

**Администрация Алексеевского  
муниципального образования**

**ОТЧЕТ № 32-03/22**

об определении рыночной стоимости  
объектов недвижимости, используемых  
для передачи электрической энергии,  
расположенных по адресу: Российская  
Федерация, Иркутская область,  
Киренский район, п. Воронежский.

Дата проведения оценки  
28.03.2022

Дата составления отчета  
28.03.2022



**Иркутскаудит**  
Аудит и консалтинг

Главе Администрации  
Алексеевского муниципального  
образования  
А. М. Селиванову

Уважаемый Александр Михайлович!

На основании договора на проведение оценки № О 18-28-03/22 от 28 марта 2022 года оценщик АО «Иркутскаудит» провел оценку рыночной стоимости объектов недвижимости, состоящие из сооружения ТП-75, кадастровый номер 38:09:070201:63, сооружения ВЛ 0,4 кВт, кадастровый номер 38:09:070201:180, и прилегающих к ним земельных участков, расположенных по адресу: Иркутская область, Киренский район, п. Воронежский.

Оценка проведена по состоянию на 28 марта 2022 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 № 135 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных приказами Министерства Экономического Развития 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 общая рыночная стоимость объектов недвижимости, состоящих из сооружения ТП-75, кадастровый номер 38:09:070201:63, сооружения ВЛ 0,4 кВт, кадастровый номер 38:09:070201:180, и прилегающих к ним земельных участков, расположенных по адресу: Иркутская область, Киренский район, п. Воронежский, по состоянию на дату оценки составляет округленно (без учета НДС):

**827 886**

**(Восемьсот двадцать семь тысяч восемьсот восемьдесят шесть) рублей,**

**в том числе:**

№ п/п	Наименование объектов	Назначение	Адрес	Кадастровый номер	Протяженность, площадь	Рыночная стоимость, руб.
1	Сооружение ВЛ 04 кВт	Сооружение электроэнергетики	Российская Федерация, Иркутская область, Киренский район, п. Воронежский	38:09:070201:180	2557 м.	725 886
2	Земельный участок	Размещение линейного объекта электроснабжения		38:09:070201:178	17 кв.м.	1 633
3	Сооружение ТП-75	Иные сооружения производственного назначения		38:09:070201:63	7,6 кв.м.	99 000
4	Земельный участок	Размещение трансформаторной подстанции		38:09:070201:186	14 кв.м.	1 367

С уважением,

Генеральный директор  
АО «Иркутскаудит»

Н.Л. Шивкова

## Оглавление

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>4</b>
1.1. ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	4
1.2. ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	4
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	6
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	6
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ .....	6
<b>2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>7</b>
2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ .....	7
2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	8
<b>3. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....</b>	<b>9</b>
3.1. ВИДЫ СТОИМОСТИ .....	9
3.2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	10
3.3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	11
3.4. ОБЗОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	12
<b>4. СДЕЛАННЫЕ ВЫВОДЫ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ .....</b>	<b>12</b>
<b>5. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ НОРМАТИВНОГО ХАРАКТЕРА.....</b>	<b>13</b>
5.1. ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ .....	13
5.2. ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА .....	13
<b>6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>14</b>
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
6.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ .....	14
6.3. ОПИСАНИЕ И ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	14
6.4. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА .....	16
6.5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	16
<b>7. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ .....</b>	<b>17</b>
7.1. КРАТКИЙ ОБЗОР СОСТОЯНИЯ ЭКОНОМИКИ РОССИИ, ХАРАКТЕРИСТИКА И АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ....	17
7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ .....	21
7.3. РЫНОК НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В КИРЕНСКОМ РАЙОНЕ.....	21
<b>8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....</b>	<b>22</b>
8.1. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ .....	22
8.1.1. Затратный подход .....	22
8.1.2. Сравнительный подход.....	23
8.1.3. Доходный подход.....	23
8.1.4. Согласование результатов оценки объекта, полученных методами различных подходов .....	24
8.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....	24
8.2.1. Последовательность определения стоимости.....	24
8.2.2. Определение рыночной стоимости земельного участка .....	25
8.2.3. Определение стоимости воспроизводства объекта оценки.....	36
8.2.4. Определение износа.....	39
8.2.5. Расчет рыночной стоимости затратным подходом .....	41
8.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА .....	41
<b>9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....</b>	<b>42</b>
9.1. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	42
9.2. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	42
9.2.1. Ограничения и пределы применения полученного результата .....	42
<b>10. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ .....</b>	<b>43</b>

# 1. Основные факты и выводы

## 1.1. Основание проведения оценки

Основание проведения оценки	Договор на проведение оценки № О 18-28-03/22 от 28 марта 2022 года
-----------------------------	--

## 1.2. Информация, идентифицирующая объект оценки

Объектами оценки является недвижимое имущество.

Общая информация	
Наименование объекта оценки	Сооружение ВЛ 04 кВт
Функциональное назначение	Сооружение электроэнергетики
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена Заказчиком
Кадастровый номер	38:09:070201:180
Кадастровая стоимость, руб.	Не определена
Адрес	Российская Федерация, Иркутская область, Киренский район, п. Воронежский
Правообладатель	Алексеевское муниципальное образование
Ограничения использования	Не зарегистрировано
Физические характеристики	
Протяженность, м	2557
Год завершения строительства	1991
Общее техническое состояние объекта	
Оценка технического состояния - Удовлетворительное.	

Наименование объекта оценки	Земельный участок
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена Заказчиком
Правообладатель	Алексеевское муниципальное образование
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Иркутская область, Киренский район, п. Воронежский
Площадь земельного участка, кв.м.	17 +/- 1
Рельеф	Рельеф поверхности преимущественно ровный
Коммуникации	Подключены все доступные
Насаждения	-
Ограничения прав и обременения	Не зарегистрировано
Особые отметки	Граница земельного участка состоит из 5 контуров
Прочие характеристики	
Кадастровый номер	38:09:070201:178
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Размещение линейного объекта электроснабжения
Текущее использование	Соответствует разрешенному использованию
Кадастровая стоимость (на дату оценки), руб.	3930,4
Инженерно-геологические условия	Землеустроительных и иных инженерно-изыскательских работ в ходе выполнения данной работы не проводилось. При проведении оценки предполагалось, что на территории отсутствуют опасные или неблагоприятно влияющие почвы и грунты
Информация об износе Объекта оценки	
Не подвержен износу	
Информация об устареваниях Объекта оценки	
Не подвержен устареваниям	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	
Объект оценки не имеет элементов	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки	
Не обнаружено	

Общая информация	
Наименование объекта оценки	Сооружение ТП-75
Функциональное назначение	Иные сооружения производственного назначения
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена Заказчиком
Кадастровый номер	38:09:070201:63
Кадастровая стоимость, руб.	11 900
Адрес	Российская Федерация, Иркутская область, Киренский район, п. Воронежский
Правообладатель	Алексеевское муниципальное образование
Ограничения использования	Не зарегистрировано
Физические характеристики	
Площадь застройки, м <sup>2</sup>	7,6
Количество этажей	0, в том числе подземных 0
Год завершения строительства	1993
Общее техническое состояние объекта	
Оценка технического состояния - Удовлетворительное.	

Наименование объекта оценки	Земельный участок
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена Заказчиком
Правообладатель	Алексеевское муниципальное образование
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Иркутская область, Киренский район, п. Воронежский
Площадь земельного участка, кв.м.	14 +/- 1
Рельеф	Рельеф поверхности преимущественно ровный
Коммуникации	Подключены все доступные
Насаждения	-
Ограничения прав и обременения	Не зарегистрировано
Прочие характеристики	
Кадастровый номер	38:09:070201:186
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Размещение трансформаторной подстанции
Текущее использование	Соответствует разрешенному использованию
Кадастровая стоимость (на дату оценки), руб.	Не определена
Инженерно-геологические условия	Землеустроительных и иных инженерно-изыскательских работ в ходе выполнения данной работы не проводилось. При проведении оценки предполагалось, что на территории отсутствуют опасные или неблагоприятно влияющие почвы и грунты
Информация об износе Объекта оценки	
Не подвержен износу	
Информация об устареваниях Объекта оценки	
Не подвержен устареваниям	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	
Объект оценки не имеет элементов	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки	
Не обнаружено	

### 1.3. 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 также другая информация.

#### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование объектов оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
1	Сооружение ВЛ 04 кВт	725 886	Не применялся	Не применялся	725 886
2	Земельный участок	Не применялся	1 633	Не применялся	1 633
3	Сооружение ТП-75	99 000	Не применялся	Не применялся	99 000
4	Земельный участок	Не применялся	1 367	Не применялся	1 367

### 1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объектов оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
1	Сооружение ВЛ 04 кВт	725 886
2	Земельный участок	1 633
3	Сооружение ТП-75	99 000
4	Земельный участок	1 367

### 1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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;
- цена, установленная в случае заключения сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем, качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные факторы, относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику;
- в соответствии с Заданием на оценку в Отчете об оценке определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.

## 2. Общие сведения

### 2.1. Определение задания на оценку

Объекты оценки	Объекты недвижимости, состоящие из сооружения ТП-75, кадастровый номер 38:09:070201:63, сооружения ВЛ 0,4 кВт, кадастровый номер 38:09:070201:180, и прилегающих к ним земельных участков, расположенных по адресу: Иркутская область, Киренский район, п. Воронежский.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Полный перечень оцениваемого имущества, с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, приведен в п. 1.2. «Общая информация, идентифицирующая объект оценки»
Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объектов оценки приведены: п. 1.2. «Общая информация, идентифицирующая объект оценки»; Выписки из ЕГРН в приложении к Отчету.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Собственность. Алексеевское муниципальное образование. Ограничений (обременений) не зарегистрировано.
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена Заказчиком
Основание проведения оценки	Договор на проведение оценки № О 18-28-03/22 от 28 марта 2022 года
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Иные расчетные величины	-
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Рыночная стоимость в отчете будет использована для целей реализации. Отчет об оценке (или любая его часть) не может быть использован для иных целей.
Срок проведения оценки	Март 2022 года
Дата оценки	28 марта 2022 года
Фактический осмотр	Не проводился, связанные с этим допущения приведены в п. 4
Дата составления отчета	28 марта 2022 года
Заказчик оценки	Администрация Алексеевского муниципального образования
Порядковый номер отчета	32-03/22
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Основные выводы, допущения и ограничения, на которых основывается проведенная оценка, отражены в разделе 4. настоящего отчета Дополнительные допущения, сделанные Оценщиком в ходе проведения тех или иных расчетных процедур, указаны в соответствующих разделах настоящего отчета.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки.	-

## 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
Электронная почта	<a href="mailto:irkaudit@mail.ru">irkaudit@mail.ru</a>
Полис страхования гражданской ответственности оценщика	Страховщик - СПАО «Ингосстрах», полис страхования ответственности от 17.06.2021 № 433-233-057215/21, страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, период действия с 01.07.2021 по 30.06.2022.

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» № 026431-1 от 28.07.2021.
	Страховщик – САО «ВСК», полис страхования ответственности от 31.05.2020 № 2000SB001433, срок действия – с 01.06.2020 по 31.05.2023
	Стаж работы в оценочной деятельности – 9 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.

Понятие рыночной стоимости установлено Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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. 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 фиксированные 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.

*Сервитут.* Невладельческое право в земельном имуществе, передающее право пользования, но не право собственности, на часть имущества.

*Объект оценки* – право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды или заданием на оценку.

*Аналог объекта оценки* — сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекта оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

*Объекты сравнения* — проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

*Единицы сравнения* — некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

*Элементами сравнения* (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

*Корректировка* - представляет собой операцию (часто — математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

### 3.3. Процесс оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО № 1), утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 года № 297, проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление Отчета об оценке.

### 3.4. 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 устаревания.

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 выводы, допущения и ограничивающие условия

Следует принять во внимание прочие допущения, и ограничивающие условия, которые являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, рассматривалась как достоверная, если не вступала в противоречие с профессиональным мнением Оценщика.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
4. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
5. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
7. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

8. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости.
9. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта.

## **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.

### **5.2. Используемая литература**

1. Оценка недвижимости: Учебник/под ред. А.Г.Грязновой и М.А.Федотовой. – М. «Финансы и кредит, 2003 – 495с
2. Оценка доходной недвижимости: Учебник/под ред. С.В. Грибовского. – Питер, 2001 – 336с.
3. «Справочник оценщика недвижимости», том 1-2: Учебники/под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2016.
4. Кузнецов Д. Д. и Озеров Е. С. «Аналитический метод определения величины прибыли предпринимателя в затратном методе оценки недвижимости».- СПбГТУ. 1998г.
5. СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений».
6. Справочное пособие. Техническое обслуживание и ремонт зданий и сооружений. Москва, Стройиздат, 1993.
7. В.А. Прорвич. Основы экономической оценки городских земель. Дело, М., 1998.
8. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П. О требованиях к количеству сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом. Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2003, №1, с.2-7.
9. 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. Сведения об объекте оценки

### 6.1. Перечень документов устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для проведения оценки оценщиком получены, проанализированы и использованы в работе копии следующих документов:

- Выписки из ЕГРН.

### 6.2. Описание местоположения

#### 6.2.1. Общая характеристика местоположения

Киренский район — административно-территориальное образование (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Иркутской области России.

Административный центр — город Киренск.

Киренский район находится в северо-восточной части Иркутской области. Граничит: на востоке — с Мамско-Чуйским, на северо-западе — с Катангским, на западе — с Усть-Кутским, на юге — с Казачинско-Ленским районами области и Республикой Бурятия, на севере — с Республикой Саха (Якутия).

Площадь территории района — 43,8 тыс. км<sup>2</sup> (5,8 % площади области).

Климат — резко континентальный. Преобладание ясной и холодной погоды зимой, жаркой и сухой — летом. Число тёплых дней колеблется от 160 до 165, заморозки наступают раньше, а заканчиваются позже, по сравнению с другими районами области. Глубина снежного покрова по среднегодовым данным колеблется в пределах 45-50 см, а в отдельные годы достигает 80-90 см, устойчивый снежный покров образуется в октябре-ноябре и лежит обычно до апреля-мая.

Киренский район приравнен к районам Крайнего Севера. Район образован в 1929 году.

### 6.3. Описание и технические характеристики объектов оценки<sup>1</sup>

Объектами оценки является недвижимое имущество.

Общая информация	
Наименование объекта оценки	Сооружение ВЛ 04 кВт
Функциональное назначение	Сооружение электроэнергетики
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена Заказчиком
Кадастровый номер	38:09:070201:180
Кадастровая стоимость, руб.	Не определена
Адрес	Российская Федерация, Иркутская область, Киренский район, п. Воронежский
Правообладатель	Алексеевское муниципальное образование
Ограничения использования	Не зарегистрировано
Физические характеристики	
Протяженность, м	2557
Год завершения строительства	1991
Общее техническое состояние объекта	
Оценка технического состояния - Удовлетворительное.	
Наименование объекта оценки	Земельный участок
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена Заказчиком
Правообладатель	Алексеевское муниципальное образование
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Иркутская область, Киренский район, п. Воронежский
Площадь земельного участка, кв.м.	17 +/- 1
Рельеф	Рельеф поверхности преимущественно ровный
Коммуникации	Подключены все доступные
Насаждения	-
Ограничения прав и обременения	Не зарегистрировано
Особые отметки	Граница земельного участка состоит из 5 контуров
Прочие характеристики	
Кадастровый номер	38:09:070201:178
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Размещение линейного объекта электроснабжения

<sup>1</sup> На основании предоставленной документации.

Текущее использование	Соответствует разрешенному использованию
Кадастровая стоимость, руб.	3930,4
Инженерно-геологические условия	Землеустроительных и иных инженерно-изыскательских работ в ходе выполнения данной работы не проводилось. При проведении оценки предполагалось, что на территории отсутствуют опасные или неблагоприятно влияющие почвы и грунты
Информация об износе Объекта оценки	
Не подвержен износу	
Информация об устареваниях Объекта оценки	
Не подвержен устареваниям	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	
Объект оценки не имеет элементов	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки	
Не обнаружено	
Общая информация	
Наименование объекта оценки	Сооружение ТП-75
Функциональное назначение	Иные сооружения производственного назначения
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена Заказчиком
Кадастровый номер	38:09:070201:63
Кадастровая стоимость, руб.	11 900
Адрес	Российская Федерация, Иркутская область, Киренский район, п. Воронежский
Правообладатель	Алексеевское муниципальное образование
Ограничения использования	Не зарегистрировано
Физические характеристики	
Площадь застройки, м <sup>2</sup>	7,6
Количество этажей	0, в том числе подземных 0
Год завершения строительства	1993
Общее техническое состояние объекта	
Оценка технического состояния - Удовлетворительное.	
Наименование объекта оценки	Земельный участок
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена Заказчиком
Правообладатель	Алексеевское муниципальное образование
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Иркутская область, Киренский район, п. Воронежский
Площадь земельного участка, кв.м.	14 +/- 1
Рельеф	Рельеф поверхности преимущественно ровный
Коммуникации	Подключены все доступные
Насаждения	-
Ограничения прав и обременения	Не зарегистрировано
Прочие характеристики	
Кадастровый номер	38:09:070201:186
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Размещение трансформаторной подстанции
Текущее использование	Соответствует разрешенному использованию
Кадастровая стоимость (на дату оценки), руб.	Не определена
Инженерно-геологические условия	Землеустроительных и иных инженерно-изыскательских работ в ходе выполнения данной работы не проводилось. При проведении оценки предполагалось, что на территории отсутствуют опасные или неблагоприятно влияющие почвы и грунты
Информация об износе Объекта оценки	
Не подвержен износу	
Информация об устареваниях Объекта оценки	
Не подвержен устареваниям	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	
Объект оценки не имеет элементов	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки	
Не обнаружено	

## 6.4. Оцениваемые права

В настоящем отчете оценивалось право собственности на объекты недвижимости.

Оценщику были предоставлены 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.

## 6.5. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий.

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

- юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- физическая возможность – рассмотрение физически реальных способов использования;
- экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу;
- максимальная эффективность – рассмотрение того, какой из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Оцениваемые сооружения имеют конкретное функциональное назначение, и физически изменить область их применения не представляется возможным. Таким образом, наилучшее и наиболее эффективное использование объектов оценки совпадает с их текущим использованием.



## 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:

- Сайтов в Интернете: <http://irkutsk.cian.ru/>, <http://avito.ru>, <http://realtyvision.ru./analytics> и др.

### 7.1. Краткий обзор состояния экономики России, характеристика и анализ рынка объектов оценки

*Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость*

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество нежилого назначения, согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки;
- рынок недвижимости.

*Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки*

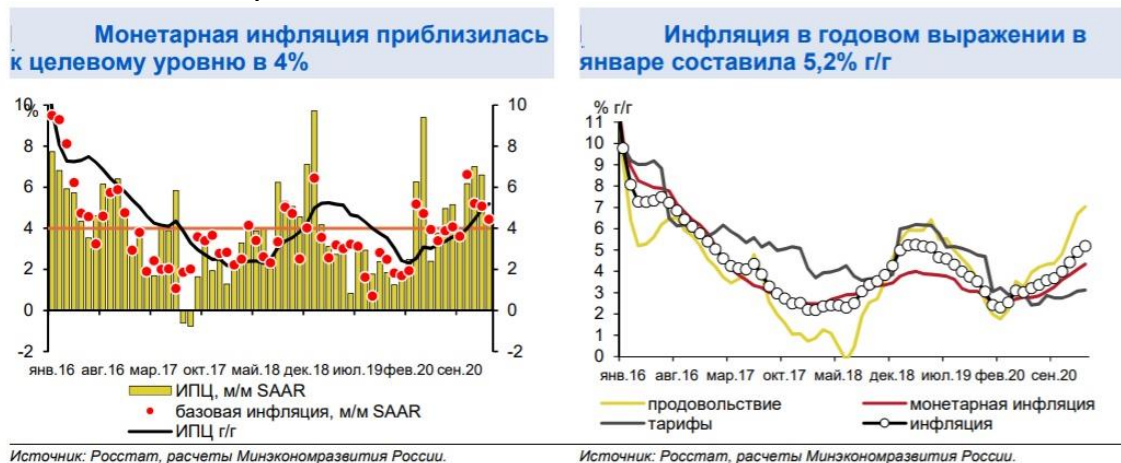
(источник:

<https://www.economy.gov.ru/material/file/f6ba6608b92d30df520e89cdf7ec16cf/210128.pdf>;

<https://www.economy.gov.ru/material/file/c384750a62fd581783d03ea4bd2dc90f/20210205.pdf>)

В январе 2021 г. рост потребительских цен замедлился в месячном выражении до 0,67% м/м с 0,83% м/м в декабре, с исключением сезонности – до 0,37% м/м SA1 по сравнению с 0,53% м/м SA месяцем ранее. Монетарная инфляция<sup>2</sup> – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в декабре приблизилась к целевому уровню – 4,4% м/м SAAR3 (5,1%–5,2 % м/м SAAR в ноябре-декабре 2020 года). Вместе с тем с учетом относительно низкой базы января 2020 г. (0,4% м/м, 0,1–0,2% м/м по товарным группам, менее подверженным сезонным колебаниям цен) инфляция в годовом выражении увеличилась до 5,2% г/г по сравнению с 4,9% г/г в декабре 2020 года. В непродовольственном сегменте инфляция сохраняется на повышенном уровне, в том числе под влиянием отложенного эффекта переноса от ослабления валютного курса в 4кв20. В январе рост цен ускорился до 0,5% м/м в январе с 0,4 % м/м в декабре, с исключением сезонного фактора – до 0,48 % м/м SA с 0,45% м/м SA в декабре. Значимый вклад в ускорение инфляции в прошедшем месяце внесло удорожание бензина (до 1,0% м/м с 0,1% м/м в декабре). Вместе с тем замедлился рост цен на товары со значительной импортной составляющей (легковые автомобили, электро- и бытовые приборы). Цены на услуги в январе продолжили рост: +0,4% м/м, как и месяцем ранее (с исключением сезонного фактора рост цен замедлился до 0,23 % м/м SA с 0,28% м/м SA в декабре). Основной вклад внесла индексация цен на регулируемые услуги (услуги городского пассажирского транспорта, жилищные услуги) и сезонный рост цен на отдельные рыночные услуги (услуги гостиниц, организаций культуры, а также санаторно-курортные, экскурсионные услуги). Вместе с тем наблюдалось существенное замедление продовольственной инфляции в месячном выражении: рост цен снизился до 1,0% м/м после 1,5% м/м в декабре (с исключением сезонного фактора – до 0,37% м/м SA с 0,80% м/м SA месяцем ранее). 1 С устранением сезонности (Seasonally Adjusted). 2 Инфляция, за исключением продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции. 3 Сезонно очищенный показатель, приведенный к годовым темпам (Seasonally Adjusted Annualized Rate). Министерство экономического развития Российской Федерации 5 февраля 2021 г. Страница 2 Стабилизации ценовой ситуации в продовольственном сегменте способствовала реализация Правительством Российской Федерации мер, направленных на сдерживание роста цен на социально значимые товары первой необходимости. В январе продолжилось снижение цен на сахар (-1,6% м/м после -4,1% м/м в декабре). Цены на масло подсолнечное практически стабилизировались (0,1% м/м

после 1,7% м/м месяцем ранее). Рост цен на хлеб пшеничный замедлился до 0,3 % м/м после роста на +1,0% м/м в декабре. Улучшение ценовой динамики на указанные товары на внутреннем рынке произошло несмотря на продолжающийся рост мировых цен. Индекс цен на продовольственные товары Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН в январе вырос на 4,3% м/м в долларовом эквиваленте и достиг максимальных с 2014 года уровней. В частности, цены на сахар в январе увеличились на +8,1% м/м в долларовом эквиваленте (за 4кв20: +10,4%); на растительные масла – на +5,8% м/м (+25,4%); на зерновые – на +7,1% м/м (+11,4%). Сдерживающее влияние на продовольственную инфляцию также оказало замедление роста цен на плодоовощную продукцию до 4,8% м/м (с 8,5% м/м в декабре), при этом темпы более умеренные по сравнению с традиционными (в предшествующие три года в январе наблюдался рост в среднем на 5,3% м/м). По оценке Минэкономразвития России, в феврале продолжится снижение темпов инфляции в помесечном выражении – до 0,5–0,6% м/м.



### Индикаторы инфляции

	янв.21	дек.20	ноя.20	окт.20	сен.20	2019	2018
<b>Инфляция</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,2	4,9	4,4	4,0	3,7	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,8	0,7	0,4	-0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,5	0,6	0,5	0,3	-	-
<b>Продовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,0	6,7	5,8	4,8	4,4	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	1,0	1,5	1,3	0,6	-0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,8	0,9	0,6	0,3	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,1	4,8	4,5	4,2	3,8	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,6	0,7	0,6	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	-	-
<b>Услуги</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,7	2,5	2,6	2,5	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,4	0,1	-0,1	-0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,2	0,4	0,0	-	-
<b>Базовая инфляция (Росстат)</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,6	4,2	3,9	3,6	3,3	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,5	0,5	0,5	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,4	0,3	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,3	4,1	3,8	3,6	3,3	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,3	0,5	0,5	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,5	0,3	-	-

\*оценка Минэкономразвития России

Ситуация в ключевых несырьевых отраслях экономики в 2020 г. оставалась устойчивой. Так, выпуск обрабатывающей промышленности в 2020 г. продемонстрировал умеренный рост (на 0,3%), при этом в ноябре–декабре темпы роста закрепились в положительной области (2,9% г/г и

4,4% г/г соответственно, подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Январь 2021 года»).

Показатели потребительского рынка по итогам 2020 г. продемонстрировали отрицательную динамику на фоне действия карантинных ограничений, направленных на противодействие распространению новой коронавирусной инфекции.



Так, оборот розничной торговли в 2020 г. снизился на -4,1%. В декабре сокращение показателя ускорилось до -3,6% г/г с -3,1% г/г месяцем ранее. Спрос на продовольственные товары упал на -4,5% г/г (-4,3% г/г в ноябре), на непродовольственные товары – на -2,6% г/г (-1,7% г/г в ноябре).

В 2020 году рынок труда отреагировал на ухудшение экономической ситуации увеличением безработицы. Численность занятых снизилась на 1 331,7 тыс. человек (-1,9% г/г) и составила 70,6 млн. человек. Общая численность безработных (по методологии Международной организации труда) увеличилась на 857,5 тыс. человек (+24,7% г/г) и составила 4,3 млн. человек, при этом уровень безработицы вырос по сравнению с 2019 годом на 1,2 п.п. и составил в среднем 5,8% от рабочей силы. Наибольшее значение было отмечено в августе: 6,4% от рабочей силы, после чего уровень безработицы начал постепенно снижаться и к концу года опустился до 5,9%. Рост уровня безработицы по методологии МОТ сопровождался ростом численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным Росстата, их численность в среднем за 2020 год составила 2,4 млн. человек с увеличением в 3,2 раза по сравнению с 2019 годом. Вместе с тем с 4кв20 показатель начал постепенно снижаться с пикового уровня 3,7 млн. чел.4 на конец сентября до 2,9 млн. чел.4 на конец 2020 г. и 2,6 млн. чел.4 на конец января. Данные портала HeadHunter в конце года также свидетельствовали о постепенной стабилизации на рынке труда. Так, количество вакансий с апреля по июль снижалось, с сентября динамика вакансий вышла в положительную область и в декабре ее рост составил +27% г/г (+22% г/г в ноябре).

За январь–ноябрь рост номинальной заработной платы составил 5,5% г/г, в реальном выражении – увеличение на 2,2% г/г (по сравнению с 2,5% в 2019 году). В ноябре рост заработных плат составил 4,6% г/г в номинальном выражении (+4,5% г/г месяцем ранее) и 0,2% г/г – в реальном (+0,5% г/г в октябре). По оценке Росстата, в 2020 году реальные располагаемые доходы снизились на -3,5% г/г, реальные денежные доходы – на -3,0% г/г. В 4кв20 наблюдалось замедление снижения реальных располагаемых доходов до -1,7% г/г (-5,3% г/г в 3кв20), реальных денежных доходов – до -1,5% г/г (-4,3% г/г кварталом ранее).





#### Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2020	IVкв20	дек.20	нояб.20	окт.20	IIIкв20	сен.20	авг.20	июл.20	IIкв20	Iкв20	2019
<b>Экономическая активность</b>												
Сельское хозяйство	-	-	-	-2,1	-6,6	2,7	1,4	4,1	4,2	3,1	3,0	4,3
Строительство	0,1	0,8	0,9	0,6	0,7	1,1	3,1	0,3	-0,4	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	-4,1	-2,8	-3,6	-3,1	-1,4	-1,6	-2,1	-1,8	-1,1	-16,0	4,4	1,9
Платные услуги населению	-17,3	-13,2	-12,5	-13,8	-13,2	-17,3	-12,0	-16,8	-23,2	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	-4,9	-2,2	-1,3	-1,7	-3,6	-5,3	-3,4	-4,6	-8,0	-8,2	-3,9	0,7
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	-4,2	-	-	-	-7,6	1,2	2,1
Промышленное производство	-2,9	-2,5	-0,2	-1,5	-5,7	-4,8	-4,0	-4,5	-6,1	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-7,0	-8,4	-8,5	-7,5	-9,2	-11,5	-9,5	-10,8	-14,2	-9,0	1,0	3,4
Обрабатывающие производства	0,3	1,1	4,4	2,9	-3,9	-0,1	-0,1	0,2	-0,3	-5,2	5,6	3,6
<b>Рынок труда</b>												
Реальная заработная плата	-	-	-	0,2	0,5	1,8	2,2	0,1	2,9	-0,1	6,2	4,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,0	-0,2	3,8	1,6	-0,4	2,2	-4,1	1,5	-
Номинальная заработная плата	-	-	-	4,6	4,5	5,4	6,0	3,7	6,4	3,0	8,8	9,5
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,8	0,4	4,9	1,6	0,5	2,0	-2,5	2,0	-
Реальные располагаемые доходы	-3,5	-1,7	-	-	-	-5,3	-	-	-	-7,9	1,0	1,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	2,5	-	-	-	3,2	-	-	-	-8,6	0,7	-
Реальные денежные доходы	-3,0	-1,5	-	-	-	-4,3	-	-	-	-8,0	1,8	1,7
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	2,9	-	-	-	4,0	-	-	-	-9,2	0,4	-
Численность рабочей силы	-0,6	-0,9	-0,9	-1,1	-0,7	-0,6	-0,4	-0,6	-0,8	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	-	74,7	74,6	74,7	74,8	74,9	74,9	74,9	74,9	74,9	75,2	-

28 января 2021 г.

Страница 5

### Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2026 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 6 по 12 мая 2020 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2020 г. и далее до 2026 г.

#### Консенсус-прогноз на 2020–2026 гг. (опрос 6-12 мая 2020)

Показатель	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Реальный ВВП, % прироста	-4,3	3,0	2,3	2,1	1,9	1,8	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	4,7	3,8	3,9	3,9	3,8	3,8	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	4,86	4,95	5,28	5,45	5,33	5,21	5,21
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	74,2	72,2	72,0	73,3	72,2	72,6	72,9
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	34,9	43,7	49,8	50,7	51,4	50,7	53,8

#### Классификация рынка недвижимости

(источник: <http://www.1rre.ru>, <http://www.74rif.ru>)

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

## 7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты, исходя из назначения недвижимости и её привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- ☐ жилая недвижимость (многоквартирные, индивидуальные дома, квартиры и комнаты);
- ☐ коммерческая недвижимость (здания и помещения: офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские, гостиницы, рестораны);
- ☐ промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- ☐ незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- ☐ недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например: церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Объект оценки - принадлежит к сегменту недвижимости специального назначения, субрынок – объекты электроэнергетики.

## 7.3. Рынок нежилой недвижимости в Киренском районе

В населенных пунктах на севере Иркутской области рынок недвижимости относится к слабоактивным.

Факты публичного предложения недвижимости выявлены Оценщиком лишь в городах Братск, Усть-Кут, Усть-Илимск.

*На дату оценки объекты сопоставимые с оцениваемым объектом на рынке Киренского района отсутствуют. Из доступной информации (в СМИ) оценщику не удалось найти ни одного подобного объекта, выставленного на продажу или сдаваемого в аренду по Киренскому району.*

## 8. Процесс 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:

$$PC = CZ + C_{в/з} \times P_{пр} \times (1 - I_{\Sigma})$$

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{физ}) \times (1 - I_{фун}) \times (1 - I_{э})$$

где:

PC – рыночная стоимость;

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

C<sub>в/з</sub> – стоимость воспроизводства (замещения) улучшений без учета износа;

P<sub>пр</sub> – прибыль предпринимателя;

I<sub>Σ</sub> – суммарный износ;

I<sub>физ</sub> – физический износ;

I<sub>фун</sub> – функциональный износ;

I<sub>э</sub> – 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), в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

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 земельного участка;
- 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. Определение рыночной стоимости земельного участка

### 8.2.2.1 Методология оценки

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

*Сравнительный подход* реализован методом сравнения продаж.

*Отказ от применения доходного подхода* приведен в разделе 8.2.2.3.

*Отказ от применения затратного подхода* приведен в разделе 8.2.2.4.

*Проведение оценки включало в себя следующие этапы:*

- 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;

Выбор того или иного подхода в оценке осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

В общем случае, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода.

Оценка земельных участков дополнительно регулируется Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России № 586-р от 06.03.2002 г.

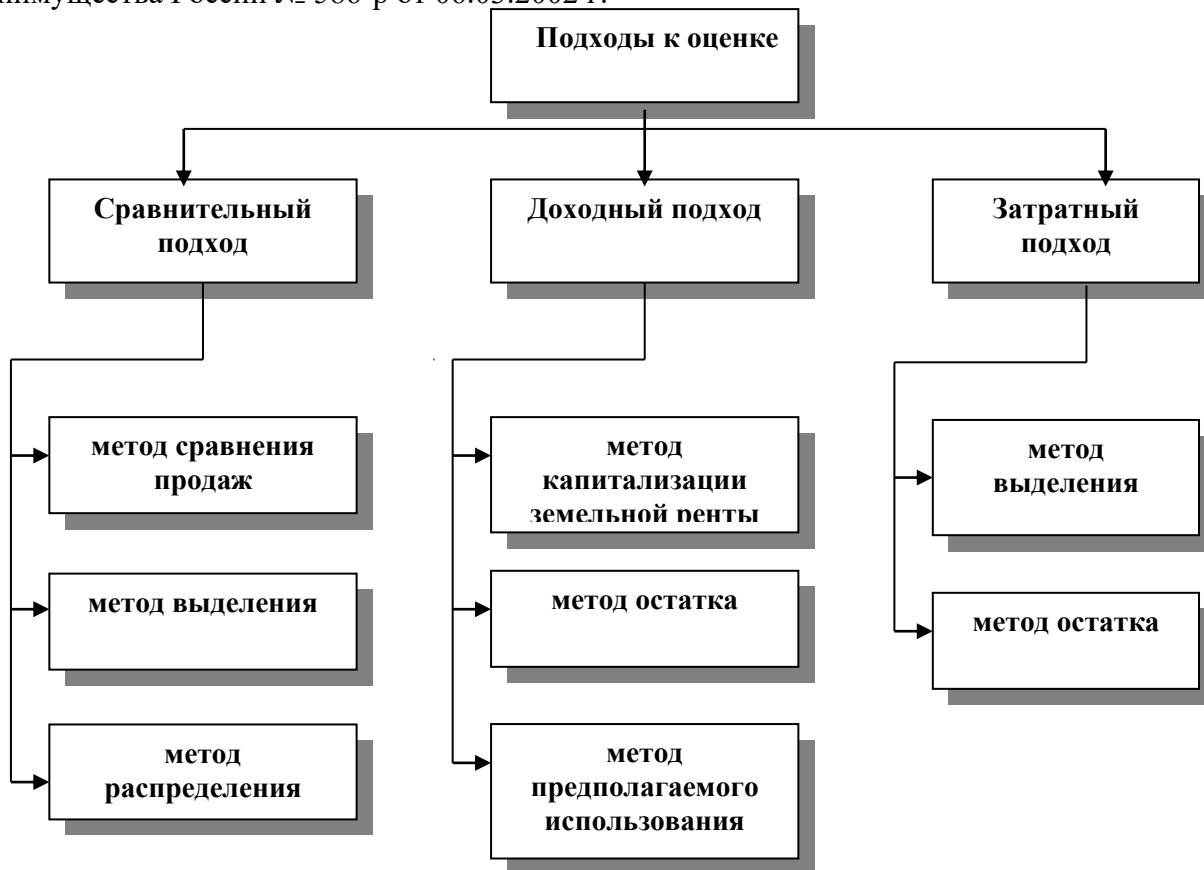


схема 1

### 8.2.2.2 Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется для определения рыночной стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, сравнительный подход позволяет получить наиболее точное значение рыночной стоимости участка на конкретном рынке.

В рамках сравнительного подхода применяются: *метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения*. Далее рассмотрим каждый из методов.

#### Метод сравнения продаж

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. В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России № 586-р от 06.03.2002 г. 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.);

- время, прошедшее 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.

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.

*На наш взгляд, данный метод может быть применен в текущих условиях, и вполне адекватно отражает рыночную стоимость объекта оценки.*

#### Метод выделения

Метод применяется для оценки *застроенных* земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки аналогов должны иметь одинаковый размер.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок методом сравнения продаж;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка с учетом величины накопленного износа.

*Данный метод не может быть применен в текущих условиях, т.к. отсутствует информация о ценах сделок и предложений на продажу единых объектов недвижимости, аналогичных единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.*

#### Метод распределения

Метод применяется для оценки *застроенных* земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок методом сравнения продаж;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок,

на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

*Данный метод не может быть применен в текущих условиях, т.к. отсутствует информация о ценах сделок и предложений на продажу единых объектов недвижимости, аналогичных единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.*

### 8.2.2.3 Доходный подход

Подход применяется для определения стоимости участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания – разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости земельных участков, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества уровень этой категории доходов.

Арендная плата отражает величину земельной ренты, т.к. устанавливается с учетом основных рентообразующих факторов и учитывает реальный уровень доходов арендаторов по направлениям их функциональной деятельности. Таким образом, стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты.

Применение доходного подхода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использования таких расчетных показателей как коэффициент капитализации, ставка дисконтирования и др.

В рамках доходного подхода для оценки земли используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

#### Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Для земельных участков застроенных или предназначенных под застройку величина ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

*Данный метод не применялся ввиду того, что рынок аренды земельных участков не сформирован, вследствие чего нет данных о возможных или реальных ставках для земельных*

участков аналогичного использования. Величина арендной платы, установленная государственными структурами, не может рассматриваться в качестве рыночной ставки аренды.

#### Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Сущность техники остатка для земли заключается в капитализации дохода, относящегося к земельному участку, в то время как стоимость объекта недвижимости, построенного на нем, известна.

Применение техники остатка для земли предполагает, что стоимость здания (сооружения) можно определить достаточно точно. Техника может быть полезна в случаях, если нет достоверных данных о продажах свободных участков земли.

Техника остатка для земли основывается на затратном подходе и методе капитализации дохода.

Для определения стоимости земельного участка необходимо знать:

- стоимость здания (сооружения);
- чистый операционный доход от всей недвижимости;
- коэффициенты капитализации для земли и для здания.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений, как правило, следует учитывать необходимость возврата капитала, инвестированного в улучшения земельного участка.

Данный метод не применялся, поскольку заказчиком не была предоставлена информация, об эксплуатационных расходах на содержание всех объектов недвижимости, расположенных на данном земельном участке.

#### Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства).

Метод базируется на всех трёх подходах оценки: затратном, сравнения рыночных продаж, доходном.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования;
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Данный метод не применялся, поскольку он требует самого большого количества статистической информации из всех методов доходного подхода. Следовательно, в условиях нехватки информации, метод предполагаемого использования связан с наибольшей долей предположений и субъективных суждений и, как следствие, с наиболее значительными погрешностями в расчетах.



#### 8.2.2.4 Затратный подход

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка, так как земельный участок является не возобновляемым активом. При оценке земельных участков под коммерческой застройкой элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в качестве вспомогательных инструментов в рамках сравнительного и доходного подходов. Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении Объекта оценки.

#### 8.2.2.5 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.

#### 8.2.2.6 Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не больше той суммы, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

#### 8.2.2.7 Последовательность определения стоимости

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

#### 8.2.2.8 Выбор элементов и единиц сравнения

К элементам сравнения при оценке недвижимости относятся самые разные факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки). Все факторы, какие могли бы влиять на рыночную стоимость объекта оценки, перечислить невозможно. Так, например, очевидно, что на рыночную стоимость объекта оценки влияет появление каждого нового потенциального инвестора или продавца на рынке, однако надежно установить такое появление нового субъекта, а тем более обосновать степень его влияния, практически невозможно.

Поэтому в практической работе оценщик должен руководствоваться принципом достаточности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Единицами сравнения во всех случаях являются единицы измерения тех свойств, которые послужили элементами сравнения в рамках настоящего отчета об оценке. В этом отношении существенным является тот факт, что часть элементов сравнения являются количественными (площадь, износ, время и пр.), тогда как другая часть элементов сравнения является качественными (место расположения, целевое назначение и пр.). Выбор единиц сравнения для количественных элементов сравнения очевиден из их природы. Выбор единиц сравнения для качественных элементов сравнения обычно подразумевает шкалирование всего диапазона возможных изменений по данному элементу сравнения (создание шкалы корректировок) с учетом достижимой чувствительности.

Например, *район расположения оцениваемого объекта*, с определенной точностью можно считать достаточно однородным местом расположения объектов по инвестиционной привлекательности. При более детальном анализе могут выявляться те или иные предпочтения тех или иных мест, например, связанные с различием в обеспеченности электроэнергией вблизи или на удалении от тех или иных подстанций.

Однако само проведение такого анализа требует сбора информации об энергооборуженности районов в этой части города, что является недоступной информацией. Таким образом, в целом ряде случаев приходится идти на ряд приближений, считая те или иные элементы сравнения фиксированными, т.е. имеющими в рамках данной оценки, с учетом собранных сведений об объекте и аналогах, общие качественные характеристики.

Существенными факторами стоимости (элементами сравнения) для объекта оценки являются:

- *местоположение и окружение*: Единиц сравнения для такого элемента сравнения, как место расположения и окружение, не существует, сложно также выражать эти характеристики в баллах, поскольку при этом вносится значительная доля субъективизма. Поэтому важно подобрать аналоги, расположенные в сходных территориях и окружении, для чего нужно хорошо знать город и провести тщательный анализ.

- *целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц*: насколько известно Оценщику, прав третьих лиц на объект оценки и все проанализированные аналоги не имелось. Что касается назначения, то все отобранные объекты могут использоваться как объекты недвижимости коммерческого назначения. То же самое можно сказать и про объект оценки, поэтому поправок на назначение или разрешенное использование не требуется;

- *транспортная доступность*: между аналогами и объектом оценки, как указывалось выше, нет значимых различий в плане транспортной доступности, поскольку все они расположены в хорошо доступных районах города района, к которым подходят внутригородские асфальтированные дороги.

- *инфраструктура* (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.): оценщиком специально подобраны аналоги с одинаковой обеспеченностью инфраструктурой.

К характеристикам сделок относятся:

- *условия финансирования* сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

- условия платежа при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен за период со дня заключения сделки с аналогом до дня проведения оценки.

Насколько стало известно оценщику из привлеченных источников информации, см. список объектов-аналогов, все исследованные аналоги реализованы (предлагаются) на типичных условиях современного рынка недвижимости: на собственные средства, расчет деньгами, публичная оферта. Поэтому данные характеристики сделок не являются элементами сравнения в данном отчете.

#### 8.2.2.9 Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж.

В качестве объектов аналогов в данной работе использованы данные о выставленных на продажу земельных участках, опубликованных в сети Интернет.

К каждому аналогу приводится его доступная краткая характеристика и источники информации об аналоге, т.е. необходимый минимум сведений, позволяющий уточнить данные или провести их проверку.

Характеристика объектов аналогов для рассматриваемого земельного участка

№ п/п	Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2
1	Дата предложения	09 марта 2022	08 марта 2022
2	Местоположение	Иркутская область, г. Братск	Иркутская область, г. Усть-Кут
3	Размер участка, кв.м.	1100	2000
4	Вид права	Собственность	
5	Категория земель	Земли населенных пунктов	
6	Вид разрешенного использования	Промышленное	
7	Наличие построек	Свободные	
8	Наличие коммуникация	Коммуникации (электричество, канализация, водоснабжение) по границе земельного участка, либо есть возможность подключения	
9	Особенности местоположения	Высокие транспортные потоки, улицы с двухсторонним движением	
10	Цена предложения, руб.	400 000	700 000
11	Источник информации*	<a href="https://www.avito.ru/bratsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_promnaznacheniya_923677468">https://www.avito.ru/bratsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_promnaznacheniya_923677468</a>	<a href="https://www.avito.ru/ustkut/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_2264438356">https://www.avito.ru/ustkut/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_2264438356</a>

\*Примечание: Копии фрагментов объявлений см. в приложении к отчету.

#### Обоснование корректировок

Выявленные отличия сравниваемых объектов оценки могут потребовать введения корректировок:

- на дату продажи;
- на снижение цены в процессе торгов;
- на объем предоставляемых прав;
- на финансовые условия;
- на условия продажи;
- на состояние рынка;
- на местоположение;
- на масштаб (размер);
- на категорию и вид разрешенное использование;
- на наличие свободного доступа;
- на наличие коммуникаций.

1. *Поправка на дату продажи.* Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости Объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.



2. *Поправка на торг.* Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Размер скидки, в условиях неактивного рынка продаж земельных участков на севере Иркутской области, принят на уровне 25,0%.

3. *Поправка на объем передаваемых прав.* Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Исходя из допущения и ограничений (см. соответствующий раздел) земельный участок оценивается без учета прав и обременений. Целью данной оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки. Поскольку под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена отчуждения (то есть продажи) объекта оценки, а при продаже покупатель получит право собственности на Объект оценки, то Объект оценки должен быть оценен «на уровне» права собственности. Следовательно, если объекты-аналоги находятся в собственности, корректировка не требуется, а если объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве аренды, необходимо введение корректировки.

В данном случае все объекты-аналоги предлагаются на праве собственности, поэтому поправка не требуется.

4. *Поправка на финансовые условия.* Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

5. *Поправка на условия продажи.* Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

6. *Поправка на состояние рынка.* Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

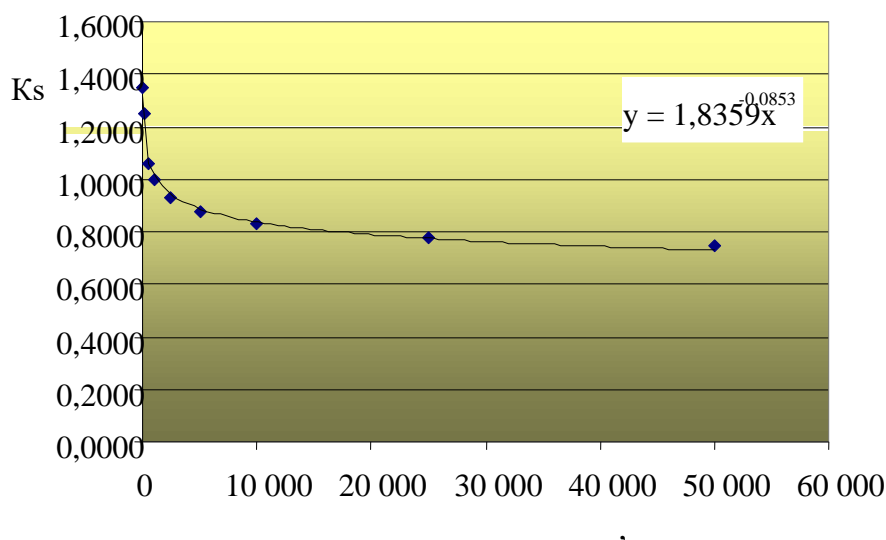
7. *Поправка на масштаб.* Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены земельного участка от размера участка<sup>2</sup>. Несмотря на то, что данное исследование проводилось в другом регионе в 2005 г., данные тенденции справедливы и для Иркутской области.

№ п/п	Площадь участка, м2	Коэффициент поправки (Ks)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Эта зависимость отражена на графике, представленном на следующей странице:

<sup>2</sup> Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г. Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости.



Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,8359 \times S^{-0,0853}, \text{ где:}$$

KS – коэффициент поправки;

S – площадь земельного участка, соток.

Таблица расчета поправки на площадь для земельного участка с кадастровым номером 38:09:070201:178, назначение - размещение линейного объекта электроснабжения:

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Объект оценки
Размер участка, соток	11	20	0,17
Стоимость 1 сотки	1,50	1,42	2,14
Поправка	1,4272	1,5018	

Таблица расчета поправки на площадь для земельного участка с кадастровым номером 38:09:070201:186, назначение - размещение трансформаторной подстанции:

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Объект оценки
Размер участка, соток	11	20	0,14
Стоимость 1 сотки	1,50	1,42	2,17
Поправка	1,4510	1,5269	

8. *Поправка на категорию, вид разрешенного использования и местоположение.* Местоположение, категория земель и разрешенные использования – необходимые элементы сравнения сопоставимых продаж, поскольку в большинстве случаев оказывает существенное влияние на стоимость земельных участков.

Объект оценки №1 – земельный участок с кадастровым номером 38:09:070201:178 находится в Киренском районе, п. Воронежский, имеет разрешенное использование: размещение линейного объекта электроснабжения, категория земель: земли населенных пунктов.

Объект оценки №2 – земельный участок с кадастровым номером 38:09:070201:186 находится в Киренском районе, п. Воронежский, имеет разрешенное использование: размещение трансформаторной подстанции, категория земель: земли населенных пунктов.

Так как оценщику не удалось выявить подобных объектов в Киренском районе, использовались объекты-аналоги, расположенные в иных городах на севере Иркутской области, с разрешенным использованием: промышленное, категория земель: земли населенных пунктов. Корректировка к объектам аналогам применялась с учетом кадастровых стоимостей объектов оценки и объектов аналогов.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Яскевич Е.Е. «Практические методы и примеры проведения сравнительных корректировок при оценке недвижимости». – М. 2007. ООО «НПЦО».

9. *Поправка на наличие свободного доступа.* Характеристика наиболее приемлема к участкам под промышленные объекты. Свободный доступ к объекту, отсутствие потребности пересекать чужой земельный участок позволяет увеличить рыночную стоимость объекта по отношению к участкам, доступ к которым ограничен. В данном случае доступ к оцениваемым объектам, как и к объектам-аналогам, свободный. Корректировка не требуется.

10. *Поправка на наличие коммуникаций.* Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки оценивается в предположении об отсутствии любых улучшений, в т.ч. коммуникаций, а объекты-аналоги не имеют подключенных коммуникаций, но также, как и объект оценки, могут быть подключены к тем же коммуникациям, при этом возможности подключения к инженерным коммуникациям – равные.

Для выведения итоговой величины рассчитывается средневзвешенное значение, при этом удельные веса к скорректированным аналогам присваиваются в зависимости от количества внесенных корректировок, а также от полноты и достоверности информации.

Для расчета долей (удельных весов) объектов аналогов используют формулу:

$$d = \frac{\frac{1}{k_i}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}}$$

где:

d<sub>i</sub> - доля i-го объекта аналога;

k<sub>i</sub> - количество корректировок внесенных в i-й объект аналог (в %);

n – количество аналогов.

Таблица расчета удельных весов для земельного участка с кадастровым номером 38:09:070201:178, назначение - размещение линейного объекта электроснабжения:

№ п/п	Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2
1	Количество корректировок, %	147%	147%
2	Присвоенный вес, %.	50,0%	50,0%

Таблица расчета удельных весов для земельного участка с кадастровым номером 38:09:070201:186, назначение - размещение трансформаторной подстанции:

№ п/п	Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2
1	Количество корректировок, %	149%	150%
2	Присвоенный вес, %.	50,1%	49,9%

Расчет рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 38:09:070201:178, назначение - размещение линейного объекта электроснабжения.

№ п/п	Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2
1	Цена предложения, руб.	400 000	700 000
2	Цена за 1 кв.м., руб.	363,6	350,0
3	Поправка на дату продажи, %.	0,0%	0,0%
4	Скорректированная цена, руб./ кв.м.	363,6	350,0
5	Поправка на торг, %.	-25,0%	-25,0%
6	Скорректированная цена, руб./ кв.м.	272,7	262,5
7	Поправка на объем передаваемых прав, %.	0,0%	0,0%
8	Скорректированная цена, руб./ кв.м.	272,7	262,5
9	Поправка на финансовые условия, %.	0,0%	0,0%
10	Скорректированная цена, руб./ кв.м.	272,7	262,5
11	Поправка на условия продажи, %.	0,0%	0,0%
12	Скорректированная цена, руб./ кв.м.	272,7	262,5
13	Поправка на состояние рынка, %.	0,0%	0,0%
14	Скорректированная цена, руб./ кв.м.	272,7	262,5

№ п/п	Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2
15	Поправка на масштаб, %.	42,72%	50,18%
16	Скорректированная цена, руб./ кв.м.	389,2	394,2
17	Поправка на категорию, использование и местоположение, %	-79,10%	-71,90%
18	Скорректированная цена, руб./ кв.м.	81,3	110,8
19	Поправка на свободный доступ, %	0%	0%
20	Скорректированная цена, руб./ кв.м.	81,3	110,8
21	Поправка на наличие коммуникаций, %.	0%	0%
22	Скорректированная цена, руб./ кв.м.	81,3	110,8
23	Присвоенный вес, %.	50,0%	50,0%
24	Средневзвешенная стоимость за 1 кв.м. оцениваемого объекта (руб.)	96,04	
25	Площадь оцениваемого участка, кв.м.	17,00	
26	Стоимость оцениваемого земельного участка, руб.	1 633	

Расчет рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 38:09:070201:186, назначение - размещение трансформаторной подстанции.

№ п/п	Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2
1	Цена предложения, руб.	400 000	700 000
2	Цена за 1 кв.м., руб.	363,6	350,0
3	Поправка на дату продажи, %.	0,0%	0,0%
4	Скорректированная цена, руб./ кв.м.	363,6	350,0
5	Поправка на торг, %.	-25,0%	-25,0%
6	Скорректированная цена, руб./ кв.м.	272,7	262,5
7	Поправка на объем передаваемых прав, %.	0,0%	0,0%
8	Скорректированная цена, руб./ кв.м.	272,7	262,5
9	Поправка на финансовые условия, %.	0,0%	0,0%
10	Скорректированная цена, руб./ кв.м.	272,7	262,5
11	Поправка на условия продажи, %.	0,0%	0,0%
12	Скорректированная цена, руб./ кв.м.	272,7	262,5
13	Поправка на состояние рынка, %.	0,0%	0,0%
14	Скорректированная цена, руб./ кв.м.	272,7	262,5
15	Поправка на масштаб, %.	45,10%	52,69%
16	Скорректированная цена, руб./ кв.м.	395,7	400,8
17	Поправка на категорию, использование и местоположение, %	-79,10%	-71,90%
18	Скорректированная цена, руб./ кв.м.	82,7	112,6
19	Поправка на свободный доступ, %	0%	0%
20	Скорректированная цена, руб./ кв.м.	82,7	112,6
21	Поправка на наличие коммуникаций, %.	0%	0%
22	Скорректированная цена, руб./ кв.м.	82,7	112,6
23	Присвоенный вес, %.	50,1%	49,9%
24	Средневзвешенная стоимость за 1 кв.м. оцениваемого объекта (руб.)	97,64	
25	Площадь оцениваемого участка, кв.м.	14,00	
26	Стоимость оцениваемого земельного участка, руб.	1 367	

### 8.2.3. 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, объема или протяженности* заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы. Норматив удельных затрат умножают на общую площадь, объем или протяженность, и 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 и сооружений, строительном объеме, площадях и протяженности взяты Оценщиком из предоставленных документов, 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.

#### *А. 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:

$$C_o = C * V * K_{\text{кап.}} * K_{\text{кл.}} * K_{\text{сейсм.}} * K_{\text{отл.}} * I_{\text{к84г.}} * I_{\text{к91г.}} * I_{\text{к2022г.}} * \text{ПП} * \text{НДС}$$

Где:

- $C_o$  - восстановительная стоимость оцениваемого объекта, руб.;
- $C$  - стоимость измерителя аналогичного объекта в ценах на 1969 г., куб.м., кв.м., м., ед., шт.;
- $V$  - измеритель, куб.м., кв.м., м., ед., шт.;
- $K_{\text{кап.}}$  - поправочный коэффициент на группу капитальности;
- $K_{\text{кл.}}$  - поправочный коэффициент на климатический район;
- $K_{\text{сейсм.}}$  - поправочный коэффициент на сейсмичность;
- $K_{\text{отл.}}$  - поправочный коэффициент отличия;
- $I_{\text{к84г.}}$  - индекс перехода к ценам 1984 года;
- $I_{\text{к91г.}}$  - индекс перехода к ценам 1991 года;
- $I_{\text{к2022г.}}$  - индекс перехода к ценам на дату проведения оценки;
- ПП – прибыль предпринимателя;
- НДС - налог на добавленную стоимость.

$I_{\text{к84}}$  – 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. ( $1,18 \times 1,03 = 1,2154$ );

$I_{\text{к91}}$  – 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 ( $1,58 \times 1 = 1,58$ );

$I_{\text{к2022}}$  – 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 1 кв. 2010 г. = 63,26 (к ТЕР-2001=5,13);

согласно Приложения 1 к письму Минстроя РФ от 04 марта 2021 г. № 8282-ИФ/09 индекс удорожания СМР на 1 кв. 2021 г. к ТЕР-2001 = 6,26 (для оцениваемых объектов).

Таким образом определяем коэффициенты перехода цен с 1969 на дату оценки:

Для линий электропередач:  $1,2154 * 1,58 * ((63,26/5,13) * 6,26) = 77,194464$ .



### Определение общего поправочного коэффициента.

В соответствии с Общими указаниями сборников УПВС стоимость 1 куб. м., 1 кв.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.

№ п/п	Наименование объектов, сооружений	Климатический район	Сейсмичность	Группа капитальности	Удельный вес	Областной	По различию конструкций	По инженерному обеспечению	Общий поправочный коэффициент
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Сооружение ВЛ 04 кВт	1,09	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,1336

### Определение предпринимательского дохода.

Предпринимательский доход – сумма, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект. Требуемый уровень дохода для девелоперских фирм за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект, зависит от многих факторов:

- Функциональной принадлежности объекта недвижимости;
- Места расположения земельного участка;
- Возможности индустриализации в процессе строительства и т.д.

В соответствии с проведенным в данной работе анализом рынка недвижимости с учетом следующих факторов:

- функциональное назначение объектов;
- невысокий уровень спроса среди потенциальных покупателей на данный объект;
- низкий уровень ликвидности данных объектов недвижимости,

показатель нормы прибыли для объектов оценки принят равным 0%.

### Результат расчета восстановительной стоимости объекта недвижимости методом сравнительной единицы:

№ п/п	Наименование объектов оценки	№ сборника	№ таблицы	Протяженность, км.	Стоимость измерителя, в ценах 1969г. (руб.)	Общий поправочный коэф.	Перевод в цены на дату оценки	Стоимость строительства, руб	Прибыль предпринимателя, %	НДС, %	Восстановительная стоимость с учетом п/п и НДС, руб.	Восстановительная стоимость с учетом п/п, без учета НДС, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Сооружение ВЛ 04 кВт, расположенное по адресу: Иркутская область, Киренский район, п. Воронежский	5	116	2,557	3620	1,1336	77,19446	1 555 470	0,0%	20,0%	1 866 564	1 555 470
2	Сооружение ТП-75, расположенное по адресу: Иркутская область, Киренский район, п. Воронежский	-	-	-	-	-	-	-	-	-	297 000*	247 500

\*Копию объявления о продаже ТП см. в Приложениях к Отчету.

#### 8.2.4. Определение износа

Износ — это уменьшение стоимости объекта недвижимости, обусловленное различными причинами. В оценочной деятельности износ рассматривается как один из основных факторов для определения текущей стоимости.

Износ является результатом ухудшения физического состояния и или морального устаревания.

Теоретически, износ может начать накапливаться в момент завершения строительства даже в здании, представляющем наилучшее и наиболее эффективное использование участка. Хотя большинство форм физического разрушения могут быть нейтрализованы или временно приостановлены, все же физическое разрушение имеет тенденцию упорно существовать. С возрастом здания появляется функциональное устаревание, хотя даже новые здания могут иметь различные формы функционального устаревания, такие как устаревание вследствие неудачного дизайна.

С другой стороны, считается, что износ есть потеря только до тех пор, пока определяется рынком как потеря стоимости, другими словами, износ есть разница между восстановительной (или замещающей) стоимостью улучшений и их рыночной стоимостью, поэтому накопленный износ иногда называют разрушенной полезностью. Для старых зданий потеря стоимости может быть в какой-то степени возмещен их архитектурно-исторической значимостью.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, различают три вида износа: физический, функциональный и внешний (экономический).

В ходе бесед и уточнений с заказчиком было установлено, что капитальный ремонт теплосети проводится каждый год, в связи, с чем для определения физического износа был применен **метод эффективного возраста**.

Эффективный возраст (экспертно оцениваемый) основан на оценке внешнего вида объекта с учетом его состояния. Это возраст, который соответствует его физическому состоянию.

Эффективный возраст основан на оценке внешнего вида здания и сооружения с учетом его состояния, дизайна и экономических факторов, влияющих на его стоимость. Процент физического износа при применении данного метода рассчитывается как отношение эффективного возраста к сроку экономической жизни. По методу экономического возраста величина накопленного износа определяется как произведение частного от деления эффективного возраста на срок экономической жизни (срок службы) и полной восстановительной стоимости здания (сооружения).

Этот метод достаточно прост и логичен, однако его существенным недостатком является субъективность определения эффективного возраста и срока экономической жизни.

В теории оценки для определения срока жизни введены следующие понятия: срок экономической жизни, срок физической жизни, эффективный возраст. В зависимости от того, каков был уход за зданием (сооружением), проводились ли работы по ремонту, модернизации или переоборудованию или нет, эффективный возраст здания может быть больше или меньше его физического возраста.

Модифицированный метод экономической жизни позволяет отдельно учесть устранимый физический и функциональный износ. В этом методе устранимый износ принимается равным затратам (ремонту) на его устранение, а неустранимый износ принимается равным отношению эффективного возраста объекта к его сроку экономической жизни, умноженному на стоимость объекта, уменьшенную на величину устранимого износа. Он показывает, насколько выглядит объект независимо от его действительного возраста. Эффективный возраст может быть меньше, чем действительный возраст здания (сооружения), если оно достаточно хорошо эксплуатировалось, своевременно ремонтировалось, имеет отличное качество дизайна и повышенный спрос на рынке. Однако, если здание эксплуатировалось ненадлежащим образом, его эффективный возраст может быть меньше, чем действительный.

Он показывает, насколько выглядит объект независимо от его действительного возраста. Эффективный возраст может быть меньше, чем действительный возраст здания (сооружения), если оно достаточно хорошо эксплуатировалось, своевременно ремонтировалось, имеет отличное

качество дизайна и повышенный спрос на рынке. Однако если объект эксплуатировался ненадлежащим образом, его эффективный возраст может быть меньше, чем действительный.

#### Расчет физического износа методом эффективного возраста.

Базовая формула для расчета:

$$И_{физ} = \frac{Вэ}{Всс} \times 100\%$$

где  $Вэ$  – эффективный возраст объекта оценки, т.е. на какой возраст выглядит объект;  
 $Всс$  – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

#### 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 неустрашимым.

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.

К неустрашимому 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.

Оцениваемые сооружения, построенные в соответствии с требованиями СНиП и санитарных норм, предъявляемых к данному типу сооружений. Оцениваемая недвижимость используется по прямому назначению. В соответствии с изложенным функциональный износ оцениваемых объектов принят равным - 0%.

#### 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.

Объектом оценки являются воздушные линии электропередач, обслуживающие население. Объект оценки относится к объектам промышленного назначения муниципального значения, не является доходной недвижимостью, следовательно, в условиях экономического кризиса, не теряет в стоимости и в спросе. В соответствии с изложенным экономический износ принят равным - 0%.

### 8.2.5. Расчет рыночной стоимости затратным подходом.

Расчет рыночной стоимости затратным подходом представлен на следующей странице.

№ п/п	Наименование объекта	Протяженность, м. / площадь застройки, кв.м.	Восстановительная стоимость без НДС, руб.	Нормативный срок эксплуатации (лет) <sup>4</sup>	Год ввода в эксплуатацию	Фактический возраст, лет.	Скорректированный возраст, лет.	Физический износ, %	Экономический износ, %	Функциональный износ, %	Накопленный износ, %	Сумма износа, руб.	Рыночная стоимость, руб.
1	Сооружение ВЛ-10 кВт	1,865	1 555 470	30	1991	31	16	53,33%	0,00%	0,00%	53,33%	829 584	725 886
2	Сооружение ТП-75	7,6	247 500	30	1993	29	18	60,00%	0,00%	0,00%	60,00%	148 500	99 000
<b>ИТОГО:</b>													<b>824 886</b>

### 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;

C<sub>1</sub> – результат оценки затратным подходом;

C<sub>2</sub> – результат оценки сравнительным подходом;

C<sub>3</sub> – результат оценки доходным подходом;

K<sub>1</sub>, K<sub>2</sub>, K<sub>3</sub>, - соответствующие весовые коэффициенты (K<sub>1</sub> + K<sub>2</sub> + K<sub>3</sub> = 1).

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

<sup>4</sup> Согласно "Общероссийскому классификатору основных фондов" ОК 013-94 (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 26.12.1994 N 359) (дата введения 01.01.1996) (ред. от 14.04.1998)

## 9. Итоговое заключение

### 9.1. 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, действуют непредвзято, без предубеждения по отношению к участвующим сторонам и вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, или тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
4. оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ и рекомендованными методиками Ассоциации «СРОО «Экспертный совет»;
5. 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.

### 9.2. Итоговое заключение о стоимости

В результате выполненных работ оценщик пришел к выводу, что общая рыночная стоимость объектов недвижимости, состоящих из сооружения ТП-75, кадастровый номер 38:09:070201:63, сооружения ВЛ 0,4 кВт, кадастровый номер 38:09:070201:180, и прилегающих к ним земельных участков, расположенных по адресу: Иркутская область, Киренский район, п. Воронежский, по состоянию на дату оценки составляет округленно (без учета НДС):

**827 886**

**(Восемьсот двадцать семь тысяч восемьсот восемьдесят шесть) рублей, в том числе:**

№ п/п	Наименование объектов	Назначение	Адрес	Кадастровый номер	Протяженность, площадь	Рыночная стоимость, руб.
1	Сооружение ВЛ 04 кВт	Сооружение электроэнергетики	Российская Федерация, Иркутская область, Киренский район, п. Воронежский	38:09:070201:180	2557 м.	725 886
2	Земельный участок	Размещение линейного объекта электроснабжения		38:09:070201:178	17 кв.м.	1 633
3	Сооружение ТП-75	Иные сооружения производственного назначения		38:09:070201:63	7,6 кв.м.	99 000
4	Земельный участок	Размещение трансформаторной подстанции		38:09:070201:186	14 кв.м.	1 367

#### 9.2.1. Ограничения и пределы применения полученного результата

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

- результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком;
- 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



## 10. Список приложений

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