования и строительства на нем жилой застройки», категория земель – земли населенных пунктов:

- земельный участок с кадастровым номером 23:49:0304005:1983 площадью 387 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Хостинский район, микрорайон «Звездочка», – с видом разрешенного использования «для проектирования и строительства на нем жилой застройки», категория земель – земли населенных пунктов, территориальная зона «Ж2», земельный участок расположен в зоне «СЗ3-П» – санитарно-защитные зоны от производственных предприятий, коммунальных и инженерных объектов;

- земельный участок с кадастровым номером 23:49:0304005:1984 площадью 395 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Хостинский район, микрорайон «Звездочка», – с видом разрешенного использования «для проектирования и строительства на нем жилой застройки», категория земель – земли населенных пунктов, территориальная зона – «Ж2», земельный участок расположен в зоне «СЗ3-П» – санитарно-защитные зоны от производственных предприятий, коммунальных и инженерных объектов;

- земельный участок с кадастровым номером 23:49:0304005:1985 площадью 2086 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Хостинский район, микрорайон «Звездочка», – с видом разрешенного использования «для проектирования и строительства на нем жилой застройки», категория земель – земли населенных пунктов, территориальная зона – «Ж2», земельный участок расположен в зоне «СЗ3-П» – санитарно-защитные зоны от производственных предприятий, коммунальных и инженерных объектов;

- земельный участок с кадастровым номером 23:49:0304005:1986 площадью 398 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Хостинский район, микрорайон «Звездочка», – с видом разрешенного использования «для проектирования и строительства на нем жилой застройки», категория земель – земли населенных пунктов, территориальная зона «Ж2», земельный участок расположен в зоне «СЗ3-П» – санитарно-защитные зоны от производственных предприятий, коммунальных и инженерных объектов.

2. Предоставить обществу с ограниченной ответственностью «Тоннельдортрой» в аренду на прежних условиях сроком по 1 апреля 2048 года: земельный участок с кадастровым номером 23:49:0304005:1983 площадью 387 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Хостинский район, микрорайон «Звездочка», – с видом разрешенного использования «для проектирования и строительства на нем жилой застройки», категория земель – земли населенных пунктов, территориальная зона «Ж2», земельный участок расположен в зоне «СЗ3-П» – санитарно-защитные зоны от производственных предприятий, коммунальных и инженерных объектов;

- земельный участок с кадастровым номером 23:49:0304005:1984 площадью 395 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Хостинский район, микрорайон «Звездочка», – с видом разрешенного использования «для проектирования и строительства на нем жилой застройки», категория земель – земли населенных пунктов, территориальная зона «Ж2», земельный участок расположен в зоне «СЗ3-П» – санитарно-защитные зоны от производственных предприятий, коммунальных и инженерных объектов.

категория земель – земли населенных пунктов, территориальная зона «Ж2», земельный участок расположен в зоне «СЗ3-П» – санитарно-защитные зоны от производственных предприятий, коммунальных и инженерных объектов;

- земельный участок с кадастровым номером 23:49:0304005:1985 площадью 2086 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Хостинский район, микрорайон «Звездочка», с видом разрешенного использования «для проектирования и строительства на нем жилой застройки», категория земель – земли населенных пунктов, территориальная зона «Ж2», земельный участок расположен в зоне «СЗ3-П» – санитарно-защитные зоны от производственных предприятий, коммунальных и инженерных объектов;

3. Обществу с ограниченной ответственностью «Тоннельдортрой» в течение тридцати дней с момента получения дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка подписать и возратить его в департамент имущественных отношений администрации города Сочи. В случае невыполнения данных требований решение о предоставлении земельного участка подлежит отмене.

4. Предоставить Ющенко Игорю Юрьевичу в аренду сроком на три года земельного участка с кадастровым номером 23:49:0304005:1986 площадью 398 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Хостинский район, микрорайон «Звездочка», – с видом разрешенного использования «для проектирования и строительства на нем жилой застройки», категория земель – земли населенных пунктов, территориальная зона «Ж2», земельный участок расположен в зоне «СЗ3-П» – санитарно-защитные зоны от производственных предприятий, коммунальных и инженерных объектов.

5. Ющенко Игорю Юрьевичу в течение тридцати дней с момента получения проекта договора аренды земельного участка подписать и возратить его в департамент имущественных отношений администрации города Сочи. В случае невыполнения данных требований решение о предоставлении земельного участка подлежит отмене.

6. Департаменту имущественных отношений администрации города Сочи (Перьяков):
6.1. Обратиться в управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю с заявлением о регистрации права муниципальной собственности на земельные участки кадастровыми номерами
6.2. В месячный срок со дня принятия настоящего постановления направить обществу с ограниченной ответственностью «Тоннельдортрой» дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 21 апреля 1999 года № 4900001360 с предложением о согласовании дополнительного соглашения к договору аренды.

6.3. Обратиться в управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю для регистрации дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка.
6.4. В месячный срок со дня принятия настоящего постановления направить Ющенко Игорю Юрьевичу проект договора аренды земельного участка.

АКТ ОСМОТРА

Земельного участка, разрешенное использование: для проектирования и строительства жилой застройки, общей площадью 2 868 кв.м. расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, мкр. «Звездочка».. в лице эксперта-оценщика Назаренко О.А

Экономико-планировочная зона: хорошая

Транспортная доступность: подъезд к объекту оценки осуществляется по асфальтированной дороге. Обеспеченность общественным транспортом хорошая, в 500 метрах расположена остановка общественного транспорта, в 1,3 км. – железнодорожный и автобусный вокзалы.

Подъездные пути: прилегает к асфальтированной городской дороге

Назначение земли: для жилищного строительства

Текущее использование объекта оценки: не используется

Характеристики объекта оценки: три прямоугольных отдельных участка.

Холодное водоснабжение: есть возможность подключения, рядом с участком проходят коммуникации, соседние участки снабжены холодной водой

Электроснабжение: есть возможность подключения, рядом с участком проходят линии электропередач, соседние участки электрифицированы

Канализация: нет

Газификация: есть возможность подключения, соседние участки снабжены газом.

07.08.2015

_____/Назаренко О.А.



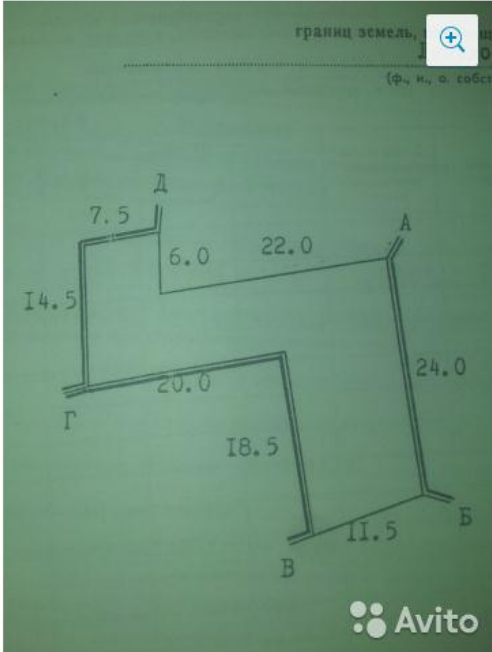


объект-аналог №1 стр. 46

← → ↻ https://www.avito.ru/sochi/zemelnye_uchastki/uchastok_6.5_sot_izhs_550327106

Участок 6.5 сот. (ИЖС)

Размещено 13 апреля в 20:51. ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление



The image shows a cadastral plan of a land plot. The plot is an irregular polygon with vertices labeled A, B, G, and D. The dimensions of the sides are: AD = 22.0, AB = 24.0, BB' = 11.5, B'G = 18.5, GG' = 20.0, G'D = 7.5, and D'D = 14.5. The plot is situated on a green background representing a field. The Avito logo is visible in the bottom right corner of the plan image.


Цена **6 000 000 руб.** ...

Продавец **павел**

[8 938 877-85-19](tel:89388778519) [Написать сообщение](#)

объект-аналог №2 стр. 46

www.rosrealt.ru/Sochi/uchastok/248015




Земельные участки в Сочи. Цены
 Земля в Сочи. Большой выбор предложений. Город, пригород, у моря! Звоните!
 Бизнес
[Красная поляна](#)
 aska-realty.ru
 Адрес и телефон

Спецпредложения

Продан земельный участок в Сочи
 Площадь участка: 12 сот.
 ИЖС

Продан земельный участок в Сочи
 Площадь участка: 33 сот.
 Садоводство



Месторасположение	Характеристики	Сделка	Автор	Объявление
Краснодарский край Сочи Хоста, Звездочка Шоссейная ул.	Комфорт-класс Площадь земельного участка: 7 сот. Назначение земли: ИЖС Вид собственности на землю: Частная собственность	Продан Общая стоимость: 6 000 000 руб.	Контактная информация: 89882818088, Максим Отправить сообщение автору этого объявления	Номер: 248015 Кол-во просмотров: 386 Обновлено: 05.06.2015 Фотографий: 6

7 соток отличный участок для собственного коттеджа! Прекрасная панорама моря, приличное соседство, удобный подъездный путь, все коммуникации городские, рельеф участка почти ровный. На участке старый дом под снос, есть прописка адрес. Частная собственность.


[Показать еще объявления](#)

объект-аналог №3 стр. 46

www.vestum.ru/items/inf/243137

Земельный участок 5 сот.

Сочи, Хостинский район, Хоста, ул. Л.Украинки



☆ В избранное
 ⚠ Пожаловаться
 🖨 Печать

АН "Бинсент Недвижимость"
Элла Богданова
 ведущий специалист по продажам
 Предложений на Вестум.RU - 13

5 000 000 руб. / 1 000 000 руб. сот.

♥ [Рассчитать ипотеку](#)

Площадь участка	5 сот.
Право на землю	собственность
Целевое назначение	ИЖС
Электричество	есть
Водоснабжение	центральное
Канализация	есть
Газ	природный
Подъезд к участку	асфальт
Рельеф	пологий
Вид на море	есть
Расстояние до моря	1 км
Обновлено	29 мая
Размещено	19 января
Просмотров	70

Сведения об объекте


Земельный участок расположен в живописном районе города в непосредственной близости от пансионата «Мыс Видный», первая линия от санатория «Электроник» и санатория «Победа». По документам 5 соток земли (по факту 7 соток).
 Назначение з/у: ИЖС.
 Разрешение на строительство до 2018 г.
 На участке все коммуникации и техусловия на них, установлен счетчик на

объект-аналог №4 стр. 46

← → ↻ www.vestum.ru/items/inf/138404

Земельный участок 6 сот.

Сочи, Хостинский район, Хоста, Новороссийское шоссе




☆
В избранное

⚠
Пожаловаться

🖨
Печать

📍 [См. на карте](#)

2 из 3



АН "Ассоциация Строителей Края"
Рита Тиграновна Акопян
 риэлтор
 Предложений на Вестум.RU - 56

6 000 000 руб. / 1 000 000 руб. сот.

♥ [Рассчитать ипотеку](#)

Площадь участка	6 сот.
Право на землю	собственность
Целевое назначение	ИЖС
Электричество	нет
Водоснабжение	нет
Канализация	нет
Газ	нет
Подъезд к участку	асфальт
Рельеф	пологий
Вид на море	есть
Расстояние до моря	400 м
Обновлено	вчера
Размещено	5 сентября 201
Просмотров	641

Сведения об объекте


Продается земельный участок с видом на море, удобный подъезд.

объект-аналог №5 стр. 46

← → ↻ www.vestum.ru/items/inf/296135

Земельный участок 21 сот.

Сочи, Хостинский район, Хоста, ул. Ручей Видный




☆
В избранное

⚠
Пожаловаться

🖨
Печать

📍 [См. на карте](#)

2 из 3



АН "АСКА недвижимость"
Светлана Вальтеровна Мкртчян
 риэлтор
 Предложений на Вестум.RU - 24

17 000 000 руб. / 809 523 руб. сот.

Площадь участка	21 сот.
Право на землю	собственность
Целевое назначение	ИЖС
Электричество	есть
Водоснабжение	центральное
Канализация	есть
Газ	природный
Подъезд к участку	бетонка
Рельеф	ровный
Обновлено	7 июня
Размещено	6 июня
Просмотров	2

Сведения об объекте

Земельный участок расположен в закрытом элитном коттеджном поселке г. Сочи. Все коммуникации заведены на участок. Прекрасные видовые характеристики. Транспортная доступность.

Другие предложения этого риэлт

[Земельный участок 15 сот.](#)
 Сочи, Хостинский район, Хоста, ул. Ручей Видный



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Назаренко Олег Александрович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 0503 № 850206, выдан 16.02.2004г.
Ленинским РУВД гор. Владивостока

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 29 » марта 2013г., регистрационный № 008414

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 29 » марта 2013 года.

Президент

С.А. Табакова



0013736 *



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1509UB4000064

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - НАЗАРЕНКО ОЛЕГ АЛЕКСАНДРОВИЧ

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)

Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Страховая премия
300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч рублей 00 копеек)	300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч рублей 00 копеек)	1 350 руб. 00 коп. (Одна тысяча триста пятьдесят рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,45 %	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно наличными в кассу Страховщика в срок не позднее «16» марта 2015 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «16» марта 2015 г.	по «15» марта 2016 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.		

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование) – на 4 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация,
121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.
Краснодарский филиал:
Юридический адрес: 350020, г. Краснодар, ул.
Рашпилевская, 157
Фактический адрес: 350020, г. Краснодар, ул.
Рашпилевская, 157
ИНН 7710026574
р/с 40701810930020100006
к/с 30101810100000000602
в Отделение № 8619 Сбербанка России г.
Краснодар, БИК 040349602
Тел./факс (861) 277-33-33

От имени Страховщика:

**Территориальный управляющий
Краснодарского филиала САО «ВСК»**
Е.А. Чернова/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Краснодар



СТРАХОВАТЕЛЬ:

Назаренко Олег Александрович
Место нахождения: Российская Федерация, г.
Краснодар, ул. Черкасская, дом 129, кв. 203
Паспорт (серия 0503, № 850206, выдан:
Ленинским РУВД, г. Владивосток, 16.07.2004
г.)
ИНН 253604675471
Телефон 89385500161
Электронная почта ONAZ@yandex.ru

Страхователь:

Назаренко Олег Александрович

/О.А. Назаренко /

Дата выдачи 16/03/2015 г.