

ОТЧЕТ № 24-29121

Объект оценки: Недвижимое имущество, находящееся в Залог в РНКБ Банк (ПАО) в количестве 15 ед.

Заказчик:

РНКБ Банк (ПАО)

Исполнитель:

**ООО "Свисс Аппрэйзал Раша энд СиАйЭс" /
Swiss Appraisal Russia and CIS LLC**

Дата оценки: 28.08.2024

Дата составления отчета: 25.11.2024

Россия, Москва

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

В соответствии с договором № 24-29121 от 22.08.2024 (далее – Договор), оценщик ООО "Свисс Аппрэйзал Раша энд СиАйЭс" (далее – Оценщик) определил стоимость недвижимого имущества (далее – Объекты оценки), расположенные по адресу: Республика Крым, г Керчь, ул. Кирова, 74, 746, 76.

Оценка проведена по состоянию на 28.08.2024г.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 24-29121 от 25.11.2024 (далее – Отчет), с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, Оценщик сделал следующий вывод.

Рыночная стоимость Объектов оценки по состоянию на 28.08.2024 г. составляет:

128 558 199 (сто двадцать восемь миллионов пятьсот пятьдесят восемь тысяч сто девяносто девять) рублей.

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость с учетом округления, руб. (без НДС)
1	Земельный участок с кадастровым номером 90:19:010113:3569, общей площадью 13 215 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, 746, в т.ч.	13 215	90:19:010113:3569	58 000 635
1.1	Отдельно стоящее здание (Мастерские - гараж, литер Б,Б1,Б2) расположенное по адресу: Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, д 74-б	207,00	90:19:010113:367	976 904
1.2	Отдельно стоящее здание (Механические мастерские, литер Е,е) расположенное по адресу: Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, д 74-б	135,20	90:19:010113:368	750 563
1.3	Отдельно стоящее здание (Гараж, литер В) расположенное по адресу: Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, д 74-б	46,40	90:19:010113:370	270 977
1.4	Отдельно стоящее здание (Гараж, литер Ж) расположенное по адресу: Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, д 74-б	32,8	90:19:010113:371	175 246
1.5	Отдельно стоящее здание (Гараж, литер Д) расположенное по адресу: Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, д 74-б	66,2	90:19:010113:372	348 292
1.6	Отдельно стоящее здание (Гараж, литер И,и1) расположенное по адресу: Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, д 74б	35,3	90:19:010113:376	166 606
1.7	Отдельно стоящее здание (Коптильный цех, литер Ф,Ф1) расположенное по адресу: Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, д 74б	523,9	90:19:010113:378	2 467 627

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость с учетом округления, руб. (без НДС)
1.8	Отдельно стоящее здание (Гараж-склад, литер М,М1) расположенное по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, д. 74Б	285,6	90:19:010113:381	1 347 862
1.9	Отдельно стоящее здание (Сторожка), расположенное по адресу: Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, д 74б	16,4	90:19:010113:386	77 378
1.10	Сооружение (Причал 250), расположенное по адресу: Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, д 74-б	211	90:19:010113:532	926 079
2	Земельный участок с кадастровым номером 90:19:010113:26624, общей площадью 3 140 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, д. 76, в т.ч.	3 140	90:19:010113:26624	13 781 460
2.1	Отдельно стоящее здание (Административное здание), расположенное по адресу: Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, 76	614,3	90:19:010113:7248	1 ²⁰
3	Земельный участок с кадастровым номером 90:19:010113:26531, общей площадью 12 936 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, 74, в т.ч.	12 936	90:19:010113:26531	56 776 104
3.1	Отдельно стоящее здание (Склад), расположенное по адресу: Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, д 74	379,8	90:19:010113:26693	1 ²⁰

С уважением,
 Генеральный директор
 ООО "Свисс Аппрэйзал Раша энд СиАйЭс"



С. Н. Гречко

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	6
1.1. Задание на оценку	6
1.2. Применяемые стандарты оценки	7
1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 ФСО III/2022 «Процесс оценки»	8
1.4. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	8
1.5. Специальные допущения, иные существенные допущения	10
1.6. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	10
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	12
2.1. Основание для проведения оценки Объекта оценки	12
2.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	13
2.3. Итоговая стоимость Объектов оценки	14
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
3.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
3.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки ..	17
3.2.1. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектами оценки	17
3.2.2. Описание состава объектов оценки	18
3.2.3. Сведения об износе и устаревании	26
3.2.4. Описание местоположения Объектов оценки	26
3.2.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	32
3.2.6. Осмотр оцениваемых объектов	32
3.3. Выводы	32
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	33
4.1. Макроэкономические показатели Российской Федерации за январь – июль 2024 г.	33
4.1.1. Макроэкономические показатели за январь - июль 2024 г.	33
4.2. Определение сегмента рынка Объектов оценки	40
4.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости	40
4.3.1. Анализ рынка коммерческой недвижимости республики Крым	40
4.3.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект, расположенный по адресу: Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, д 74,746,76. при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	43
4.3.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	44
4.4. Основные выводы	46
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	47

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	50
6.1. Основные этапы процесса оценки.....	50
6.2. Подходы к оценке	50
6.2.1. Методология сравнительного подхода	50
6.2.2. Методология доходного подхода.....	52
6.2.3. Методология затратного подхода.....	53
6.3. Обоснование выбора подходов к оценке	54
6.3.1. Затратный подход.....	55
6.3.2. Доходный подход.....	55
6.3.3. Сравнительный подход	56
6.4. Расчет стоимости объектов оценки методом сравнения продаж	57
6.4.1. Выбор аналогов.....	57
6.4.2. Обоснование вносимых корректировок определения стоимости объекта оценки методом сравнения продаж	60
7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	72
8. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА И ОЦЕНЩИКА	74
9. ТЕРМИНОЛОГИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В ОТЧЕТЕ	75
10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ В ОТЧЕТЕ.....	76
11. ПРИЛОЖЕНИЕ А. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	77
12. ПРИЛОЖЕНИЕ В. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	81
13. ПРИЛОЖЕНИЕ С. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА.....	82
13.1. Аналогии.....	82
14. ПРИЛОЖЕНИЕ D. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	85

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Таблица 1.1. Задание на оценку

1. Объект оценки, включая права на объект оценки. 1.1. Идентификация объекта оценки проводится на основе присущих ему количественных и качественных характеристик с учетом описания прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости, и связанных с ними ограничений и обременений. Требования к идентификации объекта оценки по отдельным видам объектов оценки устанавливаются соответствующими специальными ФСО (п.п. 1 п. 3 ФСО IV); 1.2. Специальное допущение (при наличии)	Недвижимое имущество, находящееся в Залог в РНКБ Банк (ПАО) в количестве 15 ед., согласно приложению № 3 к договору № 24-29121 от 22.08.2024 <u>Право собственности</u> на здание, <u>право аренды</u> на земельные участки. 1.2. - Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости <u>не учитываются</u> .
2. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Недвижимое имущество, находящееся в Залог в РНКБ Банк (ПАО) в количестве 15 ед., согласно приложению № 3 к договору № 24-29121 от 22.08.2024 Полный перечень приведен в Приложении № 3 к Договору № 24-29146 от «22» августа 2024 года
3. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики 3.1. Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	3. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей представлены в документах п 3.1. 3.1. Выписка из ЕГРН (кадастровый паспорт, свидетельство о регистрации права), технический паспорт, справка о балансовой стоимости (если владелец – юр. лицо), справка о техническом состоянии объекта и прочие
4. Цель оценки (однозначно установлена в соответствии с предпосылками) с указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов РФ, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо) (п.п. 2 п. 3 ФСО IV).	Определение рыночной стоимости залогового имущества должников в процедурах банкротства
5. Вид стоимости; 5.1. предпосылки стоимости (в соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); 5.2. Основания для установления предпосылок стоимости (если приемлемо)	5. Рыночная стоимость: 5.1. 1) предполагаемым использованием объекта оценки является его текущее использование; 5.2. Не приемлемо
6. Дата оценки	По состоянию на дату осмотра
7. Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, если они известны на момент составления задания на оценку	- Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются.
8. Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, если они известны на момент составления задания на оценку	Не требуется
9. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами РФ (п.п. 8 п. 3 ФСО IV))	Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
10. Указание на форму составления отчета об оценке (в соответствии с частью второй статьи	на бумажном носителе, и в форме электронного документа.
11. Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку (в соответствии с п. 9 ФСО № 7 (при необходимости)	Не требуется
12. Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов (при необходимости)	Не требуется

13. Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	Участники сделки
14. Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации.
15. Специфические требования к отчету об оценке (в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации), не противоречащие федеральному стандарту оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденному приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (при необходимости)	Отсутствуют
16. Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО (при необходимости)	Не требуется
17. Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
18. Срок проведения оценки	13 (тринадцать) рабочих дней с момента предоставления документации (информации), согласно запросу по Приложению 2 Договора и проведения осмотра

Источник: задание на оценку к Договору

1.2. Применяемые стандарты оценки

При проведении оценки использовались следующие нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности (в действующей на дату составления Отчета редакции):

- Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (со всеми дополнениями и изменениями, в редакции, действующей на дату составления Отчета);
- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. В редакции, действующей на дату составления Отчета).

На момент оценки «Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России» - для объекта оценки не предусмотрены.

Также использовались стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик,

подготовивший Отчет. Оценщик – член СРО СФСО, следовательно, Отчет выполнен в соответствии со стандартами данной СРО:

- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации «Союз «Федерация специалистов оценщиков», утвержденными Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» 03.10.2016, протокол № 2 с изменениями и дополнениями, утвержденными Решением Совета саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 472 от 18.11.2022г.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов (см. раздел 10 Отчета).

1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 ФСО III/2022 «Процесс оценки»

- Допущения оказывающие существенное влияние на результат оценки – отсутствуют, их раскрытие в Отчете не требуется;
- Ограничения, а также связанные с ними допущения, согласованные оценщиком и заказчиком;
- Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются;
- Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта, ограничений (обременений), в отсутствие их документального подтверждения.

1.4. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное

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

- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
- Согласно заданию на оценку Оценщик не проводил иное установление или экспертизу оцениваемых прав на Объект оценки, кроме как в соответствии с Договором. Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.
- Оценщик исходил из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

- Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в Отчете.
- Расчеты стоимости выполнены Оценщиком на основании предоставленных Заказчиком данных об Объекте оценки. Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.
- Оценщик полагался на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком.
- Копии предоставленных Заказчиком документов соответствуют оригиналам.
- Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил 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.
- 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 в процессе визуального осмотра или изучения планов и спецификаций.
- Оценка производится при допущении, что в случае невозможности проверки информации, представленной Заказчиком, она воспринимается как достоверная.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, с учетом всех приведенных ограничений и допущений. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем и договором на оценку.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной 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.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости собственности. Это не является гарантией того, что собственность может быть продана по цене, равной величине стоимости, указанной в Отчете.
- При оценке Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, проведенные в настоящем отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, указанным там же, что не является арифметической ошибкой, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.

- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости Объекта оценки.
- От Оценщика не требуется проводить дополнительные работы, кроме представленных в Отчете, или давать показания и присутствовать в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

1.5. Специальные допущения, иные существенные допущения

- Иные обременения при оценке не учитываются.

1.6. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Таблица 1.2. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Сведения о Заказчике	Организационно-правовая форма: публичное акционерное общество Полное наименование: РОССИЙСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК (публичное акционерное общество) Сокращенное наименование: РНКБ Банк (ПАО) ОГРН: 1027700381290 Дата присвоения ОГРН: 31.10.2002 Место нахождения: 295000, Республика Крым, г.Симферополь, улица Набережная имени 60-летия СССР, д. 34
Сведения об Оценщике	Фамилия, имя, отчество: Чупахина Юлия Валерьевна Номер контактного телефона: +7 (495) 150-02-36 Почтовый адрес: г. Москва, 127006, ул. Долгоруковская, д. 34, стр. 2, офис 112 Адрес электронной почты: clients.russia@swissap.org Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: • Является действующим членом Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» – № в реестре 1036 от 28.07.2023, юридический и почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10 Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: • диплом ПП № 026445, дата выдачи: 24.12.2005 г., выдан ГОУ ВПО «Оренбургский государственный университет». Сведения о квалификационном экзамене в области оценочной деятельности: • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 034969-1 от 23.05.2023 по направлению "Оценка недвижимости" действует до 23 мая 2026 г. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 034977-2 от 31.05.2023 по направлению "Оценка движимого имущества" действует до 31 мая 2026 г. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 041426-3 от 15 июля 2024 г. по направлению "Оценка бизнеса" действует до 15 июля 2027 г. Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика: • Страховое акционерное общество "ВСК" страховой полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 2400SB40R7803 от 27.09.2024 г., срок действия: с 28.09.2024 по 27.09.2025; страховая сумма 300 000 руб. Стаж работы в оценочной деятельности: более 15 лет. ИНН оценщика: 561007377465 СНИЛС оценщика: 135-253-112 23

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Свисс Аппрэйзал Раша энд СиАйЭс" Сокращенное наименование: ООО "Свисс Аппрэйзал Раша энд СиАйЭс" ОГРН: 1117746904770 Дата присвоения ОГРН: 10.11.2011 Место нахождения: 121165, г. Москва, ул. Киевская, дом 22, этаж 1, пом. 103, комн. 4, офис 2 Почтовый адрес: 127006, г. Москва, ул. Долгоруковская, д. 34, стр. 2, офис 315 Сведения о страховании ответственности: страховой полис CAO "ВСК" страхования ответственности юридического лица № 2400SB40R0328, срок действия: с 01.01.2024 по 31.12.2024; страховая сумма 500 000 001 руб.
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	Для подготовки Отчета иные организации и специалисты, кроме указанных в Отчете, не привлекались

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

2.1. Основание для проведения оценки Объекта оценки

Основанием для проведения оценки Объекта оценки является договор № 24-29121 от 22.08.2024 между ООО "Свисс Аппрэйзал Раша энд СиАйЭс" и РНКБ Банк (ПАО).

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки.

Таблица 2.1. Общая информация об Объектах оценки

№	Наименование объекта	Кад. №	Адрес	Площадь, кв.м.	Владелец
1.	Административное здание	90:19:010113:7248	Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, д 76	614,3	ООО СЗ «Керчь девелопмент»
2.	Здание / склад /	90:19:010113:26693	Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, д 74	379,8	
3.	Здание / мастерские / гараж / лит Б, Б1, Б2 /	90:19:010113:367	Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, д 74-б	207	
4.	Здание / механические мастерские 1970г. / Лит Е, е	90:19:010113:368	Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, д 74-б	135,2	
5.	Здание / гараж / Лит В	90:19:010113:370	Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, д 74-б	46,4	
6.	Здание / гараж / литЖ	90:19:010113:371	Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, д 74-б	32,8	
7.	Здание / гараж /Лит Д	90:19:010113:372	Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, д 74-б	66,2	
8.	Здание / гараж / лит И, и1	90:19:010113:376	Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, д 74б	35,3	
9.	Здание / копильный цех / лит Ф, Ф1	90:19:010113:378	Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, д 74б	523,9	
10.	Здание / гараж-склад / Лит М, М1	90:19:010113:381	Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, д. 74Б	285,6	
11.	Здание / сторожка / лит К, К1	90:19:010113:386	Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, д 74б	16,4	
12.	Сооружение / причал /	90:19:010113:532	Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, д 74-б	211	
13.	Земельный участок (права аренды)	90:19:010113:3569	Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, 74б	13 215	
14.	Земельный участок (права аренды)	90:19:010113:26531	Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, 74	12 936	
15.	Земельный участок (права аренды)	90:19:010113:26624	Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, 76	3 140	

Источник: данные Заказчика

Копии документов, в которых указаны количественные и качественные характеристики, представлены в разделе 12 Отчета (Приложение В).

2.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе оценки Оценщик использовал сравнительный подход.

Таблица 2.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

№ п/п	Наименование объекта	Результат в рамках сравнительного подхода, руб. (без НДС)	Результат в рамках доходного подхода, руб.	Результат в рамках затратного подхода, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 90:19:010113:3569, общей площадью 13 215 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, 74б	58 000 635	Не применялся. Обоснованный отказ	Не применялся. Обоснованный отказ
2	Земельный участок с кадастровым номером 90:19:010113:26624, общей площадью 3 140 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, д. 76	13 781 460	Не применялся. Обоснованный отказ	Не применялся. Обоснованный отказ
3	Земельный участок с кадастровым номером 90:19:010113:26531, общей площадью 12 936 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, 74	56 776 104	Не применялся. Обоснованный отказ	Не применялся. Обоснованный отказ

Источник: расчет Оценщика

2.3. Итоговая стоимость Объектов оценки

На основании проведенных расчетов и согласования полученных результатов Оценщик сделал вывод, что итоговая рыночная стоимость Объектов оценки по состоянию на 28.08.2024 г. составляет:

128 558 199 (сто двадцать восемь миллионов пятьсот пятьдесят восемь тысяч сто девяносто девять) рублей.

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость с учетом округления, руб. (без НДС)
1	Земельный участок с кадастровым номером 90:19:010113:3569, общей площадью 13 215 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, 74б, в т.ч.	13 215	90:19:010113:3569	58 000 635
1.1	Отдельно стоящее здание (Мастерские - гараж, литер Б,Б1,Б2) расположенное по адресу: Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, д 74-б	207,00	90:19:010113:367	976 904
1.2	Отдельно стоящее здание (Механические мастерские, литер Е,е) расположенное по адресу: Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, д 74-б	135,20	90:19:010113:368	750 563
1.3	Отдельно стоящее здание (Гараж, литер В) расположенное по адресу: Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, д 74-б	46,40	90:19:010113:370	270 977
1.4	Отдельно стоящее здание (Гараж, литер Ж) расположенное по адресу: Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, д 74-б	32,8	90:19:010113:371	175 246
1.5	Отдельно стоящее здание (Гараж, литер Д) расположенное по адресу: Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, д 74-б	66,2	90:19:010113:372	348 292
1.6	Отдельно стоящее здание (Гараж, литер И,и1) расположенное по адресу: Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, д 74б	35,3	90:19:010113:376	166 606
1.7	Отдельно стоящее здание (Коптильный цех, литер Ф,Ф1) расположенное по адресу: Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, д 74б	523,9	90:19:010113:378	2 467 627
1.8	Отдельно стоящее здание (Гараж-склад, литер М,М1) расположенное по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, д. 74Б	285,6	90:19:010113:381	1 347 862
1.9	Отдельно стоящее здание (Сторожка), расположенное по адресу: Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, д 74б	16,4	90:19:010113:386	77 378
1.10	Сооружение (Причал 250), расположенное по адресу: Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, д 74-б	211	90:19:010113:532	926 079

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость с учетом округления, руб. (без НДС)
2	Земельный участок с кадастровым номером 90:19:010113:26624, общей площадью 3 140 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, д. 76, в т.ч.	3 140	90:19:010113:26624	13 781 460
2.1	Отдельно стоящее здание (Административное здание), расположенное по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, д. 76	614,3	90:19:010113:7248	1 ²⁰
3	Земельный участок с кадастровым номером 90:19:010113:26531, общей площадью 12 936 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, д. 74, в т.ч.	12 936	90:19:010113:26531	56 776 104
3.1	Отдельно стоящее здание (Склад), расположенное по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, д. 74	379,8	90:19:010113:26693	1 ²⁰

Ограничения и пределы применения полученного результата

- 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. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.
- Расчеты в рамках проведения оценки Объекта осуществлялись Оценщиком с использованием программы Microsoft® Excel 2007. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.
- Полученные в результате исследований Оценщиком выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Оценщику были предоставлены копии следующих документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.08.2024г. № КУВИ-001/2024-206120512;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.08.2024г. № КУВИ-001/2024-206120827;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.08.2024г. № КУВИ-001/2024-206121424;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.08.2024г. № КУВИ-001/2024-206121235;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.08.2024г. № КУВИ-001/2024-206121017;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.08.2024г. № КУВИ-001/2024-206121995;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.08.2024г. № КУВИ-001/2024-206121791;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.08.2024г. № КУВИ-001/2024-206121621;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.08.2024г. № КУВИ-001/2024-206122195;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.08.2024г. № КУВИ-001/2024-206122363;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.08.2024г. № КУВИ-001/2024-206122530;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.08.2024г. № КУВИ-001/2024-206119697;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.08.2024г. № КУВИ-001/2024-206122884;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.08.2024г. № КУВИ-001/2024-206122735;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.08.2024г. № КУВИ-001/2024-206120022;
- Договор №2 от 29.05.2018г. передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №6/н от 15 августа 2017г.;
- Договор аренды земельного участка от 15.08.2017г.;
- Договор от 20.11.2020г. передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 11 апреля 2020г.;
- Договор №6 от 15.06.2018г. передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 11 апреля 2018г.;
- Договор аренды земельного участка от 11.04.2018г.;
- Договор от 20.11.2020г. передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 11 апреля 2018г.;

- Договор №5 от 15.06.2018г. передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 30 декабря 2017г.;
- Договор аренды земельного участка от 30.12.2017г.;
- Договор от 20.11.2020г. передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 30 декабря 2017г.;
- Акт осмотра имущества в целях проведения инвентаризации от 27.04.2024г.;
- Описание объектов недвижимости к акту инвентаризации №2 от 30.04.2024г.;
- Кадастровые паспорта на объекты недвижимости с кадастровыми номерами 90:19:010113:367, 90:19:010113:368, 90:19:010113:370, 90:19:010113:371, 90:19:010113:372, 90:19:010113:376, 90:19:010113:378, 90:19:010113:381;
- Технические паспорта на домовладение №74 и №76.

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. Копии указанных документов представлены в разделе 12 Отчета (Приложение В).

3.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

3.2.1. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектами оценки

В таблице ниже представлено описание имущественных прав на оцениваемые объекты.

Таблица 3.1. Описание имущественных прав на оцениваемые объекты

Кадастровый номер	Имущественные права	Правообладатель
90:19:010113:367	Собственность	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КЕРЧЫИНВЕСТСТРОЙ", ИНН: 9111026988
90:19:010113:368	Собственность	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КЕРЧЫИНВЕСТСТРОЙ", ИНН: 9111026988
90:19:010113:370	Собственность	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КЕРЧЫИНВЕСТСТРОЙ", ИНН: 9111026988
90:19:010113:371	Собственность	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КЕРЧЫИНВЕСТСТРОЙ", ИНН: 9111026988
90:19:010113:372	Собственность	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КЕРЧЫИНВЕСТСТРОЙ", ИНН: 9111026988
90:19:010113:376	Собственность	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КЕРЧЫИНВЕСТСТРОЙ", ИНН: 9111026988
90:19:010113:378	Собственность	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КЕРЧЫИНВЕСТСТРОЙ", ИНН: 9111026988
90:19:010113:381	Собственность	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КЕРЧЫИНВЕСТСТРОЙ", ИНН: 9111026988
90:19:010113:386	Собственность	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КЕРЧЫИНВЕСТСТРОЙ", ИНН: 9111026988
90:19:010113:532	Собственность	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КЕРЧЫИНВЕСТСТРОЙ", ИНН: 9111026988
90:19:010113:3569	Аренда на 49 лет	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КЕРЧЫИНВЕСТСТРОЙ", ИНН: 9111026988 (№ 90:19:010113:3569-91/016/2021-8 от 24.02.2021)
90:19:010113:7248	Собственность	Общество с ограниченной ответственностью "Керчь девелопмент", ИНН: 9111023842
90:19:010113:26624	Аренда на 49 лет	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КЕРЧЫИНВЕСТСТРОЙ", ИНН: 9111026988 (№90:19:010113:26624-91/020/2021-8 от 20.02.2021)
90:19:010113:26693	Собственность	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КЕРЧЫИНВЕСТСТРОЙ", ИНН: 9111026988
90:19:010113:26531	Аренда на 49 лет	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КЕРЧЫИНВЕСТСТРОЙ", ИНН: 9111026988 (№90:19:010113:26531-91/016/2021-8 от 24.02.2021)

Источник: данные Заказчика

На дату составления отчета на оцениваемые объекты недвижимости зарегистрированы следующие ограничения (обременения) права: Ипотека в пользу РНКБ БАНК (ПАО).

В рамках настоящего Отчета рыночная стоимость имущества определялась в предположении отсутствия существующих ограничений (обременений) оцениваемых прав.

3.2.2. Описание состава объектов оценки

Объекты оценки представлен в виде одиннадцати объектов капитального строительства, трех земельных участков и одного сооружения.

Таблица 3.2. Количественные и качественные характеристики объектов капитального строительства и сооружения.

Кадастровый номер	Тип объекта	Наименование объекта	Адрес (месторасположение объекта)	Общая площадь, кв. м	Площадь застройки, кв.м. ¹	Материал стен	Общая этажность	Год завершения строительства	Физическое состояние объекта	Кадастровая стоимость на дату оценки, руб.	Кадастровая стоимость на дату оценки, руб./кв. м
90:19:010113:367	Отдельно стоящее здание	Мастерские – гараж (литер Б, Б1, Б2)	Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, д 74-6	207	223	Из прочих материалов	1	нет данных	требуется проведение ремонтных работ	1 698 344	8 205
90:19:010113:368	Отдельно стоящее здание	Механические мастерские (литер Е,е)	Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, д 74-6	135,2	171	Из прочих материалов	1	1970	неудовлетворительное	843 460	6 239
90:19:010113:370	Отдельно стоящее здание	Гараж (литер В)	Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, д 74-6	46,4	62	Из прочих материалов	1	нет данных	требуется проведение ремонтных работ.	380 692	8 205
90:19:010113:371	Отдельно стоящее здание	Гараж (литер Ж)	Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, д 74-6	32,8	40	Из прочих материалов	1	нет данных	требуется проведение ремонтных работ.	269 110	8 205
90:19:010113:372	Отдельно стоящее здание	Гараж (литер Д)	Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, д 74-6	66,2	79	Из прочих материалов	1	1960	требуется проведение ремонтных работ.	310 367	4 688
90:19:010113:376	Отдельно стоящее здание	Гараж (литер И,и1)	Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, д 74-6	35,3	38	Из прочих материалов	1	нет данных	требуется проведение ремонтных работ.	289 621	8 205
90:19:010113:378	Отдельно стоящее здание	Коптильный цех (литер Ф,Ф1)	Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, д 74-6	523,9	562	Из прочих материалов	2	нет данных	неудовлетворительное	5 617 478	10 722
90:19:010113:381	Отдельно стоящее здание	Гараж-склад (литер М,М1)	Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, д. 74Б	285,6	307	Из прочих материалов	1	нет данных	требуется проведение ремонтных работ. Снесена часть здания с правой стороны.	2 343 222	8 205
90:19:010113:386	Отдельно стоящее здание	Сторожка	Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, д 74-6	16,4	18	Из прочих материалов	1	нет данных	требуется проведение ремонтных работ.	277 471	16 919

¹ Для объектов с кадастровыми номерами 90:19:010113:378, 90:19:010113:372, 90:19:010113:371, 90:19:010113:370, 90:19:010113:368 площадь застройки была определена согласно предоставленным кадастровым паспортам путем умножения длины на ширину по внешнему обмеру. Площадь застройки с кадастровыми номерами: 90:19:010113:26693, 90:19:010113:7248 была определена по данным публичной кадастровой карты (<https://pkk.rosreestr.ru/>) с помощью сервиса «Измерение». Для остальных объектов для перехода от общей площади, к площади по наружным обмерам можно применить коэффициент, учитывающий толщину ограждающих конструкций. Достаточно подробно выведение вышеуказанного коэффициента приведено в статье «Непродажная» площадь» на сайте консалтинговой группы АВЕРС (<http://www.avg.ru/articles/category1/neprodazhnaya-ploshhad/>)

Кадастровый номер	Тип объекта	Наименование объекта	Адрес (месторасположение объекта)	Общая площадь, кв. м	Площадь застройки, кв.м. ¹	Материал стен	Общая этажность	Год завершения строительства	Физическое состояние объекта	Кадастровая стоимость на дату оценки, руб.	Кадастровая стоимость на дату оценки, руб./кв. м
90:19:010113:7248	Отдельно стоящее здание	Административное здание	Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, 76	614,3	754	Из прочих материалов	2	1999	На участке присутствуют фрагменты монолитного бетонного фундамента, являющегося частью нежилого здания	11 355 336	18 485
90:19:010113:532	Сооружение	Причал 250	Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, д 74-6	211	211	нет данных	-	нет данных	удовлетворительное	806 515,85	3 822
90:19:010113:26693	Отдельно стоящее здание	Склад	Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, д 74	379,8	456	Из прочих материалов	1	нет данных	На участке присутствуют фрагменты монолитного бетонного фундамента, являющегося частью нежилого здания	7 050 177	18 563

Источник: данные Заказчика, публичная кадастровая карта

Таблица 3.3. Количественные и качественные характеристики объектов капитального строительства

КН	Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Полы	Крыша	Окна	Двери	Коммуникации	Группа капитальности ²
90:19:010113:7248	ленточный, бутовый	из ракушечника	из ракушечника	деревянное с подшивкой	бетонные, досчатые	асбофанера	двойные	филенчатые	отсутствуют	III
90:19:010113:26693	ленточный, бутовый	из ракушечника	из ракушечника	деревянное с подшивкой	досчатые	асбофанера	одинарные	простой работы	отсутствуют	III
90:19:010113:367	ленточный, бутовый	бетонные блоки	бетонные блоки	деревянное с подшивкой	бетонные	металлочерепица	отсутствуют	отсутствуют	свет	III
90:19:010113:368	ленточный, бутовый	бетонные блоки	отсутствуют	деревянное с подшивкой	бетонные	металлочерепица	деревянные	отсутствуют	отсутствуют	III
90:19:010113:370	ленточный, бутовый	бетонные блоки	бетонные блоки	деревянное с подшивкой	бетонные	металлочерепица	отсутствуют	деревянные	отсутствуют	III
90:19:010113:371	ленточный, бутовый	бетонные блоки	бетонные блоки	деревянное с подшивкой	бетонные	металлочерепица	отсутствуют	деревянные	отсутствуют	III

² <https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/obshhaja-chast-instrukcija-po-pereocence-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/kapitalnost-zdanij/>

КН	Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Полы	Крыша	Окна	Двери	Коммуникации	Группа капитальности ²
90:19:010113:372	ленточный, бутовый	бетонные блоки	бетонные блоки	деревянное с подшивкой	бетонные	металлочерепица	отсутствуют	деревянные	отсутствуют	III
90:19:010113:376	ленточный, бутовый	бетонные блоки	бетонные блоки	деревянное с подшивкой	бетонные	металлочерепица	отсутствуют	деревянные	свет	III
90:19:010113:378	ленточный, бутовый	кирпичные, бетонные блоки	бетонные блоки	железобетонное	бетонные	металлочерепица	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	II
90:19:010113:381	ленточный, бутовый	бетонные блоки	бетонные блоки	деревянное с подшивкой	бетонные	металлочерепица	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	III
90:19:010113:386	ленточный, бутовый	бетонные блоки	бетонные блоки	деревянное с подшивкой	бетонные	металлочерепица	деревянные	деревянные	отсутствуют	III

Источник: данные Заказчика, данные визуального осмотра

Таблица 3.4. Характеристики земельных участков

Параметр	Характеристика		
Местоположение	Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, д 74б	Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, д. 7б	Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, 74
Кадастровый (или условный) номер	90:19:010113:3569 (без координат границ)	90:19:010113:26624	90:19:010113:26531
Категория	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	Среднеэтажная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка
Площадь, кв. м	13 215	3 140	12 936
Кадастровая стоимость, руб.	33 964 426,25	8 952 928,95	33 247 356,64
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	90:19:010113:367, 90:19:010113:368, 90:19:010113:370, 90:19:010113:371, 90:19:010113:372, 90:19:010113:376, 90:19:010113:378, 90:19:010113:381, 90:19:010113:386, 90:19:010113:532	90:19:010113:7248	90:19:010113:26693
Коммуникации	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение
Ограничения	Водоохранная зона Азовского моря на территории Республики Крым в границах муниципального образования городской округ Керчь ³	Водоохранная зона Азовского моря на территории Республики Крым в границах муниципального образования городской округ Керчь	Прибрежная защитная полоса Азовского моря на территории Республики Крым в границах муниципального образования городской округ Керчь ⁴

Источник: данные документов Заказчика; анализ, проведенный Оценщиком

Согласно предоставленных тех.паспортов, на земельном участке с кадастровым номером 90:19:010113:3569 располагаются два небольших здания, не поставленные на

³ Ст.65 ФЗ от 03.06.2006 N 74-ФЗ "Водный кодекс Российской Федерации" п.15: В границах водоохранных зон запрещаются: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со ст.19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

⁴ Ст.65 ФЗ от 03.06.2006 N 74-ФЗ "Водный кодекс Российской Федерации" п.15: В границах водоохранных зон запрещаются: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со ст.19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах". п.17: в границах прибрежных защитных полос наряду с установленными п.15 настоящей статьи ограничениями запрещаются: 1) распашка земель; 2) размещение отвалов размываемых грунтов; 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн

кадастровый учет. Согласно снимкам Google Maps и данным визуального осмотра данные здания разрушены.

Также, на земельном участке присутствуют фрагменты зданий литера У, У1, литера Ш, Ш1, литера Щ, литера Ч, литера Э (см.рисунок ниже).

Рисунок 3.1. План земельного участка с кадастровым номером 90:19:010113:3569 по данным БТИ (слева) и снимок Google Maps⁵ (справа)



На земельном участке с кадастровым номером 90:19:010113:26531 присутствуют также частично сохранившиеся здания в неудовлетворительном состоянии (лит. Б, Е, К, Т).

Рисунок 3.2. План земельного участка с кадастровым номером 90:19:010113:26531 по данным БТИ (слева) и снимок Google Maps⁶ (справа)



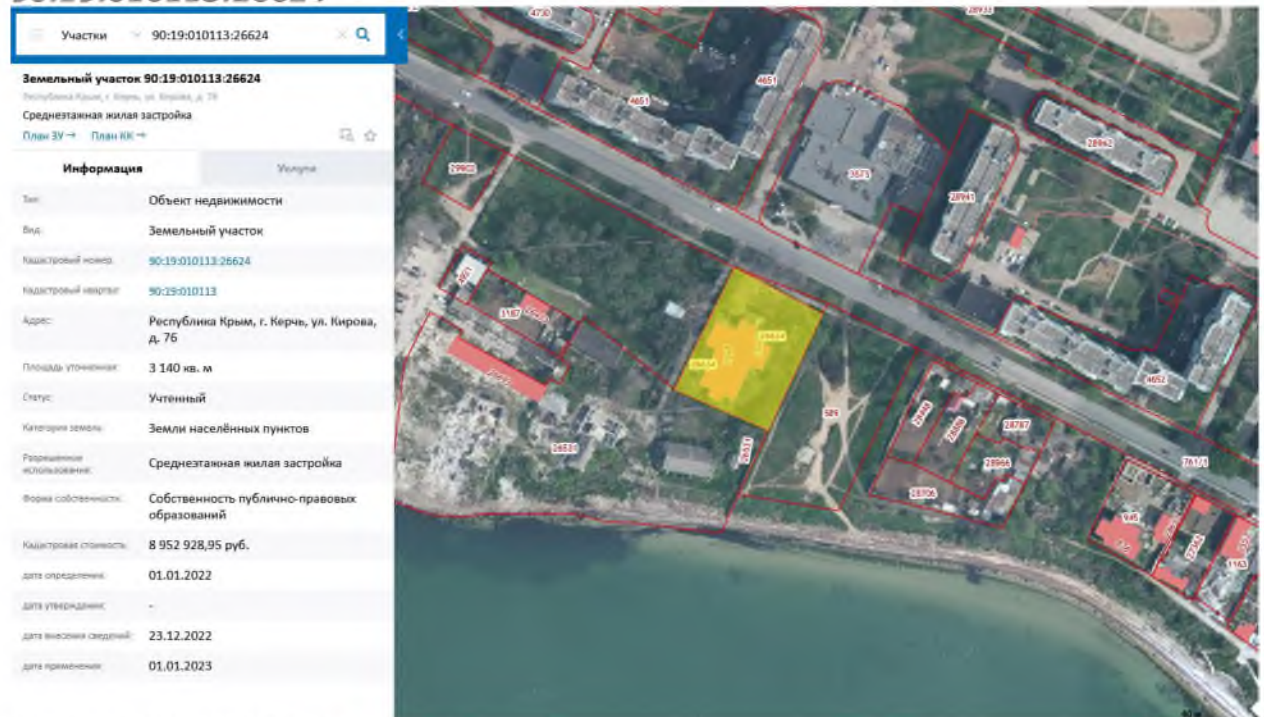
⁵ <https://www.google.ru/maps/>

⁶ <https://www.google.ru/maps/>

Рисунок 3.3. Расположение зданий (литера Е,К,Т) на плане земельного участка по данным БТИ снимок Google Maps

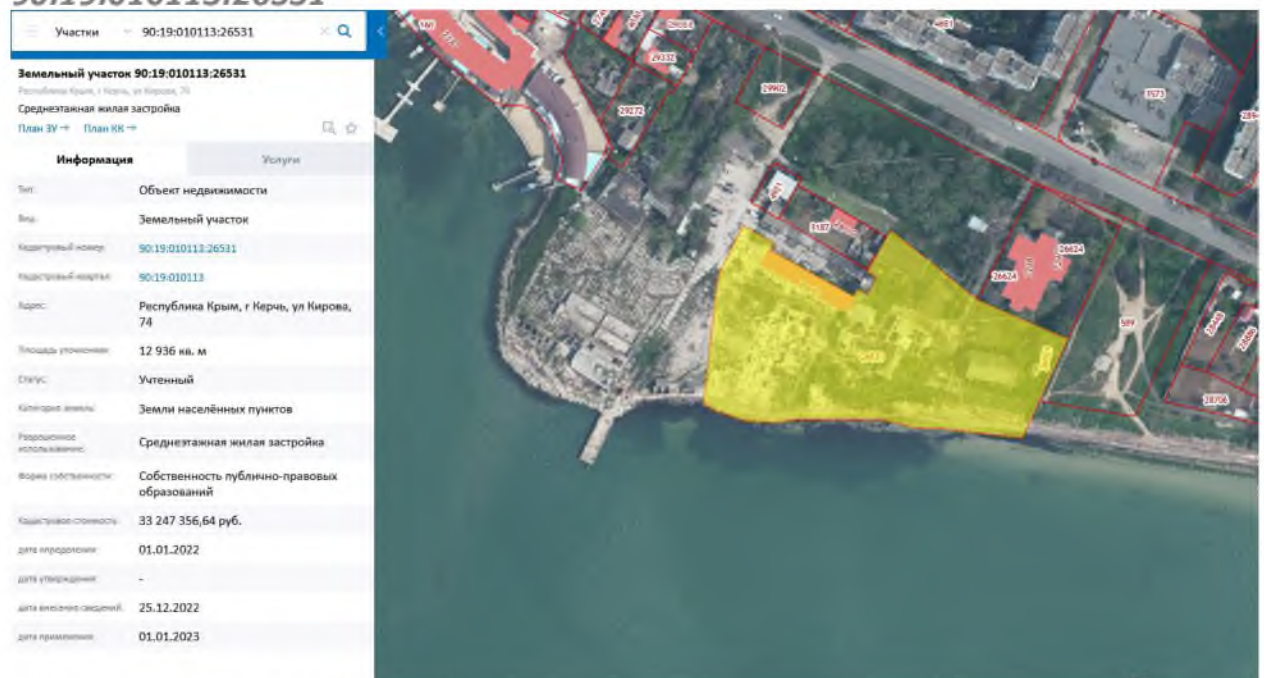


Рисунок 3.4. Кадастровый план земельного участка с кадастровым номером 90:19:010113:26624



Источник: <http://pkk5.rosreestr.ru/>

Рисунок 3.5. Кадастровый план земельного участка с кадастровым номером 90:19:010113:26531



Источник: <http://pkk5.rosreestr.ru/>

3.2.3. Сведения об износе и устаревании

1. Здание кад. № 90:19:010113:26693 по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, д. 74, площадью 379,8 кв.м. На участке присутствуют фрагменты монолитного бетонного фундамента, являющегося частью нежилого здания.
2. Здание кад. № 90:19:010113:367, по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, д. 74-6, площадью 207,0 кв.м. Состояние удовлетворительное. Требуется проведение ремонтных работ.
3. Здание кад. № 90:19:010113:368, по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, д. 74-6, площадью 135,2 кв.м. Состояние имущества: Состояние неудовлетворительное.
4. Здание кад. № 90:19:010113:370, по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, д. 74-6, площадью 46,4 кв.м. Состояние имущества: Состояние удовлетворительное. Требуется проведение ремонтных работ.
5. Здание кад. № 90:19:010113:371, по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, д. 74-6, площадью 32,8 кв.м. Состояние имущества: Состояние удовлетворительное. Требуется проведение ремонтных работ.
6. Здание кад. № 90:19:010113:372, по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, д. 74-6, площадью 66,2 кв.м. Состояние имущества: Состояние удовлетворительное. Требуется проведение ремонтных работ.
7. Здание кад. № 90:19:010113:376 по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, д. 746 площадью 35,3 кв.м. Состояние имущества: Состояние удовлетворительное. Требуется проведение ремонтных работ.
8. Здание кад. № 90:19:010113:378 по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, д. 746 площадью 523,9 кв.м. Состояние имущества: Состояние неудовлетворительное.
9. Здание кад. № 90:19:010113:381 по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, д. 74Б площадью 285,6 кв.м. Снесена часть здания с правой стороны. Требуется проведение ремонтных работ.
10. Здание кад. № 90:19:010113:386 по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, д. 746 площадью 16,4 кв.м. Состояние имущества: Состояние удовлетворительное. Требуется проведение ремонтных работ.
11. Сооружение кад. № 90:19:010113:532 по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, д. 74-6 площадью 211 кв.м. Состояние имущества: Состояние удовлетворительное.
12. Административное здание, кад. № 90:19:010113:7248 по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, д. 76 площадью 614,3 кв.м. На участке присутствуют фрагменты монолитного бетонного фундамента, являющегося частью нежилого здания.

3.2.4. Описание местоположения Объектов оценки

Оцениваемые объекты расположены в республике Крым, г. Керчь, ул. Кирова, 74, 746, 76.

Республика Крым⁷

Крымский полуостров в силу своего географического положения и уникальных природных условий с античных времён являлся перекрёстком морских транзитных путей.

С этого периода за полуостровом закрепилось название Таврика, произошедшее от имени древнейших племён тавров, населявших южную часть Крыма. Современное название «Крым» стало широко использоваться только после XIII века, предположительно по названию города «Къырым», который после захвата Северного Причерноморья монголами являлся резиденцией наместника хана Золотой Орды. Возможно также, что название «Крым» произошло от Перекопского перешейка (русское слово «перекоп» — это перевод тюркского слова «qırım», которое означает «ров»). С XV века Крымский полуостров стали называть Таврией, а после его присоединения в 1783 году к России — Тавридой. Такое название получило и всё Северное Причерноморье — северное побережье Чёрного и Азовского морей с прилегающими степными территориями.

В разные исторические периоды в Крыму жили тавры и киммерийцы, скифы и греки, сарматы и римляне, готы, гунны, авары, болгары, хазары, славяне, печенеги, половцы, караимы, монголы и крымские татары, итальянцы и турки.

С конца XV века приморские города и горная часть Крыма вошли в состав Османской империи. Остальной территорией полуострова владело Крымское ханство — вассал Османской империи. Русско-турецкая война 1768—1774 годов положила конец османскому господству над Крымом, и по Кючук-Кайнарджийскому мирному договору 1774 года османы отказались от претензий на полуостров.

В 1783 году Крымский полуостров был присоединён к Российской империи. Во время Гражданской войны в России (1917—1922) Крымский полуостров стал последним оплотом Белого движения. В советское время Крым входил в состав РСФСР, в 1954 году по решению советского руководства был передан Украинской ССР. С 1992 года находился в составе Украины. В марте 2014 года в результате событий, известных как «Крымская весна», по результатам Общекрымского референдума 18 марта 2014 года Крым вошёл в состав Российской Федерации.

Общие сведения:

Дата образования Республики Крым - 18 марта 2014г.

Столица – город Симферополь

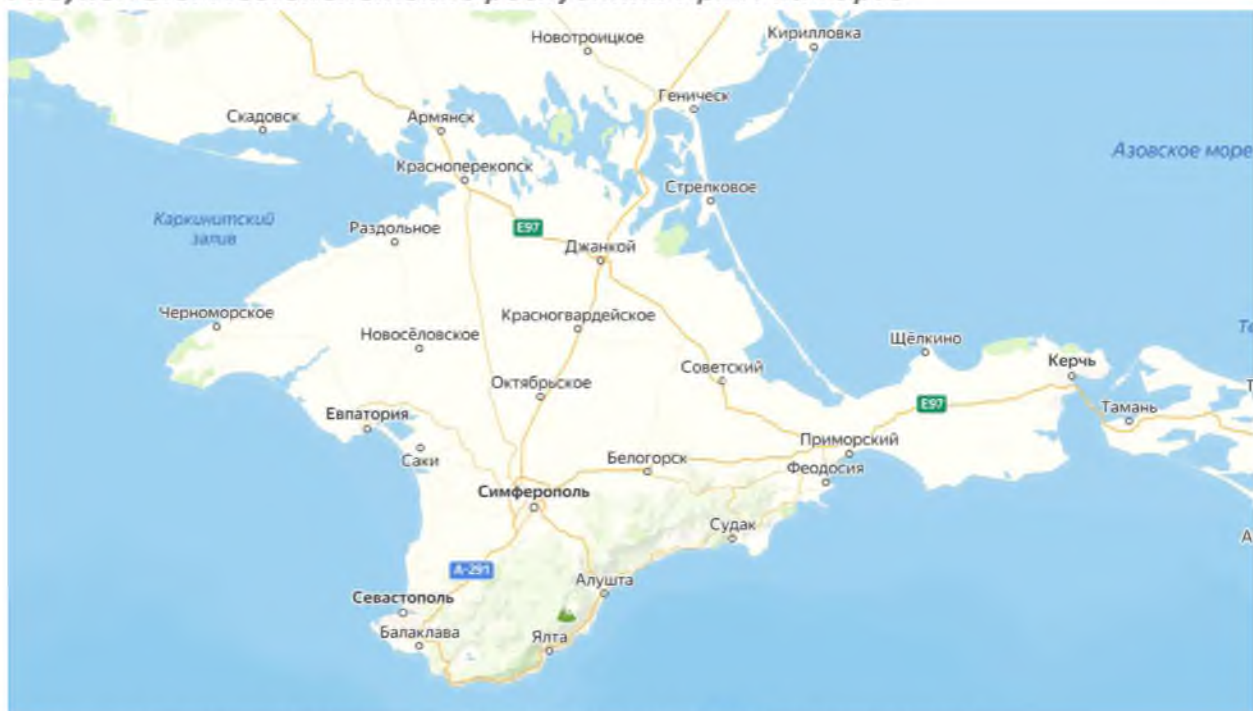
Расстояние до Москвы – 1227 км

Площадь – 26 081 кв.км

Население – 1,9 млн человек (1.895.915 человек)

⁷ <https://rk.gov.ru/structure/1e500681-f176-44df-b8d6-34ce560c849b>

Рисунок 3.6. Местоположение республики Крым на карте



Источник: <https://rk.gov.ru/structure/1e500681-f176-44df-b8d6-34ce560c849b>

Республика Крым входит в состав Южного федерального округа и состоит из 25 административно-территориальных образований, в том числе из 14 районов (с преимущественно сельским населением), 11 городов республиканского подчинения, в границах которых с подчинёнными им населёнными пунктами созданы муниципальные образования - городские округа (с преимущественно городским населением). Всего в Республике Крым 1019 населённых пунктов, в том числе: 16 городов, 56 поселков городского типа и 947 сел и поселков.

Рисунок 3.7. Карта административного деления региона



Источник: <https://rk.gov.ru/structure/1e500681-f176-44df-b8d6-34ce560c849b>

г. Керчь⁸

Керчь – один из вечных городов мира. Ему 26 веков. 50 памятников археологии, охраняемые государством, являются нашей гордостью. Среди них такие всемирно-известные памятники как Склеп богини Деметры, украшенный фресками, датируемыми I веком нашей эры; церковь Иоанна Предтечи (X в.н.э.), одна из старейших в Причерноморье, Царский Курган, гора Митридат – место гибели античного царя Митридата VI, Евпатора, ныне – место международных археологических раскопок; многочисленные курганы – погребения скифской аристократии; Старокарантинские и Аджимушкайские каменоломни и многие-многие другие уникальные памятники мировой культуры.

Так сложилось исторически, что наш город – это город людей различных национальностей, огромного разнообразия культур и традиций. Более 100 национальностей населяют нынешнюю Керчь. За свою многовековую историю она неоднократно переживала взлеты и падения, однако всегда возрождалась, восставала из пепла и руин.

Современная Керчь органично соединяет дух разных эпох и имеет ярко выраженную перспективу, которая просматривается в обновленном облике города, в планах социально-экономического развития, в меняющемся день ото дня менталитете горожан.

Керчь омывается двумя морями Черным и Азовским, поэтому город имеет исключительно удобное географическое положение для развития рыбной промышленности и является одним из основных портов Крыма.

Многое делается в сфере установления дружеских побратимских отношений с городами из других государств.

Налажены утраченные ранее контакты с Республикой Беларусь. Белорусский город Могилев сейчас побратим Керчи. Подписано соглашение о торговом и экономическом сотрудничестве.

Установлены дружеские отношения с Темрюкским районом Краснодарского Края Российской Федерации.

Как известно, черноморское побережье объединяет многие народы, культурно-исторические пласты. Но что мы знаем о них? Задумались об этом и перекинули мост дружбы, обретя турецкий город-побратим – Чанаккале. Тепло рукопожатий двух народов дало свои результаты: родилась идея выставок-ярмарок с обширной культурной программой.

В целях дальнейшего духовного развития и утверждения культуры национальных общин появилась общественная организация, получившая название городского центра международных связей «Таврика», объединившая под одной крышей несколько национальных общин – польскую, болгарскую, греческую, немецкую, итальянскую и другие.

Чем активнее мы нарабатываем международные и межрегиональные связи, тем больше видим реальные перспективы развития города, всего Восточного региона Крыма, вбирающего обширную зону Керченского полуострова и его щедрые недра.

Сегодня в Керчи свято чтятся и продолжают традиции, рождаются новые. Ежегодно в городе проходит Международный фестиваль античного искусства "Боспорские

⁸ <https://kerch.rk.gov.ru/structure/99aa14a4-c3a7-44a1-922d-fc0814e8870f>

агоны", многочисленные фестивали и конкурсы, поддерживающие развитие юных талантов – "Керченские жемчужинки", "Танцующий бриз", "Хоровая весна" и другие. Все это говорит о многообразии и многоликости жизни нашего Древнего, но вечно молодого города.

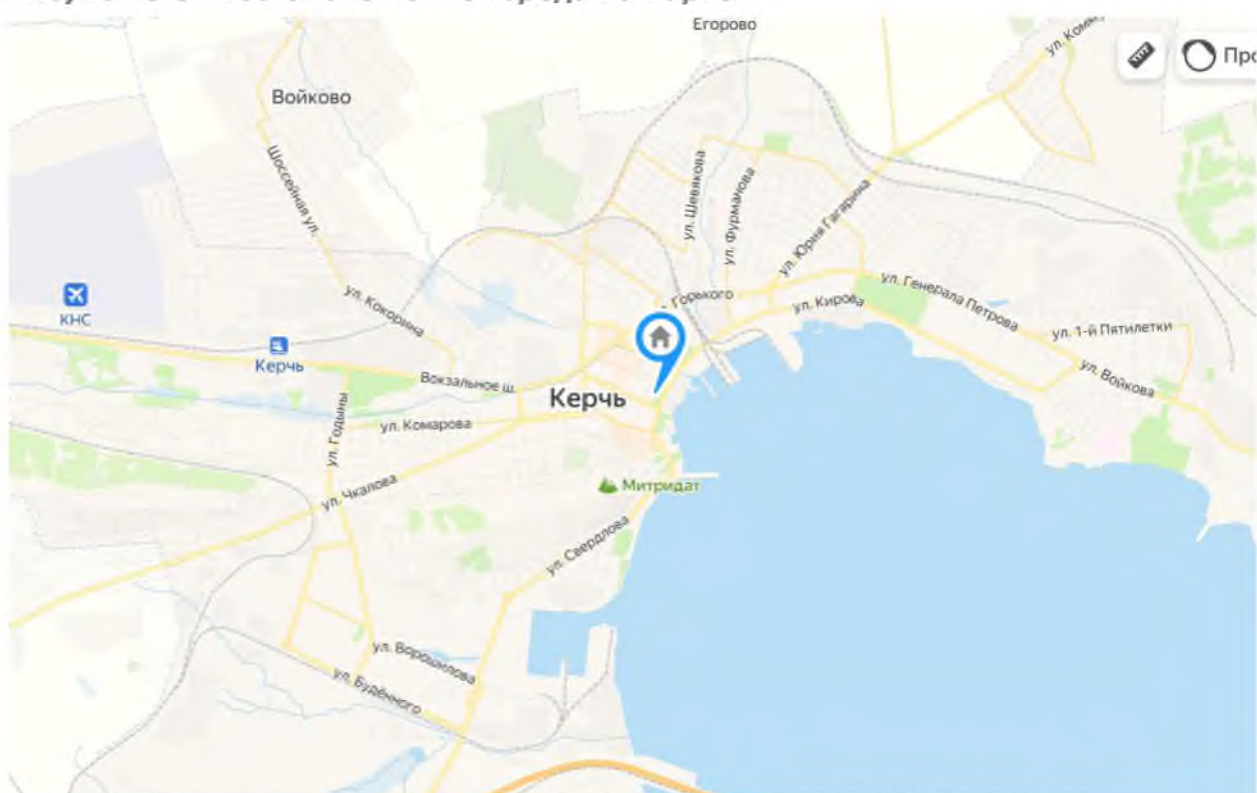
Благодаря уникальным памятникам, неповторимому природному ландшафту, чудесным берегам двух теплых морей, и, наконец, удачному географическому положению, Керчь успешно развивается как центр туризма.

Многие десятилетия здесь традиционно ведутся археологические находки и изучаются памятники. И поэтому, естественно, есть все предпосылки к формированию научного туризма. Да и сама отрасль немыслима без опоры на колонизацию греческой культуры, следы которой оставили такие города древности, как Пантикапей, Мирмекий, Тиритака, Нимфей, Иллурат... Не случайно же Керчь называли музеем под открытым небом, где сосредоточена одна из лучших коллекций лапидарных памятников.

Музеем под открытым небом с полным основанием можно назвать и весь Керченский полуостров, где имеется немало скифских курганов, неповторимых свидетелей ушедших в Лету цивилизаций.

В Керчи более трех десятков учреждений лечебно-оздоровительного комплекса – санатории, профилактории, пансионаты, детские оздоровительные учреждения с современным лечебно-диагностическим оборудованием, во многих используются в лечебных целях целебные свойства грязевых озер, расположенных вокруг Керчи.

Рисунок 3.8. Местоположение города на карте



Источник: <https://kerch.rk.gov.ru/structure/b0cf4aef-ba28-49ed-b84f-6560230475db>

Описание локального расположения оцениваемых объектов

Значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на возможную рентабельность объекта, следовательно, и на рыночную стоимость, являются

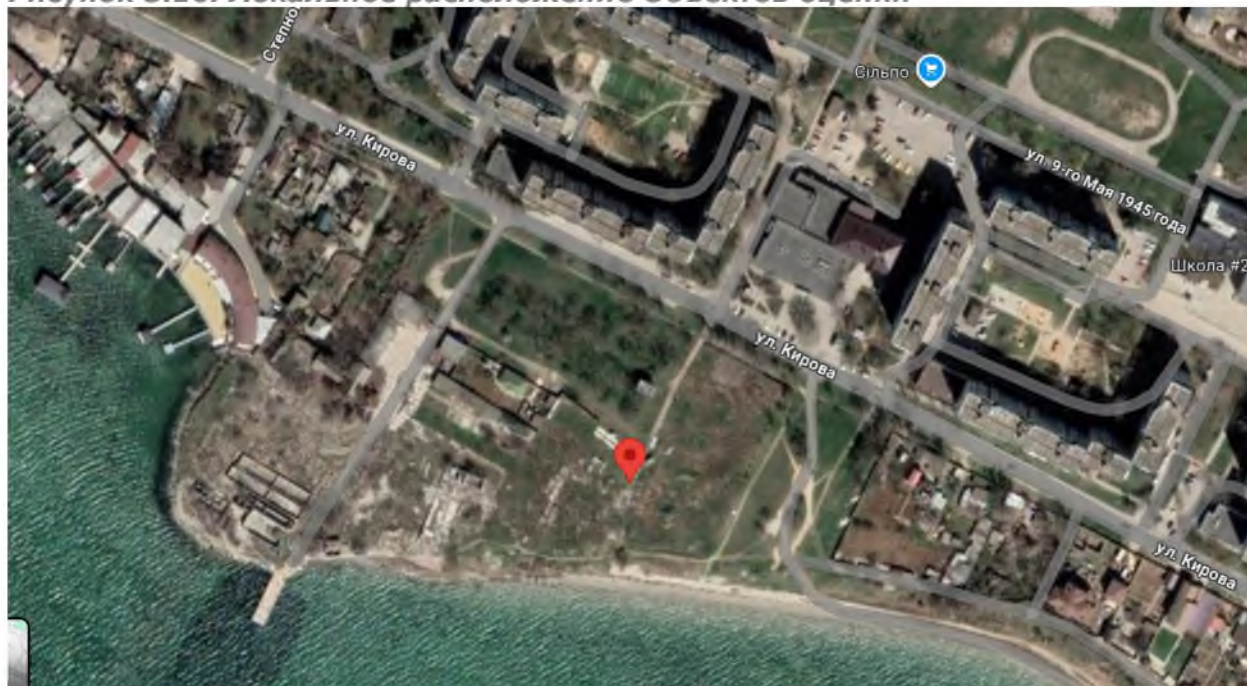
территориальное местоположение объекта, социальная инфраструктура, транспортная доступность (ее степень), подъездные пути и возможность парковки (наличие стоянки или парковки), рассматриваемые с позиции назначения объекта. Расположение оцениваемого здания на карте Красноярскa представлено на рисунке ниже.

Рисунок 3.9. Расположение Объектов оценки



Источник: <https://www.google.com/maps/place/>

Рисунок 3.10. Локальное расположение Объектов оценки



<https://www.google.com/maps/place/>

Характеристики окружения представлены в таблице ниже (Таблица 3.5).

Таблица 3.5. Характеристика окружения оцениваемых объектов

Адрес расположения	Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, 74, 746,76
Основная трансп. магистраль	ул. Кирова
Расстояние от магистралей	Объекты оценки расположены на первой линии
Огороженность территории	Частично охраняется.
Инфраструктура	Развитая
Транспортная доступность	В 1 км от оцениваемых объектов находится остановка наземного общественного транспорта "Луч"
Подъездные пути	Асфальтовые дороги
Автостоянка	Стихийная
Особенности расположения	С панорамным видом и выходом на море

Источник: составлено Оценщиком

3.2.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Других факторов и характеристик, относящихся к Объекту оценки и существенно влияющих на его стоимость, не выявлено.

3.2.6. Осмотр оцениваемых объектов

Осмотр Объектов оценки произведен по состоянию на 28.08.2024г. Фотографии объектов оценки представлены в Приложении к настоящему Отчету.

3.3. Выводы

Объекты оценки:

- Объекты оценки с кадастровыми номерами 90:19:010113:367, 90:19:010113:368, 90:19:010113:370, 90:19:010113:371, 90:19:010113:372, 90:19:010113:376, 90:19:010113:378, 90:19:010113:381, 90:19:010113:386 представляют собой объекты капитального строительства производственно-складского назначения. Объект оценки с кадастровым номером 90:19:010113:532 представляет собой причал. Причал находится в удовлетворительном состоянии, объекты с КН 90:19:010113:368 и 90:19:010113:378 находятся в неудовлетворительном состоянии, остальные объекты требуют проведение ремонтных работ. Оцениваемые объекты расположены на земельном участке с кадастровым номером 90:19:010113:3569 предназначенным для среднеэтажной застройки.

Административное здание с кадастровым номером 90:19:010113:7248 находится в неудовлетворительном состоянии (На участке присутствуют фрагменты монолитного бетонного фундамента, являющегося частью нежилого здания). Здание расположено на земельном участке с кадастровым номером с кадастровым номером 90:19:010113:26624 предназначенным для среднеэтажной застройки.

Склад с кадастровым номером 90:19:010113:26693 находится в неудовлетворительном состоянии, на участке присутствуют фрагменты монолитного бетонного фундамента, являющегося частью нежилого здания. Расположен на земельном участке с кадастровым номером 90:19:010113:26531 предназначенным для среднеэтажной застройки.

- имеют уникальное территориальное местоположение в прибрежной полосе с непосредственным выходом к морю и подъездными путями, инфраструктура в районе расположения объектов оценки развита.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Макроэкономические показатели Российской Федерации за январь – июль 2024 г.⁹

4.1.1. Макроэкономические показатели за январь - июль 2024 г.

По оценке Минэкономразвития России, в июле 2024 года рост ВВП ускорился до +3,4% г/г после +3,0% г/г в июне. С исключением сезонного и календарного факторов рост на +0,7% м/м SA после -1,0% м/м SA в июне (показатель пересмотрен за счёт уточнения ретроспективы данных по промышленности за 2023-2024 годы). В целом за 7 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,4% г/г.

Индекс промышленного производства в июле вырос на +3,3% г/г после +2,7% г/г в июне. К уровню двухлетней давности темпы составили +9,3% после +8,9% месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2024 года рост промышленности в целом +4,8% г/г.

Обрабатывающая промышленность в июле выросла на +6,6% г/г после +5,7% г/г в июне. К уровню двухлетней давности – +18,6% после +19,4% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,6% г/г.

Основным драйвером роста продолжает оставаться машиностроительный комплекс – он обеспечил более 36% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в июле (вклад в рост обрабатывающего сектора +2,4 п.п.). Темпы роста комплекса в июле ускорились до +14,9% г/г после +12,5% г/г в июне. К уровню двухлетней давности в июле в целом по комплексу рекордный рост +74,8% после +59,7% в июне. Практически все подотрасли комплекса сохранили положительную динамику выпуска. При этом значительно улучшилась динамика в производстве компьютеров – рост выпуска +39,5% г/г после +23,7% г/г месяцем ранее и производстве электрооборудования (+7,6% г/г после +2,4% г/г). В автопроизводстве в июле сохранились двузначные темпы роста (+18,4% г/г после +18,7% г/г в июне). По итогам 7 месяцев 2024 года в целом по комплексу рост составил +20,9% г/г.

В добывающем секторе в июле динамика сохранилась практически на уровне прошлого месяца – -2,2% г/г после -2,3% г/г в июне. К уровню двухлетней давности в целом по сектору в июле -3,9% после -5,3% месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2024 года динамика производства добывающего сектора в целом составила -0,5% г/г.

Высокая инвестиционная активность сохраняется – по итогам 2 квартала 2024 года инвестиции выросли на +8,3% г/г после +14,5% г/г в 1 квартале (по полному кругу организаций). При этом эффект резкого роста базы предыдущего года не повлиял сильно на динамику. По 2 кварталу рост к уровню двухлетней давности +22,7% после +15,6% кварталом ранее, а с учётом сезонности инвестиции выросли на +1,1% кв/кв SA. Инвестиции крупных и средних организаций продолжают показывать двузначные темпы роста – во 2 квартале +11,5% г/г после +14,6% г/г кварталом ранее. Рост к

⁹https://www.economy.gov.ru/material/file/0dcd669f0d9f79034f51cba34bd4b2fb/2024_08_28_Справка_о_текущей_ситуации_июль.pdf

уровню двухлетней давности +26,1% после +13,7%. По итогам I полугодия 2024 года рост инвестиций составил +10,9% г/г.

Рост объёма строительных работ в июле 2024 года в годовом выражении составил +0,5% г/г после +1,2% г/г в июне. К уровню двухлетней давности рост +9,1% после +10,7% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на +3,3% г/г.

Рост объёмов оптовой торговли в июле ускорился до +6,0% г/г после +1,8% г/г в июне, несмотря на эффект более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности рост на +31,7% после +20,5% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года объём оптовой торговли вырос на +9,6% г/г.

Выпуск продукции сельского хозяйства в июле превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г (в июне -0,3% г/г). К уровню двухлетней давности рост, как и месяцем ранее, составил +0,5%. В целом за 7 месяцев 2024 года объём выпуска продукции сельского хозяйства увеличился на +2,0% г/г.

В июле 2024 года грузооборот транспорта вырос на +1,5% г/г после -0,8% г/г в июне (данные за 2024 год были незначительно скорректированы в связи с уточнением респондентами ранее предоставленных данных). К уровню 4 двухлетней давности зафиксирован рост на +0,8% после -2,0% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года грузооборот транспорта увеличился на +0,3% г/г.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июле в годовом выражении вырос на +5,4% г/г в реальном выражении после +5,7% г/г месяцем ранее. При этом к уровню двухлетней давности рост ускорился до +18,7% после +18,2%. С исключением сезонности – +0,4% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года потребительская активность выросла на +7,2% г/г.

Оборот розничной торговли в июле в годовом выражении вырос на +6,1% г/г в реальном выражении после +6,3% г/г в июне. К уровню двухлетней давности ускорение до +20,6% после +20,0% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора отмечается увеличение оборота на +0,4% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года показатель вырос на +8,4% г/г.

Платные услуги населению в июле приросли на +3,1% г/г после 3,4% г/г в июне. К уровню двухлетней давности – +11,7% после +11,5%. С устранением сезонного фактора рост на +0,2% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года прирост составил +3,8% г/г.

Рост оборота общественного питания в июле составил +6,5% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности увеличение на +23,6% после +23,1%, а с исключением сезонного фактора +0,5% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года оборот вырос на +5,5% г/г.

Инфляция в июле составила 9,13% г/г после 8,59% г/г в июне. По состоянию на 26 августа 2024 года инфляция год к году составила 9,01% г/г (на 19 августа 9,04% г/г). С начала года по 26 августа потребительские цены выросли на 5,19%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июле 2024 года составил +12,3% г/г после +11,8% г/г в июне 2024 года. В целом по промышленности в июле индекс вырос на +13,7% г/г после +14,0% г/г месяцем ранее.

Уровень безработицы второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 2,4% от рабочей силы. С начала 2024 года показатель в среднем сохраняется на уровне 2,6%.

Рост заработной платы в июне (по последней оперативной информации) в номинальном выражении составил +15,3% г/г после +17,8% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +6,2% г/г после +8,8% г/г, а её размер составил 89 145 рублей. За I полугодие 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы – +9,4% г/г.

Рисунок 4.1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.— июль.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность													
ВВП	4,4	3,4	4,0	3,0	4,5	4,5	5,4	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2
Сельское хозяйство	2,0	5,2	0,7	-0,3	1,0	1,4	1,2	-0,3	-5,7	2,4	1,1	1,6	11,3
Строительство	3,3	0,5	4,1	1,2	7,0	4,5	3,5	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5
Оптовая торговля	9,6	6,0	8,3	1,8	11,1	12,6	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	7,2	5,4	6,5	5,7	6,6	7,3	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	8,4	6,1	7,3	6,3	7,5	8,2	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,8	3,1	4,1	3,4	4,3	4,9	3,6	6,9	6,7	7,9	7,6	5,2	5,0
Общественное питание	5,5	6,5	5,4	6,7	4,0	5,7	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	0,3	1,5	-0,6	-0,8	0,7	-1,8	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-3,1	-3,2	-1,6	-2,2	-0,2	-2,5	-4,5	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	10,9¹	-	8,3	-	-	-	14,5	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство²	4,8	3,3	4,4	2,7	5,8	4,8	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых ²	-0,5	-2,2	-1,3	-2,3	-0,3	-1,2	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
Обрабатывающие производства ²	8,6	6,6	8,5	5,7	10,2	9,8	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
Инфляция													
Индекс потребительских цен	8,1	9,1 / 9,0³	8,3	8,6	8,3	7,8	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей													
Промышленность	17,1	13,7	16,2	14,0	16,2	18,4	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	37,3	23,1	35,4	28,7	33,8	44,5	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	13,6	12,3	12,8	11,8	13,0	13,6	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- июль.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата													
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,4 ⁴	-	7,8	6,2	8,8	8,5	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата													
рублей	83 582 ⁴	-	86 495	89 145	86 384	83 875	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	18,1 ⁴	-	16,7	15,3	17,8	17,0	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы													
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4 ⁴	-	7,7	-	-	-	7,1	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы													
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,1 ⁴	-	9,6	-	-	-	6,4 ⁴	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы													
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,0	0,4	0,5	0,4	0,2	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	75,9	76,3	76,1	76,3	76,1	76,0	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,2	76,3	76,2	76,2	76,1	-	76,1	76,1	76,0	76,1	-
Численность занятых													
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,6	1,0	1,2	1,0	0,9	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	73,9	74,4	74,2	74,4	74,1	74,0	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,1	74,2	74,2	74,3	74,2	74,1	74,0	-	73,8	73,7	73,5	73,4	-
Численность безработных													
в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,0	-18,1	-19,3	-20,9	-16,7	-20,5	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	2,0	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	2,0	1,9	2,0	1,9	2,0	2,0	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
Уровень занятости													
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,4	61,4	61,5	61,3	61,3	61,1	-	61,0	60,9	60,7	60,6	-
Уровень безработицы													
в % к рабочей силе	2,6	2,4	2,6	2,4	2,6	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,6	2,5	2,6	2,5	2,7	2,6	2,7	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-

Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/0dcd669f0d9f79034f51cba34bd4b2fb/2024_08_28_Справка_о_текущей_ситуации_июль.pdf

Рисунок 4.2. Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- июль.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	4,8	3,3	4,4	2,7	5,8	4,8	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,5	-2,2	-1,3	-2,3	-0,3	-1,2	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
добыча угля	1,1	-4,4	-1,2	-0,7	-0,7	-2,2	5,2	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0
добыча металлических руд	1,0	-1,1	0,9	0,3	0,8	1,5	1,9	-1,7	0,0	-1,9	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-2,7	-10,2	-5,0	-11,6	4,3	-6,3	3,2	-3,4	-3,1	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,5	-2,7	-1,7	-5,3	1,5	-1,2	6,8	0,3	4,8	3,0	0,5	-8,2	5,2
Обрабатывающие производства	8,6	6,6	8,5	5,7	10,2	9,8	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
пищевая промышленность	5,2	0,9	5,2	2,9	5,5	7,3	6,9	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.													
пищевые продукты	4,7	-1,5	5,7	3,5	6,7	6,9	6,0	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	10,5	14,7	4,6	3,3	0,7	10,4	16,2	1,1	1,5	-2,9	3,5	2,9	6,7
табачные изделия	-3,9	1,9	-3,6	-11,6	-3,4	3,8	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	4,7	0,6	3,2	2,5	2,8	4,5	7,9	10,4	10,8	14,0	11,0	5,6	4,5
в т.ч.													
текстильные изделия	6,8	3,7	7,9	13,2	7,1	3,9	6,8	3,4	7,5	6,8	0,6	-1,3	-3,8
одежда	2,9	1,7	1,7	-1,2	0,4	5,9	4,9	13,3	10,1	17,4	16,4	9,3	9,1
кожа и изделия из неё	5,5	-8,5	-1,5	-7,5	1,2	1,9	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	7,2	4,3	6,1	6,2	5,4	6,7	9,7	1,5	9,7	7,1	-0,1	-9,5	-2,0
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из неё	5,8	1,4	4,7	6,2	2,7	5,2	8,7	-1,1	9,4	13,1	-3,7	-19,2	-10,0
бумага и бумажные изделия	6,9	6,5	4,6	4,9	4,8	4,1	9,6	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	12,2	4,4	14,8	10,3	14,6	19,7	12,7	5,9	17,0	12,3	-6,8	0,1	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-3,2	-2,7	-2,4	-4,6	1,6	-4,2	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
химический комплекс	5,3	4,3	4,1	2,4	6,4	3,6	6,9	4,9	9,7	9,0	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.													
химические вещества и химические продукты	3,9	1,6	2,3	0,2	3,9	2,6	6,4	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	14,2	20,5	15,7	16,0	23,1	8,8	10,6	-0,4	18,9	7,4	-6,9	-16,1	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	3,4	1,7	1,9	-0,2	2,5	3,5	5,9	8,1	9,4	14,8	10,8	-3,4	0,2

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- июль.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,6	3,7	3,9	0,6	4,0	8,0	9,1	1,1	2,8	3,7	2,4	-6,5	3,9
металлургический комплекс	9,9	8,2	10,6	7,8	15,3	9,0	10,0	9,1	5,9	10,5	14,4	6,6	2,7
в т.ч.													
металлургия	0,1	1,9	0,2	-1,1	0,8	0,9	-0,6	2,9	1,4	1,4	7,6	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	40,0	27,8	42,7	35,1	59,9	34,0	42,5	28,0	19,6	38,4	35,4	22,3	13,4
машиностроительный комплекс	20,9	14,9	18,0	12,5	13,3	29,9	27,4	24,3	23,4	43,1	35,5	6,6	-5,9
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	36,5	39,5	31,1	23,7	28,1	43,5	42,5	36,2	31,6	47,5	42,8	23,0	9,4
электрооборудование	8,4	7,6	5,1	2,4	3,9	9,4	12,8	20,8	16,0	24,5	36,1	8,4	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-0,7	-1,4	-5,2	-15,0	-7,4	8,8	5,0	5,9	6,0	15,7	5,8	-4,8	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	24,8	18,4	18,4	18,7	2,2	35,1	35,4	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	22,2	5,2	23,8	18,2	21,5	34,4	28,0	30,2	19,5	54,7	34,1	23,4	-2,1
прочие производства	6,8	6,9	6,8	4,1	6,7	10,2	6,7	7,0	8,1	18,9	6,3	-4,9	0,0
в т.ч.													
мебель	11,7	7,5	8,6	-1,4	12,5	15,9	16,7	16,4	29,2	30,8	18,3	-10,5	10,7
прочие готовые изделия	11,0	8,3	13,2	5,6	16,0	18,9	9,5	13,7	15,5	29,6	14,0	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,1	6,5	5,4	5,1	3,9	7,5	4,1	3,8	2,3	14,5	2,4	-3,8	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,7	4,1	2,2	4,1	4,2	-0,9	4,7	0,0	1,0	0,1	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	1,5	2,5	1,1	3,1	1,6	-1,2	1,6	0,0	5,4	4,2	-0,8	-8,6	-3,2

Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/0dcd669f0d9f79034f51cba34bd4b2fb/2024_08_28_Справка_о_текущей_ситуации_июль.pdf

4.2. Определение сегмента рынка Объектов оценки

Объекты капитального строительства представлены в виде объектов производственно-складского назначения.

В соответствии с правилами землепользования и застройки МОГО Керчь оцениваемые земельные участки входят в зону застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3)¹⁰. Разрешенное использование земельных участков: Среднеэтажная жилая застройка.

Таким образом, оцениваемые земельные участки относятся к сегменту рынка жилой застройки, а объекты капитального строительства к объектам производственно-складского назначения.

4.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости

4.3.1. Анализ рынка коммерческой недвижимости республики Крым¹¹

Рынок коммерческой недвижимости представляет собой сложную структуру, которая играет важную роль в развитии экономики любого региона.

Это недвижимость, предназначенная для деловых целей или для предоставления рабочего пространства, а не жилого помещения. Сектор офиса, розничной торговли и логистики являются наиболее инвестированными сегментами рынка, а также в производственной сфере.

В целом к коммерческой недвижимости относят здания для досуга, отели, рестораны, спортивные центры, торговые центры, офисные здания, производственно-складские помещения.

К финансовым затратам в секторе коммерческой недвижимости принадлежат начальные инвестиции, операционные затраты по обслуживанию и налоги, капитальные затраты (погашение кредита или лизинговые платежи).

Доходы от коммерческой недвижимости включают арендную плату, доходы от паркинга и других услуг.

Современными признаками рынка коммерческой недвижимости являются высокие показатели доходности и уровня риска.

Основываясь на этих базовых показателях экономического развития коммерческой недвижимости, эксперты ведут наблюдение за рынком и выявляют, на какой вид коммерческой недвижимости существует наибольший спрос. В каждом российском регионе свои специфические особенности, которые раскрывают картину развития экономики.

Основываясь на аналитических данных системы недвижимости «Restate.ru», можно сделать определённые выводы о том, как развивается рынок коммерческой недвижимости в Крыму. Анализируется спрос на отдельно стоящие здания, производственные помещения, торговые и общепита. А также помещения свободного назначения, где может располагаться что угодно – от офиса до салона красоты.

¹⁰ <https://kerch.rk.gov.ru/structure/53ba3e15-2e06-42d1-92f5-341244f69690>

¹¹ <https://ruinform.com/page/proizvodstvo-v-pljus-obshhepit-v-minus-arendnyj-rynok-kommercheskoj-nedvizhimosti-kryma-v-dinamike-leta-2024-goda>

В настоящий момент в Крыму стабильным спросом пользуются производственные помещения. Средняя стоимость квадратного метра производственных помещений составляет 671,28 руб. Всё лето цена на них только растёт. Отдельно стоящие здания сбавили обороты, потеряв 29,06% к июлю, стоимость аренды в настоящий момент составляет 648,6 руб. за кв. м.

Уверенно себя чувствуют торговые помещения, спрос на них сохраняется. Так, на текущий момент стоимость аренды составляет 2858 руб. в месяц за кв. м. И это самая высокая стоимость, которая говорит о том, что торговля даёт хорошие доходы, позволяющие оплачивать аренду по таким высоким ставкам.

А вот помещения под общепит подешевели на 3,52% за месяц, но на формирование цены может сказываться большой выбор предложений в летний сезон. Стоимость аренды квадратного метра под общепит составляет 1107,42 руб. за кв. м. в месяц. Если сравнивать с началом лета, когда квадратный метр стоил 2771, 1 руб., то отмечается падение стоимости на 100,72%. И это самая подвижная динамика по сравнению с другими видами коммерческой недвижимости Крыма.

Например, в центре Симферополя сдаётся в аренду помещение бывшего ресторана за 150 тыс. руб. в месяц. Стоимость «квадрата» - 811 руб. в месяц, что значительно ниже средних ставок по аренде помещений общепита.

Помещения свободного назначения держат спрос. За месяц прибавка в стоимости «квадрата» составила 0,01%, но и не упала. Стоимость аренды помещений свободного назначения составляет 1318,7 руб. за кв. м в месяц.

Таким образом, самый дорогой крымский квадратный метр «коммерции» у торговли. Что, впрочем, не так уж неожиданно. Сегодня эта отрасль динамично развивается, а логистика приобретает новые формы работы.

Также в Крыму создаются новые бизнес-пространства, которые выводят арендный рынок Крыма на современный уровень.

Например, в Симферополе построен бизнес-центр «Крымский», где есть всё для того, чтобы пребывание в нём создавало высокую имиджевую среду и качественную деловую активность. Почти в каждом крымском городе застройщики создают не только жилые кварталы, но и сопутствующую коммерческую инфраструктуру.

Продажа или сдача в аренду офисов в мелкую нарезку часто приводит к ухудшению качества объекта, его ускоренному износу из-за повышенной проходимости и как следствие — к падению ликвидности купленных лотов. Также остро стоит проблема — сохранить концепцию, которую изначально закладывал девелопер и в рамках которой важны, в том числе, подбор конечных пользователей и посещаемость бизнес-центра, об этом рассказал источник «Строительная газета».

Чтобы по максимуму снизить негативное влияние мелкой нарезки, девелоперам и управляющим компаниям важно соблюдать три условия. Первое — просчитать, сколько резидентов может «вместить» конкретный бизнес-центр без ущерба для качественной, имиджевой, технической составляющей. В одних проектах придётся укрупнить офисные блоки, а в других удастся оставить минимальную площадь.

«Мы много лет занимаемся редевелопментом небольших зданий — площадью от 1,5 тыс. до 12 тыс. кв. метров — и в новых проектах ушли от нарезки в 20-50 кв. метров, так как пришли к выводу, что в наших бизнес-центрах оптимально размещать не более

10-15 офисов от 100 кв. метров каждый. Для более крупных БЦ площадь лотов может начинаться от 300 кв. метров. Многое зависит не только от размера здания, но и от параметров его инженерной инфраструктуры, вместимости и наполнения общих зон», — рассказала заместитель руководителя коммерческого департамента West Wind Group Марина Гостева.

В целом у Крыма имеется огромный потенциал для создания самого современного фонда коммерческой недвижимости. Особо стоит обратить внимание на гостиничный фонд, дальнейшее развитие которого подогревается внутренним туризмом. Крым уверенно развивает туристическую инфраструктуру, которая приносит высокие доходы и создаёт благоприятные условия для развития экономики полуострова.

По итогам пяти месяцев 2024 года Крым вошел в первую пятерку регионов с самыми востребованными для покупки участками, рассказали «Известиям» в Федеральной нотариальной палате (ФНП). В целом с начала года спрос на земельные участки вырос на 10% по сравнению с прошлым годом — россияне удостоверили 23,7 тыс. сделок. Участники рынка также отметили повышенный интерес к покупке земли. Опрошенные «Известиями» эксперты считают, что для потребителей индивидуальное жилищное строительство стало финансово выгоднее покупки квартиры.

Гендиректор международной компании Golden Brown Group Татьяна Бурлаковская отметила рост спроса на покупку земельных участков в Крыму на уровне 35%, если сравнивать год к году.

— Очень много запросов на Ялту, но там мало свободной земли, и Евпаторию, — сказала она «Известиям». — Однако участки покупают люди, которые готовы инвестировать свое время, строить дом самостоятельно. Это может быть на 50% и более дешевле, чем покупка недвижимости у застройщика, но отнимает много ресурсов.

В некоторых регионах стоимость особо привлекательных земельных участков с момента пандемии выросла в три-четыре раза, поэтому интерес инвесторов к земельным участкам, тем более на фоне государственной политики развития индивидуального жилищного строительства (ИЖС) вполне оправдан. Но покупателей отдельных участков без домов, по словам Татьяны Бурлаковской, в структуре спроса всегда меньше, чем тех, кто хочет приобрести жилье в готовом коттеджном поселке.

Также мы видим спрос на покупку участков под застройку от девелоперов, — отметила эксперт. — Они изучают рынок Крыма, им интересно это направление, и мы считаем, что в ближайшие годы количество новых проектов и игроков на этом рынке, в том числе с федеральным бэкграундом, будет только расти.

Разброс цен на участки под застройку сейчас колоссальный — от 200 тыс. до 900 млн рублей, добавила Татьяна Бурлаковская. Всё зависит от массы факторов: локация, удаленность от центра города, площадь, наличие коммуникаций¹².

¹² <https://iz.ru/1704663/runkevich-dmitrii-iana-shturma/bereg-obetovannyi-rossiiane-stali-chashche-pokupat-zemliu-v-krymu>

4.3.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект, расположенный по адресу: Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, д 74,746,76. при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Оценщик проанализировал доступные рыночные данные об объектах-аналогах, рассмотрев предложения максимально близкие по основным ценообразующим характеристикам с объектом оценки, представленные в следующих источниках:

- база данных о недвижимости "ЦИАН" (<https://www.cian.ru>);
- информационный портал " Move.Ru " (<https://krim.move.ru>);
- др.

Таблица 4.1. Анализ цен предложений земельных участков

Местонахождение	Общая площадь, кв. м	Цена 1 кв. м, руб.	ВРИ	Источник информации	Срок текущей экспозиции
Республика Крым, г. Керчь, ул. Колхозная, д. 70	38 791	4 382	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	https://businessforsale.ru/uchastok-4-ga-so-svoim-plyazhem-v-kerchi-for-sale/	21.11.2021-н.в.
Россия, Республика Крым, Керчь	33 000	3 030	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	https://businessforsale.ru/zemelnij-uchastok-pod-mnogoetazhnoe-zhiloe-stroitelstvo-ploschadyu-33-ga-for-sale/	11.07.2022-01.09.2024
Республика Крым, г Керчь, ул Комарова, д 82	18 453	1 517	Среднеэтажная жилая застройка	https://krim.move.ru/objects/kerch_komarova_d_82_6881727399/?ysclid=m0oufty4jw9585590	11.08.2022-15.02.2024
Республика Крым, в г Керчь, ул Ушинского, 11	19 221	5 723	Среднеэтажная жилая застройка	https://krim.move.ru/objects/6898970385/	13.04.2023-13.05.2023
Республика Крым, г Керчь, ул Пирогова, 17	8 250	9 697	Среднеэтажная жилая застройка	https://knvk82.ru/uchastki-dlya-zastrojshhikov/prodam-uchastok-pod-sredneetazhnuyu-zastrojku-v-kerchi/	02.02.2022-н.в.
Республика Крым, г Керчь, ул Суворова, 1 А	11 725	16 205	Среднеэтажная жилая застройка	https://dom.mirkvartir.ru/323251231/	21.05.24-н.в.
Республика Крым, г Керчь, в районе ул 1-я Пятилетка, 27	1 912	8 368	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	https://dom.mirkvartir.ru/321135563/	19.01.2024-н.в.
Республика Крым, городской округ Керчь, город Керчь, улица Генерала Кулакова, земельный участок 2Б	50 564	4 000	Среднеэтажная жилая застройка	https://krim.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_130000_kv_m_ploschadyu_1300_sotok_krym_kerch_ul_generala_kulakova_20_6919484261/	04.06.2021-н.в.
Республика Крым, г Керчь, ул Ушинского, 11	30 868	17 818	Склады (под реконструкцию)	https://simferopol.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1596381011?utm_referrer=https%3A%2F%2Fya.ru%2F	25.08.2022-н.в.
Минимальное значение	-	1 517	-	-	-
Максимальное значение	-	17 818	-	-	-
Среднее значение	-	7 860	-	-	-

Источник: анализ Оценщика

Таблица 4.2. Анализ цен предложений объектов производственно-складского назначения.

Местонахождение	Общая площадь, кв. м	Цена 1 кв. м, руб.	Источник информации
Республика Крым, Керчь, улица Целимберная, 8А	1 827,6	17 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/284039971

Местонахождение	Общая площадь, кв. м	Цена 1 кв. м, руб.	Источник информации
Республика Крым, Керчь, улица Энгельса, 5/5	66,5	43 609	https://www.cian.ru/sale/commercial/286249746
Республика Крым, Керчь, улица Орджоникидзе, 2	432,3	11 103	https://www.cian.ru/sale/commercial/225129442
Республика Крым, Керчь, улица Орджоникидзе, 2В	500	11 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/300459887
Республика Крым, Керчь, переулок Веры Белик, 12	2 900	17 241	https://www.cian.ru/sale/commercial/300818555
Республика Крым, Керчь, шоссе Индустриальное, 11	5 000	25 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/301780428
Минимальное значение	-	11 000	-
Максимальное значение	-	43 609	-
Среднее значение	-	20 825	-

Источник: анализ Оценщика

Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах

Оценщик проанализировал доступные рыночные данные об объектах-аналогах, рассмотрев предложения, представленные в следующих источниках:

- база данных о недвижимости "ЦИАН" (<https://www.cian.ru>);
- информационный портал " Move.Ru " (<https://krim.move.ru>);
- др.

Обоснование использования лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов

Для дальнейшего использования в расчетах Оценщик отобрал наиболее сопоставимые объекты-аналоги. Подбор объектов-аналогов производился Оценщиком по следующим правилам – выбирались объекты-аналоги максимально близкие к оцениваемому объекту по следующим факторам:

- ВРИ земельного участка: среднеэтажная застройка;
- имущественные права: долгосрочная аренда;
- актуальные на дату оценки;
- местоположение объекта (г. Керчь);
- физические параметры;
- функциональная пригодность и использование.

На рынке не представлено больше предложений, актуальных на дату оценки. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с принципом достаточности. При этом Оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик оцениваемых объектов, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ценами исходя из личных мотивов правообладателей.

4.3.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов недвижимости

Недвижимость обеспечивает более устойчивый поток доходов и, что особенно важно, доходность недвижимости имеет четко выраженную тенденцию к росту в период спада доходности от финансовых активов. Кроме того, при инвестициях в доходную

недвижимость необходимо учитывать, что рыночные цены на недвижимость возрастают по мере роста инфляции и резко снижаются в периоды сокращения инфляции.

Ставка доходности инвестиций в недвижимость, а также уровень риска, ликвидность, уровень контроля и стоимость в значительной степени определяются в зависимости от инструментов инвестирования в доходную недвижимость, таких как: собственный капитал, заемный капитал, ипотека, опционы, гибридная задолженность, преимущественное право аренды.

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;
- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;
- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде – стоимость строительства или переоснащения объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;
- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость – общеэкономическая конъюнктура;
- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов недвижимости в рассматриваемом сегменте

В данном разделе Отчета представлен перечень ценообразующих факторов (элементов сравнения) для земельных участков среднеэтажной застройки, использовавшихся при определении рыночной стоимости Объектов оценки. Обоснование значений (диапазонов значений) ценообразующих факторов, по которым необходимо введение корректировок при дальнейшем расчете рыночной стоимости Объекта оценки, представлено в п. 6.4.2 Отчета.

Таблица 4.3. Анализ влияния ценообразующих факторов для оцениваемых земельных участков

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав.
	Ограничения (обременения) передаваемых прав	Наличие ограничений (обременений) права может оказывать существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в некоторых случаях стоимость может снижаться практически до нулевого значения.
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом – покупателем, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния данного фактора на стоимость зависит от конкретных условий финансирования.
Условия сделки	Нетипичные условия сделки	К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости.
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. В процессе торга. Размер скидки к цене предложения обосновывается при описании вводимых корректировок в соответствующем пункте Отчета.
Местоположение объекта	Адрес расположения	Рассматриваемые ценообразующие факторы характеризуют различие привлекательности земельных участков в зависимости от близости к морю, центру города, развитости локальной инфраструктуры, доступности остановок общественного транспорта и престижности района при прочих равных условиях.
	Экономическая зона	
Физические характеристики объекта	Площадь / общая площадь	С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) уменьшается. Влияние данного фактора может быть значительным.
	Наличие инженерных коммуникаций	Инженерные коммуникации оказывают влияние на цену земельных участков с двух позиций: возможность подключения к коммуникациям – связана с месторасположением земельного участка; наличие коммуникаций и их характеристики (мощность, протяженность внутри участка, техническое состояние и пр.) – связаны с использованием земельного участка и являются следствием создания на нем дополнительных элементов.
	Наличие улучшений под снос	Среди предложений встречаются частично застроенные земельные участки. В большинстве случаев, когда коэффициент застроенности низкий, объекты, расположенные на участке, являются старыми постройками в аварийном или ветхом состоянии и соответственно подлежат демонтажу. Демонтаж включает в себя сам снос здания, разбор строительного мусора и его вывоз.
	Форма земельного участка	Дороже будут стоить участки с правильной формой – квадратной или прямоугольной. На них удобнее размещать постройки. Дешевле обойдутся участки неправильной формы – узкие, треугольные, округлые, г-образные. Зонировать пространство на такой земле будет сложнее.
Вид использования и (или) зонирование	Вид разрешенного использования	Все земли, помимо целевого назначения имеют определенный документально закреплённый вид разрешенного использования, определяющий какую деятельность на них, можно осуществлять. Однако, следует отметить тот факт, что разрешенное использование земельного участка может меняться на любое использование, установленное правилами землепользования и застройки соответствующих территорий. Данная корректировка может быть определена на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки-2024. Часть 2 Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации», Нижний Новгород, 2024 г., под редакцией кандидата технических наук Лейфера Л. А. Согласно данного справочника (стр. 52-61) земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажной и многоэтажной (высотной) жилой застройки относятся к классу земельных участков под многоквартирное жилищное строительство (МЖС) и принадлежат к земельным участкам под жилую застройку.
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных выявленных характеристик (элементов).

Источники: анализ, проведенный Оценщиком с использованием методической литературы и данных открытых источников

4.4. Основные выводы

Диапазон цен предложений для объектов производственно-складского назначения, составляет 11 000 – 43 609 руб. за 1 кв. м.;

Диапазон цен предложений земельных участков под среднеэтажную застройку, составляет 1 517 – 17 818 руб. за 1 кв. м.:

Период экспозиции составляет от года и выше.

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно ФСО № 7, наиболее эффективное использование (НЭИ) представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Совокупность процедур отыскания и обоснования выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки называется анализом НЭИ. Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, финансовой реализуемости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Рисунок 5.1. Критерии анализа наиболее эффективного использования



Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из пяти этапов:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа 2; на этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка; из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их финансовой реализуемости;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:

- вид разрешенного использования земельного участка.

Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:

- функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);
- конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

Для дальнейшего анализа из всех отобранных вариантов Оценщик оставляет только те варианты, которые предусмотрены видом разрешенного использования земельных участков.

Требования к проверке каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на возможность их физической осуществимости

Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из первоначально отобранных вариантов используются:

- варианты, не требующие изменения конструктивных решений объекта оценки (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и т.д.);
- варианты использования объекта оценки, для определения возможности их физической осуществимости требуется проведение специального обследования технического состояния зданий и сооружений.

Требования к проверке каждого из вариантов использования объекта на экономическую целесообразность

Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

Таким образом, все варианты использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как экономически целесообразные варианты.

Если вариант использования не предполагает получения регулярного дохода от эксплуатации, то в ходе анализа отбираются те варианты, которые создают недвижимость, по стоимости равную или превышающую издержки на строительство или реконструкцию объекта для этого нового варианта использования.

Требования к выявлению из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную доходность и наивысшую стоимость объекта

Из всех экономически целесообразных вариантов использования, тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки.

Объекты оценки с кадастровыми номерами 90:19:010113:367, 90:19:010113:368, 90:19:010113:370, 90:19:010113:371, 90:19:010113:372, 90:19:010113:376, 90:19:010113:378, 90:19:010113:381 (снесена часть здания с правой стороны), 90:19:010113:386 представляют собой объекты капитального строительства производственно-складского назначения. Объект оценки с кадастровым номером 90:19:010113:532 представляет собой причал. Причал находится в удовлетворительном состоянии, объекты с КН 90:19:010113:368 и 90:19:010113:378 находятся в неудовлетворительном состоянии, остальные объекты требуют проведение ремонтных работ.

Административное здание с кадастровым номером 90:19:010113:7248 и нежилое здание с кадастровым номером 90:19:010113:26693 находятся в неудовлетворительном состоянии, на участке присутствуют фрагменты монолитного бетонного фундамента, являющегося частью нежилого здания.

Все объекты капитального строительства и сооружение расположены на земельных участках, предназначенных под среднеэтажную застройку.

Согласно правилам землепользования и застройки МО ГО Керчь Республики Крым объекты оценки расположены в территориальной зоне выделенной для размещения среднеэтажных (5–8 этажей) жилых домов, пригодных для постоянного проживания, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, иного назначения, необходимых для создания условий для развития зоны (Ж-З)¹³.

Согласно ст. 42 Земельного кодекса Российской Федерации собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту. Вид разрешенного использования земельного участка, указанный в правоустанавливающих документах и сведениях ЕГРН, должен соответствовать его фактическому использованию.

Таким образом, учитывая местоположение, ВРИ земельных участков и состояние объектов капитального строительства, доведение объекта недвижимости до НЭИ возможно путем их сноса и строительства на их месте объектов соответствующих ВРИ земельных участков. В соответствии с вышеизложенным, дальнейшие расчеты определяют стоимость земельных участков по их законодательно разрешенному использованию.

¹³ https://kerch.rk.gov.ru/uploads/kerch/container/2024/09/09/2024-09-09-11-34-44_1.pdf

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

6.1. Основные этапы процесса оценки

В соответствии с п. 1 ФСО № III, проведение оценки объекта включает в себя следующие действия:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки.

6.2. Подходы к оценке

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный;
- сравнительный;
- доходный.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов Оценщик опирается на п. I ФСО № V, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

6.2.1. Методология сравнительного подхода

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

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

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Согласно ФСО 7, при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении **качественных методов** оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении **метода корректировок** каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении **методов регрессионного анализа** оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

6.2.2. Методология доходного подхода

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

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

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

Согласно ФСО 7, при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

6.2.3. Методология затратного подхода

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

Затратами на воспроизводство объекта оценки, представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

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

Согласно ФСО 7, при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
 - данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
 - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
 - сметных расчетов;
 - информации о рыночных ценах на строительные материалы;
 - других данных;
- затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

6.3. Обоснование выбора подходов к оценке

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

В рамках данного отчета Оценщик решил отказаться от применения затратного и доходного подходов и определить рыночную стоимость на основании сравнительного подхода, учитывая следующие далее предпосылки.

6.3.1. Затратный подход

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений (п. 24а ФСО № 7).

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства (п. 24б ФСО № 7).

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) (п. 24б ФСО № 7).

Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке коммерческой недвижимости.

Отказ от использования методов затратного подхода

Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов. Таким образом, оценщиком принято решение отказаться от применения затратного подхода для определения рыночной стоимости объектов оценки.

6.3.2. Доходный подход

Согласно п. III ФСО № V, рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

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

Согласно п. 23а ФСО № 7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Согласно п. 23б ФСО № 7, в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Согласно п. 23д ФСО № 7 метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой

в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Отказ от использования методов доходного подхода

В результате проведенного анализа доступной на дату оценки информации из открытых источников, Оценщиком не было выявлено предложений по сдаче в аренду земельных участков, аналогичных оцениваемым, соответственно, применение к оценке методов доходного подхода не представляется возможным.

6.3.3. Сравнительный подход

Согласно п. 22 ФСО № 7:

- Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

Поскольку на рынке существует достаточное количество предложений о продаже аналогичных объектов, то для определения рыночной стоимости объектов оценки оценщик считает возможным применение метода сравнительного подхода.

В рамках Отчета сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа продаж.

6.4. Расчет стоимости объектов оценки методом сравнения продаж

6.4.1. Выбор аналогов

Условие применения метода сравнения продаж – наличие информации о ценах сделок или предложений с коммерческими помещениями объектами культурного наследия, являющимися аналогами оцениваемого здания. Описание выбранных для расчета объектов-аналогов представлено в таблице ниже.

При применении метода сравнительного анализа продаж Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

В качестве объектов-аналогов были выбраны земельные участки под среднеэтажную застройку, наиболее сопоставимые по своим основным экономическим, материальным, техническим, функциональным и другим характеристикам с оцениваемым, с последующим применением необходимых корректировок.

Проанализировав данные по продажам объектов-аналогов различных источников рыночной информации, Оценщик пришел к выводу, что цены на данный вид недвижимости в объявлениях приводится либо за 1 кв. м общей площади, либо за объект в целом с указанием его общей площади (что так же позволяет определить удельный показатель стоимости – 1 кв. м).

Наиболее значимыми ценообразующими факторами, влияющими на уровень цен, являются местоположение.

Оценщик считает, что данные обо всех объектах-аналогах достаточны и достоверны.

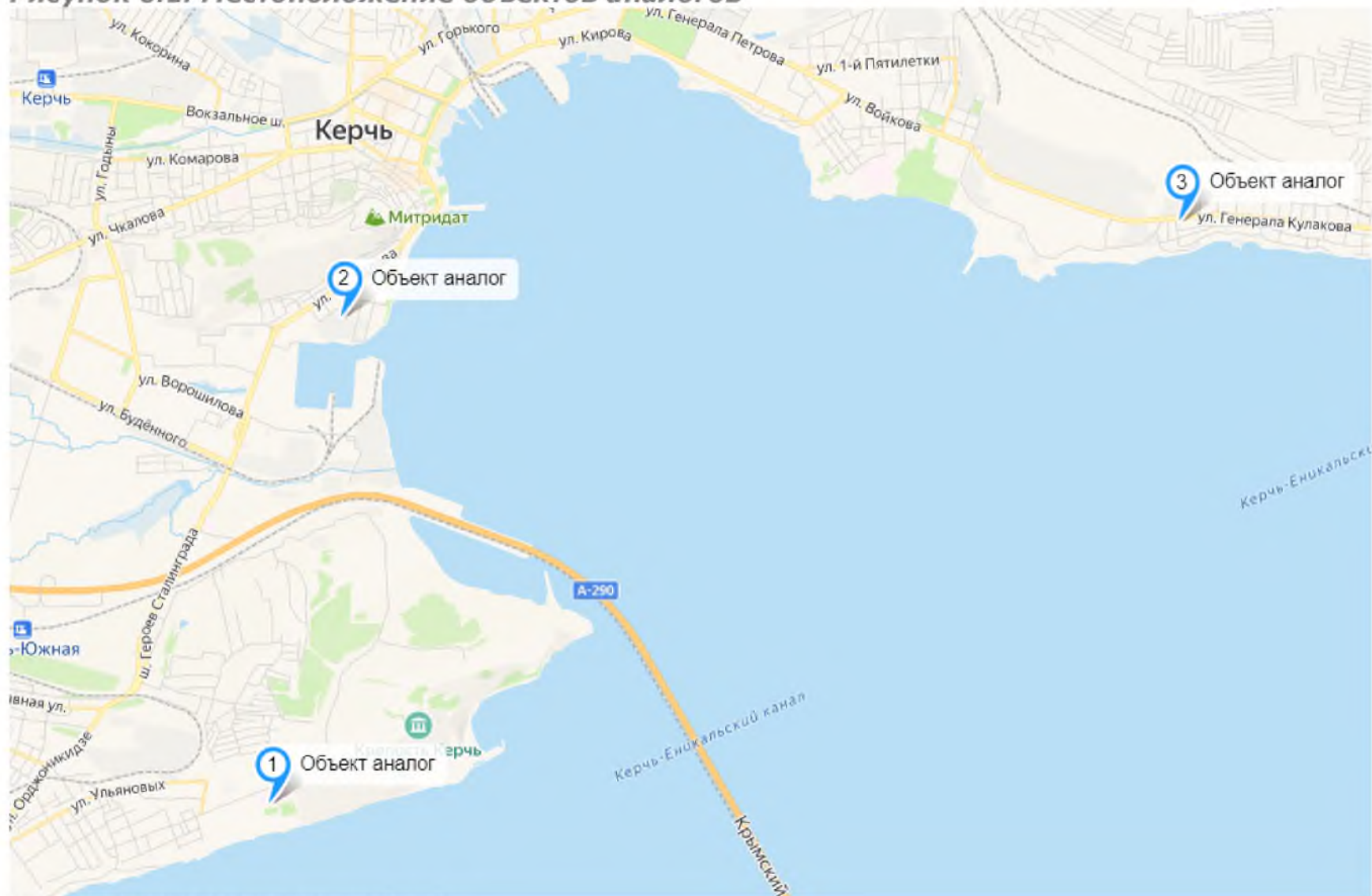
Таблица 6.1. Описание объектов-аналогов для определения рыночной стоимости объекта оценки

Наименование характеристики / поправки	Объекты-аналоги		
	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Кадастровый номер	90:19:010104:1282	90:19:000000:91	90:19:010115:893
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Имущественные права	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Вид разрешенного использования	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	08.08.2024 (актуально на дату оценки)	13.05.2023 (актуально на дату оценки)	27.08.2024 (актуально на дату оценки)
Тип цены	Предложение	Предложение	Предложение
Адрес (месторасположение объекта)	Республика Крым, г. Керчь, ул. Колхозная, д. 70	Республика Крым, в г Керчь, ул Ушинского, 11	Республика Крым, городской округ Керчь, город Керчь, улица Генерала Кулакова, земельный участок 2Б
Территориальная зона	Уникальные	Уникальные	Уникальные
Общая площадь, кв. м	38 791	19 221	50 564
Наличие инженерных коммуникаций	Объект обеспечен коммуникациями: электроснабжение,	Объект обеспечен коммуникациями: водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение,	Объект обеспечен коммуникациями: водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение
Наличие улучшений под снос	Да	Да	Да
Форма земельного участка	Вполне пригодные	Вполне пригодные	Менее пригодные
Фото объекта			
Стоимость предложения, руб.	170 000 000	110 000 000	202 256 000
Стоимость, руб./кв. м	4 382	5 723	4 000
Источник информации ¹⁴	https://businessesforsale.ru/uchastok-4-ga-so-svoim-plyazhem-v-kerchi-for-sale/	https://krim.move.ru/objects/6898970385/ https://knvk82.ru/uchastki-dlya-zastrojshnikov/uchastok-v-centre-kerchi-192-sotki/	https://krim.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_130000_kv_m_ploschadyu_1300_sotok_krym_kerch_ul_generala_kulakova_20_6919484261/

Источник: составлено Оценщиком по данным участников рынка

¹⁴ Данные о характеристиках объектов и стоимости уточнены в ходе телефонных переговоров.

Рисунок 6.1. Местоположение объектов аналогов



Источник: <https://yandex.ru/map-constructor>

6.4.2. Обоснование вносимых корректировок определения стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

В цену сопоставимого объекта оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

При расчете рыночной стоимости объекта оценки в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

- на уторговывание;
- на местоположение;
- на площадь;
- на форму земельного участка;
- на наличие коммуникаций.

Корректировки, по которым нет отличий у аналогов и оцениваемого объекта, далее не описываются.

Корректировка на дату предложения.

В рамках анализа фактических данных о ценах сделок или предложений, оценщиком был проанализирован период экспозиции объектов недвижимости (п.4.3.2, п.4.4). Как показывает анализ рынка в республике Крым, средний период экспозиции (временной период, необходимый и достаточный для продажи актива по его рыночной стоимости) составляет от года и может достигать 2,7 лет. Таким образом, в рамках настоящего Отчета корректировка на дату предложения не вводится.

Качество прав

Во всех рассматриваемых случаях передается право долгосрочной аренды. Корректировка не вводится.

Корректировка на торг

Предложения по продаже объектов-аналогов в открытых источниках были выставлены в условиях рыночной конъюнктуры, сопоставимой со сложившейся на дату оценки.

При продаже недвижимости продавец в большинстве случаев идет на снижение цены в рамках торга. Отличие цены предложения от цены сделки формирует так называемую скидку на торг.

Рисунок 6.1. Скидки на торг

Коэффициенты Скидки на торг - отношения цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Stattielt

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РР	По регионам ¹⁵		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,99	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,99	0,94	0,95	0,94	0,93
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,81	0,99	0,90	0,92	0,91	0,88
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, наличия зеленых насаждений	0,76	0,97	0,87	0,91	0,88	0,84
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к групповому центру сельской территории, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,63	0,92	0,78	0,85	0,79	0,74
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,72	0,95	0,80	0,92	0,89	0,86

Источник: <https://statietl.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3542-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2024-goda>

Оценщик использовал корректировку для земель населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки группы А¹⁵ в размере - 6%.

Корректировка на местоположение

Значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на возможную рентабельность объекта, следовательно, и на рыночную стоимость, является территориальное местоположение объекта, социальная инфраструктура, транспортная доступность (ее степень), рассматриваемые с позиции назначения объекта.

Объекты оценки находятся в прибрежной территории с выходом на море в отличие от объектов аналогов. Как правило, наличие панорамного вида с участка на город природный ландшафт или море улучшают качественные характеристики земельного участка, а соответственно, повышают его стоимость.

Корректировка была принята на основании состояния рынка в размере минимального значения для объектов аналогов №2, №3 и максимального значения для объекта оценки на уровне - 23,58% $((1,31/1,06)-1*100\%)$, поскольку объект оценки имеет выход к морю, в отличие от расположения объектов аналогов.

¹⁵ В группу А входят А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий

Рисунок 6.2. Корректировка на местоположение

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.07.2024 г.)



В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета StatRielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земель сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства; 2. Земельные участки с изгибами или изрезанной формой, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,77	0,89	0,83
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,18	1,11
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,06	1,31	1,18

Примечания:

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3546-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

Корректировка на общую площадь

На рынке продажи недвижимости, как и на любом другом рынке товаров или услуг, существует принцип "опта", при котором объект, обладающий значительными площадями, имеет меньшую стоимость 1 кв. м при его единовременной реализации, чем объект с меньшей площадью.

Корректировка на размер общей площади вносится в том случае, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость зависит от площади самих объектов, то есть при прочих равных условиях, цена единицы площади больших размеров ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь. По данным Заказчика оцениваемые земельные участки будут реализовываться одним лотом.

Рисунок 6.3. Корректировка на площадь

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.07.2024 г.)



Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^a$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед. / кв. м.

S – общая площадь земельного участка, кв. м.

b – коэффициент активности рынка.

a – «коэффициент торможения» – степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K _з)
более 1 млн. человек	0,771	-0,14	$K_z = (S_0/S_a)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,584	-0,15	$K_z = (S_0/S_a)^{-0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,665	-0,18	$K_z = (S_0/S_a)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,679	-0,22	$K_z = (S_0/S_a)^{-0,22}$
Категория земельного участка	R ² коэффициент детерминации	коэффициент торможения	Формулы расчета поправки на площадь, масштаб (K _с)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,646	-0,23	$K_c = (S_0/S_a)^{-0,23}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,689	-0,29	$K_c = (S_0/S_a)^{-0,29}$

S₀ – общая площадь исследуемого земельного участка, кв. м.

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3535-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-07-2024-goda>

Расчет корректировки на площадь представлен в следующей таблице.

Таблица 6.2. Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Объект оценки (90:19:010113:3569,90:19:010113:26624,90:19:010113:26531)			
Общая площадь, кв. м	29 291	38 791	19 221	50 564
Формула расчета	-	$((29\,291/38\,791)^{-0,18} - 1) \cdot 100\%$	$((29\,291/19\,221)^{-0,18} - 1) \cdot 100\%$	$((29\,291/50\,564)^{-0,18} - 1) \cdot 100\%$
Корректировка, %	-	5,19%	-7,30%	10,33%

Источник: составлено Оценщиком

Корректировка на наличие коммуникаций

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Корректировка была принята на основании данных Ассоциации «СтатРиелт»¹⁶. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

¹⁶ <https://statrielt.ru/>

Рисунок 6.4. Корректировка на наличие коммуникаций

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,05	1,19	1,11
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,02	1,09	1,05
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,01	1,13	1,06
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,07	1,29	1,16
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,21	1,13

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3541-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

Расчет корректировки на наличие коммуникаций представлен в следующей таблице.

Таблица 6.3. Расчет корректировки на наличие коммуникаций

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие инженерных коммуникаций	Объект обеспечен коммуникациями: электроснабжение	Объект обеспечен коммуникациями: электроснабжение,	Объект обеспечен коммуникациями: водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение,	Объект обеспечен коммуникациями: водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение
водоснабжение	Нет	Нет	Есть	Есть
коэффициент	1	1	1,06	1,06
водоотведение	Нет	Нет	Есть	Есть
коэффициент	1	1	1,07	1,07
электроснабжение	Есть	Есть	Есть	Есть
коэффициент	1,11	1,11	1,11	1,11
газоснабжение	Нет	Нет	Есть	Нет
коэффициент	1	1	1,16	1
теплоснабжение	Нет	Нет	Нет	Есть
коэффициент	1	1	1	1,13
Итоговый коэффициент	1,11	1,11	1,46	1,42
Корректировка, % ((ОО/ОА-1) *100)		0,00	-23,99	-21,98

Источник: составлено Оценщиком

Корректировка на форму земельного участка.

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Корректировка была принята на основании данных Ассоциации «СтатРиелт» для объекта аналога №3 в размере среднего значения 20%¹⁷, так как земельный участок вытянутой формы.

Рисунок 6.5. Корректировка на форму земельного участка.

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья) по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с извилистыми или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,77	0,89	0,83
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,18	1,11
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,06	1,31	1,18

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3546-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

Внесение весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты при расчете значения рыночной стоимости единицы общей площади оцениваемых объектов недвижимости определялись исходя из величины валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

Чистая коррекция – это алгебраическая сумма положительных и отрицательных корректировок.

Валовая коррекция – это сумма корректировок, взятых по абсолютным величинам.

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости здания определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам производится посредством придания весовых коэффициентов объектам-аналогам по формуле:

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

где К – искомый весовой коэффициент;

n –номер аналога

¹⁷ =1/0,83-1

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A|+1)$, в результате получим:

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

Таблица 6.4. Расчет стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Кадастровый номер	90:19:010113:3569,90:19:010113:26624,90:19:010113:26531	90:19:010104:1282	90:19:000000:91	90:19:010115:893
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Имущественные права	Аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Вид разрешенного использования (по документу)	Среднеэтажная жилая застройка	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка
Вид разрешенного использования (критерий)	Земельные участки под жилую застройку	Земельные участки под жилую застройку	Земельные участки под жилую застройку	Земельные участки под жилую застройку
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	28.08.2024	08.08.2024	13.05.2023	27.08.2024
Тип цены	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Характеристики месторасположения				
Адрес (месторасположение объекта)	Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, 74	Республика Крым, г. Керчь, ул. Колхозная, д. 70	Республика Крым, в г Керчь, ул Ушинского, 11	Республика Крым, городской округ Керчь, город Керчь, улица Генерала Кулакова, земельный участок 2Б
Территориальная зона	Уникальные	Уникальные	Уникальные	Уникальные
Физические характеристики				
Общая площадь, кв. м	29 291	38 791	19 221	50 564
Наличие инженерных коммуникаций	Объект обеспечен коммуникациями: электроснабжение,	Объект обеспечен коммуникациями: электроснабжение,	Объект обеспечен коммуникациями: водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение,	Объект обеспечен коммуникациями: водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение
Наличие улучшений под снос	Да	Да	Да	Да
Фото объекта				
Стоимость, руб.		170 000 000	110 000 000	202 256 000
Стоимость, руб./кв. м		4 382	5 723	4 000
Источник информации		https://businessesforsale.ru/uchastok-4-ga-so-svoim-plyazhem-v-kerchi-for-sale/	https://krim.move.ru/objects/6898970385/ https://knvk82.ru/uchastki-dlya-zastrojshhikov/uchastok-v-czentre-kerchi-192-sotki/	https://krim.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_iz_ploschadyu_130000_kvm_ploschadyu_1300_sotok_krym_kerch_ul_generala_kulakova_20_6919484261/
Корректировка на имущественные права				
Имущественные права	Аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Величина корректировки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		4 382,00	5 723,00	4 000,00
Корректировка на условия финансирования				
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		4 382,00	5 723,00	4 000,00
Корректировка на условия продажи				
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Величина корректировки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		4 382,00	5 723,00	4 000,00
Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)				
Дата оценки/дата предложения	28.08.2024	08.08.2024	13.05.2023 ¹⁸	27.08.2024
Величина корректировки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		4 382,00	5 723,00	4 000,00
Корректировка на условия рынка (скидка к цене предложения)				
Тип цены	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Величина корректировки		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		4 119,00	5 380,00	3 760,00
Корректировка на вид разрешенного использования				
Вид разрешенного использования (по документу)	Среднеэтажная жилая застройка	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка
Вид разрешенного использования (критерий)	Земельные участки под жилую застройку	Земельные участки под жилую застройку	Земельные участки под жилую застройку	Земельные участки под жилую застройку
Величина корректировки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		4 119,00	5 380,00	3 760,00
Характеристики месторасположения (выход к морю, панорамный вид)				
Адрес (месторасположение объекта)	Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, 74	Республика Крым, г. Керчь, ул. Колхозная, д. 70	Республика Крым, в г Керчь, ул Ушинского, 11	Республика Крым, городской округ Керчь, город Керчь, улица Генерала Кулакова, земельный участок 2Б
Территориальная зона	Уникальные	Уникальные	Уникальные	Уникальные
Корректировка на местоположение				
Величина корректировки		0,00%	23,58%	23,58%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		4 119,00	6 649,00	4 647,00
Корректировки на физические характеристики				
Корректировка на площадь				
Общая площадь, кв. м	29 291	38 791	19 221	50 564
Величина корректировки		5,19%	-7,30%	10,33%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		4 333,00	6 164,00	5 127,00
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций				
Наличие инженерных коммуникаций	Объект обеспечен коммуникациями: электроснабжение,	Объект обеспечен коммуникациями: электроснабжение,	Объект обеспечен коммуникациями: водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение,	Объект обеспечен коммуникациями: водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение

¹⁸ Соответствует периоду экспозиции.

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
водоснабжение	Нет	Нет	Есть	Есть
коэффициент	1	1	1,06	1,06
водоотведение	Нет	Нет	Есть	Есть
коэффициент	1	1	1,07	1,07
электроснабжение	Есть	Есть	Есть	Есть
коэффициент	1,11	1,11	1,11	1,11
газоснабжение	Нет	Нет	Есть	Нет
коэффициент	1	1	1,16	1
теплоснабжение	Нет	Нет	Нет	Есть
коэффициент	1	1	1	1,13
Величина корректировки		0,00%	-23,99%	-21,98%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		4 333,00	4 685,00	4 000,00
Корректировка на форму земельного участка				
Форма земельного участка	вполне пригодные	вполне пригодные	вполне пригодные	менее пригодные
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	0,83
Величина корректировки		0%	0%	20%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		4 333,00	4 685,00	4 800,00
Корректировка на наличие улучшений под снос				
Наличие улучшений под снос	Да	Да	Да	Да
Коэффициент	0,92	0,92	0,92	0,92
Величина корректировки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		4 333,00	4 685,00	4 800,00
Итоговая скорректированная стоимость, руб./кв. м		4 333,00	4 685,00	4 800,00
Валовая коррекция (без скидки на торг)		5,19%	-7,71%	31,93%
Валовая коррекция по модулю (без скидки на торг)		5,19%	54,87%	75,89%
Нормированный удельный вес аналога, коэффициент		19,26782	1,82249	1,31770
Сумма нормированных удельных весов, коэффициент		22,40801		
Удельный вес аналога, %		85,99%	8,13%	5,88%
Скорректированная (взвешенная) стоимость, руб./кв. м		3 726	381	282
Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв. м	4 389			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	128 558 199			

Источник: составлено Оценщиком

Таким образом, рыночная стоимость земельных участков определена выше и составила:

- Земельный участок с кадастровым номером 90:19:010113:3569, общей площадью 13 215 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, 746 – 58 000 635 рублей;
- Земельный участок с кадастровым номером 90:19:010113:26624, общей площадью 3 140 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, д. 76 – 13 781 460 рублей;
- Земельный участок с кадастровым номером 90:19:010113:26531, общей площадью 12 936 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, 74 – 56 776 104 рублей.

Стоимость объектов капитального строительства была определена согласно занимаемой площади застройки в общей площади участка. Для объектов, представляющих собой фрагменты фундамента указана стоимость в виде 1 (одного) условного рубля (минимальная целая денежная единица Российской Федерации)¹⁹.

Таблица 6.5. – Расчет рыночной стоимости Объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость с учетом округления, руб. (без НДС)
1	Земельный участок с кадастровым номером 90:19:010113:3569, общей площадью 13 215 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, 746, в т.ч.	13 215	90:19:010113:3569	58 000 635
1.1	Отдельно стоящее здание (Мастерские - гараж, литер Б,Б1,Б2) расположенное по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, д. 74-б	207,00	90:19:010113:367	976 904
1.2	Отдельно стоящее здание (Механические мастерские, литер Е,е) расположенное по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, д. 74-б	135,20	90:19:010113:368	750 563
1.3	Отдельно стоящее здание (Гараж, литер В) расположенное по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, д. 74-б	46,40	90:19:010113:370	270 977
1.4	Отдельно стоящее здание (Гараж, литер Ж) расположенное по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, д. 74-б	32,8	90:19:010113:371	175 246
1.5	Отдельно стоящее здание (Гараж, литер Д) расположенное по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, д. 74-б	66,2	90:19:010113:372	348 292
1.6	Отдельно стоящее здание (Гараж, литер И,и1) расположенное по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, д. 746	35,3	90:19:010113:376	166 606

¹⁹ <https://srosovnet.ru/content/editor/news/2021/October/Metodicheskie-razyasneniya-po-voprosu-nulevoj-otricatelnoj-stoimosti-18102021.docx>

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость с учетом округления, руб. (без НДС)
1.7	Отдельно стоящее здание (Коптильный цех, литер Ф,Ф1) расположенное по адресу: Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, д 74Б	523,9	90:19:010113:378	2 467 627
1.8	Отдельно стоящее здание (Гараж-склад, литер М,М1) расположенное по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, д. 74Б	285,6	90:19:010113:381	1 347 862
1.9	Отдельно стоящее здание (Сторожка), расположенное по адресу: Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, д 74Б	16,4	90:19:010113:386	77 378
1.10	Сооружение (Причал 250), расположенное по адресу: Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, д 74-б	211	90:19:010113:532	926 079
2	Земельный участок с кадастровым номером 90:19:010113:26624, общей площадью 3 140 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, д. 76, в т.ч.	3 140	90:19:010113:26624	13 781 460
2.1	Отдельно стоящее здание (Административное здание), расположенное по адресу: Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, 76	614,3	90:19:010113:7248	1 ²⁰
3	Земельный участок с кадастровым номером 90:19:010113:26531, общей площадью 12 936 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, 74, в т.ч.	12 936	90:19:010113:26531	56 776 104
3.1	Отдельно стоящее здание (Склад), расположенное по адресу: Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, д 74	379,8	90:19:010113:26693	1 ²⁰

Источник расчет Оценщика

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании проведенных расчетов и согласования полученных результатов Оценщик сделал вывод, что итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки по состоянию на 28.08.2024г. составляет:

Таблица 7.1. – Итоговая рыночная стоимость Объектов оценки по состоянию на 28.08.2024г.

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость с учетом округления, руб. (без НДС)
1	Земельный участок с кадастровым номером 90:19:010113:3569, общей площадью 13 215 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, 74Б, в т.ч.	13 215	90:19:010113:3569	58 000 635
1.1	Отдельно стоящее здание (Мастерские - гараж, литер Б,Б1,Б2) расположенное по адресу: Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, д 74-б	207,00	90:19:010113:367	976 904
1.2	Отдельно стоящее здание (Механические мастерские, литер Е,е) расположенное по адресу: Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, д 74-б	135,20	90:19:010113:368	750 563
1.3	Отдельно стоящее здание (Гараж, литер В) расположенное по адресу: Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, д 74-б	46,40	90:19:010113:370	270 977
1.4	Отдельно стоящее здание (Гараж, литер Ж) расположенное по адресу: Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, д 74-б	32,8	90:19:010113:371	175 246
1.5	Отдельно стоящее здание (Гараж, литер Д) расположенное по адресу: Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, д 74-б	66,2	90:19:010113:372	348 292
1.6	Отдельно стоящее здание (Гараж, литер И,и1) расположенное по адресу: Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, д 74Б	35,3	90:19:010113:376	166 606
1.7	Отдельно стоящее здание (Коптильный цех, литер Ф,Ф1) расположенное по адресу: Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, д 74Б	523,9	90:19:010113:378	2 467 627
1.8	Отдельно стоящее здание (Гараж-склад, литер М,М1) расположенное по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, д. 74Б	285,6	90:19:010113:381	1 347 862
1.9	Отдельно стоящее здание (Сторожка), расположенное по адресу: Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, д 74Б	16,4	90:19:010113:386	77 378
1.10	Сооружение (Причал 250), расположенное по адресу: Республика Крым, г Керчь, ул Кирова, д 74-б	211	90:19:010113:532	926 079

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость с учетом округления, руб. (без НДС)
2	Земельный участок с кадастровым номером 90:19:010113:26624, общей площадью 3 140 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, д. 76, в т.ч.	3 140	90:19:010113:26624	13 781 460
2.1	Отдельно стоящее здание (Административное здание), расположенное по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, 76	614,3	90:19:010113:7248	1 ²⁰
3	Земельный участок с кадастровым номером 90:19:010113:26531, общей площадью 12 936 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, 74, в т.ч.	12 936	90:19:010113:26531	56 776 104
3.1	Отдельно стоящее здание (Склад), расположенное по адресу: Республика Крым, г. Керчь, ул. Кирова, д. 74	379,8	90:19:010113:26693	1 ²⁰

Источник расчет Оценщика

Документ подписан квалифицированной электронной подписью

Удостоверяющий центр АО "ИнфоТекс Интернет Траст"

Чупахина Юлия Валерьевна, ИНН: 561007377465

Сертификат: 01DAEE5B650EBBF0001D8DE010EF0001

Действует с 14.08.2024 до 14.08.2025

Оценщик

ООО "Свисс Аппрэйзал Раша энд СиАйЭс"

Ю.В. Чупахина

²⁰ Так как объекты оценки представляют собой фрагменты фундамента им присваивается стоимость 1 условный рубль.

8. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА И ОЦЕНЩИКА

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Исполнитель гарантирует невмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и Исполнителя, с которым Оценщик заключил трудовой договор, т.к. это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки.
- Исполнитель не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.



С. Н. Гречко
Генеральный директор
ООО "Свисс Аппрэйзал Раша
энд СиАйЭс"

Документ подписан квалифицированной электронной подписью

🔗 Удостоверяющий центр АО "ИнфоТеКС Интернет Траст"

Чупахина Юлия Валерьевна, ИНН: 561007377465
Сертификат: 01DAEE5B650EBBF0001D8DE010EF0001
Действует с 14.08.2024 до 14.08.2025

Ю. В. Чупахина
Оценщик
ООО "Свисс Аппрэйзал Раша
энд СиАйЭс"

9. ТЕРМИНОЛОГИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В ОТЧЕТЕ

Дата оценки – дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки.

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

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

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

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

Затраты на воспроизводство объекта оценки – текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

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

Итоговая стоимость объекта оценки – стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки.

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

Отчет об оценке – документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

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

Стоимость объекта оценки – мера ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки

Цена – представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ В ОТЧЕТЕ

Нормативные документы

- Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в редакции, действующей на дату оценки).
- Федеральный закон Российской Федерации от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в редакции, действующей на дату оценки).
- Федеральный закон от 13.07.2007 № 129-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности" (в редакции, действующей на дату оценки).
- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611, в редакции, действующей на дату оценки).
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации «Союз «Федерация специалистов оценщиков», утвержденными Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» 03.10.2016, протокол № 2 с изменениями и дополнениями, утвержденными Решением Совета саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 472 от 18.11.2022, членом которой является Оценщик.

Справочная литература

- Интернет-ресурсы (gks.ru, www.cian.ru, <https://zdanie.info>, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

Методическая литература

- Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
- Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / под ред. В.В. Григорьева. – М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
- Оценка недвижимости: Учебник/ под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
- Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. С англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
- Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

11. ПРИЛОЖЕНИЕ А. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Исполнитель

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФЦИ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2400SB40R0328 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СВИСС АППРЭЙЗАЛ РАША ЭНД СИЙЭС»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 121165, г. Москва, ул. Киевская, дом 22, этаж 1, пом. 103, комн. 4, офис 2	
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, 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): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
СТРАХОВАЯ СУММА 500 000 001 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов один рубль 00 копеек)	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ 150 000 руб. 00 коп. (Сто пятьдесят тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,03% от страховой суммы.
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	в рассрочку путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в следующем порядке: – первый страховой взнос в размере 75 000 руб. 00 коп. (Семьдесят пять тысяч рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «01» января 2024 г.; – второй страховой взнос в размере 75 000 руб. 00 коп. (Семьдесят пять тысяч рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «31» марта 2024 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» января 2024 г. по «31» декабря 2024 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 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:

М.П. /А.С. Иванов/

М.П.

Дата выдачи Страхового полиса: «21» декабря 2023 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

