

**Администрация Алексеевского
муниципального образования**

ОТЧЕТ № 159-12/19

об определении рыночной стоимости
месячной арендной платы 1 кв. м. нежилого
помещения, общей площадью 60,5 кв.м.,
расположенного в нежилом здании по
адресу: Иркутская область, Киренский
район, р.п. Алексеевск, ул. Чапаева, д. 55а.

Дата проведения оценки
11.12.2019

Дата составления отчета
12.12.2019



Иркутскаудит
Аудит и консалтинг

Главе Алексеевского муниципального
образования
А. М. Селиванову

Уважаемый Александр Михайлович!

На основании договора на проведение оценки № О 92-10-12/19 от 10 декабря 2019 года оценщик АО «Иркутскаудит» провел оценку рыночной стоимости месячной арендной платы 1 кв. м. нежилого помещения, общей площадью 60,5 кв.м., расположенного в нежилом здании по адресу: Иркутская область, Киренский район, р.п. Алексеевск, ул. Чапаева, д. 55а.

Оценка проведена по состоянию на 11 декабря 2019 года на основании предоставленной документации, собственных расчетов и суждений эксперта. Данные о результатах оценки приведены в настоящем отчете.

Оценка проведена в соответствии с положениями Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных приказами Министерства Экономического Развития и Торговли РФ от 20 мая 2015 г. № 297 - 299, от 25 сентября 2014 г. № 611, а также рекомендованными методиками Ассоциации «СРОО «Экспертный совет».

Ни одна из частей настоящей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

В результате выполненных работ оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость месячной арендной платы за нежилое помещение, общей площадью 60,5 кв.м., расположенное в нежилом здании по адресу: Иркутская область, Киренский район, р.п. Алексеевск, ул. Чапаева, д. 55а, по состоянию на дату оценки составляет округленно (с учетом НДС):

6 958

(Шесть тысяч девятьсот пятьдесят восемь) рублей,

рыночная стоимость месячной арендной платы 1 кв. м. нежилого помещения, общей площадью 60,5 кв.м., расположенного в нежилом здании по адресу: Иркутская область, Киренский район, р.п. Алексеевск, ул. Чапаева, д. 55а, по состоянию на дату оценки составляет округленно (с учетом НДС):

115

(Сто пятнадцать) рублей.

С уважением,

Генеральный директор
АО «Иркутскаудит»

Н. Л. Шивкова

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	4
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	4
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	5
2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
3. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	6
3.1. ВИДЫ СТОИМОСТИ	6
3.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	7
3.3. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	7
3.4. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	8
3.5. ОБЗОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	9
4. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	10
5. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ НОРМАТИВНОГО ХАРАКТЕРА	11
5.1. ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ.....	11
5.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	11
6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	12
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
6.2. ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА	12
6.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	12
6.3.1. <i>Общая характеристика местоположения</i>	<i>12</i>
6.4. ОПИСАНИЕ И ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
6.5. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	13
6.6. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.....	14
7. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	14
7.1. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	14
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ).....	15
8.1. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	15
8.1.1. <i>Затратный подход</i>	<i>15</i>
8.1.2. <i>Сравнительный подход</i>	<i>16</i>
8.1.3. <i>Доходный подход.....</i>	<i>16</i>
8.1.4. <i>Согласование результатов оценки объекта, полученных методами различных подходов</i>	<i>17</i>
8.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	17
8.2.1. <i>Последовательность определения стоимости</i>	<i>18</i>
8.2.2. <i>Расчет стоимости прав на земельный участок</i>	<i>18</i>
8.2.3. <i>Согласование результатов оценки объекта, полученных методами различных подходов</i>	<i>18</i>
8.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА	24
9. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	24
9.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	24
10. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	25
10.1. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	25
10.2. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	25
10.2.1. <i>Ограничения и пределы применения полученного результата</i>	<i>25</i>
11. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ	26

1. Основные факты и выводы

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Характеристика объектов недвижимости:

Общая информация	
Наименование объекта оценки	Нежилые помещения №6,7,8,9,10 в нежилом здании (Литера А)
Собственник (Балансодержатель)	Алексеевское муниципальное образование
Месторасположение	Иркутская область, Киренский район, р.п. Алексеевск, ул. Чапаева, д. 55а.
Функциональное назначение (фактическое использование)	Используется по назначению
Ограничения использования	Не выявлены
Перепланировка	Данные паспорта БТИ соответствуют фактической планировке
Кадастровый номер	38:09:020103:53
Физические характеристики	
Общая площадь оцениваемого помещения, м ²	60,5
Группа капитальности	IV
Количество этажей/подземных	1/0
Год постройки	1987

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

В результате проведенной оценки, оценщиком был осуществлен сбор и обработка информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости. Был определен и проанализирован рынок, к которому относится объект оценки, текущая конъюнктура и тенденции его развития, а так же другая информация.

В результате проведенной аналитической работы и полученной информации по объектам оценки был сделан расчет рыночной стоимости с использованием затратного подхода к оценке.

2. Общие сведения

2.1. Определение задания на оценку

Объект оценки	Нежилые помещения №6,7,8,9,10 в нежилом здании
Характеристика объекта	Характеристика оцениваемого объекта приведена в разделе.6 «Сведения об объекте оценки» настоящего Отчета
Адрес объекта оценки	Иркутская область, Киренский район, р.п. Алексеевск, ул. Чапаева, д. 55а
Оцениваемые права	Право собственности
Основание проведения оценки	Договор на проведение оценки № О 92-10-12/19 от 10 декабря 2019 года
Цель оценки	Определение рыночной стоимости месячной арендной платы 1 кв.м.
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Рыночная стоимость будет использована при сдаче в аренду
Срок проведения оценки	Декабрь 2019 года
Дата оценки	11 декабря 2019 года
Дата составления отчета	12 декабря 2019 года
Собственник объекта оценки	Алексеевское муниципальное образование
Заказчик оценки	Администрация Алексеевского муниципального образования
Порядковый номер отчета	159-12/19
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	- Основные допущения и ограничения, на которых основывается проведенная оценка, отражены в разделе 3 настоящего отчета. - Дополнительные допущения, сделанные Оценщиком в ходе проведения тех или иных расчетных процедур, указаны в соответствующих разделах настоящего отчета.

2.2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Реквизиты Оценщика:

Организационно-правовая форма и наименование	Акционерное общество «Иркутскаудит»
Месторасположение	664003, г. Иркутск, ул. Красноармейская, дом 8, 1 этаж
ИНН / КПП	3807000149/380801001
ОГРН	1023801017712 от 21.10.2002
Генеральный директор	Шивкова Нина Леонидовна
Телефон/факс	(3952) 34-17-12, 24-31-43
Полис страхования гражданской ответственности оценщика	Страховщик – СПАО «Ингосстрах», полис страхования ответственности от 03.06.2019 № 433-233-041754/19, страховая сумма – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, период действия страхового полиса – с 01.07.2019 по 30.06.2020.

Все участники составления настоящего Отчета имеют высшее и профессиональное образование. Ниже приведен список оценщиков, участвовавших в выполнении работ.

Полное имя	Квалификация, документы о профессиональном образовании
Галушко Никита Григорьевич	Член Саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет» (свидетельство о членстве в Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» № 1783 от 21.09.2015)
	Профессиональный оценщик (Дипломы о профессиональной переподготовке Центра профессионального дополнительного образования Института повышения квалификации Байкальского государственного университета экономики и права, № 382402931606 от 29 июня 2015 года, № 382400506655 от 15 мая 2015 года)
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №011388-1 от 28.04.2018.
	Страховщик – CAO «ВСК», полис № 1700SB4001546, период страхования – с 01.06.2017 по 31.05.2020
	Стаж работы в оценочной деятельности – 7 лет

Сведения о прочих специалистах принимавших участие в оценке:

Сведения о прочих специалистах	Другие специалисты к проведению оценки не привлекались
--------------------------------	--

Реквизиты Заказчика:

Полное наименование заказчика	Администрация Алексеевского муниципального образования
Юридический / почтовый адрес	666712, Иркутская область, Киренский район, п. Алексеевск, улица Чапаева, 65
Глава	Селиванов Александр Михайлович
ИНН/КПП	3831004056 / 383101001
ОГРН	1053831009484

3. Используемая терминология и процесс оценки

3.1. Виды стоимости

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

В ст. 3 Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» дано следующее определение рыночной стоимости.

Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;

- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

При определении *инвестиционной стоимости* объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

При определении *ликвидационной стоимости* объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

При определении *кадастровой стоимости* объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

3.2. Оцениваемые права

Целью оценки является определение *рыночной стоимости* права собственности на объект недвижимости. Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

3.3. Термины и определения

К *объектам оценки* относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При *определении цены* объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При *определении стоимости* объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с

законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. (Ст. 130, ГК РФ).

Земельный участок:

1) объект права собственности; право собственности распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения;

2) часть поверхности земной коры, имеющая фиксированную площадь, местоположение, границы, правовой статус;

3) вместе с прочно связанными с ним объектами является недвижимым имуществом;

4) часть недвижимости в виде участка территории, снабженного выходом к дороге и возможностью вести строительство, реконструкцию осуществлять землеустроительные проекты.

Часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

3.4. Процесс оценки

Процесс оценки включает следующие этапы (ФСО № 1):

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
- Изучение данных учета собственника, данных о фактическом состоянии зданий и сооружений, а также сведений об использовании и происхождении объектов, полученных от администрации Заказчика.
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
- Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Составление (написание) отчета об оценке.

3.5. Обзор подходов к оценке

При определении стоимости объектов недвижимого имущества в соответствии с требованиями Стандартов, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, используют три основных подхода (ФСО-1):

- *Доходный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- *Сравнительный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость;

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

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Износ и устаревание. Под износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических (износ), функциональных и внешних (устаревание) факторов.

4. Сделанные допущения и ограничительные условия

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нём целях.
2. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в задании на оценку.
3. Мнение Оценщика относительно стоимости имущества действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
4. Прогнозы, содержащиеся в отчете, основываются на текущих рыночных условиях и предполагаемых краткосрочных факторах, влияющих на изменение спроса и предложения. Эти прогнозы подвержены изменениям и зависят от ситуации, складывающейся на рынке.
5. Отчет об оценке стоимости имущества представляет собой точку зрения Оценщиков без каких-либо гарантий с их стороны в отношении условий последующей реализации имущества.
6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведённой оценки, иначе как по официальному вызову суда.
7. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на оцениваемое имущество и учредительных документов не проводилась.
8. Осмотр объектов оценки не проводился по причине удаленности, вся полученная информация по объектам оценки от заказчика считается достоверной, пока не доказано обратное.
9. Оценщик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от имени Заказчика. Заказчик принимает условия не упоминать наше имя или наш отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без нашего письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик, аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
10. Итоговый результат в отчете округлён в соответствии с правилами арифметики и сообразно качеству исходных данных. Промежуточные результаты не округляются в целях избежания «наращения» ошибки итогового результата.
11. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
12. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

5. Используемые материалы нормативного характера

5.1. Законодательные и нормативные акты

1. Гражданский кодекс РФ в посл. ред.
2. Налоговый кодекс РФ в посл. ред.
3. Федеральный закон от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»
5. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»
6. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»
7. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7).
8. Стандарты и правила оценки Ассоциации «СРОО «Экспертный совет».

Использование указанных документов при проведении данной оценки обусловлено обязательностью их применения, поставленной задачей и требованиями заключенного договора.

5.2. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

Также при проведении оценки использовались открытые и регламентированные источники информации и базы данных, ссылки на которые приводятся по тексту отчета. В качестве основных источников можно отметить следующие:

www.appraiser.ru, www.ocenchik.ru - методики расчета.

6. Сведения об объекте оценки

6.1. Перечень документов устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке оценщиком от Заказчика получены копии следующих документов:

1. Кадастровый паспорт;
2. Технический паспорт;
3. Свидетельство о регистрации.

6.2. Используемая литература

1. Оценка недвижимости: Учебник/под ред. А.Г.Грязновой и М.А.Федотовой. – М. «Финансы и кредит, 2003г – 495с.
2. Оценка доходной недвижимости: Учебник/под ред. С.В. Грибовского. – Питер, 2001ю – 336с.
3. Кузнецов Д. Д. и Озеров Е. С. «Аналитический метод определения величины прибыли предпринимателя в затратном методе оценки недвижимости».- СПбГТУ. 1998г.
4. СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений».
5. Справочное пособие. Техническое обслуживание и ремонт зданий и сооружений. Москва, Стройиздат, 1993.
6. Правила оценки износа жилых зданий. ВСН53 – 86(р), Москва, Прейскурантиздат, 1988.
7. Е.П. Ким. Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Экспертное бюро М., 1997.
8. В.А. Прорвич. Основы экономической оценки городских земель. Дело, М., 1998.
9. Анисимова И.Н. Применение методов регрессионного анализа для оценки рыночной стоимости в среде MS Excel. - Вестник Хакасского государственного университета им. Н.Ф. Катанова. Серия 1: Информатика. Выпуск 5. - Абакан: Издательство ХГУ, 2003. - С.14-18.
10. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П. О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа. Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2002, №1, с.2-10.

6.3. Описание местоположения

6.3.1. Общая характеристика местоположения

Посёлок городского типа	
Алексеевск	
 57°50'26" с. ш. 108°20'04" в. д. Н Г Я О	
Страна	 Россия
Субъект Федерации	Иркутская область
Муниципальный район	Киренский
Городское поселение	Алексеевское МО
История и география	
ПГТ с	1939
Площадь	3 км²
Высота центра	431 м
Часовой пояс	UTC+8
Население	
Население	 2157 ^[1] человек (2017)
Цифровые идентификаторы	
Почтовый индекс	666712
Код ОКАТО	25220555000 
Код ОКТМО	25620155051 
Показать/скрыть карты	

Алексеевск — посёлок городского типа в Киренском районе Иркутской области, на берегу реки Лены.

Площадь посёлка около — 3 км².

Посёлок расположен на правом берегу реки Лена, в 20 км от Киренска.

Статус посёлка городского типа — с 1939 года.

6.4. Описание и технические характеристики объекта оценки

Краткая характеристика объекта недвижимости:

Общая информация		
Наименование объекта оценки	Нежилые помещения №6,7,8,9,10 в нежилом здании (Литера А)	
Собственник (Балансодержатель)	Алексеевское муниципальное образование	
Месторасположение	Иркутская область, Киренский район, р.п. Алексеевск, ул. Чапаева, д. 55а.	
Функциональное назначение (фактическое использование)	Используется по назначению	
Ограничения использования	Не выявлены	
Перепланировка	Данные паспорта БТИ соответствуют фактической планировке	
Кадастровый номер	38:09:020103:53	
Физические характеристики		
Общая площадь помещения, м ²	60,5	
Группа капитальности	IV	
Количество этажей/подземных	1/0	
Год постройки	1987	
Описание конструкций / тех. состояние		Износ
Фундаменты	Бетон / Сколы, трещины	30,0%
Стены, перегородки	Стены – брус / Трещины	25,0%
Перекрытия	Деревянные / Трещины	20,0%
Кровля	Шифер / Гниль	35,0%
Полы	Деревянные / трещины	40,0%
Проемы	Двойные глухие, металлические / Перекосы	30,0%
Отделка	Покраска, побелка / Отслоение, выпучивание, утрата окраски	20,0%
Инженерное обеспечение	Отопление, электроосвещение, канализация, водопровод / удовлетворительное	25,0%
Прочие работы	Крыльцо	25,0%

6.5. Оцениваемые права

В настоящем отчете оценивалось право собственности на объекты недвижимости.

Оценщику были предоставлены следующие правоустанавливающие документы на оцениваемое имущество.

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

Статья 209. Содержание права собственности

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан

осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Оценка стоимости не предполагает проведение юридической экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки.

При определении стоимости имущества оценщики исходили из следующего:

- документы, представленные Заказчиком, являются подлинными;
- право собственности на улучшения и (или) иные права на оцениваемый объект оформлены и отражены в соответствующих документах;
- у сторон сделок с оцениваемыми объектами (участников цепочки по отчуждению объектов) нет оснований для признания сделок недействительными;
- оцениваемые объекты свободны от запретов и ограничений по их распоряжению, либо существующие запреты и ограничения известны оценщику.

6.6. Обременения оцениваемых прав

Каких-либо обременений объекта оценки оценщиками выявлено не было (на дату определения стоимости оцениваемая недвижимость не сдается в аренду, каких-либо ограничений по гражданскому обороту имущества не выявлено), поэтому в рамках настоящего Отчета оценка проводилась при условии отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.

7. Анализ рынка недвижимости

В ходе работы по оценке объекта был проведен анализ соответствующих сегментов рынка недвижимости. Этот анализ включал исследование первичного и вторичного рынков объектов коммерческого назначения, а также рынка их аренды. Оценщиком исследована информация предложений на продажу объектов недвижимости по информации местных СМИ и сети «Интернет»

На основании проведенных исследований можно говорить о том, что рынок недвижимости развит в Качугском районе слабо. Оценщику удалось выявить всего несколько предложений по продаже жилой недвижимости и земельных участков. Но на дату оценки объекты, сопоставимые с оцениваемыми на рынке, в доступных СМИ и интернете отсутствуют.

7.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Под наилучшим использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования объекта является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были применены четыре основных критерия анализа.

1. *Физическая возможность* - физическая возможность реконструкции с целью наилучшего и наиболее эффективного использования его на рассматриваемой территории.

2. *Допустимость с точки зрения законодательства* - характер предлагаемого использования не противоречит законодательству.

3. *Финансовая целесообразность* - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику объекта недвижимости.

4. *Максимальная продуктивность* - кроме получения чистого дохода как такового наилучшее и наиболее эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Основываясь на проведенном анализе и принимая во внимание местоположение оцениваемого объекта, его функциональную направленность, спрос на аналогичные объекты в данном районе, можно сделать вывод, что наилучшее и наиболее эффективное использование этого объекта возможно при его дальнейшем использовании по функциональному назначению.

8. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке (последовательность определения стоимости Объекта оценки)

8.1. Методология оценки

Обязательные к применению стандарты оценочной деятельности требуют применять все три основных подхода к оценке, либо обоснованно отказаться от применения каких-либо подходов.

Затратный подход был реализован путем расчета остаточной стоимости с учетом износа на основе сборников УПВС с использованием метода удельной стоимости единицы.

Отказ от применения *доходного подхода* приведен в разделе 8.1.2.

Отказ от применения *сравнительного подхода* приведен в разделе 8.1.3.

Проведение оценки включало в себя следующие этапы:

- заключение с заказчиком договора об оценке;
- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление и передача заказчику отчета об оценке.

8.1.1. Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта одинаковой полезности.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью восстановления или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов. Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + C_{в/з} \times \Pi_{np} \times (1 - I_{\Sigma})$$
$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{физ}) \times (1 - I_{фун}) \times (1 - I_{\text{и}}),$$

где:

PC – рыночная стоимость;

CЗ – рыночная стоимость прав на земельный участок с учетом прибыли застройщика;

C_{в/з} – стоимость воспроизводства (замещения) улучшений без учета износа;

$P_{пр}$ – прибыль предпринимателя;
 I_{Σ} – суммарный износ;
 $I_{физ}$ – физический износ;
 $I_{фун}$ – функциональный износ;
 $I_{э}$ – экономический (внешний) износ.

8.1.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валового рентного мультипликатора предусматривает использование данного мультипликатора в качестве единицы сравнения. Валовой рентный мультипликатор – отношение цены продажи объекта к потенциальному или действительному валовому доходу. Расчет стоимости данным методом осуществляется в 3 этапа:

1. Определение рыночного рентного дохода от оцениваемого объекта недвижимости.
2. Определение валового рентного мультипликатора исходя из недавних рыночных сделок.
3. Расчет стоимости оцениваемого объекта посредством умножения рыночного рентного дохода от оцениваемого объекта на валовой рентный мультипликатор.

Валовой рентный мультипликатор не корректируется на различия, существующие между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, т.к. он представляет собой относительный показатель, в котором данные различия учтены.

В связи с отсутствием на рынке недвижимости информации по продажам аналогичной недвижимости, сравнительный подход при определении рыночной стоимости в данном отчете не применялся.

8.1.3. Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

В связи с отсутствием на рынке недвижимости информации по сдаче в аренду аналогичной недвижимости доходный подход при определении рыночной стоимости в данном отчете не применялся.

8.1.4. Согласование результатов оценки объекта, полученных методами различных подходов

Таким образом, различные методы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более методов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

8.2. Затратный подход

Затратный подход применяется (ФСО № 1), когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Затратный подход к оценке недвижимости основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Особенностью применения затратного подхода является понимание оценщиком различия между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью замещения.

Стоимость воспроизводства определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов и с тем же качеством строительно-монтажных работ. При определении стоимости воспроизводства учитывается тот же функциональный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имеются у оцениваемого объекта.

Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки.

Таким образом, стоимость воспроизводства выражается издержками на воспроизводство точной копии объекта, а стоимость замещения – издержками на создание современного объекта-аналога.

Граница между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью его замещения всегда условна, и оценщику в каждом конкретном случае приходится решать проблему выбора того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода.

В настоящем Отчете оценщик определил стоимость воспроизводства объекта.

8.2.1. Последовательность определения стоимости

Согласно стандартам, при оценке недвижимости затратным подходом рекомендуется следующая последовательность действий:

- определение рыночной стоимости участка земли;
- определение стоимости воспроизводства (замещения) объекта;
- определение величины накопленного износа объекта;
- определение рыночной стоимости недвижимости затратным методом как суммы стоимости участка земли и стоимости воспроизводства (замещения) объекта за минусом накопленного износа.

8.2.2. Расчет стоимости прав на земельный участок

В настоящем отчете оценивается часть помещений в здании. Рыночная стоимость земельного участка не определялась.

8.2.3. Согласование результатов оценки объекта, полученных методами различных подходов

Таким образом, различные методы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более методов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

8.2.3.1 Определение стоимости воспроизводства объекта оценки

Для определения стоимости воспроизводства зданий оценщики обычно используют один из четырех методов:

- метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета.

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 м² площади или на 1 м³ объема здания). Норматив удельных затрат

умножается на общую площадь или на общий объем, получают стоимость оцениваемого здания или сооружения.

Суть *поэлементного расчета* заключается в том, что здания разбиваются на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиком собираются данные затрат по каждому элементу. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость здания.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового здания или сооружения.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство здания с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

В связи с тем, что проектно-сметной документации на строительство зданий Заказчиком предоставлено не было и в связи с большой трудоемкостью расчета точного объема строительных материалов и ресурсов, оценщики в условиях сложившегося рынка считают, что наиболее точным будет применение метода удельных затрат на единицу площади или объема.

Данные о размерах зданий, строительном объеме и площадях взяты Оценщиком из технических паспортов на объекты, уточнены в беседах с Заказчиком.

Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС), Изд-во «Экономика», номера сборников и таблиц, содержащих примененные Оценщиком сведения об аналогах, приведены ниже в таблице.

При определении объема зданий Оценщик руководствовался следующими правилами:

- длина и ширина здания принимаются по внешнему очертанию стен на уровне выше цоколя, включая слой штукатурки или облицовки;
- объем здания с чердачным перекрытием определяется произведением его площади на высоту здания, равную расстоянию от уровня чистых полов первого (цокольного) этажа до верха засыпки чердачного перекрытия;
- объем здания без чердачного перекрытия определяется произведением площади вертикального поперечного сечения здания, вычисленной по размерам обвода наружных стен, по верхнему контуру кровли и по уровню пола первого этажа, на длину здания;
- объем подвала или цокольного этажа определяется умножением площади горизонтального сечения здания на уровне первого этажа здания на высоту, измеренную от уровня чистого пола подвала (цокольного этажа) до уровня чистого пола первого этажа;
- пристройки из одного и того же строительного материала, что и основное здание, включаются в объем основной части здания;
- в общий объем здания должны включаться объемы световых фонарей, выступающих за наружное очертание крыши.

Расчет восстановительной стоимости по УПВС.

Последовательность выполнения расчетов в этом случае включает:

- выбор объекта-аналога из базы нормативных данных;
- корректировку показателя единичной стоимости объекта-аналога с учетом отличий от объекта оценки;
- определение стоимости объекта оценки в базисном уровне цен используемой нормативной базы;
- перевод стоимости из базисного уровня цен используемой базы данных в цены на дату оценки.

Основная формула расчета восстановительной стоимости для зданий и сооружений:

$$C_o = C1_{\text{куб.м.}} \cdot V_{\text{объем.}} \cdot K_{\text{кап.}} \cdot K_{\text{кл.}} \cdot K_{\text{сейсм.}} \cdot K_{\text{котл.}} \cdot I_{\text{к84г.}} \cdot I_{\text{к91г.}} \cdot I_{\text{к2019г.}} \cdot \text{Пр.}$$

Где:

- C_o - восстановительная стоимость оцениваемого объекта, руб.;
- $C1_{\text{куб.м.}}$ - стоимость 1 куб.м. аналогичного объекта в ценах на 1969 г.;

- V объем. – объем, куб.м.;
- К кап. - поправочный коэффициент на группу капитальности;
- К кл. - поправочный коэффициент на климатический район;
- К сейсм - поправочный коэффициент на сейсмичность;
- К отл - поправочный коэффициент отличия;
- Ик84г - индекс перехода к ценам 1984 года;
- Ик91г - индекс перехода к ценам 1991 года;
- Ик2019г - индекс перехода к ценам на дату проведения оценки;
- Пр - прибыль предпринимателя.

Ик84 – индекс удорожания СМР за период с 1969 по 1984 г. в соответствии с Приложением 1 к постановлению Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 г. (1,18 х 1,03=1,2154);

Ик91 – индекс удорожания СМР за период с 1984 по 1991 г. в соответствии с приложением к письму Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. № 14-Д (1,58 х 1=1,58);

Ик2018 – индекс удорожания СМР за период с 1991 по дату оценки:

согласно Приложения 1 к письму Минрегиона России от 20.01.2010 №1289-СК/08 индекс удорожания СМР с 1991 года на 1кв.2010г. = 63,26 (к ТЕР-2001=5,13);

согласно Приложения 1 к письму Минстроя РФ от 10.04.2019 г. № 12661-ДВ/09 индекс удорожания СМР на 2 кв. 2019г. к ТЕР-2001 (административные здания) = 7,96.

Таким образом, индекс удорожания СМР с 1991 по дату оценки составил:

$$7,96/5,13 * 63,26 = 98,16$$

В соответствии с функциональным назначением и описанием конструктивного и объемно-планировочного решения зданий и сооружений из имеющихся в сборниках УПВС типовых объектов в качестве аналога рассматриваются:

1. Здания нежилые одноэтажные (Литера А): - из имеющихся в сборниках УПВС типовых объектов в качестве аналога рассматривается: Сборник № 4, таблица № 49.

ДАННЫЕ ИЗ УПВС	
№ УПВС № таблицы	Сб. № 4, таб. № 49
Восстановительная стоимость 1 куб.м, в ценах 1969г. (руб.)	27,9
Наименование объекта-аналога	Здания нежилые одноэтажные
Территориальный пояс	4
Климатический район	1
Группа капитальности	IV
Этажность	1

В соответствии с Общими указаниями сборников УПВС стоимость 1 куб. м , 1кв.м., п.п. и т.д. объекта-аналога корректируется поправочными коэффициентами на отклонения в характеристиках отдельных конструктивных элементов объекта оценки, на климатический район и др.

Наименование объектов, сооружений	Климатический район	Сейсмичность	Группа капитальности	Объем, куб.м.	Поправочный коэф. на деревянное исполнение	По различию конструкций	По инженерному обеспечению	ИТОГО: суммарный поправочный коэффициент
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Нежилое здание	1,09	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,91	1,0

Результат расчета восстановительной стоимости объекта недвижимости методом сравнительной единицы

Наименование объектов, сооружений	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 куб.м, в ценах 1969г. (руб.)	Общий поправочный коэф.	Перевод в цены 1984г.	Перевод в цены 1991г.	Перевод в цены на дату оценки	НДС, 20%	Стоимость строительства, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Нежилое здание	392	27,9	1	1,22	1,58	98,157817	1,2	2483209

Определение предпринимательского дохода

ПП – прибыль предпринимателя: Предприниматель определяется как организатор производства, плательщик по договорам или продажным ценам за сырье, арендатор средств производства, плательщик по трудовым услугам, оплачивающий себе предпринимательский труд по организации производства.

В теории оценки на данный момент отсутствует единое понимание ПП. Ряд авторов, например к.т.н. Яскевич на своих семинарах, использует следующее понятие: ПП это разница между рыночной стоимостью объекта и рыночной стоимостью затрат на воспроизводство или замещение объекта (с учетом затрат на приобретение прав на земельный участок). ПП, таким образом, должна рассчитываться в абсолютных цифрах и на основе соответствующей статистики может рассчитываться средняя величина ПП в процентах к сумме затрат. Такое понимание ПП, однако, не находит поддержки в практических работах, поскольку чрезвычайно трудно провести анализ затрат и выручки инвесторов в строительстве на реальном рынке.

Другое понимание ПП содержится в статьях Санкт-Петербургской школы (например, Грибовский, Озеров): ПП - ВМЕННЫЕ ИЗДЕРЖКИ инвестора, связанные с замораживанием средств на период строительства.

Выражение для определения прибыли предпринимателя (ПП) в этой последней концепции, приведено в учебнике Озерова Е.С. "Экономика и менеджмент недвижимости". СПб.: Издательство "МКС", 2003:

Прибыль предпринимателя определяется по формуле:

$$ПП = n \times \frac{Ya}{2} \left[1 + n \times \frac{2Ya}{3} + C_0 \left(1 + \frac{2}{3} \times n^2 \times Ya^2 \right) \right]$$

Где:

n – время осуществления проекта, расчет выполнен по СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений».

Ya – годовая норма отдачи на вложенный капитал, %.

Co – отношение авансового платежа к полной сумме издержек по проекту.

Наименование показателя	Усл. Обозначение	Значение
Число лет строительства,	(п, t)	1
Доля авансовых платежей,	Co, d	50,0%
Годовая норма отдачи на вложенный капитал, %,	(ya, R)	10,0%
Прибыль предпринимателя, %	(Pr)	7,25%

На основании произведенных расчетов предпринимательский доход для выбранного варианта наилучшего и наиболее эффективного использования объектов недвижимости составит 7,25%.

Таким образом, значение восстановительной стоимости оцениваемых объектов, составляет:

Наименование объектов, сооружений	Стоимость, руб.
Нежилое здание	2 663 242

8.2.3.2 Определение износа

Физический износ

Физический износ отражает изменение физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй – под воздействием естественных и природных факторов. Физический износ может быть устранимым и

неустранимым. Устранимый износ – это есть износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно.

В настоящем Отчете при определении величины физического износа оценщики применили Правила определения физического износа конструкций и элементов зданий (ВСН 53-86р), Положение о проведении планово-предупредительного ремонта зданий и сооружений (утвержденное Постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. № 279).

Процент износа конструктивных элементов зданий и сооружений определялся оценщиками на основании данных, предоставленных представителем Заказчика, эвристическим методом оценки технического состояния по шкале экспертных оценок, приведенной в следующей таблице.

Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом¹

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Физический износ определялся на основании предоставленных документов, консультаций с заказчиком.

Функциональный износ

Функциональный износ (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым.

К устранимому функциональному износу можно отнести необходимость устройства водяных и газовых счетчиков; модернизации сантехнического оборудования, покрытия пола и пр. Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату определения стоимости объекта оценки без обновленных элементов.

¹ Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.

К неустраняемому функциональному износу относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик здания. Величину данного вида износа рассчитывают как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости.

Оцениваемое здание построено в соответствии с устаревшими требованиями СНиП и санитарных норм, предъявляемых к данному типу. В соответствии с изложенным функциональный износ принят равным - 5%.

Экономический (внешний) износ

Экономический износ (устаревание, обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами экономического (внешнего) износа в России являются: общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами; наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности; штрафы за загрязнение окружающей среды.

Существует два метода оценки экономического (внешнего) износа:

- сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;
- определение потерь в доходе, относящегося к изменению внешних условий.

Применение первого подхода требует наличия достаточного для сравнения количества продаж недвижимости, отличающихся от оцениваемого, по местоположению и окружению.

В связи с тем, что в условиях экономического кризиса спрос на недвижимость в целом упал, оценщик пришел к выводу, что оцениваемый объект, имеет признаки экономического износа. В соответствии с изложенным экономический износ принят равным - 5%.

8.2.3.3 Расчет рыночной стоимости недвижимости.

Таким образом, стоимость оцениваемого объекта, определенная затратным подходом, составляет:

Наименование объектов, сооружений	Восстановительная стоимость оцениваемого объекта (руб.)	Физ. износ накопленный	Функ. износ	Эконом. Износ	Накопленный Износ	Сумма износа (руб.)	Стоимость объектов за вычетом износа (руб.)	Рыночная стоимость (затратный подход), руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Нежилое здание	2 663 242	25,00%	5,00%	5,00%	32,31%	860 560	1 802 682	1 802 682

8.3. Согласование результатов расчета

В настоящем разделе отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества.

При этом, как правило, не выводится среднее арифметическое из всех полученных результатов и не выбирается один из них как окончательный (однако это допустимо в некоторых случаях оценки).

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, тем самым, выработка единой стоимости оценки.

В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

$$C = C_1 * K_1 + C_2 * K_2 + C_3 * K_3,$$

где:

C – итоговая величина стоимости объекта;

C1 – результат оценки затратным подходом;

C2 – результат оценки сравнительным подходом;

C3 – результат оценки доходным подходом;

K1, K2, K3, - соответствующие весовые коэффициенты ($K_1 + K_2 + K_3 = 1$).

В настоящем отчете расчет объекта оценки был произведен только с использованием затратного подхода, поэтому его результатам придан максимальный весовой коэффициент (1).

9. Расчет рыночной стоимости арендной платы

9.1. Расчет рыночной стоимости арендной платы

Коэффициент капитализации, используемый применительно к недвижимости, включает в себя доход на капитал и возврат капитала. Применяется для приведения потока доходов к единой сумме стоимости.

Ставка капитализации в расчете была принята на уровне средневзвешенной среднесрочной процентной ставки по кредитам, предоставленным юридическим лицам, установленной ЦБ РФ, ближайшее значение на дату оценки составило: 8,82%.

Таблица расчета арендной ставки

Наименование работ и затрат	Ед. изм.	Количество
Общая площадь	кв.м.	115,2
Рыночная стоимость объекта.	руб.	1 802 682
Ставка капитализации	%	8,82%
Чистый операционный доход (ЧОД)	руб.	158996,5
Операционные расходы (ОР)	руб.	0
Требуемый действительный валовый доход (ДВД)	руб.	158996,5
Прочие доходы от объекта аренды	руб.	0
Потери от недозагрузки объекта и неплатежей по арендной плате, руб.	руб.	0
Потери от недозагрузки и неплатежей по арендной плате.	%	0,00%
Требуемый потенциальный валовый доход (ПВД) (Арендная плата за пользование объекта (округл., в год).)	руб.	158996,5
Стоимость 1 кв.м. общей площади (округл., в год.), руб. с НДС	руб.	1 380
Стоимость 1 кв.м. общей площади (округл., в месяц.), руб. с НДС	руб.	115
Стоимость месячной арендной платы за оцениваемые помещения, общей площадью 60,5 кв.м., в месяц, с НДС.	руб.	6 958

10. Итоговое заключение

10.1. Заявление о соответствии

Подписавшие настоящий Отчет оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
2. содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета;
3. оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
4. вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
5. оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ и методиками Ассоциации «СРОО «Экспертный совет»;
6. приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиками с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд оценщиков, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

10.2. Итоговое заключение о стоимости

В результате выполненных работ оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость месячной арендной платы за нежилое помещение, общей площадью 60,5 кв.м., расположенное в нежилом здании по адресу: Иркутская область, Киренский район, р.п. Алексеевск, ул. Чапаева, д. 55а, по состоянию на дату оценки составляет округленно (с учетом НДС):

6 958

(Шесть тысяч девятьсот пятьдесят восемь) рублей,

рыночная стоимость месячной арендной платы 1 кв. м. нежилого помещения, по состоянию на дату оценки составляет округленно (с учетом НДС):

115

(Сто пятнадцать) рублей.

10.2.1. Ограничения и пределы применения полученного результата

Полученный результат может быть использован Заказчиком лишь с учетом следующих ниже ограничений:

- итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;
- результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку;
- 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.

Оценщик

Н.Г. Галушко

Генеральный директор
АО «Иркутскаудит»

Н.Л. Шивкова

11. Список приложений

№	Наименование	Кол-во листов
1	Документы оценщика	
2	Документы, использованные при оценке	