

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

№ 10/24

об оценке рыночной стоимости

нежилого здания –

объекта незавершенного строительства,

площадью 1 316,7 кв.м.,

кадастровый номер: 23:18:0502000:339,

расположенного по адресу:

Краснодарский край, р-н Лабинский,

п. Мирный, территория МТФ №3

АС "Мирный"

Заказчик:

ООО ЖК "Возрождение" в лице конкурсного управляющего Манойловой Е.А. по требованию конкурсного кредитора Кобаляна Е.Д.

Исполнитель: оценщик Трушина Любовь Ивановна

Дата составления отчета: 26.04.2024г.

Дата определения стоимости: 26.04.204г.

Тольятти 2024 г.

Оглавление

1. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ	3
2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	3
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	5
5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА	6
6. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	6
7. СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	6
8. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	6
8.1 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ	8
9. ДОПУЩЕНИЯ ОЦЕНКИ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И УСЛОВИЙ ПРЕДПОЛАГАЕМОЙ СДЕЛКИ ИЛИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
9.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	8
9.2. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ	8
9.3. ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ	9
9.4. Ограничения оценки	10
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	10
11. АНАЛИЗ РЫНКА	10
11.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	10
11.1.1. Свиноводство России 2023	10
11.1.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ в январе 2024 года	12
11.2 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов недвижимости сельскохозяйственного назначения в Краснодарском крае	14
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	16
12.1 ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	16
12.2. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ	16
12.3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	17
12.3. 1 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ДЛЯ ОЦЕНКИ	17
12.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	18
13. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	18
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	23
15. ИНФОРМАЦИОННАЯ БАЗА	24
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПОЛУЧЕННОЙ ИЗ ВНЕШНИХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	25
ПРИЛОЖЕНИЕ №2 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ	29

1. Краткое изложение основных фактов и выводов

Таблица 1

<i>Сведения о проведении оценки</i>	
Заказчик оценки	ООО ЖК "Возрождение" в лице конкурсного управляющего Манойловой Е.А. по требованию конкурсного кредитора Кобаляна Е.Д. Платательщик: Кобалян Ерванд Давидович
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Определение стоимости Объекта оценки для реализации в процессе конкурсного производства
Основание для проведения Оценщиком оценки	Договор возмездного оказания № 15/2024 от 24.04.2024г на проведение оценки
<i>Сведения об Объекте оценки</i>	
Объект оценки	Нежилое здание – объект незавершенного строительства, площадью 1 316,7 кв.м., кадастровый номер: 23:18:0502000:339, расположенный по адресу: Краснодарский край, р-н Лабинский, п. Мирный, территория МТФ №3 АС "Мирный".
Оцениваемые права	Собственность
Текущее использование объекта	Не эксплуатируется по назначению
Ограничения по использованию	Не зарегистрированы
Балансовая стоимость объектов, руб	Отсутствует
<i>Сведения об использованных документах и данных</i>	
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	1.Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости 10.12.2022г. № КУВИ-001/2022-89594060 2.Технический паспорт на здание
<i>Даты</i>	
Дата составления отчета	26.04.2024г.
Дата определения стоимости объекта оценки	26.04.2024г.
<i>Сведения об оценке стоимости</i>	
Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки на дату определения стоимости объекта оценки, руб	6 068 214 (ШЕСТЬ МИЛЛИОНОВ ШЕСТЬДЕСЯТ ВОСЕМЬ ТЫСЯЧ ДВЕСТИ ЧЕТЫРНАДЦАТЬ) РУБЛЕЙ без учета НДС
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать настоящий Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором между Заказчиком и Оценщиком.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Сторонние специалисты и организации к оценке не привлекались

Таблица 2. Анализ достаточности и достоверности использованной информации

Анализ достоверности предоставленных для оценки документов	Копии правоустанавливающих и технических документов сняты Заказчиком самостоятельно с оригиналов указанных документов. Обязанность по доказательству достоверности информации, указанной в документах, лежит на Заказчике.
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получена исчерпывающая информация о виде и объеме прав на объекты оценки, содержащаяся в документах, подтверждающих существующие права на них (Реквизиты документов приведены выше, копии приведены в Приложении к настоящему отчету).
Сопоставление данных об Объекте оценки	Оценщиком установлено соответствие количественных и качественных характеристик оцениваемых объектов, характеристикам объектов, отраженным в представленных документах. Из чего сделано заключение о достоверности предоставленной технической документации.
Установление данных об обременении	В связи с предполагаемым использованием результатов оценки, оценка права собственности на объекты оценки проведена, не учитывая какие-либо ограничения (обременения) этих прав.

2. Информация, содержащаяся в задании на оценку

Оценка объекта оценки выполняется оценщиком на основе задания на оценку, которое является неотъемлемой частью договора на оценку объекта оценки (п.1 ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ "ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ - ФСО IV). Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Таблица №3

№	Информация в задании на оценку	Источник требования	Содержание
1	Объект оценки, включая права на объект оценки	Пп1.п3. ФСО IV	Нежилое здание – объект незавершенного строительства, площадью 1 316,7 кв.м., кадастровый номер: 23:18:0502000:339, расположенный по адресу: Краснодарский край, р-н Лабинский, п. Мирный, территория МТФ №3 АС

			"Мирный".Права на объект оценки: Собственность.
2	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	П.8 ФСО №7	Нежилое здание – объект незавершенного строительства, площадью 1 316,7 кв.м., кадастровый номер: 23:18:0502000:339, расположенный по адресу: Краснодарский край, р-н Лабинский, п. Мирный, территория МТФ №3 АС "Мирный".Права на объект оценки: Собственность.
3	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения, обременения этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки	П.8 ФСО №7	Вид права: собственность. Ограничения не зарегистрированы
4	Цель оценки	пп.2п.3 ФСО IV	Определение стоимости Объекта оценки для реализации в процессе конкурсного производства в соответствии со ст.130 От 26 октября 2002 г №127-ФЗ
5	Указание на соблюдение требований Законом об оценке	пп3.п.3 ФСО IV	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»
6	Вид стоимости	Пп 4.п3 ФСО IV	Рыночная стоимость наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: 1. одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; 2. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; 3. объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; 4. цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; 5. платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.
7	Дата оценки	пп.5п.3 ФСО IV	26.04.2024г.
8	Специальные допущения	пп.6п.3 ФСО IV	Здание расположено на земельном участке кад. № 23:18:0502000:209, принадлежащий АО "Агронова" (ранее - до сентября 2019 г. земельный участок принадлежал ООО ЖК "Возрождение"). Оценка проведена в отношении объекта капитального строительства без учета земельного участка, поскольку земельный участок под зданием Должнику не принадлежит.
9	Иные существенные допущения	пп.6п.3 ФСО IV	Отсутствуют
10	Ограничения оценки	пп.7п.3 ФСО IV	Оценка проведена без осмотра. Земельный участок принадлежит третьим лицам.
11	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	пп.8п.3 ФСО IV	Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течении шести месяцев с даты составления отчета. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать настоящий Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором между Заказчиком и Оценщиком.
12	Указание на форму составления отчета об оценке	пп.9п.3 ФСО IV	Отчет составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа.
13	Состав и объем документов и материалов, предоставляемых заказчиком оценки	пп.1п.4 ФСО IV	1.Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости 10.12.2022г. № КУВИ-001/2022-89594060 2.Технический паспорт на здание
14	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	пп.2п.4 ФСО IV	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует
15	Сведения о предполагаемых пользо-	пп.3п.4 ФСО IV	Лица, участвующие в сделке по реализации объектов оценки в условиях открытого рынка. Результаты оценки могут быть использованы исключи-

	вателях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)		тельно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании.
16	Формы представления итоговой стоимости	пп.4.п.4 ФСО IV	В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях. В связи с предполагаемым использованием результатов оценки и связанных с этим ограничениями, после проведения процедуры согласования не требуется приводить суждение о возможных границах интервала, в котором, может находиться рыночная стоимость объекта оценки (п. 30 ФСО 7).
17	Специфические требования к отчету об оценке	пп.5.п.4 ФСО IV	Отсутствуют
18	Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	пп.6.п.4 ФСО IV + п.9 ФСО 7.	Иные расчетные величины не определялись

3. Сведения об Оценщике

Оценщик Трушина Любовь Ивановна, имеет образование и право на ведение оценочной деятельности на территории РФ по следующим работам: оценка стоимости движимого и недвижимого имущества; машин, оборудования и транспортных средств; интеллектуальной собственности; предприятия как имущественного комплекса (бизнеса) для целей: приватизации, акционирования, эмиссии, банкротства, ликвидации, залога, купли-продажи, раздела, переоценки основных фондов, налогообложения, страхования, внесения в Уставный фонд и т.д.

Сведения о страховании:

Оценочная деятельность застрахована СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика серия № 9222491286656. Срок действия страховки до 24 ноября 2024 года. Страховая сумма 5000 000,00 рублей (Пять миллионов).

Аттестаты по направлениям оценочной деятельности

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 022212-1 от 18.06.2021.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 024125-2 от 08.07.2021.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» № 029115-3 от 06.09.2021.

Дополнительно прошла повышение квалификации по профессиональной программе "Судебная экспертиза".

Сведения о членстве:

Оценщик является членом некоммерческой организации Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков. Сокращенное наименование на русском языке – СМАО, свидетельство о членстве № 2078 от 7 марта 2008 года. Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8 А.

Стаж работы в оценочной деятельности: с 25.06.2006

Сведения об осуществлении оценочной деятельности самостоятельно, занимаясь частной практикой:

Частная практика осуществляется.

Место нахождения, реквизиты Оценщика:

Трушина Любовь Ивановна. ИНН 632101303201. Паспорт: серия 36 11 № 567441, выдан 24.02.2012 Отделом УФМС России по Самарской области в Автозаводском районе г. Тольятти. Почтовый адрес: 445044. Самарская область, г. Тольятти, ул. Офицерская д.19 кв.30. т.89171279068. Эл.почта: ltrushina@yandex. Телефон 89021838145.

Копии свидетельств о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, полиса страхования гражданской ответственности, а также документы, подтверждающие получение профессиональных знаний Оценщика, приведены в Приложении данного Отчета.

4. Сведения о Заказчике оценки

Заказчик.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ЖИВОТНОВОДЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС "ВОЗРОЖДЕНИЕ" в лице конкурсного управляющего Манойловой Е.А. по требованию конкурсного кредитора Кобаляна Е.Д.

Платательщик: Кобалян Ерванд Давидович

Индивидуальные данные Заказчика:

ОГРН: 1032308527162 ИНН: 2314016975 КПП: 231401001

Вид деятельности: Разведение молочного крупного рогатого скота, производство сырого молока
Юридический адрес:
352500, Краснодарский край, Лабинский район, г. Лабинск, тер. Северная Промышленная

5. Сведения о независимости Оценщика

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона:

Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;

Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;

Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;

Размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

6. Сведения о внешних организациях и специалистах

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: **не привлекались**.

7. Стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки:

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

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

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

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

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

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

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

2. Специальные стандарты оценки:

Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" (25 сентября 2014 г.).

3. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик:

Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости», утвержденные решением Совета Партнерства «СМАО» 15 августа 2008 года, протокол № 78.

8. Описание оцениваемого объекта

Нежилое здание-объект незавершенного строительства, площадь застройки 1316,7 кв.м., кадастровый номер: 23:18:0502000:339, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Лабинский, п. Мирный, территория МТФ №3 АС "Мирный"

Описание Объекта оценки составлено на основании документов и фотографий, предоставленных Заказчиком оценки.

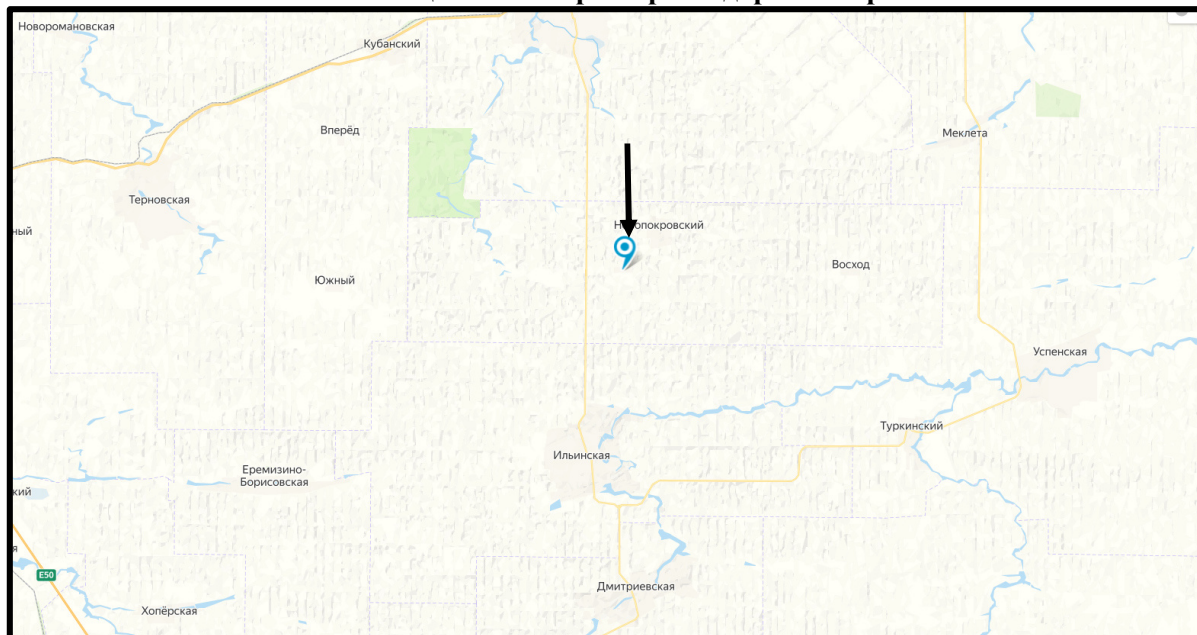
Фотографии Объекта оценки



Таблица №4 Технические характеристики объекта оценки (Источник: технический паспорт на здание)

Показатель	Характеристика
Год постройки	Незавершенный строительством объект
Тип здания	"свинарник-лаборатория, хрячник" – здание сельскохозяйственного назначения
Фундамент	Ленточный, бетонный
Материал стен	Шлакоблоки
Крыша	Скатная, металлическая (на основании фотографий объекта оценки)
Полы	Строительный мусор (на основании фотографий объекта оценки)
Оконные проемы	Отсутствуют (на основании фотографий объекта оценки)
Дверные проемы	Отсутствуют (на основании фотографий объекта оценки)
Отделка	Отсутствует (на основании фотографий объекта оценки)
Отопление	Отсутствует
Водоснабжение	Отсутствует
Электроснабжение	Отсутствует
Вентиляция	Приточно-вытяжная (данные заказчика)
Высота потолков, м.	2,605 м (данные заказчика)

Объект оценки на карте Краснодарского края



Анализ состава прав собственника на объект оценки

У правообладателя полностью в установленном порядке зарегистрированы права собственности на нежилое здание (Выписка о государственной регистрации права в приложении).

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Сведений о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта, не выявлено.

8.1 Перечень использованных документов

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости 10.12.2022г. № КУВИ-001/2022-89594060

2. Технический паспорт на здание.

Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III): использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

9. Допущения оценки в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки

9.1. Специальные допущения

Здание расположено на земельном участке кадастровый № 23:18:0502000:209, принадлежащий АО "Агронова" (ранее - до сентября 2019 г. земельный участок принадлежал ООО ЖК "Возрождение"). Оценка проведена в отношении объекта капитального строительства без учета земельного участка, поскольку земельный участок под зданием Должнику не принадлежит.

9.2. Существенные допущения, не являющиеся специальными

В связи с предполагаемым использованием результатов оценки и связанных с этим ограничениями, после проведения процедуры согласования не требуется приводить суждение о возможных границах интервала, в котором, может находиться рыночная стоимость объекта оценки (п. 30 ФСО 7).

При использовании информации об уровне цен на рынке недвижимости оценщик исходит из того, что уровень цен (в том числе цен предложений или сделок по аналогичным объектам) не зависит от режима налогообложения собственника объекта и формируется на основе объективно сложившегося на рынке уровня цен для таких объектов в определенный период времени. И, таким образом, эта стоимость является конечной суммой, уплачиваемой покупателем или предполагаемой к уплате в случае совершения сделки. Следовательно, определяемая оценщиком в настоящем отчете итоговая стоимость не зависит от применяемого собственником оцениваемого объекта режима налогообложения, в том числе и режима налогообложения налогом на добавленную стоимость (НДС). Режим налогообложения НДС не может определять различия в величине стоимости одного и того же объекта недвижимости. Рыночная

информация об уровне цен на объекты недвижимости, используемая для определения рыночной стоимости, не анализируется на предмет наличия или отсутствия в ценах НДС.

Оценка осуществляется без учета стоимости земельного участка.

Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки приводится оценщиком на дату оценки.

Описание объектов оценки приводится оценщиком на основе информации, предоставленной Заказчиком, подписанной уполномоченным на то лицом и заверенной в установленном порядке.

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

Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию на дату оценки.

Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как достоверные и в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Оценщик не проводил никаких инструментальных экспертиз и измерений физических параметров оцениваемого объекта и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Сведения, приведенные в документации Заказчика, считаются достоверными.

Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными.

Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае его продажи.

Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия, и одобрения Оценщика.

Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.). Все рисунки в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о объекте оценки.

В настоящем Отчете об оценке представлены копии с документов, предоставленных Заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиком не подлежат.

9.3. Прочие допущения

В предложениях о продаже или сдаче в аренду сопоставимых объектов не указывается доля площадей общего пользования, обеспечивающие жизнь объекта в целом. Оценщик самостоятельно не определял процент доли мест общего пользования в представленных предложениях, Оценщик при оценке исходил из предположения (допущения), что вся указанная площадь объектов-аналогов относится к основной площади.

Если в объявлении о предложении к продаже объекта-аналога в графе "адрес" указывается улица города, обладающая хорошей или отличной транспортной доступностью, то Оценщик допускает, что объект-аналог обладает хорошей или отличной транспортной доступностью.

В случае если в предложении о продаже или сдаче в аренду сопоставимого объекта отсутствовала информация о какой-либо его характеристике, являвшейся элементом сравнения, Оценщик при оценке исходил из предположения (допущения), что данная характеристика равнозначна соответствующей характеристике объекта оценки.

В настоящем разделе описаны допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки. Данные допущения не являются специальными (п. 5 ФСО III), не являются существенными (п. 6 ФСО III) и могут быть введены Оценщиком самостоятельно без согласования с заказчиком.

9.4. Ограничения оценки

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать настоящий Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором между Заказчиком и Оценщиком.

10. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию. (п.6 ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Виды стоимости (ФСО II)»)

На практике анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- отбор нескольких возможных вариантов использования объекта оценки, соответствующих действующему законодательству;

- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на физическую осуществимость;

- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность;

- выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки будет максимальной;

- формирование вывода о признании данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

По состоянию на дату оценки, объектом оценки является нежилое здание сельскохозяйственного назначения, которое является объектом незавершенного строительства. На дату оценки объект оценки не может эксплуатироваться по назначению, т.к. незавершен строительством что подтверждается фотографиями, предоставленными Заказчиком оценки. Наиболее эффективным использованием объекта оценки будет его фактическое назначение "свинарник-лаборатория, хрячник", при условии проведения необходимых строительных мероприятий и подготовке к дальнейшей эксплуатации.

11. Анализ рынка

11.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

11.1.1. Свиноводство России 2023¹

Уже в 2018 году сложился реальный риск перенасыщения рынка свинины. Он был обусловлен тем, что в конце 2018-го, когда еще была возможность брать кредиты, ведущие компании взяли порядка 250 миллиардов рублей опционных кредитов, что гарантировало дополнительный ежегодный прирост к базе каждого прошлого года на уровне от 5% практически до 2025 года. В 2022 году производство в промышленном секторе выросло почти на 10%, а цены упали на 5,8%. Ситуацию в 2022-м спас рост потребления: тогда начались активные выплаты малоимущим, программы субсидирования семей с детьми и так далее. Все это поддержало спрос, однако риск перенасыщения остался реальным. Свою роль в стабилизации цен сыграло падение цен на зерно, сою и др. Потребление свинины с 2015 по 2023 год выросло на 28% и достигло показателя 30 кг на человека в год, и этот рост продолжается. За 9 месяцев 2023 года прирост производства свинины составил 6,1% в сельхозпредприятиях и около 5% в целом по отрасли (табл. 1). По итогам 2023 года ожидается, что в сельхозпредприятиях производство вырастет на 6% (в живом весе 300 тыс. тонн). Примечательно, что у нас наращивание объемов идет не накопительно за весь период, а ежемесячно. Это очень важно. Можно вырасти в первом квартале, но если будет спад во втором, третьем и четвертом, то на рынке может образоваться напряженность из-за скачков предложения. В целом по году выпуск свинины увеличится более чем на 6%, и это весьма значимая и точно спрогнозированная величина. В октябре 2023 года производство свинины достигло максимальных значений за 30 лет развития отрасли — почти 490 тыс. тонн.

¹ <https://www.tsenovik.ru/articles/aktualnye-intervyu/svinovodstvo-rossii-2023-konkurentno-po-kachestvu-i-tsene/>

Таблица 5

Производство свинины в РФ за январь–сентябрь 2023 г., тыс. тонн, живой вес

	Январь–сентябрь 2022 г.	Январь–сентябрь 2023 г.	Изменение, тыс. тонн	Изменение, %
СХП	3865	4101	237	6,1
КФХ	22	20	–2	–8,2
ЛПХ	279	248	–31	–11,1
Итого	4166	4370	204	4,9

Источник: Росстат

Производство продолжает интенсивно прирастать:

I кв. +7,1%

II кв. +4,7%

III кв. +6,6%

В сентябре и октябре темп прироста увеличился до +8%. Производство свинины в октябре 2023 г. достигло максимальных значений за 30 лет — почти 490 000 тонн. По итогам 2023 г. ожидаем в СХП прирост более 6% (более 300 тыс. тонн в живом весе)

За 9 месяцев 2023 г. прирост производства свинины в СХП составил 6,1% (+237 тыс. тонн в живом весе). Снижение производства свинины в ЛПХ (–11,1%) и КФХ (–8,2%) уменьшило общий прирост производства свинины в РФ до 4,9% (+204 тыс. тонн в живом весе). Производство всех видов мяса за девять месяцев также выросло на 2,2%, при этом свинина является основным драйвером роста. Из 250 тыс. тонн прироста производства всех мясных ресурсов более 200 тыс. тонн принадлежит свинине.

Можно подытожить, что 2023 год сложился достаточно хорошо для свиноводства. В целом рентабельность по EBITDA находится на уровне последних пяти лет. То, что нам удалось удержаться на очень неплохих позициях, во многом обусловлено положением на зерновом рынке.

Таблица 6

Производство мяса в РФ за январь–сентябрь 2023 г., тыс. тонн, живой вес

	Январь–сентябрь 2022 г.	Январь–сентябрь 2023 г.	Изменение, тыс. тонн	Изменение, %
Свинина	4165,9	4369,8	204,0	4,9
Птица	5088,5	5101,7	13,1	0,3
Говядина	1689,0	1723,5	34,5	2,0
Баранина	229,8	229,0	–0,9	–0,4
Другие виды мяса	52,8	52,7	–0,1	–0,2

Свинина является главным драйвером роста как по объемам, так и по темпу прироста. В январе–сентябре производство свинины и говядины увеличилось на 4,9% и 2,0% соответственно. Рост производства в этих сегментах компенсировал снижение в других и обеспечил прирост общего производства мяса (+2,2%), который превысил 250 тыс. тонн

История с импортом свинины закончена еще в 2020 году. Ввоз свиного мяса в Россию мизерен и не оказывает влияния на рынок. Что касается экспорта, то можно смело говорить о том, что в 2023-м бизнес адаптировался к перипетиям 2022 года. Несмотря на кратный рост затрат на логистику и действующие в отношении России санкции западных стран, экспорт продукции свиноводства с января по сентябрь 2023 года имеет четкую положительную динамику. Основная причина — улучшение конъюнктуры на мировом рынке свинины и ослабление рубля. В целом за девять месяцев более 200 тыс. тонн продукции свиноводства мы вывезли за рубеж. В эту графу «Продукция свиноводства» мы включаем все, начиная с экспорта живых свиней, самого мяса, шпика и субпродуктов. При сохранении текущих тенденций экспорт продукции свиноводства в 2023 году может увеличиться на 100 тыс. тонн и достичь рекордных 260–270 тыс. тонн. Отличительной позитивной чертой наших внешних поставок является то, что в структуре экспорта свинины большую долю (67%) составляет собственно мясо.

Я вновь подчеркну, что у нас сейчас нет другого пути для развития собственного производства, кроме развития экспорта, так как внутренний рынок в принципе насыщен.

Кто же сегодня наши основные компании-экспортеры?

Сейчас есть данные за первое полугодие 2023 года, опираясь на них, можно сказать, что ТОП-5 компаний-экспортеров формируют 85% российского экспорта продукции свиноводства в страны дальнего зарубежья и более 90% — в страны ЕАЭС. Это наши основные экспортирующие компании. Компанией № 1, безусловно, является АПХ «Мираторг», который имеет долю в 43% в натуральном выражении от всех поставок в страны дальнего зарубежья и 40% от всех продаж ЕАЭС. Вторую позицию в рейтинге уверенно занимает ГК «Агропромкомплектация». Ее доля в поставках для стран дальнего зарубежья составляет 20%, а в страны ЕАЭС — 29%.

Таблица №7

Рейтинг ТОП-5 экспортеров продукции свиноводства
в страны дальнего зарубежья за январь–сентябрь 2023 г. в натуральном выражении (оценка НСС)

№ п/п	Наименование компании	Доля в общем объеме экспорта продукции свиноводства в СДЗ, %
1	АПХ «Мираторг»	43
2	ГК «Агропромкомплектация»	20
3	«Великолуцкий мясокомбинат»	12
4	ГК «Сибagro»	5
5	ГК «Агро-Белогорье»	5
Итого ТОП-5 компаний-экспортеров		85

Почему же так выросли цены?

— Цены выросли потому, что нарушился баланс спроса и предложения. Рост спроса вызвал повышение оптовых ценников. Наша отраслевая ситуация — это накопительный эффект от наименьшего роста цен на свинину за последние годы. Цены падали на продукцию свиноводства каждый год, за исключением 2021-го, а выпуск нарастал на 5–10% ежегодно. Так, с 2015-го по 2023 год потребительская цена на свинину выросла только лишь на 25%, в то время как другие виды мяса подорожали на 50%. При этом за 8 лет накопительная инфляция составила 72%.

Последние два года в РФ снижается разница между стоимостью птицы и свинины. В 2023 году свинина оказалась в оптовом сегменте дешевле куриного мяса и теперь является одним из самых доступных продуктов в оптовом сегменте мясного сектора.

Совокупность вот этих факторов и сформировала дополнительный рост спроса.

Такой пик повышенного спроса на внутреннем рынке может стабилизировать только повышенное предложение, что и было реализовано в нашей отрасли.

Краткосрочный прогноз

Ежегодно проводится мониторинг бизнес-планов компаний относительно того, как они видят свое развитие на ближайшие годы. Так, по совокупности этих планов мы полагаем, что в 2023 году мы вырастим где-то на 6% (это в СХП). В следующем, 2024-м ожидается прирост еще около 300 тыс. тонн. Однако в 2025–2026 годах темпы роста снижаются, но все равно, по нашим оценкам, остаются положительными. Как сбудутся прогнозы по производству, покажет грядущий 2024 год, хотя и тут могут быть сюрпризы (надеюсь, что их не будет), прежде всего эпизоотические. Очень важным фактором остается спрос населения на свинину. Мы рассчитываем на постепенный положительный тренд увеличения душевого потребления свиного мяса, который приведет в 2024–2026 годах к показателю в 32 кг в год на человека. Только предприятия ТОП-20 ожидаемо должны увеличить производство на 800 тыс. тонн (это 600 тыс. тонн в убойном весе). Еще одной движущей силой в увеличении объемов выпуска свиноводческой продукции является рост экспорта.

11.1.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ в январе 2024 года.²

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

миллионов рублей Таблица №8

² [https://23.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад\(31\).pdf](https://23.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад(31).pdf)

	Январь 2024	В % к	
		январю 2023	декабрю 2023
Производство отдельных видов пищевых продуктов, тыс. тонн			
мясо крупного рогатого скота, свинина, баранина, козлятина, конина и мясо прочих животных семейства лошадиных, оленина и мясо прочих животных семейства оленьих (оленьевых) парные, остывшие или охлажденные	10,7	104,9	89,7
мясо птицы охлажденное, в том числе для детского питания	9,0	118,9	124,1
изделия колбасные вареные, в том числе фаршированные	1,7	88,2	79,4
полуфабрикаты мясные, мясосодержащие, охлажденные, замороженные	7,2	128,3	91,7
консервы мясные (мясосодержащие), включая консервы для детского питания, млн усл. банок	0,5	20,0	47,0
рыба переработанная и консервированная, ракообразные и моллюски	1,3	50,3	84,3
рыба, приготовленная или консервированная другим способом; икра и заменители икры	1,0	75,3	75,3
соки из фруктов и овощей, млн усл. банок	18,1	146,0	64,5
овощи (кроме картофеля) и грибы, консервированные без уксуса или уксусной кислоты, прочие (кроме готовых овощных блюд), млн усл. банок	14,5	28,8	31,5
масла растительные и их фракции нерафинированные	124,3	138,4	102,2
масла растительные и их фракции рафинированные, но не подвергнутые химической модификации	26,6	104,1	74,3
молоко, кроме сырого	36,2	109,3	105,4
масло сливочное	1,1	114,4	100,7
сыры	1,6	85,9	93,5
творог	1,9	100,4	120,0
продукты кисломолочные (кроме творога и продуктов из творога)	14,6	109,0	117,7
мороженое	3,2	71,4	68,9
рис полуобрушенный или полностью обрушенный, шелушенный или дробленый	27,2	102,7	62,1

Индекс потребительских цен на товары и услуги в январе 2024 г. по сравнению с декабрём 2023 г. составил 100,9%, в том числе на продовольственные товары – 101,2%, непродовольственные товары –

100,5%, услуги – 100,8%. ИНДЕКСЫ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЦЕН И ТАРИФОВ НА ТОВАРЫ И УСЛУГИ на конец периода, в процентах к предыдущему периоду Таблица №9

	Индекс потребительских цен	в том числе			
		все товары	из них		услуги
			продовольственные товары	непродовольственные товары	
2023					
январь	101,0	101,0	101,8	100,1	101,1
февраль	100,7	100,7	101,2	99,98	100,8
март	100,3	100,1	100,1	100,0	101,1
2024					
январь	100,9	100,9	101,2	100,5	100,8
январь к январю 2023	108,2	108,2	110,1	106,0	108,1

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая краткосрочные неравномерные изменения цен под влиянием отдельных факторов, которые носят административный, событийный, а также сезонный характер, в январе 2024 г. составил 100,6%. Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения по Краснодарскому краю в январе 2024 г. составила 22284,26 рубля в расчете на месяц. По сравнению с декабрем 2023 г. его стоимость повысилась на 0,8%.

11.2 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов недвижимости сельскохозяйственного назначения в Краснодарском крае

Анализ предложений на рынке недвижимости основывается на информации базы данных «www.avito.ru, agroseller.ru/b по состоянию близкому к дате оценки. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Доступ к документам, подтверждающим указанные характеристики аналогов, Оценщику не предоставлялся.

Таблица №10

Адрес	Цена, руб.	Площадь зданий, кв.м.	Описание
Краснодарский край, Отрадненский р-н, Спокойненское сельское поселение	15000000	2300	продается животноводческая ферма . 1. вода круглый год самотеком . 2. место для выпаса более 500г . 3. асфальт до территории и по территории . 4. своя подстанция и территория полностью освещена. 5 . дом с частичной мебелью и водой внутри для проживания. 6. сарай 23-100 на 200 голов крс. 7. при желании можно держать в сарае и в базах до 500 голов крс 7. силосная яма 1600м3 Самый главный плюс это постоянная вода которая зимой не мерзнет и летом не высыхает При желании можно получить грант субсидии так как не разу не получали
Источник: 89330335769 https://www.avito.ru/spokoynaya/gotoviy_biznes/zhivotnovodcheskaya_ferma_prodayu_3832782236			
Краснодарский край, Отрадненский р-н, Подгорненское сельское поселение, станица Подгорная, Степная ул., 6	5640000	900	корпус фермы 900 кв.м в собственности, свет, вода своя скважина, земельный участок 4,5 га. в аренде на 49 лет. есть возможность дооформить 36 га. без торгов прилегающей земли. река огибает участок. подробности по телефону. звоните. торг на месте по факту..
89584264506 https://www.avito.ru/spokoynaya/gotoviy_biznes/ptichnik_ferma_korpus_krs_telyatnik_3441358897			
Краснодарский край, Крымский р-н, Крымское городское поселение, Крымск, Кузбасская ул., 4А	11000000	1534,3	Продаётся ферма 🏠 в Крымском районе Краснодарского края (х. Евсеевский). В наличии имеются: -Здание 🏠(здание коровника с конторой) 1534,3 м2. -Силосные ямы 2398,7 м2. -Водопой. -Скважина. -16 га земли, (в аренде на 49 лет). -мест для КРС 🐄 на откорм 30, поросят 🐖 +-70 и баранов 🐐 - более 250

			голов. -Проект по электричеству есть, но из-за невыполнения тех. условий, с нашей стороны, пришлось заморозить. Уверен, что будущий владелец сделает всё по красоте. -Домик 🏠 для сторожа 129,6 м2. -В здание помещается 70 тюков (500 кг) сена. Также в паре километров от фермы имеется склад сена (туда заходит куда больше тюков). -Имеются повреждения крыши здания, так как в один злополучный день разгулялась стихия и оставила неприятный «сюрприз».
Источник: https://www.avito.ru/krymsk/gotoviy_biznes/gotovyy_biznes_ferma_3755166360			
Краснодарский край, Кореновский р-н, Дядьковское сельское поселение, станица Дядьковская	7000000	800	территория бывшей фермы. Земля хорошая, плодородная, не обрабатывалась. Заниматься можно любимым видом деятельности как животноводством так и растениеводством, можно открыть питомник растений. На территории расположено капитальное здание из камня туф, около 800м2. крыша плиты армированный бетон высота 2.8 метра. На территории своя новая ТП 3 фазы 15 кВт, своя скважина 70 метров с очень большим дебетом и отличной питьевой водой. Дорога от асфальта около 1 км грунтовая но хорошая. Здание в собственности, земля в аренде на 49 лет 4,5 га (450 соток). Цена за все. Кадастровый номер 23:12:0308000:10 Или обмен на частный дом в Краснодаре.
Источник: 89584289597 https://www.avito.ru/dyadkovskaya/gotoviy_biznes/zhivotnovodcheskaya_ferma_prodayu_3626054582			
Фермерское хозяйство в 30 км от Краснодара	30000000	5000	Продам ферму (шесть корпусов 5000 кв.м). Земля: 3.2 Га в собственности, 4,5 Га в аренде на 49 лет (есть возможность выкупить). На территории фермы есть своя подстанция на 110 кВт и водонапорная башня, имеются две скважины: 120 м и 25 м. Есть место для проживания. Ферма очень удобно расположена вблизи от Краснодара - всего в 30-ти км. Дорога без пробок, светофоров. Возможен торг. Возможна аренда двух зданий или совместная деятельность: 1200 кв.м. и 700 кв.м Рассмотрю варианты
Источник: +7 (961) 523-75-95 https://agroservers.ru/b/fermerskoe-khozyaystvo-v-30-km-ot-krasnodara-1020612.htm			

Анализируя рынок сельскохозяйственной недвижимости, Оценщик пришел к выводу: в предложениях чаще всего предлагается к продаже готовый бизнес с поголовьем, с сооружениями, необходимыми для функционирования ферм. Кроме того, цена указана за имущественный комплекс в целом, не указаны технические характеристики зданий. Объектом оценки является незавершенный строительством объект "свинарник-лаборатория, хрячник", без учета прав на земельный участок. Рассматриваемые объекты недвижимости не могут быть приняты в качестве объектов аналогов, т.к. предоставленная информации в объявлениях недостаточна для полной идентификации и сопоставления с объектом оценки.

Проанализировав рынок объектов сельскохозяйственного назначения, пригодных для организации и содержания КРС, а также свиней, Оценщик пришел к выводу, что цены предложений находятся в диапазоне от 6000 руб. за кв.м. до 8750 руб. за кв.м., среднее значение составляет 6942 руб. за кв.м., с учетом прав на земельный участок и без учета скидки на торг.

11.5. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Классификация объектов коммерческой недвижимости

Исследование было проведено для следующих сегментов (подсегментов) недвижимости в разрезе потребительских классов

1. Торговая недвижимость;
2. Объекты свободного назначения.
3. Офисная недвижимость с разбивкой на потребительские классы: класс «А»; класс «В»; класс «С».
4. Производственно-складская недвижимость с разбивкой на потребительские классы: класс «А»; класс «В»; класс «С».
5. Объекты специализированного назначения: сельскохозяйственные комплексы; объекты общественного питания; нефтебазы; автозаправочные станции и комплексы (АЗС); автосалоны.
6. Прочие объекты недвижимости: Объекты гостиничного назначения (хостелы, гостиницы категорий 2, 3, 4, 5 звезд); Пансионаты и санатории; Апартаменты (первичный и вторичный рынки).

о

Объекты специализированного назначения

Сельскохозяйственные комплексы - сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

Объекты общественного питания — здания или помещения, предназначенные для организации пунктов общественного питания, например, кафе, ресторан, бар. В составе объекта общественного питания обязательным является наличие помещения или помещений, используемых для приготовления пищи, хранения и нарезки продуктов, которые должны соответствовать санитарно-гигиеническим нормам —

быть облицованными глазурованной керамической плиткой, иметь специальное покрытие полов и прочие. Объекты общественного питания могут быть самостоятельными объектами недвижимости, так и располагаются на территории объектов другого функционального назначения, например, торгово-развлекательного комплекса или офисного центра. В общем случае определение термина объект предприятия (объект) общественного питания (предприятие (объект) питания) дано в ГОСТ 30389-2013 «Услуги общественного питания. Предприятия общественного питания. Классификация и общие требования»

Нефтебазы – это комплекс сложных многофункциональных инженерно-технических объектов с различными сооружениями и конструкциями для решения производственнохозяйственных задач. Объекты предназначены для создания необходимых условий приема и отпуска нефтепродуктов (далее, НП), сбора, отгрузки и регенерации отработанных масел. Цель комплекса объектов – это бесперебойное, эффективное и надежное снабжение потребителей нефтью и НП.

Таблица 11. Определение сегмента рынка оцениваемого объекта

<i>В зависимости от объекта</i>	<i>Назначение</i>	<i>В зависимости от способности приносить доход</i>	<i>В зависимости от типа операций</i>	<i>Первичный или вторичный рынок</i>
Здание	Специализированного назначения	недоходный объект	Продажа	Вторичный

12. Описание процесса оценки

12.1 Объем и этапы исследования

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включает в себя следующие этапы (п.1 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки» (ФСО III):

1. Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179)
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке объекта оценки

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

12.2. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки

В соответствии с положениями п. 11 ФСО VI в настоящем разделе приводятся иные сведения, необходимые, по мнению Оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки (однозначного понимания сущности и содержания выполненного Оценщиком исследования и итоговой величины стоимости).

1. Расчеты выполнены в программе MS Excel с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). Режим «задать указанную точность» не применялся (также обозначается как «точность как на экране» в других версиях MS Excel). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия.

2. Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников (в частности, данные Банка России и других), могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании (например, в Статистическом бюллетене Банка России) с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (*.xlsx или *.xls). В расчетах используются значения, приведенные в загруженных файлах, без округления.

3. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, приведённые в Отчете, для наглядного представления об объекте оценки и не использовались в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).

4. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

12.3. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

12.3. 1 Обоснование выбора подходов и методов для оценки

Согласно пп11,12 Федерального стандарта оценки "СТРУКТУРА ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ И ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ (ФСО I)":

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

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

В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:

проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. Определение подходов к оценке дано в разделах федерального стандарта «Подходы и методы оценки (ФСО V)». При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту. Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов: оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования; оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки; оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства; оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора); оценка величины накопленного износа; оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа; оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. ***Затратный подход использовался в данном Отчете.***

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. Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен: выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. 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; согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. рынок свинокомплексов в Краснодарском крае не развит. В предложениях чаще всего предлагается к продаже готовый бизнес с поголовьем, с сооружениями, необходимыми для функционирования ферм. Кроме того, не указаны технические характеристики зданий. Объектом оценки является незавершенный строительством объект "свинарник-лаборатория, хрячник", без учета прав на земельный участок. Рассматриваемые объекты недвижимости не могут быть приняты в качестве объектов аналогов, т.к. предоставленная информации в объявлениях недостаточна для полной идентификации и сопоставления с объектом оценки. **Сравнительный подход не использовался в Отчете.**

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход основывается на принципе ожидания. Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды. Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Для определения ставки капитализации используется метод рыночной экстракции. В этом методе отдельно не выделяется расчет нормы возврата капитала и дохода на капитал, а используются рыночные данные по объектам, которые сопоставимы и по доле изменения стоимости объекта недвижимости в будущем, и по рискам. В качестве аналогов для построения рыночной экстракции, для минимизации погрешностей расчетов, необходимо выбирать объекты, которые одновременно продаются и сдаются в аренду. Подбирались помещения, соответствующие по назначению объекту оценки (гаражные боксы), что является, оправдано, с точки зрения конструктивно - планировочных характеристик и наилучшего использования объекта оценки. Основными условия подбора объектов для расчетов являются:

1. Объекты представлены на рынке, как в продаже, так и в аренде;
2. Объект предлагался к продаже/аренде в один временной период.
3. Количество рассматриваемых пар не должно быть менее 5.

Исходя из проведенного анализа сегмента рынка, по отношению к каждому из выбранных для расчета коэффициента капитализации подобных объектов необходимо применить типичный для сегмента рынка коэффициент недозагрузки и ставку операционных расходов на полезную единицу, сдаваемую в аренду. Исходя из имеющейся информации, представленной в первоначальных выборках, Оценщику не удалось подобрать объекты, которые одновременно продаются и сдаются в аренду. Кроме того, объект оценки не эксплуатируется по назначению, является объектом незавершенного строительства. На основании вышеизложенного, **доходный подход не применялся в данном Отчете.**

12.4. Последовательность определения стоимости объектов оценки

Для расчета стоимости объекта оценки применен затратный подход.

13. Расчет стоимости затратным подходом

Стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.

Для определения стоимости строительства на базе стоимости замещения Оценщиком выбран метод сравнительной единицы, который предполагает расчёт стоимости строительства сравнительной единицы (1 м2, 1 м3) аналогичного здания. Для расчёта полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объём). Для определения величины затрат обычно используется сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС), а так же индексы изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в уровень цен на дату оценки и поправки на улучшения объекта оценки. В процессе эксплуатации и с течением времени любой предмет оценки накапливает износ, который представляет собой технико-экономическое понятие, характеризующее уменьшение стоимости объекта недвижимости с точки зрения потенциального инвестора под воздействием различных факторов. В настоящее время выделяют три вида износа:

Физический износ;

Функциональный износ;

Внешний (экономический) износ

Физический износ – связан с физическим устареванием объекта, то есть потерей его своих первоначальных потребительских свойств от времени, эксплуатации и природно-климатических факторов и т.п.

Износ начислялся методом срока жизни.

Объект оценки на дату оценки не эксплуатируется. Работы по консервации здания не проводились. Консервация представляет собой комплекс мероприятий, призванный обеспечить сохранность и исправность объекта в период его простоя. Оконные и дверные проемы здания отсутствуют. В результате попадания осадков на здание действуют циклы заморозки/оттаивания. Колебания температуры наружного воздуха зависящее не только от времени года, но и от времени суток, т.е. в течение суток происходят температурные деформации материала конструкции. Эти деформации, вызванные солнечной радиацией, атмосферными осадками увеличивают механическую нагрузку, и способствуют ускоренному износу.

Результаты исследований ряда авторов показали, что физический износ недостроенных объектов и не эксплуатируемых без мероприятий консервации превышает нормативный в 3 раза, а с учетом консервации – в 1,5 раза. Это означает, что эффективный возраст объектов незавершенного строительства, как правило, значительно превосходит его фактический (хронологический) возраст, если он находится в состоянии незавершенности без проведения соответствующих мероприятий консервации в течение нескольких нормативных сроков строительства

https://elar.urfu.ru/bitstream/10995/54062/1/vestnik_2009_3_002.pdf

Расчет физического износа произведен по методу срока жизни с использованием формулы:

$$\text{Ифиз.} = (\text{ХВ} / \text{ФЖ}) \times 100$$

Таблица №12 Расчет физического износа

Объект	Год постройки	Год оценки	Хронологический возраст (период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки) лет, (ХФ)	Группа капитальности	Нормативный срок службы зданий, лет (Источник: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/8dccb90d1e46f3978eb68f6b00993b302987ed21/ (ФЖ))	Срок службы зданий, с учетом агрессивной среды, лет (1,5)	Оставшийся срок экономической жизни, лет	Физический износ, %
1	2	3	4 = (2-3)	5	6	7=п.4*3	8= (6-7)	9 =(7/6*100)
Нежилое здание – объект незавершенного строительства, площадью 1 316,7 кв.м., кадастровый номер: 23:18:0502000:339	2010	2024	14	2	100	42	79	42

Функциональный износ – это проявление несоответствия параметров объекта оценки современным требованиям. Наличие функционального износа обычно обусловлено устаревшим объемно-планировочным или конструктивным решением оцениваемого объекта недвижимости и приводит к снижению стоимости объекта вследствие недостатков в эксплуатационных и функциональных качествах объекта недвижимости. Объект оценки является объектом незавершенного строительства. Частично недостроенный объект обладает небольшой функциональностью (или не обладает ею вовсе) до стадии завершения строительства. Функциональный износ не начислялся.

Внешний (экономический) износ

Внешний (экономический) износ предмета оценки характеризуется потерей стоимости, вызванной внешними неблагоприятными изменениями: экономическими (высокими темпами инфляции, завышенные процентные ставки кредитов), политические, экологические и другие внешние факторы. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в ряде случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но часто может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды. Отказ от расчета внешнего износа приводит к отклонению полученного значения от реального, т.е. полученная стоимость объекта недвижимости затратным подходом является завышенной.

Существуют три подхода к оценке внешнего износа: сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях; капитализация потерь в доходе, связанных с изменением внешних условий; срок экономической жизни.

Микро-факторами может быть признано несоответствие отраслевым, региональным показателям показателей загрузки мощностей и доходности на конкретном предприятии. В сравнительном и доходном подходе это учитывается через соответствующие отраслевые коэффициенты или напрямую через поток дохода конкретного предприятия. В затратном же подходе это должно учитываться через внешний износ.

Макроэкономические факторы могут быть учтены через разницу в уровне доходов населения конкретного региона по сравнению со среднестрановым показателем. Доходность по отраслям обычно хорошо коррелирует со средними заработными платами по этим отраслям, поэтому отраслевую составляющую также можно учесть через данный показатель. Для этого применяется формула:

$$I_{Вн.Макро\%} = 1 - \left(\frac{ЗП_{Регион}}{ЗП_{Страна}} \right) * \left(\frac{ЗП_{Отрасль}}{ЗП_{Страна}} \right)$$

где

ИВн.Макро% - макроэкономическая составляющая внешнего износа, %;

ЗП Страна -- средняя заработная плата по России, руб, которая составляет на дату оценки 64300 руб;

Источник: <https://gorodrabot.ru/salary?y=2023>

ПРегион - средняя заработная плата в регионе, руб., для Краснодарского края она составляет 56 629 руб; <https://gorodrabot.ru/salary?l=краснодарский+край&y=2023>

ЗПОтрасль- средняя заработная плата в отрасли, руб., для животноводства она составляет 64400 руб <https://specagro.ru/news/202310/zarplaty-v-selskom-khozyaystve-rossii-za-god-vyrosli-na-27-avito-rabota>

$$ИВн. = 1 - (56629/64300) * (64400/64300) = 12\%$$

Под накопленным износом понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов.

Формула расчета стоимости строительства объекта недвижимости:

$$C_{оо} = V (S, L) \times УС(69) \times И(84) \times И(91) \times И(23) \times И(24) \times К_{пп}, \text{ где:}$$

C_{оо} - стоимость оцениваемого объекта

V (S, L) – объем строительства в куб.м, площадь кв.м.

УС (69) – укрупненные стоимостные показатели стоимости строительства одной единицы измерения, в данном случае единицы объема (м3) в ценах 1969 года.

И(84) = индекс изменения фактических цен на строительно-монтажные работы в 1984г. в сравнении со сметными ценами 1969г., в соответствии с приложением №1 к постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983г. №94. Отраслевой индекс перехода от цен 1969 года к ценам 1984 года составил – 1,17. Животноводческие комплексы по производству продукции на промышленной основе и животноводческие помещения в совхозах

И(91) – индекс изменения фактических цен на строительно-монтажные работы в 1991г. в сравнении со сметными ценами 1984г., в соответствии с приложением к письму Госстроя СССР от 06 сентября 1990г. №14-Д.

Отраслевой индекс перехода от цен 1984 года к ценам 1991 года составил – 1,59. объекты животноводства

И(23) – индексы пересчета стоимости строительства из цен 1991 г. в текущие цены.

И(23) – 168,19 (Самарский центр ценообразования в строительстве, 4квартал 2023г. Адрес: 443041, г. Самара, ул. Садовая, 278, тел./факс: (86) 243-99-63, 243-99-94, <http://www.ccs.samara.ru> , E-mail: ccs@ccs.samara.ru)

индексы и
сметные цены

3

3.1. ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСА ФАКТИЧЕСКИХ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО- МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ НА ТЕРРИТОРИИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ (К ЦЕНАМ НОРМАТИВНОЙ БАЗЫ 1991 Г.)

Год	Квартал	Индекс
2023	I квартал	156,86
	II квартал	160,04
	III квартал	164,81
	IV квартал	168,19

3.2. ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСА ФАКТИЧЕСКИХ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО- МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ НА ТЕРРИТОРИИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ (К ЦЕНАМ НОРМАТИВНОЙ БАЗЫ 1991 Г.)

Год	Квартал	Индекс СМР	в том числе		
			материалов	оплаты труда	стоимости эксплуатации машин и механизмов
2023	IV квартал	14,45	12,35	24,30	14,17

Индексы изменения сметной стоимости по элементам прямых затрат по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на I квартал 2024 года. Письмо Минстроя России от 07.03.2024 № 13023-ИФ/09 (Краснодарский край. Прочие) – 9,06.

Объект строительства		Элемент прямых затрат ²	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства			
			Краснодарский край	Ростовская область	Республика Крым	
	Больницы	Оплата труда	<u>31.84</u> 39,68	<u>31.63</u> -	<u>43.71</u> 48,96	
		Материалы, изделия и конструкции	<u>9.49</u> 9,33	<u>9.53</u> -	<u>10.47</u> 10,37	
		Эксплуатация машин и механизмов	<u>11.41</u> 10,98	<u>11.34</u> -	<u>13.55</u> 13,59	
		Оплата труда	<u>31.84</u> 39,68	<u>31.63</u> -	<u>43.71</u> 48,96	
	Прочие	Материалы, изделия и конструкции	<u>9.06</u> 8,82	<u>9.04</u> -	<u>10.03</u> 9,81	
		Эксплуатация машин и механизмов	<u>13.19</u> 12,22	<u>13.12</u> -	<u>15.67</u> 15,74	
		Оплата труда	<u>31.84</u> 39,68	<u>31.63</u> -	<u>43.71</u> 48,96	
		Материалы, изделия и конструкции	<u>8.42</u> 8,52	<u>8.35</u> -	<u>9.07</u> 9,22	
	Объекты спортивного назначения		Эксплуатация машин и механизмов	<u>11.85</u> 11,50	<u>11.78</u> -	<u>13.99</u> 13,93

https://rodinblog.ru/wp-content/uploads/07.03.2024.-13023_IF_09.pdf

Индексы изменения сметной стоимости по элементам прямых затрат по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на IV квартал 2023 года. Письмо Минстроя России от 15.12.2023 № 78338-ИФ/09 (Краснодарский край. Прочие) – 8,81.

			18
Объект строительства		Элемент прямых затрат ²	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства
			Краснодарский край
	Больницы	Оплата труда	<u>31,29</u> 38,99
		Материалы, изделия и конструкции	<u>9,22</u> 9,07
		Эксплуатация машин и механизмов	<u>11,23</u> 10,81
	Прочие	Оплата труда	<u>31,29</u> 38,99
		Материалы, изделия и конструкции	<u>8,81</u> 8,58
		Эксплуатация машин и механизмов	<u>12,98</u> 12,02
Объекты спортивного назначения		Оплата труда	<u>31,29</u> 38,99
		Материалы, изделия и конструкции	<u>8,21</u> 8,32
		Эксплуатация машин и механизмов	<u>11,69</u> 11,35
Объекты культуры		Оплата труда	<u>31,29</u> 38,99
		Материалы, изделия и конструкции	<u>8,60</u> 8,54
		Эксплуатация машин и механизмов	<u>13,38</u> 12,36

Индекс пересчета от 4 квартала 23 к 1 кварталу 2024 г для Краснодарского края составит 9,06/8,81=1,028

Кпд –Прибыль предпринимателя - это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект. Прибыль предпринимателя это сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным для застройщика, является в основном функцией риска и зависит от конкретной рыночной ситуации. Прибыль предпринимателя на начислялась, Объект не введен в эксплуатацию.

Таблица №13 Расчет стоимости строительства объекта оценки

Наименование объекта оценки	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	V (S, L)	УС (69)	И(84)	И(91)	И(23)	И(24)	Стоимость нового строительства, руб.
"свинарник-лаборатория, хрячник"	26	206	М³	2,605*13167=3434	13,8	1,17	1,59	168,19	1,028	15242480,5

Таблица 20. Свинарники-откормочники

Характеристика

Тип I. Здания с кирпичными стенами и железобетонным покрытием (совмещенное); кровля рулонная; фундаменты ленточные; полы асфальтовые и цементные (здание не отапливается). Группа капитальности II.

Таблица №14 Удельные веса отдельных конструктивных элементов в % (к табл. 20)

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	а	б	в
1	Фундаменты	9	16	9
2	Сены и перегородки	16	17	17
3	Покрытие	43	41	36
4	Полы	12	7	6

5	Проемы	8	6	11
6	Отделочные работы	2	1	2
7	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	3	8	9
8	Прочие работы	7	4	10
	Итого	100	100	100

Объект оценки является объектом незавершенного строительства. У оцениваемого здания полностью отсутствуют проемы, отделочные работы, внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства и полы. Стоимость нового строительства уменьшена на отсутствие данных конструктивных элементов.

Таблица №15 Скорректированные удельные веса отдельных конструктивных элементов в %

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	б	
1	Фундаменты	16	16
2	Сены и перегородки	17	17
3	Покрытие	41	41
4	Полы	7	0
5	Проемы	6	0
6	Отделочные работы	1	0
7	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	8	0
8	Прочие работы	4	4
	Итого	100	78

Таблица №16 Расчет стоимости строительства объекта оценки с учетом незавершенного строительства

Наименование объекта оценки	Стоимость нового строительства, руб.	% готовности	Стоимость нового строительства, руб. с учетом готовности объекта
"свинарник-лаборатория, хрячник"	15242480,5	78	11889134,8

Стоимость улучшений объекта оценки с учетом износа определяется по формуле:

$$V = P_{ст} * (1 - \Phi_{и}/100) * (1 - \Phi_{Ни}/100) * (1 - ВН_{и}/100), \text{ где}$$

$P_{ст}$ – расчетная стоимость нового строительства, руб.,

$\Phi_{и}$ – величина физического износа, %,

$\Phi_{Ни}$ – величина функционального износа, %,

$ВН_{и}$ – величина внешнего износа, %.

Таблица №17 Расчет стоимости строительства улучшений

Наименование объекта оценки	Стоимость нового строительства, руб.	Физический износ, %	$1 - \Phi_{и}/100$	Функциональный износ, %	$1 - \Phi_{Ни}/100$	Внешний износ, %	$1 - ВН_{и}/100$	Стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.
"свинарник-лаборатория, хрячник"	11 889 134,8	42	0,58	-	-	12	0,88	6 068 214,4

14. Согласование результатов

В рамках настоящего отчета выполнена оценка Объекта одним подходом: затратным. Ему присваивается вес, равный 1.

Сравнительный и доходный подход основаны на определении денежных сумм, поступающих от операционных сделок с собственностью: арендных платежей (доходный подход) или цены продаж объекта (метод сравнения продаж).

Затратный же подход рассматривает объект недвижимости как совокупность материалов, трудовых затрат, а также стоимости управления. Независимость данного подхода от материального выражения сделок с объектом недвижимости создает одно из главных преимуществ затратного подхода при оценке объектов незавершенного строительства

Заключение

Округленная рыночная стоимость нежилого здания – объекта незавершенного строительства, площадью 1 316,7 кв.м., кадастровый номер: 23:18:0502000:339, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Лабинский, п. Мирный, территория МТФ №3 АС "Мирный", по состоянию на дату оценки 26.04.2024 года составляет:

6 068 214

(ШЕСТЬ МИЛЛИОНОВ ШЕСТЬДЕСЯТ ВОСЕМЬ ТЫСЯЧ ДВЕСТИ ЧЕТЫРНАДЦАТЬ) РУБЛЕЙ без учета НДС

Целью настоящей оценки является формирование начальной цены при продаже объекта оценки в рамках конкурсного производства. Федеральный закон от 24.11.2014 № 366-ФЗ дополнил п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ подпунктом 15, в соответствии с которым с 2015 года не признаются объектом налогообложения НДС операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами).



Оценщик

Л.И.Трушина

15. Информационная база

Методическая основа настоящей работы соответствует нормативным документам, регламентирующим практику профессиональной оценки:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 25 июля 1998 г № 135-ФЗ, № 135 - ФЗ, от 29.07.1998 г.
- Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов;
- Сборники «Укрупненных показателей стоимости строительства».
- Единые нормы амортизационных на полное восстановление основных фондов народного хозяйства, Вестник УГТУ-УПИ, 2009. № 3 СПЕЦИФИКА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПОЛУЧЕННОЙ ИЗ ВНЕШНИХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ



УПВС
Сборники онлайн

УПВС Онлайн — Электронная версия

Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов

Сборники УПВС Полезное Поддержать проект

УПВС Онлайн - Электронная версия — Общая часть, инструкция по переоценке и определению износа, консультации по вопросам оценки недвижимости — Консультации по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. Изд. 1995 г. Республиканское управление технической инвентаризации — Объем

<https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/obshhaja-chast-instrukcija-po-pereocenke-i-opredeleniju-iznosa-konsultacii-po-voprosam-ocenki-nedvizhimosti/konsultacii-po-voprosam-ocenki-nedvizhimosti-pri-ispolzovanii-sbornikov-ukrupnennyh-pokazatelej-vosstanovitelnoj-stoimosti-izd-1995-g-respublikanskoe-upravlenie-tehnicheskoy-inventarizacii/obem/>

ПРИЛОЖЕНИЕ №2 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

«Российский государственный университет недвижимости»
Федеральное БТИ
(полное наименование ОТН - «Российский государственный университет недвижимости»)
Дабинское городское отделение филиала ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» по Краснодарскому краю
(полное наименование государственного учреждения)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____ Помещение _____
(наименование объекта учета)

Незавершенный строительством объект, «свинарник-лаборатория, хрячник»
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Краснодарский край			
Район	Дабинский			
Муниципальное образование	тип	населенный пункт	тип	поселок
Населенный пункт	тип	населенный пункт	тип	Марий
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	населенный пункт	тип	населенный пункт

Номер дома _____
Номер корпуса _____
Номер строения _____
Литера _____
Пом. № _____
Полное наименование местоположения _____

Имя объекта учета _____
Строительный № _____
Присвоен инвентарный номер _____
Кадастровый номер _____

(Подпись, Ф.И.О. уполномоченного лица)

Штамп органа государственного технического учета и инвентаризации
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на _____ октября _____ 20 ____ года
Руководитель (уполномоченное лицо ОТН) _____ (Жаркова Н.В.)
М.П. _____ (Жаркова Н.В.)

I. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Доля участия при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
17.10.2010	ООО «Животноводческий комплекс "Возрождение"»	Разрешение на строительство № Рн 23519307-03 от 02.09.2010	целое	<i>[Подпись]</i>

II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА - кв. м

Площадь участка по документам	Незастроенная площадь					Итого
	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	прочая	
237000	237000	1316.7	-	-	-	-

III. Благоустройство полезной площади (кв. м)

Водоотвод	Капитализация	Отопление	Вентиляция	Газоснаб.	Лифты	Электроснаб.	Санитарно-технические	Грузовые	Эксплуатационные	и другие
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

		основание государственной регистрации:	Решение Арбитражного суда Краснодарского края, выдан 27.08.2007
			Определение Арбитражного суда Краснодарского края, выдан 02.10.2007
	2.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	23:18:0501002:305
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский кр., Лабинский район, п. Новолабинский, улица 40 лет Победы, МТФ-2
		Площадь:	36.6
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	20.10.2008
		номер государственной регистрации:	23-23-11/049/2008-101
		основание государственной регистрации:	Решение Арбитражного суда Краснодарского края, выдан 27.08.2007 Определение Арбитражного суда Краснодарского края, выдан 02.10.2007
	3.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Объект незавершенного строительства
		Кадастровый номер:	23:18:0502000:339
		Назначение объекта недвижимости:	нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Краснодарский край, р-н Лабинский, п. Мирный, территория МТФ №3 АС "Мирный"
		Площадь:	Площадь 0 кв.м., Площадь застройки 1316.7 кв.м.
	4.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	07.12.2011
		номер государственной регистрации:	23-23-11/075/2011-100
		основание государственной регистрации:	Разрешение на строительство, № Ру23519307-03, выдан 02.09.2010

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

	4.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
5	5.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	23:18:0502005:298
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский кр., Лабинский район, пос. Мирный, МТФ №3
		Площадь:	1456
	5.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	15.10.2007
		номер государственной регистрации:	23-23-11/044/2007-300
		основание государственной регистрации:	Решение Арбитражного суда Краснодарского края, выдан 27.08.2007
	5.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
6	6.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	23:18:0502005:299
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский кр., Лабинский район, пос. Мирный, МТФ №3
		Площадь:	600.3
	6.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	15.10.2007
		номер государственной регистрации:	23-23-11/044/2007-302
		основание государственной регистрации:	Решение Арбитражного суда Краснодарского края, выдан 27.08.2007
	6.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
7	Получатель выписки		Манойлова Евгения Александровна

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

