

**Администрация Алексеевского
муниципального образования**

ОТЧЕТ № 81-06/20

об определении рыночной стоимости и
годовой арендной платы за земельный
участок, общей площадью 15125 +/- 43
кв.м., с кадастровым номером
38:09:110003:277, расположенный по
адресу: Иркутская область, Киренский
район, северо-западнее участка с
кадастровым номером 38:09:110003:153.

Дата проведения оценки
10.06.2020

Дата составления отчета
11.06.2020



Иркутскаудит
Аудит и консалтинг

Главе Администрации
Алексеевского муниципального
образования
А. М. Селиванову

Уважаемый Александр Михайлович!

На основании договора на проведение оценки № О 39-02-06/20 от 02 июня 2020 года оценщик АО «Иркутскаудит» определил рыночную стоимость и годовую арендную плату за земельный участок, общей площадью 15125 +/- 43 кв.м., с кадастровым номером 38:09:110003:277, расположенный по адресу: Иркутская область, Киренский район, северо-западнее участка с кадастровым номером 38:09:110003:153.

Оценка проведена по состоянию на 10 июня 2020 года на основании предоставленной документации, собственных расчетов и суждений эксперта. Данные о результатах оценки приведены в настоящем отчете.

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

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

В результате выполненных работ оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 15125 +/- 43 кв.м., с кадастровым номером 38:09:110003:277, расположенного по адресу: Иркутская область, Киренский район, северо-западнее участка с кадастровым номером 38:09:110003:153 по состоянию на дату оценки составляет (округленно):

5 237 000

(Пять миллионов двести тридцать семь тысяч) рублей,

рыночная стоимость годовой арендной платы за земельный участок по состоянию на дату оценки составляет (округленно):

760 000

(Семьсот шестьдесят тысяч) рублей.

С уважением,

Генеральный директор
АО «Иркутскаудит»

Н.Л. Шивкова

Оглавление*

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	4
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	4
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	5
2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
3. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	6
3.1. ВИДЫ СТОИМОСТИ	6
3.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	7
3.3. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	7
3.4. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	9
3.5. ОБЗОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	9
4. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	10
5. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ НОРМАТИВНОГО ХАРАКТЕРА	12
5.1. ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ	12
5.2. ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА	12
5.3. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	12
6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	13
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
6.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	13
6.2.1. <i>Общая характеристика местоположения</i>	<i>13</i>
6.3. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	15
6.4. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	15
6.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.....	15
7. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	16
7.1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ В НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТАХ НА СЕВЕРЕ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ.....	16
7.2. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	16
8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	17
8.1. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	17
8.1.1. <i>Сравнительный подход</i>	<i>18</i>
8.1.2. <i>Доходный подход.....</i>	<i>20</i>
8.1.3. <i>Затратный подход</i>	<i>22</i>
8.1.4. <i>Согласование результатов оценки объекта, полученных методами различных подходов</i>	<i>22</i>
8.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	22
8.2.1. <i>Последовательность определения стоимости</i>	<i>23</i>
8.2.2. <i>Выбор элементов и единиц сравнения</i>	<i>23</i>
8.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	28
9. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	29
9.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ.....	29
9.1.1. <i>Расчет рыночной стоимости имущества, подлежащего к сдаче в аренду</i>	<i>29</i>
9.1.2. <i>Расчет операционных расходов за определенный период времени</i>	<i>29</i>
9.1.3. <i>Расчет коэффициента капитализации</i>	<i>29</i>
9.1.4. <i>Расчет действительного валового дохода.....</i>	<i>31</i>
9.1.5. <i>Оценка недозагрузки и потерь при сборе арендной платы</i>	<i>31</i>
9.1.6. <i>Расчет рыночной стоимости ставки арендной платы</i>	<i>31</i>
10. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	32
10.1. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	32
10.2. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	32
10.2.1. <i>Ограничения и пределы применения полученного результата</i>	<i>32</i>
11. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ	33

1. Основные факты и выводы

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Краткая характеристика объекта недвижимости:

Общая информация	
Собственник	Администрация Алексеевского муниципального образования
Реквизиты собственника	Юр. адрес: 666712, Иркутская область, Киренский район, п. Алексеевск, улица Чапаева, 65
Физические свойства объекта оценки	
Площадь земельного участка, кв.м.	15125
Рельеф	Рельеф поверхности ровный
Форма	Имеет неправильную многогранную геометрическую форму
Коммуникации	Электрические сети
Прочие характеристики	
Кадастровый номер	38:09:110003:277
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование	Для размещения производственной базы
Текущее использование	Соответствует разрешенному использованию
Кадастровая стоимость (на дату оценки), руб.	-
Удельный показатель кадастровой стоимости на дату оценки руб./м2	-
Балансовая стоимость, руб.	Балансовая стоимость не предоставлена Заказчиком.
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, существенно влияющие на его стоимость	
Не установлены	

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

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

В результате проведенной аналитической работы и полученной информации по объекту оценки был сделан расчет рыночной стоимости с использованием одного подхода к оценке: сравнительного.

2. Общие сведения

2.1. Определение задания на оценку

Объект оценки	Земельный участок, общей площадью – 15125 +/- 43 кв.м., кадастровый № 38:09:110003:277
Характеристика объекта	Характеристика оцениваемого объекта приведена в п.6 «Сведения об объекте оценки» настоящего Отчета
Адрес объекта оценки	Иркутская область, Киренский район, северо-западнее участка с кадастровым номером 38:09:110003:153.
Оцениваемые права	Право собственности
Основание проведения оценки	Договор на проведение оценки № О 39-02-06/20 от 02 июня 2020 года
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Рыночная стоимость будет использована при реализации или сдаче в аренду
Срок проведения оценки	Июнь 2020 года
Дата оценки	10 июня 2020 года
Дата составления отчета	11 июня 2020 года
Собственник объекта оценки	Администрация Алексеевского муниципального образования
Заказчик оценки	Администрация Алексеевского муниципального образования
Порядковый номер отчета	81-06/20
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	- Основные 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.

2.2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Реквизиты Оценщика

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

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

Полное имя	Квалификация, документы о профессиональном образовании
Галушко Никита Григорьевич	Член Саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет» (свидетельство о членстве в Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» № 1783 от 21.09.2015)
	Профессиональный оценщик (Дипломы о профессиональной переподготовке Центра профессионального дополнительного образования Института повышения квалификации Байкальского государственного университета экономики и права, № 382402931606 от 29 июня 2015 года, № 382400506655 от 15 мая 2015 года)
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №011388-1 от 28.04.2018.
	Страховщик – СПАО «Ингосстрах», полис № 433-233-039637/20 от 25.05.2020, период страхования – с 01.06.2020 по 31.05.2021
	Стаж работы в оценочной деятельности – 7 лет

Сведения о прочих специалистах принимавших участие в оценке

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

Реквизиты Заказчика

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

3. Используемая терминология и процесс оценки

3.1. Виды стоимости

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- при изъятии имущества для государственных нужд;

- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

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

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

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

3.2. Оцениваемые права

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

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

3.3. Термины и определения

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

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

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

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

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

Датой оценки - (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

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

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

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

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

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

Земельный участок:

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

2) часть поверхности земной коры, имеющая 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.

3.4. Процесс оценки

Процесс оценки включает следующие этапы (ФСО-1,):

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. Осмотр объекта оценки;
- изучение данных учета собственника, данных о фактическом состоянии зданий и сооружений, полученных в результате осмотра, а также сведений об использовании и происхождении объектов, полученных от администрации Заказчика;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление (написание) отчета об оценке.

3.5. Обзор подходов к оценке

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

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

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

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

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

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

4. Сделанные допущения и ограничительные условия

Терминология

Допущение - это гипотеза или предположение относительно свойств объекта оценки, которые либо невозможно достоверно установить, либо они не соответствуют фактическому положению дел. Например, невозможно оценить объект исходя из допущения, что он свободен от прав третьих лиц, хотя фактически он может быть обременен.

Ограничение (ограничительное условие) – это декларация Оценщика о явном снятии с себя ответственности (т. е. фактически – о ее перенесении на Заказчика или третьих лиц, т.к. кто-то ее все равно должен нести) за неоплаченную ему и невыполненную им работу, а также внешние обстоятельства или действия третьих лиц. Например, условия могут содержать следующие формулировки: «Оценщик не несет ответственности ни за наличие скрытых факторов... ни за необходимость выявления таковых» (выявление таковых ложится на Заказчика и называется *due diligence*), или «оцениваемые права считаются свободными от каких-либо претензий» (ограничение ответственности за невыполненную юридическую проверку), или «Исполнитель не несет ответственности за недостоверность информации, предоставленной Заказчиком».

Общие допущения и ограничительные условия

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. Оценщик исходил из того, что сведения, содержащиеся в настоящем Отчете, получены из источников, заслуживающих доверия.
2. Юридическая экспертиза прав на объект оценки не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных в Отчёте.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности в правоудостоверяющих и правоустанавливающих документах, предоставленных заказчиком и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку, на состояние объекта. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов и за необходимость выявления таковых.
5. Специальные исследования экологической ситуации договором на оценку не предусмотрены.
6. Оценщик исходит из той предпосылки, что права на земельный участок оформлены.
7. Владелец права на земельный участок не имеет земельных споров по поводу площади и границ участка.
8. Владелец использует земельный участок строго по целевому назначению и в соответствии с разрешенным использованием.
9. Владелец гарантирует, что земельный участок не ограничен в обороте и не изъят из оборота.
10. Владелец прав на земельный участок будет осуществлять землепользование в соответствии с земельным законодательством.
11. Учитывая предполагаемое использование результатов оценки – будет использована при проведении аукциона и дальнейшей сдаче имущества в аренду, Оценщик исходит из той предпосылки: земельный участок оценивается в предположении, что он является свободным от застройки.
12. Предполагается, что информация, полученная от заказчика, является достоверной на дату оценки.

Особые допущения и ограничительные условия

1. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев оговариваемых законодательством и отдельными договорами.
2. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
5. В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщик выступает как консультанты.
6. Рыночная стоимость, определяемая в данном отчете, может использоваться для задач, оговоренных данным отчетом.
7. Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в настоящем отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (п.26 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N1), утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. №297). Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, от даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев (п.8 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N1), утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. №297).
8. В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft Excel и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах в связи с различной разрядностью.
9. В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц: нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, оборотная сторона листа (чистая страница), нумерации не подлежит.
10. Величина рыночной стоимости земельного участка, рассчитанная в настоящем отчете НДС не облагается. Основание: Налоговый Кодекс Российской Федерации (часть вторая) № 117-ФЗ от 05.08.2000 (с изм. от 21.06.2007), глава 21 (Налог на добавленную стоимость), ст. 146, п.2, п.п. 6.
11. Копия настоящего отчета, не заверенная подписью и печатью руководителя, считается недействительной.

5. Используемые материалы нормативного характера

5.1. Законодательные и нормативные акты

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

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

5.2. Используемая литература

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

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

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

- <http://realty.irk.ru/zem/> - анализ рынка земельных участков;
- www.appraiser.ru - методики расчета;
- и др.

6. Сведения об объекте оценки

6.1. Перечень документов устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

1. Выписка из ЕГРН.

6.2. Описание местоположения

6.2.1. Общая характеристика местоположения

Киренск — город (с 1775) в России, административный центр Киренского района Иркутской области.

Население 13,1 тыс. чел. (2005).

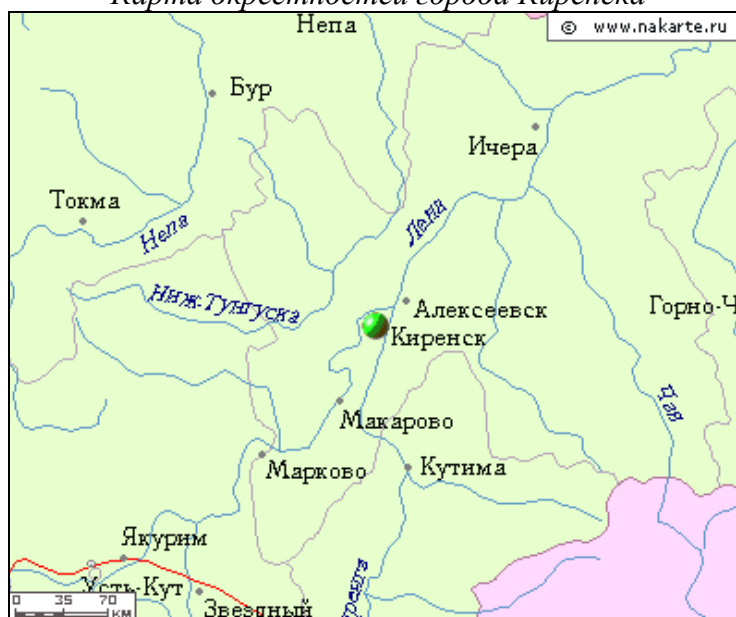
Город расположен на реке Лена, в 710 км от Иркутска.

Отклонение от московского времени, часы: 5

Город Киренск стоит на острове, где в Лену (справа) впадает река Киренга (слева)



Карта окрестностей города Киренска



Киренск. Ближайшие города. Расстояния по карте (автодороге), км, направление			
1	Казачинское	171 ()	Ю
2	Усть-Кут	174 (254)	ЮЗ
3	Нижнеангарск (Республика Бурятия)	238 ()	Ю
4	Северобайкальск	250 (572)	Ю
5	Новая Игирма	259 ()	З
6	Железнодорожск-Илимский	274 (390)	ЮЗ
7	Мама	287 ()	В
8	Железнодорожный	315 ()	З
9	Усть-Илимск	321 (809)	З
10	Бодайбо	361 ()	В
11	Жигалово	376 ()	ЮЗ
12	Ербогачён	388 ()	С

Исторический очерк

Киренск основан, как зимовье, в 1630 в устье р. Киренга казаками из отряда В. Бугра. До 1665 назывался Никольский погост, затем Киренский острог.

Название по расположению на р. Киренга (правый приток Лены); киренга - "грязная (чёрная) река" (из эвенкского кири "грязь", -нга суффикс), получившая название за тёмный цвет песков и гальки, покрытых чёрным налётом гидроокиси марганца, которые представлены на значительной части течения реки.

Значительный торговый пункт на транспортном пути из Илимска в Якутск, в 1650 здесь учреждены ярмарка и таможня. В 1639 Е.П. Хабаров построил близ Никольского погоста соляную варницу. Городом Киренск стал с 1775 г. В конце 19 в. основным занятием населения было земледелие, в т.ч. огородничество и заготовка сена, работа на золотых приисках.

Культура, наука, образование

Краеведческий музей, средние общеобразовательные школы.

Архитектура, достопримечательности

Сохранилось здание бывших винных складов (1906-12), Спасская церковь.

Бывшие винные склады

Спасская церковь



Экономика

В городе есть судоремонтный завод, деревообрабатывающий комбинат, предприятия пищевой промышленности (в т.ч. ликёрово-водочный завод), речной порт и аэропорт.

Градообразующими предприятиями являются Киренская Ремонтно - эксплуатационная база флота и аэропорт города Киренска.

Киренск — региональный аэропорт в 3 км западней от города Киренск Иркутской области. Принимаемые типы ВС (с ограничением до 34,5 т): Ан-2, Ан-24, Ан-26, Ан-28, Ан-74, Як-40, Л-410, Ми-2, Ми-6, Ми-8, Ми-26. Авиакомпания, осуществляющая регулярные рейсы в г. Иркутск – «Ангара».

6.3. Описание земельного участка

Краткая характеристика земельного участка представлена в следующей таблице:

Общая информация	
Собственник	Администрация Алексеевского муниципального образования
Реквизиты собственника	Юр. адрес: 666712, Иркутская область, Киренский район, п. Алексеевск, улица Чапаева, 65
Физические свойства объекта оценки	
Площадь земельного участка, кв.м.	15125
Рельеф	Рельеф поверхности ровный
Форма	Имеет неправильную многогранную геометрическую форму
Коммуникации	Электрические сети
Прочие характеристики	
Кадастровый номер	38:09:110003:277
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование	Для размещения производственной базы
Текущее использование	Соответствует разрешенному использованию
Кадастровая стоимость (на дату оценки), руб.	-
Удельный показатель кадастровой стоимости на дату оценки руб./м ²	-
Балансовая стоимость, руб.	Балансовая стоимость не предоставлена Заказчиком.
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, существенно влияющие на его стоимость	
Не установлены	

6.4. Оцениваемые права

В настоящем отчете оценивалось право собственности на земельный участок. Оценщику не были предоставлены правоустанавливающие документы на объект недвижимости. Право собственности резюмируется со слов заказчика.

6.5. Обременения оцениваемых прав

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

7. Анализ рынка недвижимости

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

- Газеты «Дело» Сибирского информационного агентства, «Из рук в руки» и др. местных СМИ;
- Агентств недвижимости г. Иркутска;
- Сайтов в Интернете: <http://dom-irk.ru/>; <http://realtyvision.ru/>, <http://slando.ru/>, <http://www.avito.ru/>.

7.1. Рынок недвижимости в населенных пунктах на севере Иркутской области

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 г. Киренск и Киренскому району отсутствуют. Из доступной информации (в СМИ) оценщику не удалось найти ни одного объекта, выставленного на продажу или сдаваемого в аренду по г. Киренск и Киренскому району.

7.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

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

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

Вывод.

В следствии с тем, что целью и задачей оценки является определение рыночной стоимости земельного участка, как свободного от застройки, анализ на наиболее эффективное использование не производился и оценка земельного участка выполнена с позиции его текущего использования.

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.

Отказ от применения затратного подхода приведен в разделе 8.1.3.

Отказ от применения доходного подхода приведен в разделе 8.1.2.

Сравнительный подход реализован методом сравнения продаж.

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.

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.

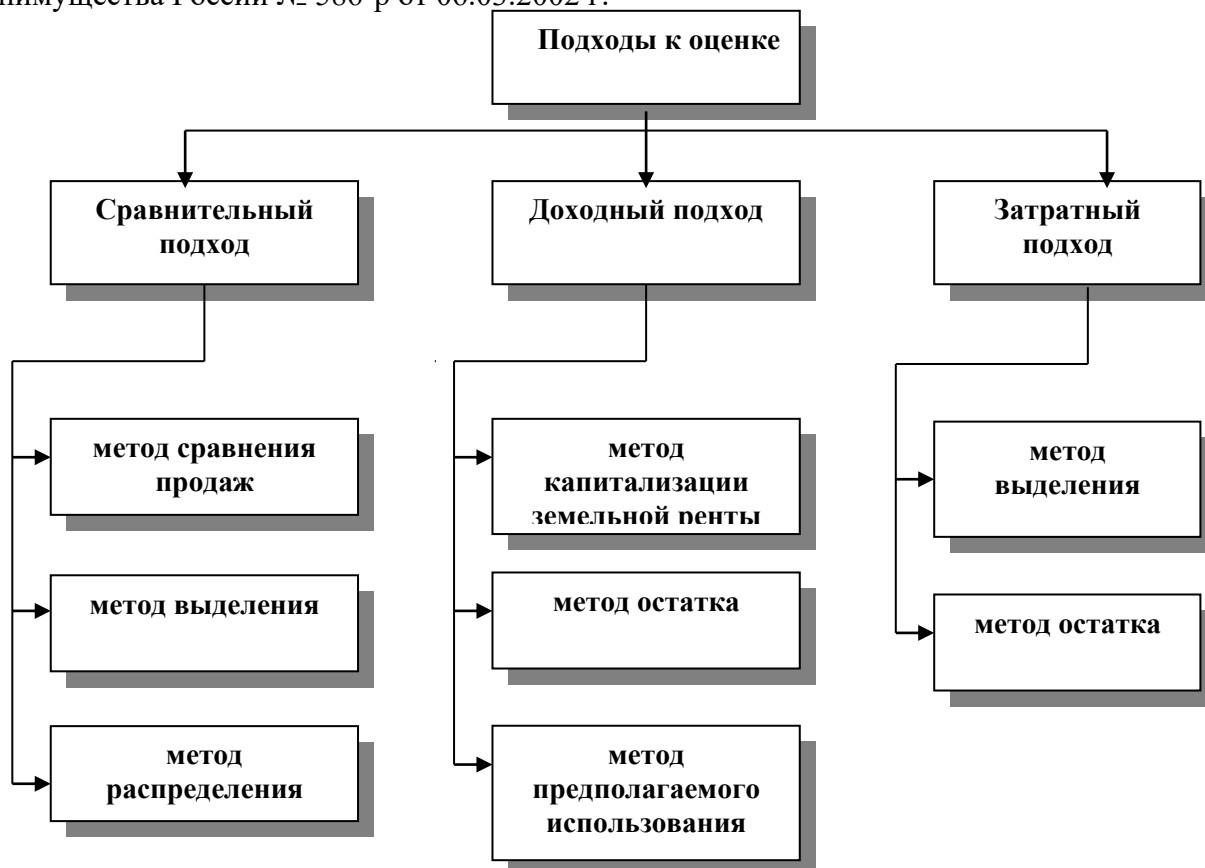


схема 1

8.1.1. 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.

8.1.2. 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.

8.1.3. 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

8.1.4. 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. Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется (ФСО-1), 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.

8.2.1. 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. 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. Согласно ФСО-1 «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 энерговооруженности 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.

8.2.2.1 Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж.

В качестве объектов аналогов в данной работе использованы данные о выставленных на продажу земельных участках опубликованных на интернет сайте https://www.avito.ru/zemelnye_uchastki/prodam/

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.

Во-первых, подробное разъяснение свойств объекта можно ожидать лишь на этапе, когда сам объект является предложением. Если на дату обращения объект уже продан, то в лучшем случае можно получить ответ о том, что объект продан. Свойства объекта или цена продажи при этом практически не сообщается. Многие респонденты выказывают раздражение по поводу телефонных звонков, ссылаясь на то, что объект, например, уже две недели как продан, а по объявлению всё звонят. Крайне редко удается точно узнать год постройки зданий, поскольку

респонденты (как собственники, так и посредники) не обращают на это большого внимания, справедливо полагая, что цена определяется состоянием здания, а не датой его строительства.

Во-вторых, отдельной проблемой является то, что Агентства недвижимости часто и в достаточно широких пределах меняют называемые цены, в соответствии с требованиями собственников по желаемой скорости продажи. Поэтому больше доверия вызывают предложения цен, зафиксированные в печатных изданиях и сообщаемые собственниками объектов. Однако Агентства далеко не всегда называют телефоны собственников.

Таким образом, по разным причинам информация с рынка не является ни слишком подробной, ни достаточно надежной, хотя сравнительный подход справедливо считают наиболее информативным.

Характеристика объектов аналогов для рассматриваемого земельного участка

№ п.п	Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	По состоянию на дату экспозиции	Май 2020	Май 2020	Май 2020	Май 2020
2	Местоположение	г. Братск	г. Братск	г. Братск	г. Братск
3	Размер участка, сотка	37,7	23	26,7	36,1
4	Вид права	Собственность			
5	Категория земель	Земли населенных пунктов			
6	Вид разрешенного использования	Промышленное назначение			
7	Наличие построек	Свободный			
8	Наличие коммуникация	Коммуникации (электричество и водоснабжение) по границе земельного участка, есть возможность подключения			
9	Особенности местоположения	Расположены в оживленной зоне, средние транспортные потоки, улица с двухсторонним движением			
10	Цена предложения, тыс. руб.	2550	2000	1500	1800
11	Источник информации*	https://www.avito.ru/bratsk/zemelnye_uchastki/prodam/promnaznacheniya			

*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 масштаб (размер);
- на категорию и вид разрешенное использование, местоположение;
- 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 уторгование.* В связи с отсутствием синдикативных данных, размер скидки к цене предложения определен на основании наблюдения за рынком недвижимости, с последующим подтверждением гипотезы путем опроса участников рынка аналогичной недвижимости.

Учитывая информацию по аналогичным сделкам с подобными по размеру земельными участками, оценщик принимает скидку на торг в размере 5 %.

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.

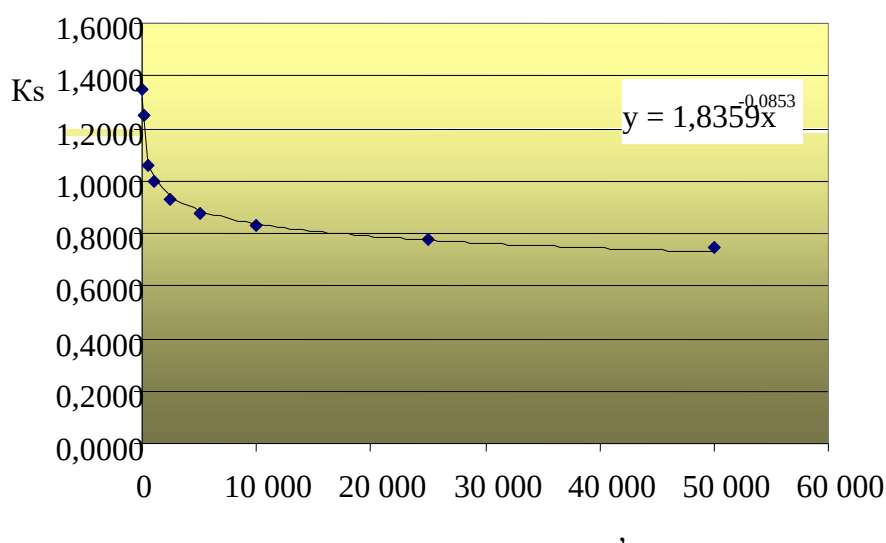
6. *Поправка на состояние рынка.* Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

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 участка¹. Не смотря на то, что данное исследование проводилось в другом регионе в 2005 г., данные тенденции справедливы и для Иркутской области и Киренского района (в частности).

№ 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



¹ 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.

Расчет величины корректировок на площадь по данной формуле приведен в следующей таблице.

Таблица расчета поправки на площадь

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Объект оценки
Размер участка, соток	37,7	23	26,7	36,1	151,25
Коэффициент поправки	1,35	1,41	1,39	1,35	1,20
Поправка	0,89	0,85	0,86	0,88	

8. *Поправка на категорию, вид разрешенного использования и местоположение.* Объект оценки, в отличие от объектов-аналогов, находится в Киренском районе, имеет категорию земель – земли населенных пунктов. Разрешенное использование: объекты промышленности. Объекты-аналоги, расположены в городе Братске, имеют категорию земель - земли населенных пунктов. Разрешенное использование: промышленное использование.

Величина данной корректировки определялась с использованием соотношений кадастровых стоимостей².

9. *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 так же, 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 так же 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:

di - доля i-го объекта аналога;

ki - количество корректировок внесенных в i-й объект аналог (в %);

n – количество аналогов.

№ п.п	Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Количество корректировок, %	52%	55%	54%	52%
2	Присвоенный вес, %.	25,8%	24,1%	24,5%	25,6%

² Яскевич Е.Е. «Практические методы и примеры проведения сравнительных корректировок при оценке недвижимости». – М. 2007. ООО «НПЦО».

Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

№ п.п	Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Цена предложения, тыс. руб.	2 550	2 000	1 500	1 800
2	Цена за сотку, тыс.руб.	67,6	87,0	56,2	49,9
3	Поправка на дату продажи, %.	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
4	Скорректированная цена, тыс. руб./сотка	67,6	87,0	56,2	49,9
5	Поправка на торг, %.	-5%	-5%	-5%	-5%
6	Скорректированная цена, тыс. руб./сотка	64,3	82,6	53,4	47,4
7	Поправка на объем передаваемых прав, %.	0%	0%	0%	0%
8	Скорректированная цена, тыс. руб./сотка	64,3	82,6	53,4	47,4
9	Поправка на финансовые условия, %.	0%	0%	0%	0%
10	Скорректированная цена, тыс. руб./сотка	64,3	82,6	53,4	47,4
11	Поправка на условия продажи, %.	0%	0%	0%	0%
12	Скорректированная цена, тыс. руб./сотка	64,3	82,6	53,4	47,4
13	Поправка на состояние рынка, %.	0%	0%	0%	0%
14	Скорректированная цена, тыс. руб./сотка	64,3	82,6	53,4	47,4
15	Поправка на масштаб, %.	-11%	-15%	-14%	-12%
16	Скорректированная цена, тыс. руб./сотка	57,1	70,3	46,0	41,9
17	Поправка на местоположение, категорию и разрешенное использование земель, %.	-35,5%	-35,5%	-35,5%	-35,5%
18	Скорректированная цена, тыс. руб./сотка	36,8	45,4	29,7	27,0
19	Поправка на наличие коммуникаций, %.	0%	0%	0%	0%
20	Скорректированная цена, тыс. руб./сотка	36,8	45,4	29,7	27,0
21	Присвоенный вес, %.	25,8%	24,1%	24,5%	25,6%
22	Средневзвешенная стоимость за 1 сотку оцениваемого объекта (тыс. руб.)	34,62			
23	Площадь оцениваемого участка, сотки.	151,25			
24	Стоимость оцениваемого земельного участка, тыс. руб.	5236,539			

8.3. Согласование результатов

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

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

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

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

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

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

где:

C – итоговая величина стоимости объекта;

C1 – результат оценки затратным подходом;

C2 – результат оценки сравнительным подходом;

C3 – результат оценки доходным подходом;

K1, K2, K3, - соответствующие весовые коэффициенты (K1 + K2 + K3 = 1).

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

9. Расчет рыночной стоимости арендной платы

9.1. Определение рыночной стоимости арендной платы методом прямой капитализации.

Определение рыночной стоимости арендной платы методом прямой капитализации предполагает следующую последовательность действий:

- расчет рыночной стоимости имущества, подлежащего к сдаче в аренду;
- расчет операционных расходов за определенный период времени;
- расчет ставки капитализации;
- расчет действительного валового дохода от объекта оценки;
- оценка недогрузки и потерь при сборе арендной платы;
- расчет потенциального валового дохода;
- расчет рыночной стоимости ставки арендной платы за определенный период времени по

формуле:

$$A = ПВД / S$$

где:

A - ставка аренды;

S - количество.

9.1.1. Расчет рыночной стоимости имущества, подлежащего к сдаче в аренду

Расчет рыночной стоимости имущества, подлежащего к сдаче в аренду приведен в п. 8.2. настоящего отчета.

9.1.2. Расчет операционных расходов за определенный период времени

Операционные расходы - это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства действительного валового дохода, которые могут быть отнесены к одной из двух групп:

- постоянные расходы;
- переменные расходы;

К постоянным расходам относят расходы, которые не зависят от степени заполненности объекта. Обычно, это налоги, некоторые эксплуатационные платежи и страховка.

К переменным относят расходы, которые связаны с интенсивностью использования уровнем предоставляемых услуг:

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;
- заработная плата обслуживающему персоналу;
- коммунальные расходы - газ, электричество, вода, тепло, канализация;
- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- расходы на содержание территории;
- расходы на обеспечение безопасности т.д.

Так как при сдаче в аренду объекта, по условию договора, все затраты по содержанию и эксплуатации объекта несет арендатор, операционные расходы равны нулю.

9.1.3. Расчет коэффициента капитализации

Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- 1) ставки доходности инвестиции (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;
- 2) нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

Ставка дохода на капитал строится методом кумулятивного построения:

- Безрисковая ставка дохода;
- Премии за риск;
- Вложения в недвижимость;
- Премии за низкую ликвидность недвижимости;
- Премии за инвестиционный менеджмент.

Расчет

Безрисковая ставка была принята на уровне ключевой ставки ЦБ РФ и на дату оценки составила³: 5,5%.

Расчет премии за риск вложения в оцениваемый объект											
Вид и наименование риска	Категория риска	Уровень риска (шкала их количественной оценки)									
		низкий			средний				высокий		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный					1					
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный					1					
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный				1						
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный			1							
Ускоренный износ здания	статичный					1					
Неполучение арендных платежей	динамичный					1					
Неэффективный менеджмент	динамичный					1					
Криминогенные факторы	динамичный			1							
Финансовые проверки	динамичный				1						
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный				1						
Количество наблюдений		0	0	2	3	4	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	6	12	25	0	0	0	0	0
Сумма		43									
Количество факторов		10									
Поправка на риск вложений в объект недвижимости (округленно)		4,3%									
Шкала определения величины надбавки за инвестиционный менеджмент											
Степень специализации		Величина надбавки		Тип объекта							
Низкая		1,0%		Земельные участки, квартиры, офисы							
Средняя		2,0%		Склады, торговые помещения, административные здание, небольшие производственные объекты							
Высокая		3,0%		Нефтебазы, турбазы, спорткомплексы, и прочие специализированные объекты							
Расчет компенсации за низкую ликвидность											
Наименование показателя		Ед. изм.		Значение							
Безрисковая ставка		%		5,5%							
Срок экспозиции объекта, мес.		месяцев		8,95							
Поправки на недостаточную ликвидность		%		3,91%							
Расчет ставки дисконтирования											
Наименование рисков		Значение, %.									
Безрисковая ставка		5,50%									
Поправка на риск вложений в объект недвижимости		4,30%									
Поправки на недостаточную ликвидность		3,91%									
Риск инвестиционного менеджмента		1,00%									
Ставка дисконтирования		14,71%									
Расчет ставки капитализации											
Ставка дисконтирования		14,71%									
Долгосрочные темпы роста денежного потока		4,0%									
Норма возврата капитала		3,8%									
Ставка капитализации		14,51%									

³ <http://www.cbr.ru/>

9.1.4. Расчет действительного валового дохода

Расчет действительного валового дохода, за определенный период времени, был произведен как разность между производением рыночной стоимости имущества, подлежащего к сдаче в аренду на ставку капитализации и операционными расходами по формуле:

$$\text{ДВД} = V \times R - \text{ОР},$$

где:

ДВД - действительный валовой доход,

ОР - операционные расходы,

V – рыночная стоимость сдаваемого объекта в аренду,

R – коэффициент капитализации.

9.1.5. Оценка недозагрузки и потерь при сборе арендной платы

На основе произведенного анализа рынка оценка недогрузки и потерь при сборе арендной платы была определена в размере 0 %.

9.1.6. Расчет рыночной стоимости ставки арендной платы

Расчет рыночной стоимости арендной платы

Наименование	Рыночная стоимость, руб.	Ставка капитализации, %	% недогрузки и потерь при сборе арендной платы	Годовая арендная ставка
Земельный участок	5 236 539	14,51%	-	760 061

10. Итоговое заключение

10.1. Заявление о соответствии

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

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

10.2. Итоговое заключение о стоимости

В результате выполненных работ оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость земельного участка по состоянию на дату оценки составляет (округленно):

5 237 000

(Пять миллионов двести тридцать семь тысяч) рублей,

рыночная стоимость годовой арендной платы за земельный участок по состоянию на дату оценки составляет (округленно):

760 000

(Семьсот шестьдесят тысяч) рублей.

10.2.1. Ограничения и пределы применения полученного результата

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

- итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;
- результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку;
- цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику.

Оценщик:

Н. Г. Галушко

Генеральный директор
АО «Иркутскаудит»

Н. Л. Шивкова

11. Список приложений

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