



КРЫМСКОЕ
ЭКСПЕРТНО-ОЦЕНОЧНОЕ
БЮРО

295050, Республика Крым, г.
Симферополь, ул. Смольная, 25А, оф. 7.
Частнопрактикующий оценщик (ЧПО)
Хропко С.А.
ИНН 911115215372
+7-978-774-19-04
E-mail: keob.crimea@ya.ru
Сайт: www.keob.ru

ОТЧЕТ № 2408-2021

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости

Объект оценки:	<i>Право пользования объектом недвижимого имущества для определения рыночной стоимости годовой арендной платы за земельный участок (кадастровый номер 90:12:010202:2724), категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – среднеэтажная жилая застройка, общей площадью 191388 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Красная Зорька</i>
Заказчик:	<i>Администрация Гвардейского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым</i>
Исполнитель:	<i>Частнопрактикующий оценщик Хропко С.А.</i>
Оценщик	<i>Хропко Сергей Андреевич</i> <i>Член саморегулируемой организации оценщиков «Русское общество оценщиков»</i>
Квалификационный аттестат:	<i>Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №023100-1 от 25 июня 2021 года</i>

Дата составления: 23 ноября 2021 года

Дата оценки: 23 ноября 2021 года

Исполнитель

Частнопрактикующий оценщик (ЧПО)

Хропко Сергей Андреевич

г. Симферополь, 2021 год

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.1. Основание для проведения оценки	3
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	3
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	3
1.4. Итоговая величина стоимости объекта	3
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	4
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДОПУЩЕНИЯ	5
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
6. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	6
7.2. Описание объекта оценки	6
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ	9
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	12
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНИНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.	14
10.1. Определение рыночной стоимости	14
10.1.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов	14
10.1.2. Последовательность определения стоимости объекта сравнительным подходом	14
10.1.3. Последовательность определения стоимости	15
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
12. ПРИЛОЖЕНИЯ	24
13. РАЗРЕШИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ	32

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием оценки является Договор № 29-Ч-2021 на проведение оценки от 22 августа 2021 года

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1

Объект оценки:	Право пользования объектом недвижимого имущества для определения рыночной стоимости годовой арендной платы за земельный участок (кадастровый номер 90:12:010202:2724), категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – среднеэтажная жилая застройка, общей площадью 191388 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Красная Зорька
Кадастровый номер:	90:12:010202:2724
Субъект (субъекты) права:	Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-152823613 от 18.11.2021, собственность №90:12:010202:2724-91/052/2021-1 от 16.11.2021 года
Дата составления отчета:	23 ноября 2021 года
Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки)	23 ноября 2021 года

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

Таблица 2

Использованный подход	Результаты оценки
Право пользование земельным участком (кадастровый номер 90:12:010202:2724), категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – среднеэтажная жилая застройка, общей площадью 191388 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Красная Зорька	
Затратный	не применялся
Сравнительный	15 832 572 руб./год, без учета НДС
Доходный	не применялся

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости права пользования земельным участком (кадастровый номер 90:12:010202:2724), категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – среднеэтажная жилая застройка, общей площадью 191388 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Красная Зорька на дату оценки **23 ноября 2021 года** составляет:

15 832 572 (пятнадцать миллионов восемьсот тридцать две тысячи пятьсот семьдесят два) рублей в год, без учета НДС

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Запрещается использование результатов оценки для целей залога, ипотечного кредитования и других целей, не предусмотренных договором на оценку. Предполагаемое использование результатов оценки (пределы применения полученной стоимости): рассмотрение вопроса о заключении договора аренды.

Исполнитель

Частнопрактикующий оценщик (ЧПО)

Хропко Сергей Андреевич

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 3

Объект оценки	Право пользования объектом недвижимого имущества для определения рыночной стоимости годовой арендной платы за земельный участок (кадастровый номер 90:12:010202:2724), категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – среднеэтажная жилая застройка, общей площадью 191388 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Красная Зорька
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей находятся в следующих документах, переданных заказчиком: - Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-152823613 от 18.11.2021, собственность №90:12:010202:2724-91/052/2021-1 от 16.11.2021 года;
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения и обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-152823613 от 18.11.2021, собственность №90:12:010202:2724-91/052/2021-1 от 16.11.2021 года Ограничения (обременения) прав: не установлены.
Цель оценки	определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	рассмотрение вопроса о заключении договора аренды
Вид стоимости	рыночная стоимость
Дата оценки	23 ноября 2021 года
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> - Оценка проводилась из допущения, что текущее расположение и планировка соответствует данным, указанных в кадастровом паспорте. - Общая площадь соответствует кадастровому паспорту. - Принимается допущение о том, что объект оценки на дату оценки не подвергался каким-либо значительным изменениям, способным повлиять на величину стоимости. - Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ней, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам. - Предоставленные Заказчиком документы и информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников. - При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов. - Иные допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете.
Указание в отчете об оценке итогового результата оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки представляется в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления, без приведения Оценщиком своего суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находится эта стоимость

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статьями 11 и 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применять и обосновать использование Федеральных стандарты оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, принятых саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик. Таким образом, настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями следующих стандартов:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный

приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299;

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;

5. СПОД РОО 2020, утвержденных Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. Оценщик основывался на информации, предоставленной Заказчиком, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми, общей информацией по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения настоящей оценки.

2. Объект оценки рассматривался с учетом того, что, согласно представленной информации заказчиком, отсутствуют какие-либо ограничения.

3. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.

4. При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц в отношении объекта оценки. От оценщика не требуется и он не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом оценки.

5. Отчет об оценке содержит профессиональное рекомендательное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества в указанных целях по состоянию на указанную дату и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

6. Оценщик не берет на себя ответственность за состояние конструкций, которые невозможно увидеть во время обычного обследования, либо с помощью изучения планов и спецификаций, так как оценщик не производил техническую экспертизу оцениваемых объектов. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

7. Ни весь отчет, ни любая его часть (особенно выводы, имеющие отношение к стоимости, информация о личности Оценщика, об Исполнителе) не могут разглашаться публично или в СМИ без предварительного письменного согласия Оценщика и Исполнителя соответственно.

8. Предполагается, что имущество соответствует всем надлежащим федеральным и местным экологическим нормам и законам, если отсутствие такого несоответствия не указано, не описано и не рассмотрено в отчете об оценке.

9. Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные оценщику.

10. Перед оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы – юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, строительно-техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.

11. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

12. Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

13. Оценка проводилась из допущения, что текущая планировка соответствует планировке, указанных в кадастровом паспорте.

14. Общая площадь определялась по данным кадастрового паспорта.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике	
Наименование организации	Администрация Гвардейского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым
Учредительные документы (серия, номер, дата выдачи, наименование)	Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения серия 91 № 000009385 от 12.12.2014 г., свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 91 № 000009384 от 12.12.2014 года. ОГРН 1149102128031, ИНН/КПП 9109006705/910901001
Орган, выдавший документ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №5 по Республике Крым

Адрес регистрации	297513, Республика Крым, Симферопольский район, с. Красная Зорька, ул. Карла Маркса, 63
Сведения об оценщике	
Фамилия Имя Отчество:	Хропко Сергей Андреевич
Место нахождения:	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Смольная, 25А, оф. 7
Контактный номер телефона:	+7 978 774 19 04
Электронный почтовый адрес:	keob.crimea@ya.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	СРО Общероссийской общественной организации «Русское общество оценщиков» Свидетельство рег. № 010318 от 05 сентября 2018 года
Квалификационный аттестат:	Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №023100-1 от 25 июня 2021 года. На основании Постановления Правительства РФ № 109 от 04.02.2021 г. "О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440" срок действия квалификационного аттестата продлен на 4 месяца и действует до 29 июля 2021 года
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер 16-29872 от 13 декабря 2016 года, выданный Автономной некоммерческой организацией дополнительного профессионального образования «Межрегиональная академия строительного и промышленного комплекса»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 002-073-005858/21 от 12.01.2021 г. Выдан ООО «Абсолют Страхование» сроком действия с 13.01.2021 г. по 12.01.2022 г. Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности:	Начало оценочной деятельности - с 2013 года
Организационно-правовая форма:	Частнопрактикующий оценщик (ЧПО)
Полное наименование:	Частнопрактикующий оценщик (ЧПО) Хропко Сергей Андреевич
ОГРН:	911115215372
Дата присвоения ОГРН:	07.05.2021 г.
Место нахождения организации:	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Смольная, 25А, оф. 7
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 настоящего Федерального закона:	<ul style="list-style-type: none"> - 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 вещные или обязательственные права вне договора. - Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. - Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил договор, которое могло бы негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки не осуществлялось. - Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. - Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

6. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке другие (прочие) организации и специалиста не привлекались.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком.

Таблица 4

Наименование документа	Дата регистрации или выдачи, серия, номер документа
Правоустанавливающие документы, закрепляющие право пользования	Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-152823613 от 18.11.2021, собственность №90:12:010202:2724-91/052/2021-1 от 16.11.2021 года
Копия кадастрового паспорта	-

7.2. Описание объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта


Таблица 5

Тип оцениваемого имущества	недвижимое имущество (земельный участок)
Кадастровый номер	90:12:010202:2724
Имущественные права на объект оценки	Собственность
Существующие ограничения права	оценщик не располагает достоверными данными об имеющихся ограничениях (обременениях), оценка произведена исходя из предположений, что таковые отсутствуют
Текущее использование	земельный участок с видом разрешенного использования – среднеэтажная жилая застройка
Заказчик оценки	Администрация Гвардейского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым
Общая площадь объекта оценки	земельный участок - 191388 кв.м.

Источник информации: правоустанавливающие документы, кадастровый паспорт. (см. Приложения данного отчета).

Таблица 6

Характеристики объекта оценки	
Характеристика местоположения здания	
Показатель	Характеристика
Адрес	Республика Крым, Симферопольский район, с. Красная Зорька
Район	Симферопольский
Локальные особенности расположения	Земельный участок располагается в с. Красная Зорька. Рядом расположены жилые дома по ул. Северная, Куйбышева
Экологическая обстановка	хорошая
Объекты промышленной инфраструктуры (в ближайшем окружении)	-
Характеристики земельного участка	
Имущественные права	Собственность
Кадастровый номер	90:12:010202:2724
Разрешенное использование	среднеэтажная жилая застройка
Категория земель	земли населенных пунктов
Конфигурация	Прямоугольная
Площадь, кв.м.	191388

Инженерно-геологические условия	удовлетворительные
Рельеф	практически отсутствует
Особенности месторасположения	
<p>Объект оценки расположен в с. Красная Зорька Симферопольского района. В ближайшем окружении оцениваемого объекта расположена жилая застройка по ул. Северная, Куйбышева, которая представлена в виде индивидуальных жилых домов. Плотность жилой застройки средняя. Земельный участок имеет многоугольную форму без перепадов и изменений в рельефе. Плотность автомобильного потока в пгт. Гвардейское – средняя. Плотность пешеходного потока также средняя. Коммерческая недвижимость в данном районе средне развита. В основном представлена в виде отдельно стоящих зданий и встроенный помещений. В основном это продуктовые магазины и магазины с бытовыми товарами. На территории села находится останков общественного транспорта. Уровень благоустройства средний. В основном это дикорастущие деревья и кустарники.</p>	
	

Источник информации: документы кадастрового паспорта, правоустанавливающие документы на объект оценки (см. Приложение данного отчета).

Экономико-географическая характеристика Симферопольского района

Источник информации:

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B8%D0%BC%D1%84%D0%B5%D1%80%D0%BE%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD

Симферопольский район (укр. Сімферопольський район, крымско-тат. Aqmescit rayonu, Акъмесджит районы) — район в составе Республики Крым (согласно административному делению России, фактически контролирующей спорную территорию Крыма; согласно административному делению Украины — Автономной Республики Крым). Расположен в центральной части республики, на западе имеет небольшой выход к морю в районе посёлка Николаевка. Территория района представляет собой на севере — степную равнину, в центральной и южной частях — предгорные гряды и продольные понижения между ними, на юго-востоке — северные склоны яйлинских массивов главной гряды Крымских гор. Среди сельских регионов Крыма выделяется высокой плотностью населения.

Площадь района — 1753 тыс. кв. км., от общей территории республики — 6,7 %

Географическое положение и границы.

В состав района входят 3 посёлка городского типа (Гвардейское, Молодёжное и Николаевка), 3 посёлка и 103 села, объединённых в 22 сельских поселения. Город Симферополь, являющийся центром района, сам в его состав не входит.

Население.

Таблица 7

Численность населения					
1979 ^[8]	1989 ^[8]	2001 ^[8]	2009 ^[9]	2010 ^[9]	2011 ^[9]
116 777	↗128 897	↗148 930	↗154 456	↗155 338	↗156 210
2012 ^[10]	2013 ^[10]	2014 ^[11]	2015 ^[12]	2016 ^[4]	
↗157 137,5	↗158 375	↘152 091	↗152 593	↗156 035	

По итогам переписи населения в Крымском федеральном округе по состоянию на 14 октября 2014 года численность постоянного населения района составила 152091 человек (100,0 % из которых — сельское).

По состоянию на 1 января 2014 года численность населения района составила 160114 постоянных жителя и 159751 человек наличного населения, на 1 июля 2014 года — 160477 постоянных жителей (в том числе 22603 городских (14,1 %) и 137874 сельских) и 160114 человек наличного населения.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Анализ влияния общей политической и социально экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.

Источник информации:

1. [Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/6RRlh5Rm/osn-11-2020.pdf>.](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/6RRlh5Rm/osn-11-2020.pdf)
2. http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/
3. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.
4. <https://statirel.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/108-arkhiv-analiz-obshchej-politicheskoy-i-sotsialno-ekonomicheskoy-obstanovki/2323-arkhiv-pdf-analiz-obshchej-politicheskoy-i-sotsialno-ekonomicheskoy-obstanovki>

Обязательными условиями для стабильного функционирования и развития рынка недвижимости являются: 1. Политическая и экономическая устойчивость, положительная динамика развития страны и региона местоположения, 2. Максимально широкое и открытое (по характеристикам и цене) предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта), 3. Постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса). Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности и стабильности государства, на благоприятных условиях развития предпринимательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов. С целью определения рыночной привлекательности, востребованности и перспективы объектов недвижимости необходим анализ геополитического и общеэкономического положения России в мире, а также уровня и тенденций социально-экономического развития региона местонахождения объектов. Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения, макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансово-кредитной системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия. Положение России в мире Сегодняшнее геополитическое и экономическое положение страны характеризуется следующими фактами и событиями: 1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Это даёт огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа. 2. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал. 3. Отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция, социальное расслоение), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно эффективна на потребительском рынке, где

огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняется в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенными для экономической безопасности и стабильности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать самостоятельно, прибыльно и конкурентно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия наряду с государственным регулированием ведут к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

4. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением экономики (после её падения в 90-х годах двадцатого века) развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл. США на 31.12.1999 до 592,4 млрд.долл. США на 25.12.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и перспективные программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием международных корпораций. Всё это позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной производственной и бытовой продукции лучших мировых производителей, потребительских товарах лучших мировых брэндов. Укрепление государственных структур и экономические успехи в первом десятилетии 21 века позволили вести самостоятельную внешнюю и внутреннюю политику в интересах страны и российского народа, что было встречено США как стремление подорвать их мировое экономическое и политическое лидерство, сложившееся с 90-х годов прошедшего столетия после распада СССР. США, оказывая давление на страны Евросоюза, стали всеми способами противодействовать экономическому развитию России. Любое проявление Россией самостоятельности, независимости и взаимовыгодного сотрудничества с развитыми странами встречается экономическими санкциями и ограничениями со стороны стран Запада. Более того, сразу после распада СССР в 1991 году, вокруг границ России Соединенными Штатами начал создаваться пояс политической напряженности и конфликтов (страны Прибалтики, Грузия, Украина, Белоруссия, Армения, страны Средней Азии), что заставляет Россию укреплять свою обороноспособность.

5. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП разных стран составило от 5 до 20%. Влияние весенней 2020 года волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональная вражда, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряжённости по всему миру. После летнего спада пандемии, начиная с осени, и особенно, зимой, распространение инфекции вновь обострилось по всему миру. Появляются новые опасные штаммы коронавируса. В этих условиях Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала наиболее безопасные и эффективные вакцины от COVID-19, а в настоящее время начала повсеместную вакцинацию населения. Это снизит риски массовых потерь жизни людей, а также значительного падения российской экономики. Вакцину также закупили ряд других стран.

6. Государством определены главные цели развития Российской Федерации на период до 2030 года: - сохранение населения, здоровье и благополучие людей; - возможности для самореализации и развития талантов; - комфортная и безопасная среда для жизни; - достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство; - цифровая трансформация. В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Это поддержит население, бизнес и экономику.

7. Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительными, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%. При этом, на динамику развития прямо влияют внешние факторы: в 2009 году в условиях мирового финансового кризиса, начавшегося с США, ВВП России снизился на -7,8%, по итогам 2015 года, года обрушения мировых цен на нефть с 110 до 25 долл. США/барр, снижение составило -2%, в другие 18 лет стабильного роста мировой экономики ВВП России росло в среднем на +4,6% ежегодно.

Основные экономические показатели России 2020 года (в сопоставимых ценах, предварительная оценка - данные периодически уточняются)

№		Январь-сентябрь 2020 г.	
		млрд.руб.	+/- % г/г
1	Валовой внутренний продукт	76547,2	-3,4
2	Инвестиции в основной капитал *	11920,6	-4,1

3	Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		-4,3
---	--	--	------

* По результатам обследования инвестиционной активности 23,1 тыс. организаций 10.10.2020г., инвестиционную деятельность осуществляли 95% организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, и 46% - малых предприятий (без микропредприятий). Более 80% руководителей организаций оценили экономическое положение своего бизнеса в 2020 году как "благоприятную" и "удовлетворительную". Около 50% респондентов отмечают, что экономическая ситуация в организации в 2021г. сохранится без изменений, 42% - предполагают ее улучшение, 7% - ожидают ухудшения экономического положения.

		Январь-ноябрь 2020г.	
		млрд.руб	+/- % г/г
4	Индекс промышленного производства		-3,0
5	Продукция сельского хозяйства	5693,9	+1,5
6	Строительство (объем СМР в действующих ценах)	8207,8	-0,3
7	Объём заключенных договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов), млрд рублей	626,9	+36,6
8	Введено в эксплуатацию общей площади жилых пом., млн. кв.м.	64,4	+1,4
9	нежилых помещений		-
10	Грузооборот транспорта, млрд т-км	4908,5	-5,4
11	в том числе, железнодорожного транспорта	2318,2	-2,7
12	трубопроводного	2248,2	-8,2
	автомобильного	239,0	-4,7
13	Оборот розничной торговли, млрд рублей	30007,4	-4,1
14	Объём платных услуг населению, млрд рублей	7914,7	-17,7
15	Оборот общественного питания, млрд рублей	1214,0	-20,6
16	Внешнеторговый оборот (январь-октябрь 2020, млрд.долл.США)	458143	-16,9
17	в том числе: экспорт товаров	266042	-22,7
18	импорт товаров	192101	-7,2
	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-октябрь 2020, руб.:		
19	номинальная	49539	+5,6
20	реальная (учитывает инфляцию)		+2,4
21	Ключевая ставка с 27.07.2020г., %	4,25%	
22	Инфляция по итогам декабря 2020 года (г/г)		+4,9
23	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-октябрь 2020г., млрд. руб.	8425,2	-38,2
24	Доля убыточных организаций (январь-октябрь 2020)	3317,3 %	
25	Просроченная кредиторская задолженность на конец октября 2020 г.	4308,9 (7,2% от общей кред. задол ж)	+8,8
26	Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на 01.12.2020 г., трлн. руб.	45,11	+16,2
27	Кредиты физическим лицам на 01.12.2020 г., трлн. руб.	19,79	+14,7
28	Исполнение консолидированного бюджета РФ январь-октябрь 2020г., млрд руб. - доходы	30311,3	-5,8
29	- расходы	31894,1	+15,1
30	Золотовалютные резервы на 25.12.2020	592,4	+7,7

Выводы и перспективы российской экономики Россия – богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, мощной обороной. 2020 год прошел под разрушающим влиянием на мировую экономику пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение

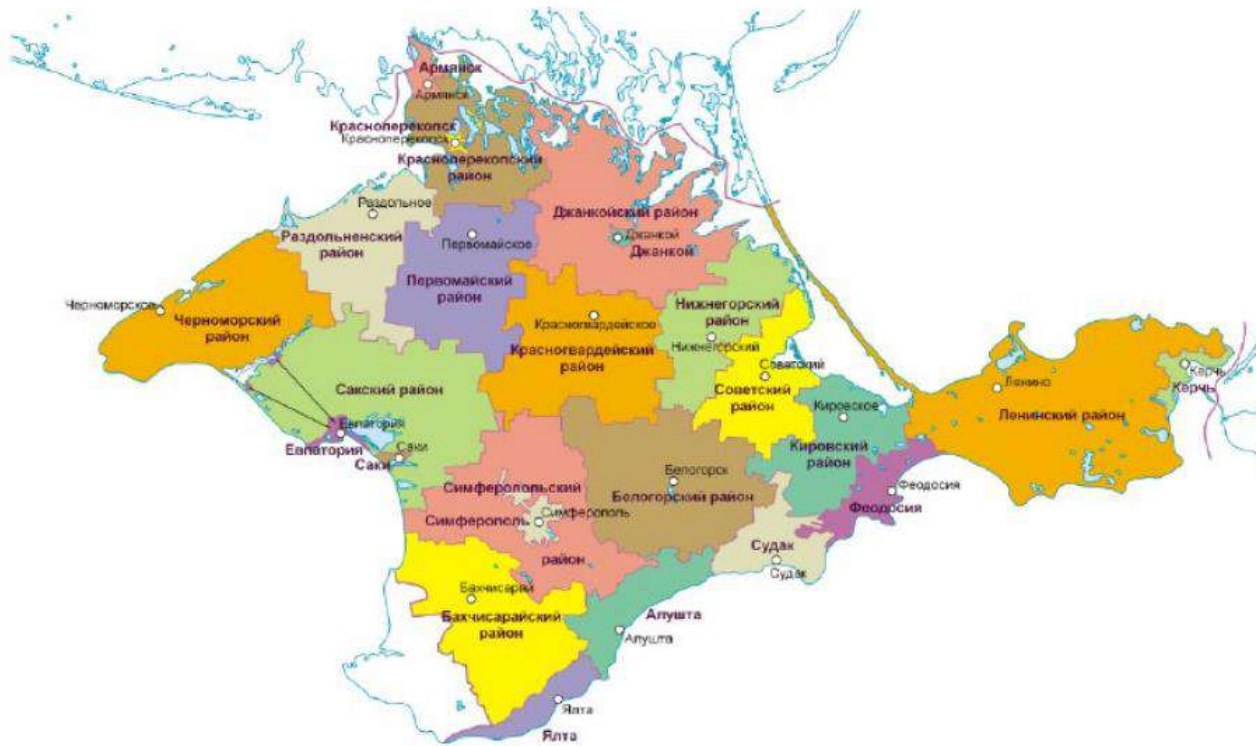
логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, лавинный рост задолженности и банкротства, падение доходов населения). Необходимо также отметить, что экономическая нестабильность в мире (и в нашей стране) нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Нарастание общей международной напряжённости и внутривнутриполитических конфликтов на фоне мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния. В таких условиях практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла первую и встретила вторую волну эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от вируса, первой создала вакцину и уже начала массовую вакцинацию. Снижение годового ВВП России за 9 месяцев 2020 года составило -3,4%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20 (кроме Китая). Это достигнуто благодаря своевременным карантинным мерам государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России сравнительно меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений. В настоящее время усилия государства направлены на комплексную поддержку населения, финансовой системы и бизнеса: компенсация потерь населения и бизнеса, поддержание спроса, ипотечное кредитование, импортозамещение, снижение зависимости госбюджета от экспорта сырья и энергоресурсов в условиях падения мирового спроса на них. Перспективы рынка недвижимости 1. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование. 2. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. При условии отсутствия новых внешних рисков в 2021 году вероятен рост ВВП до 4-5%. Общеэкономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости до нового уровня. 3. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются. 4. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом. 5. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.). 6. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано: - отложенным в весенний период спросом, - необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания, - предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке. Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и другие дорогостоящие товары), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Особенно был ощутим ажиотажный рост цен жилья в развитых городах. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределенность последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатежеспособности заемщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов и ситуации с коронавирусом сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста. 7. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость (одно-, двухкомнатные квартиры (новые и «вторичку»), коммерческую недвижимость небольших площадей с перспективным местоположением), а ипотеку может позволить себе только покупатель с высокими и стабильными доходами, гарантирующими возврат кредита. Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/121-issledovaniya-regionalnykh-rynkov-nedvizhimosti/1702-respublika-krym>

1. ОПИСАНИЕ РЕГИОНА.

Республика Крым представляет собой субъект Российской Федерации, входящий в состав Южного федерального округа. Республика образована 18 марта 2014 года на основании договора о принятии в состав России независимой суверенной Республики Крым, провозглашённой в территориальных пределах административных единиц Украины - Автономной Республики Крым и Севастополя. Столица Республики Крым - город Симферополь.

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.



2. КРАТКИЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ В ЯНВАРЕ-СЕНТЯБРЕ 2019 ГОДА

Промышленное производство. Индекс промышленного производства в сентябре 2020 г. к предыдущему месяцу составил 10317,3%, к соответствующему месяцу предыдущего года - 110,2%, к январю-сентябрю 2019 г. - 100,7%.

Сельское хозяйство. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в январе-сентябре 2020 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 36828,7 млн рублей.

Строительство. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», включая работы, выполненные хозяйственным способом, в январе-сентябре 2020 г. предприятиями и организациями республики составил 100091,5 млн рублей, или 86,1% (в сопоставимых ценах)

В соответствующему периоду прошлого года. В том числе работы, выполненные хозяйственным способом, составили 535400,0 тыс. рублей, или 72,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду прошлого года. Предприятиями трех регионов республики выполнено 13,5% общего объема строительства (городских округов Керчь, Ялта и Бахчисарайского муниципального района), строителями столицы республики - 74,8%. январь-сентябре 2020 г. введено в эксплуатацию 387,2 тыс. м² общей площади жилых домов, с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Объем принятого в эксплуатацию жилья за январь-сентябрь 2020 г. составил 107,7% от показателя соответствующего периода 2019 г. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых до-мах составила 334,2 тыс. м², в том числе 163,0 тыс. м² - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Населением за счет собственных и заемных средств построено 2670 жилых домов, из них на участках для ведения садоводства - 1542. Всего в республике построено 3637 новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 2095). январь-сентябрь 2020 г. введены в эксплуатацию следующие объекты социального назначения: газовые сети протяженностью 76,5 км (в том числе за счет средств федерального бюджета - 15,6 км и за счет республиканского бюджета - 60,9 км), проведена реконструкция канализационного коллектора пропускной

способностью 25 тыс. м³ воды в сутки. Введены в эксплуатацию торгово-офисные центры площадью 842 м², гостиницы на 262 места, предприятия общественного питания на 110 посадочных мест. Увеличены мощности телекоммуникационных систем - введены в эксплуатацию волоконно-оптические линии связи (передачи) протяженностью 94,2 км; линии электропередачи напряжением до 35 кВ - длиной 6,9 км, газопроводы магистральные и отводы от них протяженностью 2,3 км, надземный пешеходный переход длиной 70 погонных метров. Введены в действие объекты для нужд сельского хозяйства - плодохранилища для организации сельского хозяйства на 15 тыс. тонн единовременного хранения продукции.

Оборот розничной торговли в январе-сентябре 2020 г. составил 195,5 млрд рублей, что в сопоставимых ценах составляет 93,5% к январю-сентябрю 2019 г. По итогам января-сентября 2020 г. оборот розничной торговли на 87,3% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынка. Доля продаж товаров, реализуемых на розничных рынках и ярмарках, составила 12,7%. январь-сентябрь 2020 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес непродовольственных товаров составил - 52,7%, пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий - 47,3%.

Оборот общественного питания Оборот общественного питания (оборот ресторанов, кафе, баров, столовых при предприятиях и учреждениях, а также организаций, осуществляющих поставку продукции общественного питания) в январе-сентябре 2020 г. составил 7,4 млрд рублей или 77,4% (в сопоставимых ценах) к январю-сентябрю 2019 г.

Рынок платных услуг населению. В январе-сентябре 2019 г. населению было оказано платных услуг на 72040,3 млн. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,6% к январю-сентябрю 2018 г.

В структуре объема платных услуг населению в январе-сентябре 2019 г. наибольшую долю составляли коммунальные, бытовые, услуги специализированных коллективных средств размещения, транспортные, телекоммуникационные, суммарно занимая 69,0% в общем объеме.

Индекс потребительских цен в сентябре 2020 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 99,9%, в том числе на продовольственные товары - 99,9%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 99,2%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата по полному кругу организаций Республики Крым в июле 2020 г. составила 31624 рубля. По сравнению с июнем 2020 г. размер заработной платы уменьшился на 14,3%. Заработная плата работников по организациям без субъектов малого предпринимательства составила 36573 рубля.

Индекс реальной заработной платы. В январе-августе 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом 2018 г. реальная заработная плата увеличилась на 3,1%.

Рынок труда. В августе 2020 г. число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) составило 329,4 тыс. человек. По сравнению с июлем 2020 г. данный показатель увеличился на 0,1%. Среди основных видов деятельности увеличение численности работников наблюдалось от 0,1% в области государственного управления и обеспечения военной безопасности до 3,3% в сфере деятельности гостиниц и предприятий общественного питания.

3. ОБЗОР РЫНКОВ КУПЛИ-ПРОДАЖИ И АРЕНДЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДЕ СИМФЕРОПОЛЬ И ДРУГИХ ГОРОДАХ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ.

Краткий обзор рынка коммерческой недвижимости Республики Крым

Рынок коммерческой недвижимости в крупных населенных пунктах Республики Крым может быть охарактеризован как сформированный, структурированный рынок совершенной конкуренции.

Сегмент коммерческой недвижимости сформирован следующими предложениями:

- В офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- В гостиницы, мотели;
- В магазины, торговые центры;
- В рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- В пункты бытового обслуживания, сервиса.

На рынке коммерческой недвижимости среди основных ценообразующих факторов можно выделить следующие:

- В местоположение и престижность района;
- В близость к основным магистралям и удобство подъезда;
- В статус недвижимости;
- В общая площадь объекта;
- В техническое состояние;
- В наличие коммунальных услуг;
- В наличие отдельного входа;
- В наличие и размеры парковки.

Основополагающим фактором успешной деятельности предприятий торговли выступает выгодное местоположение объекта. Именно оно определяет объем товарооборота. Наибольшим спросом пользуются торговые помещения, расположенные рядом с главными транспортными узлами населенного пункта и станциями различных видов

сообщения. Наиболее дорогие помещения размещаются в престижных районах и на центральных улицах населенных пунктов. Настоящее время коммерческая недвижимость на рынке представлена в виде отдельных зданий и помещений. В свою очередь данная недвижимость может быть разделена на торгово-офисные центры различного класса и помещения в зданиях муниципального и ведомственного нежилого фонда, а также помещения в жилых зданиях. Здания, которые в настоящее время имеют коммерческое использование, подразделяются на здания, приспособленные под данную функцию и здания, специально построенные для размещения офисов, магазинов, кафе. Второй тип зданий имеет много преимуществ по сравнению с первым. Однако строительство второго типа зданий осуществляется в больших городах. Для небольших провинциальных городов и поселков характерен первый тип зданий, а если точнее помещений. Отдельные помещения, которые приспособляются под коммерческое использование – это:

- бывшие квартиры, переведенные в нежилой фонд;
- встроенные или встроено-пристроенные помещения различного функционального назначения, расположенные в зданиях различного назначения, также приспособленные в настоящее время под офисы, магазины, кафе, парикмахерские и т.д. (бывшие административные помещения различных служб, бытовые помещения некоторых предприятий, даже переоборудованные складские и подсобные помещения).

Такие помещения имеют свои особенности, связанные, например, с наличием или отсутствием отдельного входа, этажностью, обеспечением видами благоустройства.

Как отмечалось выше, большинство подобных помещений и зданий сосредоточено в центральных районах населенного пункта, где находятся муниципальные и финансовые учреждения. В последнее время отмечена тенденция роста спроса не на покупку, а на аренду таких помещений, результатом такого положения являются высокие, а в некоторых случаях даже завышенные цены на продаваемые объекты коммерческого назначения.

Ценовая ситуация на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости торгового назначения в крупных городах Республики Крым

№	Населенный пункт	Средняя стоимость в периферийных районах населенного пункта, руб./кв.м.	Средняя стоимость в центральных районах населенного пункта, руб./кв.м.	Среднее значение удельного показателя стоимости, руб./кв.м.
1	Симферополь	36 840	113 199	72 481
2	Ялта	68 525	167 030	110 474
3	Алушта	58 854	125 158	88 336
4	Евпатория	45 419	100 734	67 315
5	Феодосия	41 052	93 472	66 438
6	Джанкой	29 896	63 130	46 692
7	Керчь	33 100	70 964	49 637

После выполненного анализа рынка было выявлено, что стоимость коммерческой недвижимости торгового назначения в крупных городах Республики Крым за период с 01 июня по 01 октября 2020 года снизилась в среднем на 7%÷15%. Наибольшее снижение стоимости было зафиксировано в таких городах как Джанкой (до -15%), Феодосия (до -12%) и Керчь (до -13%). Наименьшее снижение стоимости было зафиксировано в таких городах как Ялта (до -8%), Ялта (до -7%) и Алушта (до -8%).

Ценовая ситуация на рынке аренды коммерческой недвижимости торгового назначения в крупных городах Республики Крым

№	Населенный пункт	Средняя арендная плата в периферийных районах населенного пункта, руб./кв.м. в месяц	Средняя арендная плата в центральных районах населенного пункта, руб./кв.м. в месяц	Среднее значение удельного показателя арендной платы, руб./кв.м. в месяц
1	Симферополь	804	2 377	1 602
2	Ялта	830	2 893	1 833
3	Алушта	738	2 475	1 529
4	Евпатория	513	1 299	854
5	Феодосия	540	1 213	866
6	Джанкой	461	1 241	822
7	Керчь	474	1 193	809

На рынке аренды коммерческой недвижимости торгового назначения за период с 01 июня по 01 октября 2020 года, так же произошли изменения в сторону небольшого снижения арендной платы на 1%-2%.

Ценовая ситуация на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости офисного назначения в крупных городах Республики Крым

		Средняя стоимость в	Средняя стоимость в	Среднее значение
--	--	---------------------	---------------------	------------------

№	Населенный пункт	периферийных районах населенного пункта, руб./кв.м.	центральных районах населенного пункта, руб./кв.м.	удельного показателя стоимости, руб./кв.м.
1	Симферополь	36 747	106 019	69 994
2	Ялта	62 541	138 662	97 517
3	Алушта	56 498	117 271	84 002
4	Евпатория	36 843	83 280	55 593
5	Феодосия	36 312	78 304	56 273
6	Джанкой	29 541	62 238	46 274
7	Керчь	32 921	67 974	48 575

Ценовая ситуация на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости офисного назначения крупных городов Республики Крым, схожая в ситуации, сложившейся на рынке коммерческой недвижимости торгового назначения, однако зафиксированное снижение стоимости значительно меньше, чем для торговой недвижимости. В среднем за период с 01 июня по 01 октября 2020 года зафиксировано снижение стоимости на 4%÷7%.

Ценовая ситуация на рынке аренды коммерческой недвижимости офисного назначения в крупных городах Республики Крым

№	Населенный пункт	Средняя арендная плата в периферийных районах населенного пункта, руб./кв.м. в месяц	Средняя арендная плата в центральных районах населенного пункта, руб./кв.м. в месяц	Среднее значение удельного показателя арендной платы, руб./кв.м. в месяц
1	Симферополь	519	1 252	837
2	Ялта	525	1 468	929
3	Алушта	511	1 206	786
4	Евпатория	415	963	618
5	Феодосия	409	933	620
6	Джанкой	378	814	523
7	Керчь	386	858	576

На рынке аренды коммерческой недвижимости офисного назначения за период с 01 июня по 01 октября 2020 года, так же произошли изменения в сторону снижения арендной платы на 1%-3%.

Ценовая ситуация на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости производственно-складского назначения в крупных городах Республики Крым

№	Населенный пункт	Минимальная стоимость, руб./кв.м.	Максимальная стоимость, руб./кв.м.	Среднее значение удельного показателя стоимости, руб./кв.м.
1	Симферополь	7 696	34 742	20 877
2	Ялта	19 309	39 480	29 512
3	Алушта	18 086	35 901	27 276
4	Евпатория	11 664	27 938	19 189
5	Феодосия	11 470	29 489	20 386
6	Джанкой	5 450	12 140	8 715
7	Керчь	6 796	28 141	17 540

На рынке купли-продажи коммерческой недвижимости производственно-складского назначения крупных городов Республики Крым так же зафиксировано снижение стоимости. В среднем за период с 01 июня по 01 октября 2020 года зафиксировано снижение стоимости на 2%÷5%.

Ценовая ситуация на рынке аренды коммерческой недвижимости производственно-складского назначения в крупных городах Республики Крым

№	Населенный пункт	Минимальная арендная плата, руб./кв.м. в месяц	Максимальная арендная плата, руб./кв.м. в месяц	Среднее значение удельного показателя арендной платы, руб./кв.м. в месяц
1	Симферополь	100	300	200
2	Ялта	172	309	247
3	Алушта	100	286	195
4	Евпатория	73	274	171
5	Феодосия	71	251	162
6	Джанкой	34	144	90
7	Керчь	53	241	149

На рынке аренды коммерческой недвижимости производственно-складского назначения в крупных городах Республики Крым арендная плата практически не изменилась. В среднем за период с 01 июня по 01 октября 2020 года арендная плата снизилась не более чем на 1%.

4. ОБЗОР РЫНКОВ КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИР В ГОРОДЕ СИМФЕРОПОЛЬ И ДРУГИХ ГОРОДАХ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ.

За период с 01 июня по 01 октября 2020 года удорожание стоимости квартир было зафиксировано лишь в городе Ялта (+5%), в остальных городах республики стоимость осталась в принципе на том же уровне.

Ценовая ситуация на рынке купли-продажи квартир в крупных городах Республики Крым

№	Населенный пункт	Средняя стоимость в периферийных районах населенного пункта, руб./кв.м.	Средняя стоимость в центральных районах населенного пункта, руб./кв.м.	Среднее значение удельного показателя стоимости, руб./кв.м.
1	Симферополь	48 732	98 251	70 138
2	Ялта	64 670	158 641	104 251
3	Алушта	44 941	119 208	74 952
4	Евпатория	43 304	117 327	73 854
5	Феодосия	40 403	116 997	72 320
6	Джанкой	32 084	51 464	39 105
7	Керчь	33 520	85 894	55 351

5. ОБЗОР РЫНКОВ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ИЖС) В ГОРОДЕ СИМФЕРОПОЛЬ И ДРУГИХ ГОРОДАХ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ.

На рынке продажи земельных участков под ИЖС, так же как и в других сегментах рынка недвижимости, зафиксировано снижение стоимости во многих районах республики (от -2% до -11%), кроме южного побережья, где стоимость несколько выросла (на 3%÷5%).

Ценовая ситуация на рынке купли-продажи земельных участков под ИЖС в крупных городах Республики Крым

№	Населенный пункт	Средняя стоимость в периферийных районах населенного пункта, руб./сот.	Средняя стоимость в центральных районах населенного пункта, руб./сот.	Среднее значение удельного показателя стоимости, руб./сот.
1	Симферополь	343 160	750 653	514 897
2	Ялта	567 278	1 552 600	1 005 914
3	Алушта	371 692	876 118	595 265
4	Евпатория	340 717	731 332	496 254
5	Феодосия	289 352	698 404	471 503
6	Джанкой	47 828	135 779	82 209
7	Керчь	105 523	215 386	152 160

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Оцениваемый объект принадлежит к рынку нежилой недвижимости, в частности к рынку купли-продажи земельных участков.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

Характеристика рынка земельных участков в г. Симферополе и Симферопольском районе

Сегмент рынка продажи незастроенных земельных участков представлен главным образом участками под жилую застройку, садовыми участками и участками для коммерческого использования. При этом случаи продажи на вторичном рынке незастроенных участков под коммерческую застройку носили единичный характер. Участки же под жилую и садовую застройку на вторичном рынке являются наиболее ликвидным и продаваемым имуществом и как правило наиболее востребованные на рынке недвижимости. В период 2015-2016 г. наблюдался снижение ажиотажного спроса на земельные участки под жилой застройкой на вторичном рынке. В первую очередь это связано последствиями экономического кризиса на рынке недвижимости. Во-вторых, рост цен на земельные участки до лета-осени 2015 г. носил скорее спекулятивный характер.

Наибольшие цены продажи (предложений к продаже) земельных участков в Симферопольском районе наблюдаются в районах, приближенных к г. Симферополю). К данным районам можно отнести земельные участки, расположенные в пгт. Молодежное, Давидовка, Айкаван. Наименьшие цены продажи наблюдаются в районах, наиболее отдаленных от г. Симферополя. На сегодняшний день в районах, приближенных к городу с высокой инвестиционной привлекательностью, с хорошим уровнем доступности к инженерным сетям цена предложения 100 кв. м под жилой застройкой составляет 500-191388 долларов за 100 кв. м и выше, в отдаленных районах пригорода 500-1000 долларов за 100 кв. м. Что касается земельных участков в сельской местности Симферопольского района, то цена предложений незастроенных участков находится в районе до 1000 долларов за 100 кв. м. Ценообразование на участки под садовой застройкой связано в первую очередь с особенностями месторасположения (доступности к центру города, остановкам общественного автотранспорта, морского побережья), с характером доступности, обеспеченностями инженерными сетями, особенностями рельефа. Садовые

участки в Симферопольском районе и г. Симферополе в основном расположены в садовых массивах. Цена предложения на участки под садовую застройку от 500 до 2000 долларов за 100 кв. м. Минимальные цены характерны для неприватизированных садовых участков (имеется только членская книжка), максимальные цены наоборот для приватизированных участков с подведенными сетями, удобной доступностью.

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

Основные ценообразующие факторы, используемые при определении стоимости земельных участков

Скидка на торг-адекватность цены предложения. В отличие от такого сегмента недвижимости как благоустроенные квартиры диапазон скидки на торг для земельных участков несколько шире и составляет 10-20% от цены предложения. Данные получены путем мониторинга рынка, опроса покупателей и продавцов, специалистов недвижимости оценщиков, сотрудников агентств недвижимости и пр. посредников.

Корректировка на условия продажи. Данная величина зависит от намерений продавца как можно быстрее продать свое имущество (свободная продажа или вынужденная продажа). Опыт оценки показывает, что величина данного дисконта находится в районе 10-30% от цены предложения, иногда и более. Минимальная граница 10-15% соизмерима со скидкой на торг.

Корректировка на дату продажи. Как правило, цена все выставляемые на продажу объекты недвижимости указывается в долларах США или в национальной валюте. При данной корректировке нужно учитывать колебания курса национальной валюты к доллару США, или величину недавних индексов потребительских цен для цен предложений в местной валюте. На практике при условии относительно стабильного курса национальной валюты ежегодный индекс инфляции не превышает 10%.

Инженерно-геологические условия поправки, на санитарно-гигиенические условия. Величина даннойправки находится в диапазоне 5-20% иногда и более. Величина поправки может быть определена путем соотношения цен продажи участков отличающихся в плане инженерно-геологических условий. Также поправка может быть рассчитана в стоимостной форме путем определения размера затрат на устранения этих отличий с другим участком, определения размера затрат на планировку и благоустройство территорий.

Месторасположение. Ценовой разброс цен продажи составляет от 500 долларов до 15000 долларов за 100 кв. м участка. Здесь нужно вести речь о корректности подборки аналогов и их количественном составе. К примеру, в некоторых районах жилой застройки практически отсутствуют факты продажи незастроенных участков, а выбранные для сравнения аналоги в других районах города могут отличаться по этим показателям на величину 20-30%.

Имущественные права. Сравнения цен продажи (предложений продажи) участков с полным пакетом имущественных прав (право собственности) и неполным пакетом (право пользования, право аренды) говорит, что цена участков может отличаться до 30-50% и выше. Самая большая разница характерна для участков под садовую застройку, в дачных кооперативах. Незастроенные участки под жилую застройку в аренду, как правило, не выделялись. Аренда земли оформлялась для граждан, проживающих в других государствах и для граждан утративших право бесплатной приватизации да и то для уже застроенных жилыми домами участков. Здесь стоимость приватизированной и неприватизированной земли в составе домовладения отличалась не более чем на 10-20%. В случае с участками под коммерческую застройку эта стоимостная грань практически не проявлялась по той причине, что случаи выкупа земли под коммерцию в собственность носили единичный характер. Доля платы за землю в составе операционных расходов, в общей доходности коммерческих предприятий, была относительно не велика (не более 10-15%). А общая экономия в платежах за землю (величина налога за землю в 2014 г. была в три раза меньше стоимости аренды земли), также не оказывала существенных мотиваций предпринимателей и юридических лиц к ее выкупу с частную собственность.

Наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.). Как правило, данный параметр тесно связан с особенностями месторасположения, ибо в последнем нередко уже будет учтен фактор присутствия или отсутствия на территории инженерных сетей. На территориях же с обеспеченными инженерными сетями диапазон данной поправки составляет до 5-15%. При этом всегда нужно учитывать доступность до ближайших пунктов разводки инженерных сетей, до магистральных сетей, электрических и газораспределительных подстанций, до канализационных колодцев и прочих источников инженерной инфраструктуры.

Физические характеристики (площадь, конфигурация). Оптимальными для жилой и коммерческой застройки являются площади участком от 0,03 га до 0,12-0,15 га. Увеличение площади свыше 0,15 га ведет к увеличению стоимостных показателей, увеличению срока экспозиции на рынке, снижению ликвидности. При этом покупательская способность на участки меньшей площади всегда выше, чем на участки большей площади. В процентном соотношении падение единичной стоимости составляет до 10-15%. Такой же процентный диапазон характерен для — участков сложной конфигурации, конфигурации накладывающей некоторые ограничения в плане капитальной застройки, развития участка.

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для объекта оценки

На 2021 год эксперты предвещают остановку роста и падения спроса на куплю-продажу земельных участков. Основная причина этому — большая конкуренция. Основным доходом жителей Крыма всегда были сделки с недвижимостью как нежилых помещений, нежилых зданий, так и гостиничных номеров, жилых домов, квартир, земельных участков. К тому же понижение платежеспособности населения будет и дальше усугублять ситуацию на рынке недвижимости. Для привлечения покупателей придется идти на снижение стоимости за 1 кв.м.

Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

Исходя из анализа рынка земельных участков, фактически внешние факторы не влияют на его стоимость, так как собственники зачастую руководствуются внутренним убеждением о стоимости за 1 кв.м. и возможности получения максимальной прибыли с меньшими вложения в объект недвижимости.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно ФСО №7 должен соответствовать следующим критериям.

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

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, используемое в данном Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, обязательно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта учитываются четыре основных критерия:

- Юридическая правомочность — рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- Физическая правомочность - рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;

Даже в случае юридически допустимого и физически возможного использования от оценщика может потребоваться объяснение, оправдывающее его мнение, что, по разумным соображениям, подобное использование является вероятным. После того, как анализ покажет, что, по разумным соображениям, один или несколько вариантов использования являются вероятными, проверяется их обоснованность с финансовой точки зрения.

- Экономическая приемлемость - рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу;
- Максимальная эффективность — рассмотрение того, какое из экономически максимальный доход или максимальную текущую стоимость. То использование, при котором оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость и которое отвечает другим требованиям, считается наиболее эффективным использованием.

Для участка с существующими строениями заключение о наиболее эффективном использовании может свестись к одному из следующих выводов:

- 1) участок должен быть освобожден от имеющейся застройки;
- 2) объект должен быть реконструирован;
- 3) объект должен использоваться по другому назначению;
- 4) объект должен использоваться по своему текущему использованию.

В настоящее время рассматриваемый участок застроен одноэтажным зданием(магазин) и рассматриваться будет как незастроенный.

Учитывая все вышеизложенное, можно сделать вывод о том, что вариантом лучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта является использование его по назначению – земельного участка с видом разрешенного использования – среднеэтажная жилая застройка.

Выводы:

- наилучшее и наиболее эффективное использование оцениваемого объекта - это использование его в качестве земельного участка с видом разрешенного использования среднеэтажная жилая застройка.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

10.1. Определение рыночной стоимости земельного участка

10.1.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов земельного участка

Применение сравнительного подхода в наибольшей степени оправдано при определении рыночной стоимости имущества. Кроме того, наличие развитого рынка продаж аналогов, на котором основывается сравнительный подход, делают излишним применение других методических подходов. На сегодняшний день имеется достаточно количество фактов предложений к продаже участков в разных частях Симферопольского района, что позволяет использовать в рамках данной работы сравнительный подход.

Что касается доходного подхода к оценке стоимости участка и основанных на нем методов оценки (метод капитализации ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования), то здесь имеются объективные трудности в плане применения данных методов. Как правило, сдача свободных от застройки участков под индивидуальное жилищное строительство не практикуется.

Что касается затратного подхода и методов оценки земли, основанных на его использовании (метод остатка и метод выделения), то их применение оправдано в случае оценки недвижимого имущества, не имеющего признаков функционального и экономического износа, для оценки участков застроенных относительно современными зданиями и сооружениями. При оценке зданий и сооружений, имеющих значительный возраст, имеют место большие погрешности при расчетах физического износа. А при относительно небольших ценовых показателях недвижимости в целом - это может привести к существенным искажениям в единичной стоимости земельного участка.

Вывод. В рамках данной работы оценщиком будет применен сравнительный подход, который в наибольшей степени будет отвечать целям оценки, затратный и доходный подходы применяться не будут. В рамках сравнительного подхода оценщиком будет использован метод сравнения продаж.

10.1.2. Последовательность определения стоимости объекта методом сравнения продаж при оценке земельных участков

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;

- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

10.1.3. Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Сущность метода состоит в определении стоимости земельного участка путем сравнения цен недавних продаж, сопоставимых с оцениваемым участком после внесения корректировок, учитывающих различие между ними.

Расчетная рыночная стоимость оцениваемого участка (V_L) определяется по формуле:

$$V_L = P_i \times K_{ij} \mp \sum_{i=1, j=1}^{nk} K_{ij}$$

P_i - цена продажи i -го сравниваемого земельного участка;

K_{ij} - величина суммы корректировок цены продажи i -го сравниваемого участка по j -ому параметру (фактору, элементу) сравнения.

Стоимость земельного участка определена без учета стоимости зданий и сооружений (без учета стоимости улучшений).

Объем доступных оценщику рыночных данных и правила их отбора для проведения расчетов

Чтобы применить метод сравнения продаж, оценщик провел исследование рынка, на котором находится рассматриваемый земельный участок. В качестве аналогов рассматриваемому участку подбирались выставленные за продажу земельные участки, наиболее схожие по основным характеристикам с оцениваемым участком, расположенные в Симферопольском районе. Ввиду ограниченного рынка свободных земельных участков в данном районе, оценщик подобрал все возможные предложения продаж земельных участков.

В качестве параметров сравнения выступали следующие показатели (факторы):

Факторы сложившихся характеристик сделок с земельными участками

- 1) имущественные права
- 2) условия финансирования сделок с земельными участками
- 3) условия платежа (оплаты) при совершении сделок с земельными участками
- 4) обстоятельства (условия) совершения сделки с земельными участками
- 5) изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки (время заключения сделки с объектом аналогом).

Факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость

объекта оценки);

- 6) месторасположение и окружение; транспортная доступность
- 7) целевое назначение и разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- 8) физические характеристики;
- 9) инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры);
- 10) прочие поправки характерные для рассматриваемой категории.

Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения - общая цена, цена за сотку, цена за квадратный метр и т.д.

Единицы сравнения используются оценщиком как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Выбор единицы сравнения производится с учетом сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки. Различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения:

- цена за сотку;
- цена за 1 м²;
- цена за 1 фронтальный метр;
- цена за лот;
- цена за единицу плотности.

Критерием выбора единицы сравнения является адекватность рассматриваемых аналогичных объектов недвижимости оцениваемому объекту.

Так как при продаже земельных участков участник сделки ориентируется на цену продажи за квадратный метр площади для сопоставления цены продажи данного объекта с аналогичными, то в качестве единицы сравнения

С учетом положений п. 22е ФСО №7. Оценщиком в рамках сравнительного подхода будут использованы 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.

В виду того, что ценообразование рынка продажи земельных участков носит достаточно сложный характер, а общее количество объявлений по продаже не позволяет систематизировать и выявить закономерность влияния на стоимость определенного параметра, поправки в рамках данной работы определялись экспертными методами, а также с учетом мониторинга рынка продажи, консультациями с ведущими агентствами недвижимости, консультации с другими оценщиками-экспертами, а также с учетом собственного опыта оценки недвижимого имущества в Крыму на протяжении последних трех лет. При этом оценщик в качестве абсолютного процентного ориентира суммарной поправки выбиралась разница между максимальным и минимальным значением цен предложений аналогов.

Поправки вносились в процентном и стоимостном выражении. Корректировочный расчет аналогов -представлен в таблице 13.

Таблица 12

№ п.п.	Тип объекта	Местоположение	Основные характеристики	Площадь	Цена предложения, руб., без НДС	Цена предложения, руб/кв.м., без НДС	Источник
ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ							
	Земельный участок	Республика Крым, с. Красная Зорька	Земельный участок правильной формы	191388	-	-	
СОПОСТАВИМЫЕ ОБЪЕКТЫ							
1.	Земельный участок	Гвардейское сельское поселение, с.	Земельный участок	1000	600 000	600	https://www.avito.ru/gvardeyskoe/zemeln

		Красная Зорька	правильной формы				ye_uchastki/u_chastok_10_s_ot_izhs_1219_143776
2.	Земельный участок	с. Красная Зорька, Полевая ул., 2	Земельный участок правильной формы	1800	1 500 000	833	https://www.avito.ru/gvardeyskoe/zemeln_ye_uchastki/u_chastok_18_s_ot_izhs_1281_794750
3.	Земельный участок	с. Красная Зорька	Земельный участок правильной формы	1200	800 000	667	https://www.avito.ru/gvardeyskoe/zemeln_ye_uchastki/u_chastok_12_s_ot_izhs_2266_510038
4.	Земельный участок	с. Красная Зорька	Земельный участок правильной формы	1000	750 000	750	https://www.avito.ru/gvardeyskoe/zemeln_ye_uchastki/u_chastok_10_s_ot_izhs_2268_403542
5.	Земельный участок	с. Красная Зорька	Земельный участок правильной формы	1000	599 999	600	https://www.avito.ru/gvardeyskoe/zemeln_ye_uchastki/u_chastok_10_s_ot_izhs_2247_883502

Таблица 13

№ п.п.	Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимый объект №1	Сопоставимый объект №2	Сопоставимый объект №3	Сопоставимый объект №4	Сопоставимый объект №5
1.	Характеристика объектов		Земельный участок правильной формы	Земельный участок правильной формы	Земельный участок правильной формы	Земельный участок правильной формы	Земельный участок правильной формы	Земельный участок правильной формы
2.	Местоположение объекта		Республика Крым, с. Красная Зорька	Гвардейское сельское поселение, с. Красная Зорька	с. Красная Зорька, Полевая ул., 2	с. Красная Зорька	с. Красная Зорька	с. Красная Зорька
3.	Цена	руб.		600 000	1 500 000	800 000	750 000	599 999
4.	Общая площадь	кв.м.	191388	1000	1800	1200	1000	1000
5.	Цена за 1 кв.м., Li	руб./кв.м.		600	833	667	750	600
6.	Наличие обременений, цена продажи			Обременений нет, продажа - по рыночной цене	Обременений нет, продажа - по рыночной цене	Обременений нет, продажа - по рыночной цене	Обременений нет, продажа - по рыночной цене	Обременений нет, продажа - по рыночной цене
7.	Состояние (внешний вид)		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
8.	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав							
9.	Корректировки			1	1	1	1	1
10.	Обоснование корректировки		Все объекты-аналоги имеют право собственности. (передача собственности)					
11.	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		600	833	667	750	600
12.	Условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия)							
13.	Корректировки			0,94	0,94	0,94	0,94	0,94
14.	Обоснование корректировки		Уровень скидки возможен в размере 6%					
15.	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		564	783	627	705	564
16.	Условия продажи нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)							
17.	Корректировки			1	1	1	1	1
18.	Обоснование корректировки		Типичные для рынка					
19.	Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		564	783	627	705	564
20.	Вид использования и (или) зонирование							
21.	Корректировки			1,7	1,7	1,7	1,7	1,7

22.	Обоснование корректировки		Корректировка применялись, все объекты аналоги имеют ВРИ Индивидуальное жилищное строительство, а объект оценки имеет ВРИ Среднеэтажная жилая застройка. Применим корректировку согласно данным https://statirel.ru/					
23.	Скорректированная стоимость	руб./ кв.м.		959	1 332	1 065	1 199	959
24.	Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)							
25.	Корректировки			1	1	1	1	1
26.	Обоснование корректировки		Корректировки не применялись					
27.	Скорректированная стоимость	руб./ кв.м.		959	1 332	1 065	1 199	959
28.	Местоположение объекта							
29.	Корректировки			1	1	1	1	1
30.	Обоснование корректировки		Все объекты расположены в одном районе, как и объект оценки					
31.	Скорректированная стоимость			959	1 332	1 065	1 199	959
32.	Общая площадь							
33.	Корректировки			1	1	1	1	1
34.	Обоснование корректировки		Все объекты имеют площадь в указанном диапазоне, как и у объекта оценки.					
35.	Скорректированная стоимость			959	1 332	1 065	1 199	959
36.	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость							
37.	Корректировки			1	1	1	1	1
38.	Обоснование корректировки		Другие характеристики, влияющие на стоимость не выявлены. Корректировки не вносились.					
39.	Скорректированная стоимость			959	1 332	1 065	1 199	959
40.	Наличие инженерных коммуникаций							
41.	Корректировки			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
42.	Обоснование корректировки		Все объекты-аналоги имеют в наличии коммуникации, как и у объекта оценки.					
43.	Скорректированная стоимость, Ki			959	1 332	1 065	1 199	959
44.	Весовые коэффициенты			0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
45.	$n=K_i/L_i$			1,598	1,598	1,598	1,598	1,598
46.	$1/n$			0,63	0,63	0,63	0,63	0,63
47.	$\sum 1/n$			3,13				
48.	Весовые коэффициенты $1/n / \sum 1/n$		≈ 1	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
49.	Средневзвешенная стоимость, I кв.м. руб.			192	266	213	240	192
50.	Стоимость объекта оценки за 1 кв.м., без НДС	руб./ кв.м.	1 103					
51.	Стоимость объекта, без НДС	руб.	211 100 964					

Обоснование корректировок

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Все представленные объекты сравнения при продаже передают права собственности. В настоящее время рынок продажи земельных участков достаточно развит. На сегодняшний день, согласно действующему законодательству, недвижимость продается в частную собственность, с полным правом собственности. Корректировка не вводилась.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Для объекта оценки и аналогов предусматриваются одинаковые условия финансирования сделки - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи, поэтому корректировка не вводилась.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты сравнения, либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения (сделки купли-продажи, сдача в аренду, имущественный наем, мена, дарение, ипотека, долевое строительство, расторжение договора и т.п.).

Условия рынка.

Изменения цен за период между датами сделки и оценки. Все объекты-аналоги выставяются на продажу в близкий временной период к дате оценки – август 2021 г. За данный период скачков цен на нежилую недвижимость в долларовом эквиваленте не наблюдались - поправки не вносились.

Скидка к ценам предложений (поправка на торг). Рыночная стоимость недвижимости может определяться на основе информации о ценах предложения подобного имущества с учетом соответствующих поправок, которые учитывают тенденции изменения цены продажи подобного имущества сравнительно с ценой предложения. Данная корректировка является основным связующим звеном между стоимостью предложения и стоимостью продажи недвижимости и очень часто называется скидкой на торг. Применение корректировки входящей в такой элемент сравнения как *условия рынка* закреплено в Федеральном стандарте оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)». Однако документально подтвердить ее крайне затруднительно. Информация о реальных сделках недвижимости является конфиденциальной. В договорах купли-продажи нередко чтобы минимизировать налоги указываются заниженные цены продажи. В информационных изданиях данное обстоятельство отражается в лучшем случае только сообщениями «торг». Это дело непосредственно продавца и покупателя. В условиях стабильного рынка снижение цены сделки по сравнению с первоначально заявленной стоимостью объяснялось тем, что продавец, чтобы «не прогадать», заведомо устанавливает несколько большую начальную стоимость (по сравнению с рыночной) для того, чтобы иметь возможность сделать скидку на торг и тем самым психологически «привязать» потенциального покупателя. Размер скидки на торг зависит от особенностей недвижимости, ее потенциальной доходности, от площади и других ценовых показателей. Величина скидки на торг для земельных участков в районе оцениваемого объекта в 2021 г находилась в уровне 6% от цены предложения. (<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2627-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2021-goda>)

Вид использования и (или) зонирование. Корректировка применялись, все объекты аналоги имеют ВРИ Индивидуальное жилищное строительство, а объект оценки имеет ВРИ среднеэтажная жилая застройка. (<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2624-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>)

Объект оценки	0,56	0,56/0,33 = 1,7
Объект аналог	0,33	

Местоположение объекта. Корректировка не вносилась в связи с тем, что все объекты расположены в одном районе, как и объект оценки.

Корректировка на общую площадь. Корректировки не применялись. Все объекты имеют площадь в указанном диапазоне, как у объекта оценки.

Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость отделки. Корректировки не вносились.

Корректировка на обеспеченность инженерными сетями. Корректировки не применялись. Все объекты-аналоги имеют в наличии коммуникации, как и у объекта оценки.

Последним этапом является согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов для выведения итоговой стоимости оцениваемого объекта с точки зрения анализа рынка сопоставимых имущественных комплексов. При этом решается задача обобщения результатов оценки, число которых равно числу использованных сопоставимых продаж. Итоговая величина средней стоимости 1 кв.м, оцениваемого объекта оценки рассчитывается как средневзвешенная величина от скорректированных цен сопоставимых объектов.

Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитывается по формуле:

$$V_i = \frac{1/K_i}{1/\sum_{i=1}^n K_i}$$

V_i - весовой коэффициент для i - аналога;

K_i - общая валовая корректировка для i -ого аналога как сумма корректировок по модулю;

n - количество аналогов.

Скорректированная стоимость 1 кв. м, полученная сравнительным подходом, составляет: 1 103 рублей.

При общей площади оцениваемого участка равной 191388 кв. м. стоимость в рамках сравнительного подхода будет равна:

Участок №1: 191388 кв.м. * 1 103 руб. = 211 100 964 рублей

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. N 582 г. Москва "Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации", а именно п.6, в котором говорится:

«Арендная плата за земельный участок в случаях, не указанных в пунктах 3 - 5 настоящих Правил, рассчитывается на основании рыночной стоимости земельного участка, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. В этих случаях арендная плата рассчитывается как произведение рыночной стоимости земельного участка и выраженной в процентах ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на начало календарного года, в котором принято решение о предоставлении земельного участка, по следующей формуле:

$A = C \times P$, где:

А - арендная плата;

С - рыночная стоимость земельного участка, определяемая на основании результатов оценки, проведенной не позднее чем за 6 месяцев до заключения договора аренды земельного участка;

Р - действующая ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

$$211\,100\,964 * 0,075 (7,5\%) = 15\,832\,572 \text{ рублей/год}$$

Рыночная стоимость права пользования (С) = 15 832 572 рублей в год по состоянию на 23 ноября 2021 года, без учета НДС

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Согласование - это анализ альтернативных заключений о стоимости, полученных применением нескольких различных подходов к оценке, дающих, как правило, отличающиеся друг от друга показатели, с целью определения единственного (согласованного) значения оцениваемой стоимости.

Оценщик определяет, в какой степени результат того или иного подхода соответствует данным рынка, не противоречит ли им, руководствуясь критериями согласования, такими как:

- соответствие используемого подхода цели, назначению оценки, типу оцениваемого объекта;
- точность расчетов, прогнозов, предположений, проведенных в рамках применения каждого подхода, достоверность и актуальность использованной информации.

На основании проведенного тщательного анализа и профессионального опыта оценщик определяет окончательное значение стоимости путем взвешивания результатов, полученных применением трех различных подходов.

Таблица 16

Сводная таблица полученных результатов

Использованный подход	Результаты оценки
Право пользование земельным участком (кадастровый номер 90:12:010202:2724), категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – среднеэтажная жилая застройка, общей площадью 191388 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Красная Зорька	
Затратный	не применялся
Сравнительный	15 832 572 руб./год, без учета НДС
Доходный	не применялся

Поскольку для расчета рыночной стоимости земельного участка использовался только сравнительный подход, согласование не требуется.

Тогда, итоговая величина рыночной стоимости права пользования земельным участком (кадастровый номер 90:12:010202:2724), категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – среднеэтажная жилая застройка, общей площадью 191388 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Красная Зорька на дату оценки **23 ноября 2021 года** составляет:

15 832 572 (пятнадцать миллионов восемьсот тридцать две тысячи пятьсот семьдесят два) рублей в год, без учета НДС

Оценщик

С.А. Хропко

12. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №1 к отчету

Правоустанавливающие документы

Центральный аппарат Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.11.2021, поступившего на рассмотрение 18.11.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29
18.11.2021г. № КУВН-002/2021-152823613			
Кадастровый номер:	90:12:010202:2724		
Номер кадастрового квартала:	90:12:010202		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.11.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Республика Крым, р-н Симферопольский, с Красная Зорья		
Площадь:	191388 +/- 153		
Кадастровая стоимость, руб.:	532564860.8		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	90:12:000000:10453; 90:12:010202:72		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Среднеэтажная жилая застройка		
Сведения о кадастровом инженере:	образованием земельного участка путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 90:12:010202:72, 90:12:000000:10453		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29
18.11.2021г. № КУВН-002/2021-152823613			
Кадастровый номер:	90:12:010202:2724		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничениях прав и обременениях недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 16.11.2021; реквизиты документа-основания: приказ от 13.09.2019 № 229 выдан: Федеральное Агентство Водных Ресурсов. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 16.11.2021; реквизиты документа-основания: приказ от 13.09.2019 № 229 выдан: Федеральное Агентство Водных Ресурсов. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Оценщик

С.А. Хропко

Правоустанавливающие документы

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29
18.11.2021г. № КУВН-002/2021-152823613			
Кадастровый номер:		90:12-01-0202:2724	
		56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 16.11.2021; реквизиты документа-основания: приказ от 09.12.2016 № 208 выдан: Государственный комитет по водному хозяйству и мелiorации Республики Крым. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 16.11.2021; реквизиты документа-основания: приказ от 13.09.2019 № 229 выдан: Федеральное Агентство Водных Ресурсов. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 16.11.2021; реквизиты документа-основания: приказ от 09.12.2016 № 208 выдан: Государственный комитет по водному хозяйству и мелiorации Республики Крым. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 16.11.2021; реквизиты документа-основания: приказ от 13.09.2019 № 229 выдан: Федеральное Агентство Водных Ресурсов.	
Получатель выписки:		ЧИРКИН ИГОРЬ ВЯЧЕСЛАВОВИЧ, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ ГВАРДЕЙСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СИМФЕРОПОЛЬСКОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ КРЫМ	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29
18.11.2021г. № КУВН-002/2021-152823613			
Кадастровый номер:		90:12-01-0202:2724	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование Гвардейское сельское поселение Симферопольского района республики Крым
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 90:12-01-0202:2724-91/052/2021-1 16.11.2021 15:46:07
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопризвания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Оценщик

С.А. Хропко

Формы № 1-1. Учет
Код по ОКД 112 0007

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация

АДМИНИСТРАЦИЯ ТВАРДЕЙСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СИМФЕРОПОЛЬСКОГО РАЙОНА
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

(полное наименование российской организации)

в соответствии с уведомительным актом (наим.)

О Г Р Н 1 1 1 4 9 1 1 0 2 1 2 8 0 3 1

представлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации

12 декабря 2014
(год, месяц, день)

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 5 по Республике Крым

(наименование налогового органа и его код)

9 1 0 9 0 0 6 7 0 5 / 9 1 1 0 9 0 1 1 0 0 1 1

и ей присвоен ИНН/КПП

Наталия ИФНС России по
г. Симферополь

(подпись, фамилия, инициалы)

серия 91 №000009385

Форма № 51003

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица

**АДМИНИСТРАЦИЯ ГВАРДЕЙСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
СИМФЕРОПОЛЬСКОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**
наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

№ 120 декабрь 2014 года
(число) (месяц) (год)

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

1 1 1 4 9 1 0 2 1 2 8 0 3 1

Запись содержит сведения, приведенные в приложении к настоящему свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Свидетельство выдано налоговым органом

Инспекция Федеральной налоговой службы
по г. Симферополю

наименование регистрирующего органа

№ 120 декабрь 2014 года
(число) (месяц) (год)

Начальник ИФНС России по
г. Симферополю


Р. Е. Васильчук
Подпись, фамилия, имя, отчество


серия 91 № 000009384

Приложение №3 к отчету

Объекты аналоги

23.11.2021, 09:39 Участок 10 сот. (ИЖС) на продажу в Гидрейском | Продажа земельных участков в Гидрейском | Авито

Земельные участки Поиск по объявлениям Прямой поиск

Авито Недвижимость Работа Услуги Базы

Участок 10 сот. (ИЖС) 600 000 Р ~

Добавить в избранное Добавить заметку 7 ноября в 15:54


Позвонить телефону в 10:33:40-40:40

Пополнить сообщения Отправить сообщение

Дискорд
Маски слеп
Гидрейское с. ИЖС 10 сот

Подключиться на просмотр

№ 1219142778 1219142778 (12)



23.11.2021, 09:39 Участок 10 сот. (ИЖС) на продажу в Гидрейском | Продажа земельных участков в Гидрейском | Авито

Земельные участки Поиск по объявлениям Прямой поиск

Авито Недвижимость Работа Услуги Базы

Описание

Два российских ИЖС. Все вопросы по телефону

Позвонить

Позвонить телефону в 10:33:40-40:40

Пополнить сообщения Отправить сообщение

Дискорд
Маски слеп
Гидрейское с. ИЖС 10 сот

Подключиться на просмотр

№ 1219142778 1219142778 (12)

Об участке

Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 5 км

Расположение

Республика Крым, Симферопольский р-н, Гидрейское сельское поселение, с. Красное Зарье

Позвонить телефону

Пополнить сообщения Отправить сообщение

№ 1219142778 1219142778 (12)



Об участке

Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 5 км

Расположение

Республика Крым, Симферопольский р-н, Гидрейское сельское поселение, с. Красное Зарье

Позвонить телефону

Пополнить сообщения Отправить сообщение

№ 1219142778 1219142778 (12)



23.11.2021, 09:39 Участок 18 сот. (ИЖС) на продажу в Гидрейском | Продажа земельных участков в Гидрейском | Авито

Земельные участки Поиск по объявлениям Прямой поиск

Авито Недвижимость Работа Услуги Базы

Участок 18 сот. (ИЖС) 1 500 000 Р ~

Добавить в избранное Добавить заметку 15 ноября в 08:14

Позвонить телефону в 10:33:40-40:40

Пополнить сообщения Отправить сообщение

Владимир
Маски слеп
Гидрейское с. ИЖС 18 сот

Подключиться на просмотр

№ 1219142778 1219142778 (12)



23.11.2021, 09:39 Участок 12 сот. (ИЖС) на продажу в Гидрейском | Продажа земельных участков в Гидрейском | Авито

Земельные участки Поиск по объявлениям Прямой поиск

Авито Недвижимость Работа Услуги Базы

Участок 12 сот. (ИЖС) 800 000 Р ~

Добавить в избранное Добавить заметку 20 ноября в 11:07


Позвонить телефону в 10:33:40-40:40

Пополнить сообщения Отправить сообщение

Татьяна (Маски слеп)
Маски слеп
Гидрейское с. ИЖС 12 сот

Подключиться на просмотр

№ 1219142778 1219142778 (12)



Об участке

Площадь: 18 сот. Расстояние до центра города: 4 км

Расположение

Республика Крым, Симферопольский р-н, Гидрейское сельское поселение, с. Красное Зарье, Партиски ул., 2

Позвонить телефону

Пополнить сообщения Отправить сообщение

№ 1219142778 1219142778 (12)



Об участке

Площадь: 12 сот. Расстояние до центра города: 5 км


Расположение

Республика Крым, Симферопольский р-н, Гидрейское сельское поселение, с. Красное Зарье

Позвонить телефону

Пополнить сообщения Отправить сообщение

№ 1219142778 1219142778 (12)



Оценщик

С.А. Хропко

Приложение №4
к отчетному акту
Гвардейского сельского поселения (с/пос.)
от 10 декабря 2014 года № 23

**ПОЛОЖЕНИЕ
ОБ АДМИНИСТРАЦИИ
ГВАРДЕЙСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
СИМФЕРОПОЛЬСКОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**

1. Общие положения

1.1. Администрация Гвардейского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым (далее - администрация) является исполнительно-распорядительным органом поселения, выполняющим полномочия по решению широкого спектра вопросов местного самоуправления для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными законами и законами Республики Крым.

1.2. Руководителем администрации поселения является председатель Гвардейского сельского совета - глава администрации Гвардейского сельского поселения (далее - глава администрации поселения). Глава администрации поселения руководит администрацией поселения на принципах единоначалия.

1.3. Администрация обладает правом юридического лица, имеет печать со своим наименованием, штампы, бланки и счета, открываемые в соответствии с федеральным законодательством.

1.4. Деятельность администрации регулируется действующим законодательством Российской Федерации и Республики Крым, а также уставом муниципального образования Гвардейского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым.

1.5. Порядок организационного, информационного, документального обеспечения деятельности администрации, а также ее взаимодействия с исполнительными, законодательными, судебными и иными органами государственной власти Республики Крым, органами местного самоуправления, организациями, осуществляющими полномочия администрации поселения, устанавливается настоящим Положением.

1.6. Администрацией является главный распорядитель средств бюджета поселения, предусмотренных на содержание Администрации и реализацию полномочий на все полномочия.

1.7. Решения по обеспечению деятельности администрации поселения принимаются в бюджете поселения и/или в составе с классификацией расходов бюджетов Российской Федерации.

1.8. Местонахождение администрации юридический адрес: Россия, Республика Крым, Симферопольский район, пгт. Гвардейское, ул. Карла Маркса 63.

2. Основные задачи Администрации

2.1. Администрация в пределах установленной компетенции обеспечивает на территории муниципального образования Гвардейского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым:

2.1.1. Решения вопросов местного значения;

2.1.2. Координация деятельности организаций всех форм собственности для реализации общесоциально-экономических программ, решение вопросов охраны труда и техники безопасности и иных вопросов;

2.1.3. Осуществление мероприятий в соответствии с законодательством Российской Федерации и законами Республики Крым отдельных государственных полномочий.

18) обеспечивает предоставление информации для подготовки вопроса на заседании сельского совета;

19) обеспечивает подготовку необходимых материалов для рассмотрения вопросов, возникающих на заседании сельского совета;

20) организует и обеспечивает исполнение администрацией поселения отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными законами и законами Республики Крым, несет персональную ответственность за их исполнение;

21) на основании и во исполнение соответствующих законов издает правовые акты на основании, одобренных и одобренных государственных полномочий;

22) ежегодно представляет в сельский совет отчет о деятельности администрации поселения;

23) регулярно информирует жителей о деятельности администрации поселения, организует прием граждан работниками администрации поселения, осуществляет личный прием граждан, рассматривает, принимает и исполняет жалобы граждан, принимает по ним решения;

24) осуществляет иные полномочия, предусмотренные настоящим уставом и условиями контракта.

3. Порядок внесения изменений в Положение

Изменения, внесенные в настоящее Положение вносятся на основании решения Гвардейского сельского совета.

Председатель
Гвардейского сельского поселения



Н.В. Чистый

сельскому поселению Симферопольского района Республики Крым и настоящим Положением.

Порядок привлечения к ответственности главы администрации устанавливается действующим законодательством Российской Федерации, Республики Крым, Уставом муниципального образования Гвардейского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым.

Порядок привлечения к дисциплинарной ответственности муниципальных служащих администрации устанавливается законодательством о муниципальной службе, трудовым законодательством, нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления, должностными инструкциями.

7. Глава администрации поселения осуществляет следующие полномочия

1) утверждает штатную численность администрации поселения;

2) вносит в сельский совет проекты решений о создании соответствующих органов администрации поселения создаваемых с правом юридического лица;

3) подготавливает от имени администрации поселения документы и соглашения в пределах своей компетенции;

4) осуществляет функции главного распорядителя бюджетных средств при исполнении бюджета в пределах своих полномочий;

5) обеспечивает открытие и хранение бюджетных и иных счетов поселения в аккредитованных учреждениях;

6) организует разработку проекта бюджета поселения, вносит его в сельский совет на утверждение, представляет информацию о его исполнении, вносит отчет за год;

7) вносит на рассмотрение сельского совета проекты нормативных актов поселения, предусматривающих установление, изменение и отмену налогов и сборов, осуществляемых на территории поселения;

8) дает заключения по проектам нормативных актов сельского совета, предусматривающим установление, изменение и отмену налогов и сборов, осуществляемых на территории поселения;

9) организует подготовку планов и программ социально-экономического развития поселения, вносит их в сельский совет для утверждения, представляет отчеты об их исполнении;

10) осуществляет решение о создании юридического лица, решение о подготовке предпринимательских инициатив и проектов в гвардейской зоне;

11) обеспечивает в пределах компетенции организацию, организацию, информационное, материально-техническое обеспечение органов местного самоуправления поселения;

12) осуществляет организационное и материально-техническое обеспечение подготовки и проведения муниципальных выборов, местного референдума, одобрения бюджета на территории поселения, преобразования поселения;

13) обеспечивает в пределах своей компетенции исполнение принятых на местном референдуме решений;

14) осуществляет руководство гражданской обороной на территории поселения;

15) оказывает содействие и поддержку развитию агропродовольствия поселения, сельского и малого бизнеса;

16) ведет прием населения, организует рассмотрение предложений, жалоб и иных вопросов, принятие по ним решений;

17) обеспечивает представление в суд или арбитражный суд исков о признании недействительными, нарушающих права местного самоуправления решений и действий (бездействия) органов государственной власти и их должностных лиц, предприятий, учреждений, организаций, общественных объединений, выходящих за пределы компетенции администрации поселения на территории поселения.



РЕСПУБЛИКА КРЫМ
СИМФЕРОПОЛЬСКИЙ РАЙОН
ГВАРДЕЙСКИЙ СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ
1 ЗАСЕДАНИЕ II СОЗЫВА

РЕШЕНИЕ

20.09.2019 года
№ 1

пгт. Гвардейское

«Об избрании председателя Гвардейского сельского совета Симферопольского района Республики Крым второго созыва - главы администрации Гвардейского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым»

В соответствии с частью 2 статьи 36 Федерального Закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в соответствии с частью 8 статьи 31 Закона Республики Крым от 21.08.2014 № 54-ЗРК «Об основах местного самоуправления в Республике Крым», руководствуясь ст.ст. 41, 42 Устава муниципального образования Гвардейского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, руководствуясь Решением первой сессии Гвардейского сельского совета Симферопольского района Республики Крым первого созыва от 30.09.2014 № 3 «О порядке выдвижения и избрания главы Гвардейского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым», принимая во внимание Протокол № 2 Счетной комиссии Гвардейского сельского совета второго созыва по выборам председателя Гвардейского сельского совета - главы администрации Гвардейского сельского поселения от 20.09.2019, Гвардейский сельский совет

РЕШИЛ:

1. Избрать председателем Гвардейского сельского совета Симферопольского района Республики Крым второго созыва - главой администрации Гвардейского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым - депутата Гвардейского сельского совета Симферопольского района Республики Крым второго созыва Чичкина Игоря Вячеславовича, избранного Гвардейским сельским советом Симферопольского района Республики Крым второго созыва.

2. Настоящее Решение опубликовать на официальном сайте: <http://гвардсовет.рф> и разместить на информационном стенде муниципального образования Гвардейского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым.

3. Настоящее Решение вступает в силу с момента его обнародования.

Председательствующий на сессии



В.И. Бабинский

Оценщик

С.А. Хропко



ДОГОВОР № 28-Н-2021 на проведение оценки имущества

г. Симферополь

«...» ноября 2021 г.

Администрация Гвардейского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице главы администрации Гвардейского сельского поселения Чисина Игоря Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Хропко Сергей Андреевич (частнопрактикующий оценщик), действующего на основании Устава, о постановке на учет физического лица в налоговом органе №599641745 от 05.05.2021 г., именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Исполнитель обязуется оказать Заказчику услуги по оценке стоимости в соответствии с Задаaniem на оценку (Приложение № 1), являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.
1.2. Результатом настоящего Договора является отчет об оценке (далее - Отчет), выполненный в соответствии с действующим законодательством об оценочной деятельности Российской Федерации и стандартами оценочной деятельности, указанными в п. 5.1 настоящего Договора.
1.3. Заказчик обязуется предоставить документы и информацию, необходимые для проведения оценки, принять оказанные услуги, оплатить в безналичном порядке на расчетный счет Исполнителя сумму вознаграждения.

2. Стоимость услуг и порядок расчетов

2.1. Стоимость услуг в рамках настоящего Договора по Соглашению Сторон, составляет: **6 000 (шесть тысяч) рублей 00 коп.**, НДС не предусмотрен.
2.2. Заказчик после подписания акта выполненных работ обязан в течение 10 (десяти) банковских дней оплатить услуги Исполнителя.
2.3. В случае принятия Сторонами согласованного решения о прекращении оказания услуг, настоящий Договор расторгается, и между Сторонами проводится сверка расчетов. При этом Заказчик обязуется оплатить часть стоимости услуг, пропорционально оказанным услугам, и фактически произведенные до дня расторжения затраты Исполнителя на оказание услуг по Договору.

3. Порядок предоставления информации

3.1. Заказчик обязан предоставить Исполнителю документы и информацию об объекте оценки в срок, согласованный между Заказчиком и Исполнителем.
3.2. Документы, предоставленные Заказчиком, должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке.

4. Порядок и условия приема-сдачи
4.1. Начало периода оказания услуг устанавливается при предоставлении в полном объеме документов и информации, необходимых для проведения оценки.
4.2. Датой начала оказания услуг является дата выполнения условий, указанных в п. 4.1 настоящего Договора.
4.3. Датой выполнения услуг является дата подписания Заказчиком акта приема-сдачи работ.

5. Сведения о стандартах оценочной деятельности

5.1. При проведении оценки будут применяться стандарты оценочной деятельности: Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (с учетом изменений и дополнений по состоянию на дату оценки) и ФСО «Федеральные стандарты оценки» №1, 2, 3, 7 утвержденными приказами Министерства экономического развития и торговли РФ №297, 298, 299 от 20 мая 2015 г. и №611 от 25 сентября 2014 г., Стандарты и правила оценочной деятельности, правила деловой и профессиональной этики, саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Российское общество оценщиков».

6. Сведения об оценщике, проводящего оценку

6.1. ФИО оценщика – Хропко Сергей Андреевич;
6.2. Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика Полное обязательное страхование ответственности оценщика № 002-073-005858/21 от 12.01.2021 г. Выдан ООО «Абсолют Страхование» сроком действия с 13.01.2021 г. по 12.01.2022 г. Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей.
6.3. Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик - СПО Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»;
6.4. Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, способ связи – 107078, г. Москва, а/я 308.
6.5. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков - Свидетельство рег. № 010318 от 05 сентября 2018 года

7. Права и обязанности сторон

7.1. Исполнитель обязуется
7.1.1. Соблюдать при оказании услуг по Договору стандарты оценочной деятельности, изложенные в п. 5.1 настоящего Договора;
7.1.2. Сообщать Заказчику о невозможности своего участия в проведении оценки объекта оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению его объективной оценки;
7.1.3. Обеспечивать сохранность документов, получаемых от Заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки объекта оценки по настоящему Договору;
7.1.4. Не разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе проведения оценки объекта оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ, а также до момента, когда указанная информация станет общедоступной;
7.1.5. Составить и передать Заказчику Отчет в одном экземпляре, выполненный в соответствии с законодательством РФ в согласованные сроки.
7.2. Исполнитель имеет право:
7.2.1. Применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки;
7.2.2. Получать содействие Заказчика по обеспечению доступа в полном объеме к документации, необходимой для осуществления оценки;
7.2.3. Получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки;
7.2.4. Запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки, за исключением информации, являющейся государственной или

Оценщик

С.А. Хропко

Договор на оказание услуг по оценке

- коммерческой тайной; в случае, если отказ в предоставлении указанной информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, Исполнитель указывает это в Отчете;
- 7.2.5. Приложить по своему выбору для участия в подготовке и оформлении Отчета собственных работников, а также третьих лиц, оставляя ответственность за действия указанных лиц;
- 7.3. Заказчик имеет право сделать за ходом проведения оценки без вмешательства в профессиональную деятельность Исполнителя;
- 7.4. Заказчик не вправе использовать подготовленный Исполнителем Отчет в иных целях, помимо целей, для которых он подготовлен;
- 7.5. Заказчик не вправе без предварительного письменного согласия Исполнителя полностью или частично исключить содержание Отчета в любое иные документы, передавать такие результаты третьим лицам с получением вознаграждения, иного встречного обеспечения, либо без получения такового;
- 7.6. С момента подписания договора все предшествующие соглашения Сторон по предмету договора, противоречащие условиям договора, утрачивают силу и не могут быть использованы Сторонами в качестве доказательств в случае спора и для толкования текста договора;
- 7.7. Любые изменения и дополнения к Договору, вносимые за собой новые обязательства, вносятся по взаимному согласию Сторон в письменной форме по дополнительному соглашению, прилагаемому к Договору и подписанному уполномоченными лицами двух Сторон;
- 7.8. Договор вступает в силу со дня его подписания и действует до исполнения Сторонами обязательств, предусмотренных Договором, в полном объеме;
- 7.9. Ни одна из Сторон не вправе передавать свои права и обязанности по Договору без предварительного письменного согласия другой Стороны.
- 8. Ответственность сторон**
- 8.1. Стороны несут ответственность за невыполнение настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.
- 8.2. Исполнитель не несет ответственности за полноту и достоверность предоставленной Заказчиком информации, за использование Заказчиком и третьими лицами результатов оценки, полученных в соответствии с Договором, в целях отличных от указанных в настоящем Договоре;
- 8.3. Исполнитель несет ответственность по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику и/или третьим лицам, в соответствии с действующим законодательством.
- 8.4. Стороны по настоящему договору не несут ответственности при наступлении форс-мажорных обстоятельств, к которым относятся стихийные бедствия (наводнения, землетрясения и т.п.), массовые беспорядки, решения государственных органов, исключающих возможность продолжения деятельности одной из сторон;
- 8.5. Срок исполнения обязательств Сторон по Договору в случае наступления форс-мажорных обстоятельств продлевается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.
- 9. Порядок расторжения договора и разрешения споров**
- 9.1. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами в процессе исполнения Договора, разрешаются путем переговоров;
- 9.2. В случае недостижения согласия между Сторонами при переговорах, споры разрешаются в установленном законодательством порядке;
- 9.3. Заказчик вправе в срок до предоставления Отчета отказаться от договора в одностороннем внесудебном порядке, только в случаях, когда оценщик не приступил своевременно к исполнению Договора. Возвращая Заказчика против результатов оценки, представленных в Отчете, не могут считаться основанием для расторжения договора или отказ от подписания акта приема-сдачи работ;
- 9.4. Исполнитель вправе отказаться от проведения оценки и расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке, если Заказчик своевременно не оплатил аванс или не обеспечил своевременное и полное предоставление необходимых документов и информации, необходимых для проведения оценки.

10. Заключительные положения

- 10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его полномочными представителями Сторон и действует до 31.12.2021.
- 10.2. Настоящий Договор может быть изменен или прекращен до полного выполнения Сторонами принятых на себя обязательств, только по взаимному согласию Сторон (кроме случаев указанных в п.п. 9.3, 9.4 настоящего Договора). Все изменения и/или дополнения к тексту настоящего Договора должны быть оформлены в виде дополнительного соглашения между Сторонами, которое фиксируется в письменной форме и с момента его подписания полномочными представителями Сторон становится неотъемлемой частью настоящего Договора.
- 10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

11. Реквизиты и подписи Сторон

ЗАКАЗЧИК	ИСПОЛНИТЕЛЬ
Администрация Гвардейского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым Фактический адрес: 297513, Республика Крым, Симферопольский р-н, пгт. Гвардейское, ул. Караидель, 63, ОКПО 08789442, ОГРН 1149102126031 ИНН 9109006705 КПП 910901001 ОГРНТО 33647401 ЛС 03753207120 ЛС 03231643336474017509 в УОК по Республике Крым (Администрация Гвардейского сельского поселения, ЛС 03753207120) ЛС: 03231643336474017500 ЕКС: 401028106455709000345 БИК ТООРК 01351002 ОТДЕЛЕНИЕ РЕСПУБЛИКА КРЫМ БАНКА РОССИИ/ УОК по Республике Крым г. Симферополь	Хропко Сергей Андреевич (часть распространяющих оценки) Фактический адрес: 295050, Республика Крым, Симферополь, ул. Сковорода, 25А, оф. 7 ОГРН 116010200129615 ИНН 911115215372 Банк АО "ТНБКОЮБФ БАНК" БИК 044525024 Корр. счет 30101810145350000974 Р/с 40802810800002249761

Оценщик

С.А. Хропко

Договор на оказание услуг по оценке

Отчета для других целей может привести к неверным выводам:

- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов Отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Исполнителя или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки;
- От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
- Приведенная в Отчете величина стоимости действительна лишь на дату оценки. Исполнитель не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и соответствие рыночной стоимости объекта;
- Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя о стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект указанной цене, поскольку в рекомендательной для совершения сделки.
- При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, используемые в рамках конкретных выбранных методов оценки;
- Прочие допущения и ограничительные условия, которые, по мнению Исполнителя, существенно влияют на стоимость Объекта оценки, будут приведены в Отчете об оценке.

2.2. Вид итоговой стоимости

Итоговую стоимость в Отчете об оценке указать единой цифрой без приведения Оценщиком своего суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

«Заказчик»

Чичкин И.В.

М.П.

«Исполнитель»

Хропко С.А.

Приложение №1
к Договору № 28-А-2021 от _____ ноября 2021 года
на оказание услуг по оценке имущества

1. Задание на оценку.

Объект оценки	Право пользования объектом недвижимого имущества для определения рыночной стоимости головной арестной платы: 1. Земельный участок, кадастровый номер 90:12:010202-2724
Адрес объекта оценки	1. Республика Крым, Симферопольский район, с. Красная Заря
Заказчик оценки	Администрация Гвардейского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым ОГРН 1149102128031 ИНН 9109006705 КПП 910901001
Результаты собственности:	Собственность
Имущественные права на объект оценки	Определение рыночной стоимости головной арестной платы для заключения договора аренды
Цель оценки	Предполагаемое заключение договора аренды
Предполагаемое использование результатов оценки	Рыночная стоимость
Вид определяемой стоимости	Итоговая величина стоимости Объекта оценки представляется в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления в рубль Российской Федерации, без приведения Оценщиком своего суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.
Указание в отчете об оценке итоговой величины оценки	Не предусматривается
Определение возможных границ интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости Объекта оценки	ноября 2021 года
Дата оценки	_____ 2021 - _____ 2021
Срок проведения оценки	

2.1. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

- Всю информацию, полученную от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающую в противоречие с профессиональным опытом Исполнителя, предполагается рассматривать как достоверную.
- Исполнитель не проводит специальную юридическую экспертизу имущества прав и не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемого имущества или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.
- Право оцениваемой собственности считается достоверным и достоянием для рыночного оборота оцениваемого Объекта. Оцениваемая собственность принимается к рассмотрению свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме тех, которые будут оговорены в Отчете.
- Данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета, планируются получить из надежных источников, и они будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому во всех возможных случаях укажет источник информации и не несет ответственности в случае предоставления некорректной и заведомо ложной информации.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Разглашение содержания Отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особо это касается итоговой величины стоимости и авторства Отчета.
- Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование

Оценщик

С.А. Хропко

13. РАЗРЕШИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

Свидетельство о членстве СРО «Русское общество оценщиков» и уведомление о постановке на учет в качестве ЧПО

А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Хропко Сергей Андреевич
(ф.и.о., отчество)
ИНН 911115215372
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
05 сентября 2018 года, регистрационный № 010318

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  **Ю.В. Козырь**

0003141 *

ОС 001-07/00-01, Москва, 2018, 1-го изд. 8

Форма № 2-3-Учет
Код по КЭИД 1122024

МИНИФИН РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
УФНС РОССИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ КРАЙ
МЕЖРАЙОННОЙ ИНСПЕКЦИИ
НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ №7 ПО РЕСПУБЛИКЕ
КРАЙ
(Межрайонная ИФНС России №7 по Республике Крым)
Телефон: 7 (8536) 6-19-27; факс: 7 (8536) 7-80-09
www.mnlog.gov.ru/m7/

Комп: ХРОПКО СЕРГЕЙ АНДРЕЕВИЧ
Куда: БУДЛЕНКО УИЛ.З., ПК, КЕРЧЬ, К. КРАЙ РЕСП
290229

05.05.2021 № 599641745

УВЕДОМЛЕНИЕ О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ

Уважаемый(ая) **ХРОПКО СЕРГЕЙ АНДРЕЕВИЧ**

на основании сведений Реестра

содержащихся в Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков, № от
05.05.2021

Вы поставлены на учет **07.04.2021**
в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №7 по
Республике Крым

по основаниям, предусмотренным Налоговым кодексом Российской Федерации:
в качестве **оценщика, занимающегося частной практикой**

с присвоением (применением) ИНН:

9	1	1	1	1	5	2	1	5	3	7	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---



заместитель начальника отдела учета
налогоплательщиков Межрайонной
инспекции Федеральной налоговой службы
№7 по Республике Крым
Н. А. Кротова

Оценщик

С.А. Хропко

Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
№023100-1 от 25 июня 2021 года и диплом о профессиональной переподготовке



Оценщик

С.А. Хропко

Страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности как физического лица – 3 000 000 рублей и выписка из реестра членов СРО «Русское общество оценщиков»

Абсолют
d. Страхование

ПОЛИС № 002-073-005858/21
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 002-073-005858/21 от 12.01.2021г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Хропко Сергей Андреевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Республика Крым, г. Керчь, ул. Буденного, 3, кв. 178
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	3 000 000,00 рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	3 000 000,00 рублей
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	3 500,00 рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (БРОК СТРАХОВАНИЯ):	с 13 января 2021 г. по 12 января 2022 г.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанным Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему обзор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных законодательных актов, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией, являющейся оценщиком, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Случай признан страховым в соответствии с п.3.2 Договора

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Хропко Сергей Андреевич

СТРАХОВЩИК:
ООО "Абсолют Страхование"

Хропко С.А.
М.П.

РСО **РСА**

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS

ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
ЗУ 107078, г. Москва, д.п. 308 | E-mail: info@rsooo.ru | Web: www.rsooo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (495) 261-57-53 | Факс: (495) 267-87-18

Ассоциация оценщиков
группа ассоциаций оценщиков (TEGOVA)

Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации

Член Международного комитета
по стандартизации оценки (NISO)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Хропко Сергея Андреевича

о том, что Хропко Сергей Андреевич

является членом РОО и включен(а) в реестр «05» сентября 2018 г. за регистрационным номером 010318

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №007812-1 от 29.03.2018. Оценка надежности: действителен до 29.07.2021

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Срок в области оценочной деятельности: 7 лет

Общий стаж: 8 лет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 26 марта 2021 г.
Дата составления выписки 26 марта 2021 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зорников

М.П.

Оценщик

С.А. Хропко

