БИЗНЕС ЭКСПЕРТ
оценочная компания

Иркутск
Байкальская 105а, оф. 406
+7 (3952) 796-707
irk@b-expert.pro
b-expert.pro

Новосибирск
Красный проспект, 79, оф. 215
+7 (383) 207-94-15
irk@b-expert.pro
b-expert.pro

Отчет № 181294/7

об оценке рыночной стоимости имущества

Заказчик:	Министерство имущественных отношений Иркутской области
Собственник:	Иркутская область
Наименование объекта оценки:	Комплекс объектов недвижимости: Столярный цех, назначение: нежилое, площадь 517,3 кв.м, инв. № 25:401:001:020197150, литер Л, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер 38:36:000018:5557; Сторожка, назначение: нежилое, площадь 11,2 кв.м, инв. № 25:401:001:020197170, литер И, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер 38:36:000018:5792 с земельным участком, площадь 10167 кв.м, кадастровый (или условный) номер 38:36:000018:4896, расположенные по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Баррикад, д.209А.
Дата оценки:	25 июля 2018 года
Дата составления отчета:	26 июля 2018 года

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 6

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР 6

4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ 8

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 8

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 9

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 9

7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 9

7.2. Фотоматериалы 9

7.3. Сведения о балансовой стоимости объекта оценки 10

7.4. Оцениваемое право 10

7.5. Описание количественных и качественных характеристик объекта 10

7.6. Сведения об износе и устареваниях, присущих объекту оценки 11

7.7. Назначение и фактическое использование 13

7.8. Описание местоположения и других факторов и характеристик, относящихся к объекту, существенно влияющих на его стоимость 14

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ИССЛЕДОВАНИЯ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 16

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта исследования на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки 16

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 21

8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект 22

8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов 26

8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта исследования 29

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 29

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ 30

10.1. Порядок проведения оценки 30

10.2. Обзор подходов оценки 30

10.3. Оценка земельного участка 31

10.4. Оценка здания 34

11. ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 36

12. ОЦЕНКА ЗДАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 47

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ 59

14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ 60
15. СПИСОК, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 61
16. ПРИЛОЖЕНИЯ 62
16.1. Приложение. Фотоматериалы 62
16.2. Приложение. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки 62
16.3. Приложение. Копии документов Исполнителя и Оценщика 98

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки:

Контракт № 60 на оказание услуг по оценке от 12.07.2018 г.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Объект оценки – Комплекс объектов недвижимости: Столярный цех, назначение: нежилое, площадь 517,3 кв.м, инв. № 25:401:001:020197150, литер Л, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер 38:36:000018:5557; Сторожка, назначение: нежилое, площадь 11,2 кв.м, инв. № 25:401:001:020197170, литер И, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер 38:36:000018:5792 с земельным участком, площадь 10167 кв.м, кадастровый (или условный) номер 38:36:000018:4896, расположенные по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Баррикад, д.209А.

Полное описание количественных и качественных характеристик объекта оценки представлено в разделе 7 настоящего Отчета.

Имущественные права на объекты оценки (Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки) – право собственности, что подтверждено свидетельствами о государственной регистрации права и выписками из ЕГРП на оцениваемые объекты недвижимости.[1]

Ограничения (обременения) права – аренда.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, сведены в таблицу.

Таблица 1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб. без НДС

Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Согласованное значение стоимости по результатам применения подходов к оценке	Итоговая величина стоимости (округленно)[2]
Столярный цех, назначение: нежилое, площадь 517,3 кв.м, инв. № 25:401:001:020197150, литер Л, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер 38:36:000018:5557	Не применялся	5 942 813	Не применялся	5 942 813	5 943 000
Сторожка, назначение: нежилое, площадь 11,2 кв.м, инв. № 25:401:001:020197170, литер И, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер 38:36:000018:5792	Не применялся	93 833	Не применялся	93 833	94 000
Земельный участок, площадь 10167 кв.м, кадастровый (или условный) номер 38:36:000018:4896	Не применялся	27 867 747	Не применялся	27 867 747	27 868 000
Итого					**33 905 000**

[1] *Копии представлены в Приложении к настоящему Отчету.*

[2] *п. 14 ФСО №3 «Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением до математического (арифметического) округления»*

Поскольку нормативными правовыми актами не установлен порядок применения правил округления чисел, представляется обоснованной позиция округления до значений, принятых рынком (т.е. до каких знаков принято округлять на данном сегменте рынка), до целого числа, кратного пяти вниз по правилу математического округления.

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки – Комплекс объектов недвижимости: Столярный цех, назначение: нежилое, площадь 517,3 кв.м, инв. № 25:401:001:020197150, литер Л, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер 38:36:000018:5557; Сторожка, назначение: нежилое, площадь 11,2 кв.м, инв. № 25:401:001:020197170, литер И, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер 38:36:000018:5792 с земельным участком, площадь 10167 кв.м, кадастровый (или условный) номер 38:36:000018:4896, расположенные по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Баррикад, д.209А, по состоянию на 25 июля 2018 г. составляет (без учета НДС):

33 905 000 (Тридцать три миллиона девятьсот пять тысяч) рублей, в том числе:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Столярный цех, назначение: нежилое, площадь 517,3 кв.м, инв. № 25:401:001:020197150, литер Л, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер 38:36:000018:5557	5 943 000
2	Сторожка, назначение: нежилое, площадь 11,2 кв.м, инв. № 25:401:001:020197170, литер И, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер 38:36:000018:5792	94 000
3	Земельный участок, площадь 10167 кв.м, кадастровый (или условный) номер 38:36:000018:4896	27 868 000
	Итого	**33 905 000**

Предполагаемое использование результатов оценки:

Определение рыночной стоимости для продажи на аукционе.

Ограничения и пределы применения получения итоговой стоимости:

Только для предполагаемого использования результатов оценки.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Комплекс объектов недвижимости: Столярный цех, назначение: нежилое, площадь 517,3 кв.м, инв. № 25:401:001:020197150, литер Л, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер 38:36:000018:5557; Сторожка, назначение: нежилое, площадь 11,2 кв.м, инв. № 25:401:001:020197170, литер И, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер 38:36:000018:5792 с земельным участком, площадь 10167 кв.м, кадастровый (или условный) номер 38:36:000018:4896, расположенные по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Баррикад, д.209А. Полное описание количественных и качественных характеристик объекта оценки представлено в разделе 7 настоящего Отчета.
Имущественные права на объекты оценки (права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки)	Право собственности Субъект права – Иркутская область Ограничение (обременения) прав – аренда (описание представлено в разделе 7.4.)
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы, содержащие характеристики объекта оценки представлены в разделе 7.1 настоящего Отчета
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Продажа на аукционе
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Только для предполагаемого использования результатов оценки
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата осмотра	20 июля 2018 г.
Дата оценки (дата определения стоимости)	25 июля 2018 г.
Срок проведения оценки:	С 12 июля 2018 г. по 26 июля 2018г.
Дата составления Отчёта:	26 июля 2018г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка указаны в п.5. настоящего Отчета.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Сведения о Заказчике оценки:

Полное наименование	Министерство имущественных отношений Иркутской области
Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН	ОГРН 1083808003564, дата присвоения 11.03.2008 г.
Местонахождение	Ю/адрес: 664007, Иркутская область, город Иркутск, улица Карла Либкнехта, д. 47 П/адрес: 664027, Иркутская область, город Иркутск, улица Ленина, д.1а
Реквизиты предприятия	ИНН 3808174613 / КПП 380801001

Сведения об Оценщике, подписавшем отчет об оценке:

Фамилия имя отчество Оценщика	Федоров Виталий Валерьевич
Место нахождения Оценщика	664047, г. Иркутск, ул. Байкальская, д. 105а, оф. 406, г. Иркутск-22, а/я 7
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Действительный член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (НП «СМАО»). Запись в реестре СРОО № 651 от 17.08.2007 г. Адрес: 123007, г. Москва, ш. Хорошевское, д. 32А, тел/факс: 8 (495) 604-41-70, e-mail: consult@smao.ru, сайт: www.smao.ru
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости недвижимости» ПП № 322277 от 23.12.2000 г., выдан Институтом профессиональной оценки, рег.№ 0263/2000; Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка предприятия (бизнеса)» ПП № 493290 от 30.06.2003 г., выдан ЦПО БГУЭП г. Иркутск, рег.№ 0302002; Свидетельство о повышении квалификации рег.№ 349-09 от 14.11.2009 г. выдано МРЦПК ФГБОУ ВПО «Иркутский государственный технический университет» по программе «Оценка предприятия (бизнеса)»; Свидетельство о повышении квалификации рег.№ 350-12 от 18.10.2012 г. выдано МРЦПК ФГБОУ ВПО «Иркутский государственный технический университет» по программе «Оценка предприятия (бизнеса)»
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 010711-1 от 17.04.2018 г. выданный на основании решения ФБУ "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 17.04.2018 № 60
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Профессиональная ответственность оценщика застрахована ЗАО «Московская акционерная страховая компания» (ЗАО «МАКС») полис № 27/125-5016238 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб., срок действия полиса с 15.10.2017 г. по 14.10.2018г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2000 года (18 лет)
Дополнительно указывается для Оценщика, работающего на основании трудового договора	Заключен трудовой договор с ООО «Бизнес-Эксперт»

Сведения юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор:

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-Эксперт»
Краткое наименование	ООО «Бизнес-Эксперт»
ИНН	3814008332
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения	1033801913530 от 04.07.2003 г.
Местонахождение	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Байкальская, 105а, 4 этаж, офис 406
Телефон	Тел/факс (3952) 796-707
Сведения о страховании юридического лица	Полис страхования № 5101-000602-47/18 от 12.07.2018 г. Акционерное страховое общество «Якорь», страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, срок действия полиса с 12.07.2018 г. до 11.07.2019 г.

4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации.

Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту.

Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной - соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающей необходимой степенью достоверности.

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:

- В соответствии с заданием на оценку Оценщик не проводил иное установление или экспертизу оцениваемых прав на оцениваемое имущество, кроме как в соответствии с документами, представленными Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.
- Рассматриваемые в Отчете имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня, кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в Отчете.
- В настоящем отчете, оценке подлежит право собственности на объект оценки без учета зарегистрированных ограничений (обременений) права.
- Оценщик при проведении оценки исходил из предположения вакантного владения и наиболее эффективного использования собственности, как это требуется в соответствии со стандартами оценки.
- Обязанность по идентификации имущества лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиком на основании предоставленных Заказчиком данных. Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации имущества или его составных частей.
- Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это, возможно делаются ссылки на источник информации.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, которые невозможно обнаружить путем обычного визуального осмотра или изучением планов и спецификаций.

Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.
- Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий Отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними. Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от Заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность Оценщика предоставить информацию в соответствии с законодательством России.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем Отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к имуществу, которые могут произойти после этой даты, отразиться на факторах, определяющих оценку, и таким образом повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества. Это не является гарантией того, что оцениваемое имущество будет продано по цене, равной величине стоимости, указанной в Отчете.
- Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к Заказчику третьих лиц вследствие легального использования имя настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения настоящей оценки.
- От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в Отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.
- Ограничения и пределы полученного результата: пределами применения полученного результата является: результаты оценки могут быть использованы для целей продажи на аукционе. Отчет не может быть использован для иных целей и задач, не указанных в Отчете.
- Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились с помощью программного продукта Excel. Округление осуществлялось на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.
- В соответствии с заданием на оценку, в настоящем Отчете об оценке определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 (далее - ФСО № 1);
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости ФСО №2», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298 (далее - ФСО №2);
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке ФСО № 3», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299 (далее - ФСО №3);
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014г. № 611 (далее - ФСО №7);
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО).

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

- Свидетельства о праве собственности и выписки из ЕГРП на оцениваемые объекты недвижимости;
- Технические паспорта на здания;
- Справка о балансовой и остаточной стоимости;
- Фотоматериалы на объект оценки.

Все документы, которые были необходимы для определения количественных и качественных характеристик объектов оценки, предоставлены в полном объеме[3]. Копии всех документов, используемых Оценщиком в процессе работы, представлены в Приложении №2 к настоящему Отчету[4].

7.2. Фотоматериалы

Фотоматериалы представлены в Приложении №1 к настоящему Отчету.

---

[3] *ФСО № 1*
[4] *ФСО № 3*

7.3. Сведения о балансовой стоимости объекта оценки

Сведения о балансовой и остаточной стоимости объекта оценки представлены в справке о балансовой и остаточной стоимости (копия данного документа представлена в Приложении №2 к настоящему Отчету).

7.4. Оцениваемое право

Вещественные права на объекты оценки (Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки) – право собственности, что подтверждено свидетельствами о государственной регистрации права и выписками из ЕГРП на оцениваемые объекты недвижимости.[3]

Субъект права – Иркутская область.

Ограничения (обременения) права – согласно данным предоставленным Заказчиком, фактически на дату проведения оценки зарегистрировано ограничение (обременение) права – аренда.

Срок на который установлено ограничение (обременение) права (срок аренды) – до 09.02.2030 г.

Лицо в пользу которого установлено ограничение (обременение) права (Арендатор) – ООО «Альянс-Байкал».

Допущение: Согласно принятым допущениям и ограничениям (раздел 5), в настоящем отчете оценке подлежит право собственности на объект оценки без учета зарегистрированных ограничений (обременений) права.

7.5. Описание количественных и качественных характеристик объекта

Объект оценки – Комплекс объектов недвижимости: Столярный цех, назначение: нежилое, площадь 517,3 кв.м, инв. № 25:401:001:020197150, литер Л, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер 38:36:000018:5557; Сторожка, назначение: нежилое, площадь 11,2 кв.м, инв. № 25:401:001:020197170, литер И, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер 38:36:000018:5792 с земельным участком, площадь 10167 кв.м, кадастровый (или условный) номер 38:36:000018:4896, расположенные по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Баррикад, д.209А.

Объект оценки представляет собой комплекс объектов – 1-этажное здание столярного цеха и 1-этажное здание сторожки, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 38:36:000018:4896.

Описание количественных и качественных характеристик здания представлены в таблице ниже.

Таблица 2. Описание количественных и качественных характеристик зданий

Наименование	**Столярный цех, назначение: нежилое, площадь 517,3 кв.м, инв. № 25:401:001:020197150, литер Л, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер 38:36:000018:5557**	**Сторожка, назначение: нежилое, площадь 11,2 кв.м, инв. № 25:401:001:020197170, литер И, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер 38:36:000018:5792**
Адрес	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Баррикад, д.209А	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Баррикад, д.209А
Литера по тех.паспорту	Л	И, и
Этажность (надземная/подземная)	1 / 0	1 / 0
Год постройки	1987	1997
Фундамент	Бетонно-ленточный	Железобетонный
Наружные стены	Кирпичные, профлист с утеплением	Брус
Перекрытия	Совмещенное с кровлей	Деревянное с отеплением
Крыша	Металлическая	Шифер
Полы	Бетонные, линолеум	Доощатые
Проемы оконные	2-е глухие	2-е глухие
Проемы дверные	Металлические, деревянные	Деревянные
Внутренняя отделка	Вид внутренней отделки – простая	Вид внутренней отделки – простая
	Штукатурка, побелка, окраска	Фанера, окраска
Сан. и электротехнические устройства	Электричество, отопление	Электричество, отопление
Прочее	Лестницы	Отмостки, навес
Общая площадь, кв.м.	517,30	11,20
Площадь застройки, кв.м.	535,40	18,40
Строительный объем, куб.м.	3 277,00	32,00

[3] *Копии представлены в Приложении к настоящему Отчету*

Оцениваемые здания расположены на земельном участке с кадастровым номером 38:36:000018:4896, общая площадь – 10167 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – эксплуатация существующей производственной базы.

План земельного участка

Источник информации: Публичная кадастровая карта, сайт: http://pkk5.rosreestr.ru

7.6. Сведения об износе и устареваниях, присущих объекту оценки

В зависимости от факторов снижения стоимости актива износ (устаревание) подразделяется на физический, функциональный и внешний (экономический).

Физический износ недвижимого имущества - это утрата зданиями, сооружениями, передаточными устройствами в целом, а также их отдельными элементами, конструкциями, инженерными системами первоначально заданных эксплуатационных свойств под влиянием внутренних процессов и внешних воздействий. Иными словами, физический износ - это потеря с течением времени потребительной стоимости, выражающаяся в снижении прочности, жесткости, теплозащитных и звукоизоляционных свойств, а в ряде случаев и внешнего вида.

Различают два вида физического износа исправимый износ и неисправимый износ.

Под исправимым физическим износом понимается потеря стоимости из-за потенциальных затрат типичного покупателя на ремонт строительных конструкций и элементов здания, имеющих явные повреждения или дефекты. Предполагается, что конструкции и элементы восстанавливаются до состояния соответствующего условиям нормальной эксплуатации, или полностью заменяются.

Неисправимый физический износ объекта вызван естественным процессом старения строительных материалов, конструкций и инженерного оборудования.

Методы расчета физического износа

При использовании *нормативного метода расчета* физический износ рассчитывается, пропорционально отношению фактических и нормативных сроков службы объектов недвижимости в целом или для его конструкций и элементов раздельно. Фактические сроки эксплуатации конструкций и элементов определяются с даты ввода объекта оценки или с даты проведения ремонта (замены). Нормативные сроки эксплуатации могут быть учтены для двух типов конструкций и элементов: долгоживущих и короткоживущих.

К долгоживущим элементам относятся строительные конструкции, образующие несущий остов здания. Нормативный срок их эксплуатации совпадает с нормативным сроком эксплуатации здания в целом. К короткоживущим элементам относятся строительные конструкции, которые за срок общей эксплуатации объектов недвижимости должны (или могут) неоднократно заменяться.

Нормативные сроки эксплуатации зданий (строительные конструкций) назначаются на основании данных, приведенных в справочных документах по эксплуатации зданий и сооружений.

Основное отличие *экспертного метода* от нормативного состоит в том, что сроки службы (процент износа) элементов и здания в целом назначаются по экспертным данным.

Вероятностный метод расчета позволяет найти параметры физического износа в условиях неопределенности исходных данных. Расчетный алгоритм моделирует на каждой реализации определенные входные параметры как случайные величины. Выбор числа реализаций зависит от требуемой точности результатов.

В настоящем Отчете физический износ оцениваемых объектов был определен экспертно-нормативным методом на основании шкалы физического износа строительных конструкций сооружений и передаточных устройств (согласно укрупненной шкале физического износа «Методического руководства по технической экспертизе зданий и сооружений» С.Е.Фомина) и откорректирован с учетом данных о фактическом состоянии с применением таблиц Ведомственных строительных норм (ВСН 53-86 (р)), а также Курса лекций «Основы оценки недвижимости. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений», подготовленного главным специалистом Главгосархстройнадзора России засл.строитель РСФСР Ю.В. Бейлезон, в редакции РОО.

Таблица 3. Шкала физического износа строительных конструкций зданий и сооружений

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0 - 20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21 - 40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен на данной стадии.
41 – 60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61 – 80	Ветхое	Состояние не несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь при проведении охранных мероприятий или полной смене конструктивного элемента.
81 - 100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Техническое состояние объекта оценки было установлено согласно фотоматериалам и информации предоставленной Заказчиком. В таблице ниже представлены сведения о техническом состоянии оцениваемого имущества.

Таблица 4. Сведения о техническом состоянии оцениваемого имущества

Наименование объекта оценки	Техническое состояние
Столярный цех, назначение: нежилое, площадь 517,3 кв.м, инв. № 25:401:001:020197150, литер 21, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер 38:36:000018:5557	Удовлетворительное рабочее состояние основных конструктивных элементов и внутренней отделки
Сторожка, назначение: нежилое, площадь 11,2 кв.м, инв. № 25:401:001:020197170, литер И, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер 38:36:000018:5792	Удовлетворительное рабочее состояние основных конструктивных элементов и внутренней отделки

Под функциональным устареванием понимается потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Функциональное устаревание подразделяется на устранимое и неустранимое.

К устранимому функциональному устареванию относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям рынка к этим позициям. Аналогично устранимому физическому износу, устранимое функциональное устаревание измеряется стоимостью его исправления.

Неустранимое функциональное устаревание определяется восстановительной стоимостью отсутствующих, морально устаревших или излишних элементов, с одной стороны, и убытков от них – с другой. Под убытком подразумевается либо чистая потеря дохода, либо дополнительные эксплуатационные затраты.

Оцениваемое имущество подходит для фактического использования, которое совпадает с наилучшим наиболее эффективным использованием, при этом не требуется каких-либо перепланировок и реконструкции. Таким образом, оцениваемый объект функциональным износом не обладает.

Экономический (внешний) износ – это обесценивание объекта недвижимости, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменение окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Экономический износ в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружения.

Экономический износ возникает, когда существуют лучшие возможности для инвестиций.

Потеря стоимости, связанная с существованием экономического износа, вызвана также соотношением спроса и предложения в экономике, наличием конкуренции. Обычно инвестиции не устраняют экономический износ, но он может быть изменен, и даже сведен к нулю при изменении ситуации в отрасли.

Экономический износ может существовать в отрасли, если присутствуют следующие явления:

- сокращается спрос на продукцию компании;
- в отрасли наблюдается перепроизводство;
- перемещение предложения сырья;
- увеличиваются затраты на сырье, трудовые ресурсы, транспортировку, в то время как цена конечной продукции не изменяется или растет более медленными темпами;
- правительственные нормы требуют инвестиций в модернизацию оборудования, что сокращает рентабельность производства;
- требуемые органами государственного регулирования затраты на программы по охране окружающей среды сокращают рентабельность производства.

В учебной и публицистической литературе выделяют следующие основные методы расчета экономического износа:

- метод сравнения продаж;
- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод, основанный на анализе операционной загрузке;
- метод анализ рентабельности капитала;
- метод анализа инвестиционной привлекательности отрасли и цен обыкновенных акций (собственного капитала компании);
- метод анализа валовой прибыли.

Все методы основаны на сравнении аналогичных объектов в двух состояниях:

1) до изменения внешних условий;

2) после изменения внешних условий.

Рассматривая характер местоположения оцениваемых объектов недвижимости уровень спроса и предложения на рынке коммерческой недвижимости г. Иркутска внешние факторы, оказывающие влияние на снижение величины дохода от использования и обесценивание объекта, не выявлены. Таким образом, признаками экономического устаревания оцениваемые объекты не обладают.

7.7. Назначение и фактическое использование

Информация о назначении и текущем использовании оцениваемого имущества представлена в следующей таблице.

Таблица 5. Информация о назначении и текущем использовании

№ п/п	Наименование объекта оценки	Назначение	Текущее использование
1	Сборный цех, назначение: нежилое, площадь 517,3 кв.м, инв. № 25:401:001:020197150, литер Л, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер 38:36:000018:5557	Нежилое производственно-складское здание	Не назначено
2	Сторожка, назначение: нежилое, площадь 11,2 кв.м, инв. № 25:401:001:020197170, литер И, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер 38:36:000018:5792	Нежилое здание сторожки	Не назначено

Маркетинговое время (разумно долгий период экспозиции объекта): согласно проведенному «скорринговому» исследованию рынка продажи земельных участков под многоэтажное жилое строительство на порталах https://www.avito.ru/, http://www.domofond.ru/, а также https://portal.rosreestr.ru, оценщик выявил, что срок экспозиции для оцениваемого имущества, как время обоснованного выставления объекта для продажи на существующем рынке составляет в среднем от 6 до 12 месяцев.

Уровень ликвидности: Принимая во внимание основные ценообразующие факторы формирования стоимости, оцениваемое имущество обладает средней степенью ликвидности.

Потенциальными покупателями являются физические и юридические лица Иркутской области. Не исключена заинтересованность лицами из других регионов.

7.8. **Описание местоположения и других факторов и характеристик, относящихся к объекту, существенно влияющих на его стоимость**

Объект оценки расположен по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Баррикад, д.209А.

Основные сведения и географическое положение г. Иркутск

Иркутск – административный центр Иркутской области.

Иркутск расположен на трех реках: Ангара, Иркут, Ушаковка в 66 км. к западу от озера Байкал.

Население Иркутска - около 600 тыс. жителей.

Расстояние от г. Москвы 5000 км.

Современный Иркутск – это крупный промышленный, научный, образовательный и культурный центр России.

Промышленность Иркутска представлена в едином региональном комплексе такими отраслями как энергетика, машиностроение, легкая и пищевая промышленности, производство стройматериалов, авиастроительные, судоремонтные и авиаремонтные производства.

Административно-территориальное деление Иркутска - взаимосвязанная система территориальных единиц Иркутска, созданная в пределах границ города. Территориальными единицами являются районы и административные округа, имеющие наименования и границы, закрепленные правовыми актами города Иркутска.

Округа города

Иркутск делится на четыре административных округа:

1. Правобережный
2. Октябрьский
3. Свердловский
4. Ленинский

Кировский район – исторический и современный центр города. Здесь размещаются почти все административные учреждения, театры, музеи, библиотеки, памятники архитектуры. Территория Куйбышевского района – наиболее старая промышленная часть города. Октябрьский район – современный Иркутск. Свердловский район – район энергетиков науки и образования. На его территории – Иркутская ГЭС, Академгородок, Студгородок. Ленинский район – крупный железнодорожный узел Восточно-Сибирской железной дороги, промышленный район.

Районы города

Правобережный административный округ

Деловой район «Иркутск-Сити»

Исторический центр Иркутска

Микрорайон «Зелёный»

Микрорайон «Топкинский»

Предместье «Марата»

Предместье «Рабочее»

Предместье «Радищево»

Октябрьский административный округ

Международный аэропорт «Иркутск»

Микрорайон «Байкальский»

Микрорайон «Лисиха»

Микрорайон «Солнечный»

130-й квартал

131-й квартал

132-й квартал

Свердловский административный округ

Микрорайон «Академгородок»

Микрорайон «Ершовский»

Микрорайон «Кузьмиха»
Микрорайон «Мельниково»
Микрорайон «Первомайский»
Микрорайон «Приморский»
Микрорайон «Радужный»
Микрорайон «Синюшина гора»
Микрорайон «Студгородок»
Микрорайон «Университетский»
Микрорайон «Юбилейный»
Микрорайон «Южный»
Посёлок «Энергетиков»
Предместье «Глазково»

Ленинский административный округ

Микрорайон «Ермаковский»
Микрорайон «Новоленино»
Посёлок «Батарейная»
Посёлок «Боково»
Посёлок «Вересовка»
Посёлок «Жилкино»
Посёлок «Имени Кирова»
Посёлок «Селиваниха»

Описание локального месторасположения

Объект расположен по ул. Баррикад Куйбышевского района г. Иркутска.

Рис.1. Скриншот. Местоположение объекта оценки на карте 2ГИС

Улица Баррикад является одной из центральных улиц Куйбышевского района. Куйбышевский район неоднороден: он состоит из жилой, административной (деловая и торговая) и промышленной застройки. Деловая и торговая застройка района в основном расположена на границе с Кировским районом.

Район расположения объекта оценки можно охарактеризовать как район смешанной застройки – сервисные центры по обслуживанию автомобилей, площадки по продаже автомобилей, торгово-офисные и производственно-складские объекты недвижимости, рядом находиться жилая малоэтажная застройка. Плотность застройки района – средняя.

Асфальтированные подъездные пути находятся в хорошем состоянии. Доступные виды транспорта – маршрутный или личный автотранспорт. Ближайшие остановки общественного транспорта находятся в непосредственной близости.

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

Ситуация на рынке коммерческой недвижимости напрямую зависит от общей экономической ситуации в РФ и в регионе, в котором расположен объект оценки. При стабилизации и улучшении макроэкономических показателей возможен активный выход на рынок спроса, как первичного, так и отложенного, что может привести к стабилизации и дальнейшей положительной коррекции цен на рынке.

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта исследования на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки[6]

Основные тенденции социально-экономического развития РФ в 1 квартале 2018 г.[7]

По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г). Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность. По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП также продолжают вносить небазовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность.

Оперативные индикаторы свидетельствуют о продолжении роста экономики темпами, близкими к наблюдаемым в январе-феврале. В марте продолжила устойчиво расти среднедневная погрузка грузов на железной дороге (+3,1 % г/г). Под влиянием холодной погоды как в России, так и в Европе рост добычи газа в марте составил 14,1 % г/г (по данным ЦДУ ТЭК). Холодная погода оказала поддержку и производству электроэнергии. Одновременно в марте наблюдалось ускорение роста в потреблении электроэнергии, очищенном от сезонного, календарного и температурного фактора, что указывает на продолжающийся рост в большинстве секторов промышленности. Значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в марте сигнализирует о дальнейшем расширении производства, но замедляющимися темпами.

Высокая производственная активность сказалась на показателях рынка труда. Уровень безработицы продолжил снижаться и достиг очередного исторического минимума - 4,7 % SA в феврале после 4,9 % SA в январе. Высокими темпами растут заработные платы (+11,0 % г/г в январе в реальном выражении), что в первую очередь связано с доведением в 2018 году до целевых уровней оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы (социального сектора). В то же время вне социального сектора также наблюдается уверенный рост заработных плат.

На фоне ускорения темпов роста заработных плат удивительным выглядит замедление годовых темпов роста розничного товарооборота в феврале по сравнению с январем (до 1,8 % г/г с 2,8 % г/г). По-видимому, это связано с тем, что все большую долю в потребительских расходах домашних хозяйств начинают занимать не включаемые в розничный товарооборот трансакции (например, трансграничная интернет-торговля). В связи с этим для оценки состояния потребительского спроса большую значимость приобретают косвенные индикаторы, в частности индекс потребительских настроений. Этот показатель, очищенный от сезонности, в начале текущего года вырос до максимальных значений за всю историю наблюдений (104,7 и 104,0 в феврале и марте соответственно).

Введение новых санкционных мер в отношении российских компаний, бизнесменов и топменеджеров привели к повышению волатильности на финансовых рынках. Последствия для реального сектора российской экономики могут наступить только в случае долгосрочного сохранения негативных тенденций на финансовых рынках. Вместе с тем макроэкономическая политика последних лет была направлена на снижение чувствительности российской экономики к внешним шокам. За прошедшее с 2014 года время экономическим блоком расширенного Правительства был разработан разносторонний инструментарий, позволяющий как точечно, так и системно абсорбировать возникающие риски.

---

[6] *Мониторинг « Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2016-2018 годы», подготовленный Минэкономразвития РФ от 26.10.2015 г. http://economy.gov.ru/*

[7] *Официальный сайт Минэкономразвития РФ http://economy.gov.ru/*
http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201816041
http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201816041

Мартовские данные о динамике потребительских цен (2,4 % г/г) оказались несколько выше ожидаемых Минэкономразвития России. В то же время темпы монетарной инфляции, по оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2 % м/м SA). Ослабление рубля в первой половине апреля может транслироваться в инфляцию только в случае, если окажется устойчивым. В связи с этим оценка темпов инфляции в апреле характеризуется высокой степенью неопределенности, однако наиболее вероятно, что темп роста цен окажется в диапазоне 0,3%–0,5% м/м (2,3–2,6% г/г).

По оценке Минэкономразвития России, в марте прирост ВВП составил 0,7 % г/г (по уточненной оценке, в январе – 1,4 % г/г, в феврале – 1,3 % г/г, в целом за 1кв18 – 1,1 % г/г) . Замедление темпа роста ВВП в марте по сравнению с январем-февралем в первую очередь связано со спадом в динамике строительства, который в марте составил -9,7 % г/г (вклад в прирост ВВП оценивается на уровне -0,3 п.п.) после околонулевой динамики в январе-феврале. Кроме того, по оценке, также значимый отрицательный вклад в марте внесла оптовая и розничная торговля (-0,2 п.п.). Вклад промышленных видов деятельности остался на уровне 0,4 п.п. Совокупный вклад других базовых видов деятельности оценивается на уровне 0,4 п.п. Существенный положительный вклад, как и месяцем ранее, продолжает вносить сектор услуг.

Рис. 1. Рост ВВП в марте несколько замедлился

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 2. Холодная погода поддержала добывающую промышленность и электроэнергетику

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В марте темп роста индекса промышленного производства составил 1,0% г/г после 2,2% г/г за январь-февраль. Укрупненные секторы промышленности показали разнонаправленную динамику. Произошло ускорение темпов роста выпуска в добыче полезных ископаемых и электроэнергетике, в то время как объем производства в обрабатывающей промышленности показал небольшое снижение (-0,2 % г/г).

Добыча полезных ископаемых в марте ускорила рост до 1,4% г/г после роста на 0,3% г/г в феврале. Такая динамика обусловлена, в первую очередь, ростом добычи природного газа, который составил 22,0 % г/г в марте после 8,4 % г/г в предыдущем месяце, что связано с холодной погодой как в России, так и в основных европейских странах-импортерах. Температурный фактор оказал положительное влияние и на производство электроэнергии (+7,8 % г/г в марте после -0,3 % г/г в январе-феврале). Одновременно в условиях ответственного выполнения Россией условий сделки ОПЕК+ добыча нефти снизилась на 1,3 % г/г в марте после снижения на 1,7 % г/г месяцем ранее.

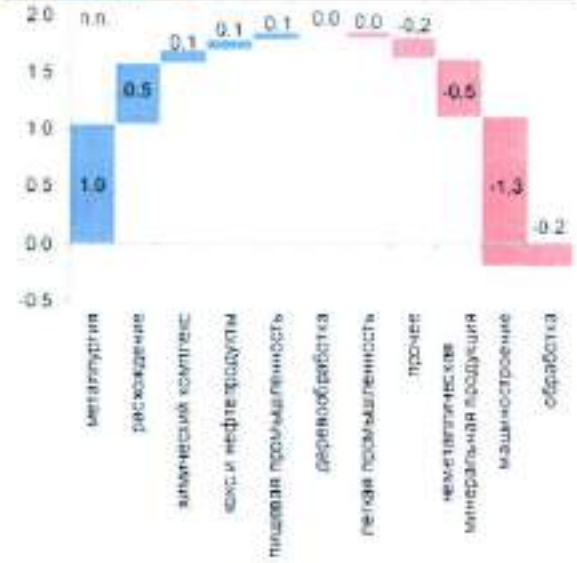
В то время как добыча полезных ископаемых является практически непрерывным производством, на динамику обрабатывающей промышленности оказал влияние календарный фактор. С исключением календарного фактора, темп роста обрабатывающей промышленности оценивается на уровне 1,1-1,3 % г/г (в марте текущего года было на 2 рабочих дня меньше, чем в прошлом году). Медианный темп роста (с исключением календарного фактора) в обрабатывающей промышленности составил 1,6 % г/г в марте после 0,2 % г/г в феврале.

В разрезе видов деятельности наибольший положительный вклад в динамику промышленного производства внес металлургический комплекс. При этом темп роста выпуска по виду деятельности «Производство основных драгоценных металлов и прочих цветных металлов, производство ядерного топлива» (ставшему основной причиной спада в промышленности в 4кв17) составил 12,2 % г/г в марте после -0,8 % г/г в феврале. Устойчивый положительный рост продолжают демонстрировать химический комплекс и пищевая промышленность. Основной отрицательный вклад в марте внесли отрасли машиностроительного комплекса («производство компьютеров, электронных и оптических изделий»,

«производство электрического оборудования», «производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки», «производство прочих транспортных средств и оборудования»).

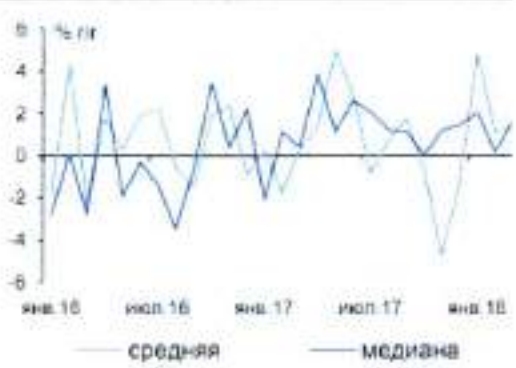
Кроме того, значимый отрицательный вклад внес спад в производстве прочей неметаллической продукции (на 11,6 % г/г после роста на 1,5 % г/г в январе-феврале), основную долю в котором составляют строительные материалы, что в целом согласуется со спадом в строительном секторе, зафиксированным в марте.

Рис. 3. В марте отрицательная динамика сосредоточена в машиностроении и производстве стройматериалов



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 4. Медианный темп роста в обрабатывающей промышленности в марте



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов по данным Минэкономразвития[8]

Прогноз основных макроэкономических параметров социально- экономического развития Российской Федерации на 2018 - 2020 гг. разработан в составе трех основных вариантов - базового, консервативного и целевого.

Во всех трех вариантах прогноза предполагается, что Банк России будет продолжать проводить денежно-кредитную политику в рамках режима таргетирования инфляции, что должно обеспечить значение инфляции вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного периода.

Во все три варианта прогноза заложена реализация бюджетной политики в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил, которая предусматривает фиксацию базовой цены нефти марки "Юралс" на уровне 40 долларов США за баррель в реальном выражении (в ценах 2017 г.). Таким образом, все сценарии прогноза предполагают взаимоувязку первичных расходов федерального бюджета с нефтегазовыми доходами, рассчитанными при базовой цене на нефть. Одновременно проведение Минфином России операций по покупке иностранной валюты на внутреннем валютном рынке в объеме дополнительных нефтегазовых доходов бюджета, поступающих в результате превышения ценой на нефть порогового уровня 40 долларов США за баррель (в ценах 2017 г.), будет способствовать снижению зависимости динамики курса рубля от колебаний цен на нефть.

Важной частью общей макроэкономической политики также является тарифное регулирование. Ограничение темпов роста тарифов естественных монополий уровнем инфляции в среднесрочной перспективе будет оставаться структурным фактором снижения инфляционного давления и повышения инвестиционной активности частного сектора, а также будет стимулировать повышение эффективности компаний инфраструктурного сектора.

Благоприятное влияние на внутренние макроэкономические условия будут также оказывать законодательное регулирование неналоговых платежей, реформа контрольно-надзорной деятельности и модернизация института банкротства.

[8] *Официальный сайт Минэкономразвития РФ http://economy.gov.ru «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов», 27.10.2017 г. http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201727101*

Таким образом, реализация последовательной и согласованной макроэкономической политики на прогнозном горизонте будет обеспечивать стабильность основных макроэкономических параметров - выпуска, инфляции, реального эффективного курса рубля и долгосрочных процентных ставок.

Базовый вариант прогноза исходит из консервативных предпосылок о внешнеэкономической конъюнктуре.

В среднесрочной перспективе ожидается замедление мирового экономического роста до 2,8% к 2020 г. В развитых странах на уровне экономической активности будет отрицательно сказываться исчерпание возможностей посткризисного восстановительного роста. Будут нарастать и структурные ограничения, обусловленные неблагоприятной демографической ситуацией - старением населения и увеличением доли населения выше трудоспособного возраста. В базовом варианте прогноза также предполагается дальнейшее замедление китайской экономики под влиянием избыточной долговой нагрузки и перенакопления капитала в инфраструктурном секторе. В то время как потенциал текущей модели роста китайской экономики во многом исчерпан, прогресс в области структурных реформ, направленных на переориентацию экономики на новые источники роста, вероятно, будет ограниченным. В других развивающихся экономиках также ожидается снижение темпов роста в условиях более низких цен на сырьевые товары и ожидаемого ужесточения финансовых условий на глобальных финансовых рынках.

Невысокие темпы роста мировой экономики также будут ограничивать рост спроса на энергоносители.

В базовый вариант прогноза закладывается сохранение цен на нефть вблизи текущих уровней до окончания срока действия соглашения об ограничении добычи и предпосылка о том, что соглашение об ограничении добычи будет действовать до марта 2018 г. После окончания действия соглашения, как ожидается, объем добычи в странах-участницах вернется к уровням, предшествовавшим соглашению.

Дополнительное давление на рынок нефти будет оказывать рост добычи в странах, не участвующих в соглашении (прежде всего - в Ливии и Нигерии), а также наращивание производства сланцевой нефти в США. В этих условиях прогнозируется постепенное снижение цен на нефть марки "Юралс" к концу 2018 г. до уровня чуть выше 40 долларов США за баррель, который оценивается как равновесный. В 2019 и 2020 гг. ожидается сохранение цен на нефть вблизи указанного уровня (с поправкой на инфляцию в экономике США).

В связи с продлением соглашения об ограничении добычи нефти в мае 2017 г. на дополнительные 9 месяцев, в базовом сценарии прогноз добычи нефти в 2017 и 2018 г. был понижен до 547 млн. тонн в год. При этом в 2019 - 2020 гг. объемы нефтедобычи восстановятся до 553 млн. тонн в год. Поставки нефти на внутренний рынок будут снижаться за счет увеличения обеспеченности внутреннего рынка и повышения глубины нефтепереработки, в то время как экспорт нефти будет расти благодаря увеличению привлекательности экспортных поставок, снижению первичной переработки нефти и увеличению глубины ее переработки из-за принятого "налогового маневра".

Прогноз исходит из сохранения действия на протяжении всего прогнозного периода финансовых и экономических санкций в отношении российской экономики, а также ответных мер со стороны России.

С учетом изменения ситуации на мировых валютных рынках прогнозируется сохранение курса евро к доллару США на уровне 1,18 в течение 2018 - 2020 гг., что соответствует рыночному консенсусу. В базовом сценарии в 2018 г. ожидается ослабление рубля по сравнению с 2017 г. (с 59,4 до 64,7 рублей за доллар США) под воздействием увеличения отрицательного сальдо счета текущих операций, которое будет происходить из-за снижения экспорта в результате падения цен на энергоносители и продолжающегося роста импорта на фоне восстановления экономики. В 2019 и 2020 гг. ожидается стабилизация рубля в реальном выражении и, соответственно, его ослабление в номинальном выражении темпами, обусловленными дифференциалом инфляции в России и в странах - торговых партнерах. В 2020 г. среднегодовой курс прогнозируется на уровне 68,0 рублей за доллар США.

В рамках базового сценария прогнозируется постепенное увеличение темпов роста российской экономики с 2,1% в 2017 г. до 2,3% к 2020 г.

Ускорение экономического роста будет обеспечиваться в первую очередь увеличением инвестиций в основной капитал, средний темп роста которых в 2018 - 2020 гг. ожидается на уровне 5,3% в среднем за год. Опережающему росту инвестиций будет способствовать реализация следующих мер Правительства Российской Федерации:

- программа льготного кредитования малого и среднего бизнеса (программа "6,5"), направленная на расширение инвестиционных возможностей указанной группы предприятий;
- создание на базе Внешэкономбанка "фабрики проектного финансирования", что предполагает отбор качественных проектов и их сопровождение на всех стадиях - от разработки до правильного структурирования финансирования и последующего процесса реализации;
- создание эффективного механизма государственно-частного партнерства на принципах "инфраструктурной ипотеки". Основная задача такого механизма - создание привлекательных условий для инвестирования частного капитала, включая долговой, в инфраструктурное строительство. Это, с одной стороны, позволит существенно сократить

прямые бюджетные расходы на реализацию каждого проекта, а с другой стороны, расширит возможности по одновременной реализации большого числа проектов. В области снижения рисков для частных инвесторов важную роль будут играть гарантии государства и корректировка законодательства.

Одновременно поддержку экономическому росту на прогнозном горизонте будет оказывать реализация ряда приоритетных проектов Правительства Российской Федерации (в частности, приоритетного проекта "Повышение производительности труда"), а также программы "Цифровая экономика", основной целью которой является развитие и внедрение цифровых технологий во все сферы экономической деятельности.

В разрезе видов экономической деятельности драйвером роста в 2018 - 2020 гг. будет обрабатывающая промышленность. В свою очередь, в ее структуре поддержку росту будут оказывать с одной стороны отрасли, которые в течение 2015 - 2016 гг. получали значительные конкурентные преимущества и успешно ими воспользовались - химический комплекс, пищевая и легкая промышленность. Кроме того, с учетом восстановления инвестиционного спроса, прогнозируется рост в инвестиционно-ориентированных отраслях (производстве строительных материалов и отраслях машиностроения).

Неблагоприятные демографические тенденции с одной стороны и уверенное восстановление экономической активности с другой продолжат оказывать давление на рынок труда. В этих условиях в базовом сценарии прогнозируется снижение уровня безработицы с ожидаемых 5,2% в 2017 г. до 4,7% в 2020 г. Одновременно, по оценкам, будет происходить и снижение естественного уровня безработицы (до уровня 4,5 - 4,7% к 2020 г.) как за счет изменения возрастной структуры населения, так и за счет сокращения времени поиска работы (по мере более широкого распространения и активного использования интернет-технологий в данной области). Таким образом, давление на заработные платы будет ограниченным.

В среднесрочном периоде в части оплаты труда определяющую роль будет играть выполнение в 2018 г. обязательств, закрепленных в указах Президента Российской Федерации, с последующим поддержанием достигнутых соотношений заработных плат отдельных категорий работников бюджетной сферы и дохода от трудовой деятельности в регионах. В результате наибольший рост реальной заработной платы ожидается в 2018 г. (4,1% по базовому варианту) с последующим замедлением (до 1,3 - 1,5% в 2019 - 2020 гг.). Рост реальных заработных плат, наряду с восстановлением потребительского кредитования, продолжит оказывать поддержку потребительскому спросу, который будет уверенно расти в течение всего прогнозного периода.

Вместе с тем, в базовом сценарии прогнозируется, что в среднесрочном периоде заработные платы в частном секторе будут расти темпами, близкими к росту производительности труда. В результате не ожидается существенного повышательного давления на инфляцию. В этих условиях прогнозируется ее нахождение вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного горизонта.

Целевой вариант прогноза основан на тех же внешнеэкономических предпосылках, что и базовый вариант. Одновременно в его основу положен высокий вариант демографического прогноза Росстата, предполагающий более высокие коэффициенты рождаемости и более высокий миграционный прирост (по сравнению со средним вариантом демографического прогноза).

В целевом варианте прогноза развития российской экономики с учетом создания условий для интенсификации инвестиционной деятельности (в том числе в добывающей отрасли) прогнозируется более быстрое восстановление добычи нефти в 2018 г. после окончания действия соглашения (до 551 млн. тонн за 2018 год). В дальнейшем ожидается некоторое увеличение добычи нефти за счет внедрения передовых технологий и ввода новых месторождений, расположенных в удаленных регионах со сложными условиями. В результате объем добычи нефти в целевом сценарии будет составлять 556 млн. тонн в год в 2019 - 2020 гг.

Кроме того, в результате чуть более быстрого роста производительности труда в целевом сценарии курс рубля в конце прогнозного периода несколько крепче, чем в базовом (67,4 рубля за доллар США в 2020 г.).

Как и в базовом варианте, опережающий рост производительности труда по сравнению с темпом роста заработной платы обусловит отсутствие существенного проинфляционного давления, что создаст условия для сохранения инфляции на целевом уровне в среднесрочном периоде.

В рамках целевого сценария прогнозируется, что более эффективная реализация мер по преодолению структурных ограничений экономического роста как в области создания и модернизации основных фондов, так и в области демографии обеспечат более высокие, чем в базовом варианте, темпы роста экономики на всем прогнозном горизонте. К 2020 г. темп роста ВВП может достичь 3,1%.

В консервативный вариант прогноза была заложена предпосылка о более существенном замедлении мирового экономического роста. Это может произойти в результате "жесткой посадки" экономики Китая, спровоцированной схлопыванием пузырей на рынках финансовых и нефинансовых активов; более быстрого, чем ожидалось, ужесточения денежно- кредитной политики в развитых странах. В этих условиях снижение мирового спроса на нефть приведет к падению цены на нефть марки "Юралс" до 35 долларов США за баррель к концу 2018 г. и ее сохранению на этом уровне до конца прогнозного периода. Кроме того, снижение цен на нефть и замедление темпов мирового экономического роста будут сопровождаться повышением уровня неприятия рисков международными инвесторами.

В консервативном сценарии ожидается более значительное ослабление рубля под воздействием ухудшения условий торговли с одной стороны и усиления оттока капитала - с другой. В 2018 г. ожидается скачок курса рубля к доллару США до 70,3 рубля за доллар США в среднем за год, а в дальнейшем - стабилизация рубля в реальном выражении. При этом воздействие шока условий торговли в 2018 г. на курс рубля будет смягчено осуществлением продаж иностранной валюты Минфином России в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил.

В этих условиях темп роста ВВП в 2018 г., по оценкам, снизится до 0,8%. Однако, в силу значительного снижения структурной зависимости российской экономики от цен на нефть, снижения ВВП в реальном выражении не прогнозируется. В то же время слабый внешний спрос и высокий уровень неприятия рисков международными инвесторами, предполагающиеся в течение всего прогнозного периода, обусловят медленное восстановление темпов роста российской экономики до 1,5% в 2020 г.

Скачок курса в 2018 г., вероятно, приведет к краткосрочному превышению инфляцией целевого уровня (4,3% к концу 2018 г.). При этом, как ожидается, последовательная денежно-кредитная политика обусловит ее скорое возвращение к целевому уровню.

Таблица 6. Основные показатели прогноза

Наименование	2016	2017	Прогноз		
	Отчет	оценка	2018	2019	2020
Цена на нефть марки "Юралс" (мировые), долларов США за баррель					
базовый	41,7	49,9	43,8	41,6	42,4
целевой	41,7	49,9	43,8	41,6	42,4
консервативный	41,7	49,9	36,8	35,0	35,0
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый	5,4	3,2	4,0	4,0	4,0
целевой	5,4	3,2	4,0	4,0	4,0
консервативный	5,4	3,2	4,3	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %					
базовый	-0,2	2,1	2,1	2,2	2,3
целевой	-0,2	2,1	2,2	2,6	3,1
консервативный	-0,2	2,1	0,8	0,9	1,5
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	-0,9	4,1	4,7	5,6	5,7
целевой	-0,9	4,1	5,7	6,7	8,6
консервативный	-0,9	4,1	-0,5	1,5	1,5
Промышленность, %					
базовый	1,3	2,1	2,5	2,5	2,5
целевой	1,3	2,1	2,7	2,9	3,2
консервативный	1,3	2,1	1,3	1,5	1,6
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый	-5,1	1,3	2,3	1,1	1,2
целевой	-5,1	1,3	2,4	1,4	1,7
консервативный	-5,1	1,3	1,4	0,2	0,6
Реальная заработная плата, %					
базовый	0,8	3,2	4,1	1,3	1,5
целевой	0,8	3,2	4,2	1,5	2,0
Консервативный	0,8	3,2	3,2	0,2	0,8
Оборот розничной торговли, %					
базовый	-4,6	1,2	2,9	2,7	2,5
целевой	-4,6	1,2	3,0	3,1	3,3
консервативный	-4,6	1,2	1,7	1,1	1,5
Экспорт товаров, млрд. долларов США					
базовый	281,8	336,9	324,9	324,2	332,4
целевой	281,8	336,9	331,5	343,4	362,2
консервативный	281,8	336,9	295,7	289,0	291,5
Импорт товаров, млрд. долларов США					
базовый	191,6	227,8	234,8	238,0	241,0
целевой	191,6	227,8	237,8	248,0	261,0
консервативный	191,6	227,8	219,3	219,0	216,7

Источник информации: данные Минэкономразвития РФ от 27.10.2017 г.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы показателей.

Рынок недвижимости сегментирован, сегменты данного рынка можно выделить по следующим параметрам (по экономическому содержанию и функциональному назначению объектов по данному показателю выделяют следующие виды рынков):

- рынок жилья
- рынок объектов промышленного назначения
- рынок сельскохозяйственного назначения
- рынок коммерческой недвижимости, в том числе: производственно-складского назначения, торгового назначения и офисного назначения
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Учитывая количественные и качественные характеристики оцениваемого имущества, оценщик пришел к заключению, что объект оценки принадлежит к рынку коммерческой недвижимости, к сегменту рынка – рынок недвижимости производственно-складского назначения.

8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Общие сведения

Рынок недвижимости Иркутской области находится в стадии формирования. На невысокую активность рынка указывает узкая специализация риэлтерских фирм, отсутствие специализированных изданий, дающих аналитические обзоры состояния и развития рынка недвижимости. Неразвитость рынка недвижимости и как следствие разнородность предложений привели к большому разбросу цен как на продажу так и на аренду.

В городах области рынок недвижимости развивается только в тех районах и городах, где стабильно работают градообразующие и крупные предприятия. Это территория, находящаяся в 100 км радиусе (г. Ангарск и г. Шелехов) с центром в г. Иркутск, характеризующаяся транспортной близостью к единственному крупному городу, обладающему достаточным набором ресурсов для развития в новых экономических условиях, а также города расположенные около ключевых транспортных магистралей, проходящих через Иркутскую область (г. Братск, г. Усолье-Сибирское, г. Усть-Илимск, г. Усть-Кут).

Анализ предложений показывает, что наибольшая активность рынка наблюдается только областном центре – Иркутске. Общий объем предложений в базе данных превышает 80%. Спрос на коммерческую недвижимость в г. Иркутске формируется как представителями местного бизнеса, так и иногородними предпринимателями и предпринимателями КНР и Монголии.

Во всех остальных городах рынок коммерческой недвижимости находится в зачаточном состоянии, сделки купли-продажи носят единичный характер. Предложения недвижимости носят нерегулярный характер и представлены в основном объектами, принадлежащим сельскохозяйственным предприятиям и местной промышленности.

Следует также отметить, что доступная в открытых источниках информация о рынке коммерческой недвижимости Иркутской области, за исключением г. Иркутск, свидетельствует об ограниченности применения данных, т.к. она не дает количественного выражения изменений, а тенденции развития ситуации могут быть представлены в самом общем виде. Кроме того, при таком подходе нет возможности реально сравнить оптимальные изменения цен на различных сегментах недвижимости. На невысокую активность рынка указывает узкая специализация риэлтерских фирм (в основном, купля-продажа квартир), отсутствие специализированных изданий, дающих аналитические обзоры состояния и развития рынка недвижимости. Неразвитость рынка недвижимости и как следствие разнородность предложений привели к большому разбросу цен, как на продажу, так и на аренду.

В связи с тем, что рынок коммерческой недвижимости находится в стадии развития, то продавцы и арендодатели во многих случаях относят предлагаемый объект к какой-либо более широкой группе, чем принято в международных классификациях. Исходя из публикуемой информации, можно выделить следующие категории недвижимости:

- торгово-офисная;
- производственно-складская.

Кроме того, большую группу составляют объекты, функциональное назначение которых продавцами не указывается (или указывается максимально широкий спектр вариантов использования).

Принимая во внимание выше изложенное, в условиях отсутствия достаточного для анализа количества информации, наилучшим индикатором рынка коммерческой недвижимости является рынок квартир – наиболее чувствительный к изменениям в социально экономическом положении любого региона.

Во всех сегментах коммерческой недвижимости владельцы предлагают скидки. Их размер зависит от категории объекта, качества и готовности проекта и того, насколько собственнику нужны наличные (от 5% до 30%).

С начала 2015 рынок недвижимости стал развиваться под влиянием финансового кризиса. В 2015 и 2016 гг. под влиянием финансового кризиса было отмечено снижение цен и спроса по всем категориям рынка недвижимости.

В 2017 году рынок недвижимости можно охарактеризовать относительной стабильностью цен на недвижимость, по некоторым категориям рынка недвижимости (жилая недвижимость) наблюдался небольшой рост или цены остались на прежнем уровне, а по ряду иных сегментов (коммерческая недвижимость) цены остались на прежнем уровне, или отмечалось небольшое падение, в зависимости от сегментации и активности.

Не смотря на улучшение многих макроэкономических показателей экономики РФ в 2017 году, большинство прогнозов российских экономистов сводится к общему мнению, что в 2018 году текущая ситуация на рынке недвижимости не позволяет надеяться на рост цен.

Рынок производственно-складской недвижимости г. Иркутска

Рынок производственно-складской недвижимости в Иркутской области находится в стадии формирования и является наименее активным и самым закрытым сегментом рынка коммерческой недвижимости как по масштабам, так и по числу операций.

Признаками этого являются: малое количество предложений на продажу производственных объектов, относительно высокая концентрация рынка вокруг промышленно-развитого центра – г.Иркутска, отсутствие стабильности в ценообразовании на объекты, сходные по масштабу и составу недвижимого имущества. На невысокую активность рынка также указывает узкая специализация риэлтерских фирм (в основном, купля-продажа квартир), отсутствие специализированных изданий, дающих аналитические обзоры состояния и развития рынка недвижимости.

В ходе анализа рынка объектов недвижимости производственно-складского назначения были использованы различные базы данных в сети интернет, материалы областных СМИ (прайс-листы агентств недвижимости г. Иркутска, Газета "Дело", Рекламно-информационное издание. Газета «Из рук в руки г. Иркутск. Недвижимость», «Все объявления Иркутска», интернет проект «Вся недвижимость г. Иркутска», интернет портал REALTY.IRK.RU - "НЕДВИЖИМОСТЬ: Байкальский регион".

В ходе анализа рынка были выявлены следующие существенные факты:

1. Исторически сложилось, что практически все производственно-складские объекты располагаются в основном в двух районах города - Свердловском и Ленинском. При этом следует отметить, что каждый район в свою очередь состоит из более мелких районов, среди которых есть как дорогие, так и «аутсайдеры»:

- Свердловский район представлен следующими районами район Затона, Синюшиной Горы и Ново-Иркутской ТЭЦ, а также район Кая, который включает в себя ул. Воронежская, Ракитная, Сергеева;
- Ленинский район представлен следующими районами ул. Трактовой, ул. Розы Люксембург, ст. Горка, Жилкино, ст. Батарейная.

2. Относительно высока концентрация рынка вокруг промышленно-развитого центра - г. Иркутска. Средняя цена предложений купли-продажи объектов недвижимости производственно-складского назначения по состоянию на дату оценки в г. Иркутске составляет от 10 000 до 40 000 руб./кв.м., в зависимости от местоположения, благоустройства и технического состояния.

Рыночная ставка арендой платы за 1 кв.м общей площади объекта производственно-складской недвижимости в г. Иркутске колеблется от 100 до 400 руб., операционные расходы (50-60 руб. кв.м в месяц), коммунальные платежи (30-40 руб.кв.м в месяц). Арендная плата, как правило, не включает в себя расходы на коммунальные услуги, их платит арендатор отдельно по факту. На цену аренды влияют техническое состояние объекта, наличие коммуникаций, отопления, оборудования, подъездных путей, соответствие пожарным и экологическим нормам и т.д.

Сведения о средней удельной цене предложения одного квадратного метра общей площади коммерческой недвижимости г. Иркутска по данным REALTY.IRK.RU (http://sia.ru/) по состоянию на 06.07.2018 г. представлены ниже:

3. Спрос и предложение. Точно определить объемы рынка невозможно, так как многие складские помещения либо не сертифицированы, либо не имеют зарегистрированных прав собственности. По данным агентства «Авалон-Риэлти», в аренду предлагается порядка 25-30 тыс. кв. м, на продажу - 125 тыс. кв. м. Спрос при этом очень активен, причем со стороны не только местных, но также московских и азиатских компаний, которые предъявляют довольно высокие требования к складам. Особенность города в том, что склады и производственные базы расположены в центре города - наследство советских времен. Реконструкция таких помещений бессмысленна - экономически эффективнее снести все постройки и продать или самостоятельно развить дорогостоящий участок под застройку более доходной коммерческой недвижимости, например торгово-офисной.

4. Основными "поставщиками" складских помещений выступают две категории арендодателей.

- Многие промышленные предприятия сдают в аренду свои пустующие складские помещения, бывшие цеха с демонтированным оборудованием. Большинство таких помещений требует ремонта или основательной реконструкции.

- Специализированные компании, занимающиеся покупкой, реконструкцией с целью последующей перепродажи или сдачи в аренду с предоставлением дополнительных услуг, например транспортных, разгрузочно-погрузочных. Условия, площадь и срок аренды подобных помещений любые.

Большинство предлагаемых складских помещений — перепрофилированные производственные корпуса заводов (фабрик), не соответствующие современным стандартам, относимые к уровню класса «С» или «Д».

Складские комплексы класса «А», «В+» и «В» составляют на Иркутском рынке менее 2%.

Причина дефицита складских помещений категории А и В объясняется перевесом интересов инвесторов в сторону торгово-офисного сектора, который обладает более быстрой окупаемостью вложенных денежных средств. Средний размер вложений в строительство складов класса «А» или «В» составляет порядка 10 млн. долларов, а окупаются такие проекты не ранее чем через 5-8 лет.

5. В структуре предложения превалируют оптовые лоты (от 5000 до 10000 кв.м) и длительные сроки аренды (от 2 до 5 лет). В следствие чего стало появление спекулятивного предложения меньших площадей (до 5000 кв.м) на условиях субаренды (от 1 года), по цене на 20-30% выше базовой аренды.

6. Рынок характеризуется почти полным отсутствием свободных площадей класса В при постоянно растущем спросе на такие площади как со стороны логистических операторов, так и со стороны прямых арендаторов (производители, торговые сети).

Предоставленный экспресс-анализ ориентирован на описание общей ценовой ситуации на рынке недвижимости г. Иркутска и не предназначен для заключения о цене конкретного объекта недвижимости.

Оценщиком исследован рынок коммерческой недвижимости в рассматриваемых сегментах по данным, размещенным на сайтах:

- http://www.domofond.ru
- https://www.avito.ru
- http://www.rosrealt.ru/Irkutsk/
- https://portal.rosreestr.ru/

- http://www.realtyvision.ru/
- http://sia.ru/

В настоящем Отчете Оценщиком была проанализирована информация по ценам предложений (публичных оферт) объектов недвижимости, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о сделке с объектом недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого помещения, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В качестве аналогов были выбраны объекты недвижимости расположенных в Куйбышевском районе г. Иркутска. Информация о сделках купли-продажи и фактах предложений аналогов является достаточной и достоверной. Перечень аналогов и их характеристики представлены в разделах 11 и 12 настоящего Отчета.

Классификация складской недвижимости

Укрупнено склады подразделяют по видам продукции, для хранения которой склад организован: акцизный склад, склад продовольственного, непродовольственного сырья, склады промышленных отходов, драгоценных металлов и т.п. В отдельные группы выделяются таможенные склад и склады временного хранения. Существует также классификация складов по строительным характеристикам (А, В, С и Д).

Класс	Тип помещения	Месторасположение	Основные характеристики	Дополнительные характеристики
А	Одноэтажное здание, построенное по современным технологиям с использованием высококачественных материалов.	Главные магистрали или, обеспечивающее хороший подъезд	Высокие потолки от 12 м. Многоуровневое стеллажное оборудование, отвечающее современным требованиям. Ровный пол с антипылевым покрытием. Система пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения. Регулируемый температурный режим. Наличие всех коммуникаций. Тепловые завесы на воротах.	Наличие офисной площади при складе. Оптико-волоконные телефонные линии. Достаточная территория для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей. Система охранной сигнализации и видеонаблюдение. Оборудование, отвечающее современным стандартам.
В	Капитальное здание одно- или многоэтажное	Склады бывшей системы плодоовощных баз, торговых, транспортных и других предприятий и организаций.	Высота потолков от 4,5 до 8 метров. Пол асфальт или бетон без покрытия. Пожарная сигнализация и гидрантная система пожаротушения. Пандус для разгрузки автотранспорта.	Офисные помещения. Телефонные линии МГТС. Охрана по периметру территории. Предоставляемый спектр услуг частично соответствует помещениям класса А.
С	Реконструируемое производственное помещение с необходимыми коммуникациями и оборудованием.	Бывшие производственные помещения, а также бомбоубежища и утепленные ангары	Высота потолков от 3,5 до 18 м. Пол асфальт или бетонная плитка. Ворота на шлюзовой мехе, автомашина заходит в внутрь помещения.	Возможность предоставления офисных помещений для арендаторов.
Д	Подвальные помещения или объекты ГО. Не отапливаемые производственные помещения или ангары	-	-	-

По конструкции практически все новые склады представляют собой сооружения каркасного типа (металлический каркас) с облегченными навесными утепленными панелями типа "сэндвич". Склад может быть либо одноэтажным, либо двух-трехэтажным, при условии, что только один этаж отдан под склад, а остальные займут офисы. Внутри помещений должен быть ровный бетонный пол с антипылевым покрытием на уровне 1-2 метров от земли, который выдерживает нагрузку до 5-7 тонн на кв. метр. Обязательны потолки высотой не менее 10 метров, чтобы было возможно устанавливать многоуровневые стеллажи, а также инфраструктуры - раздевалок для обслуживающего персонала и санузлов. Кроме того современные склады отличаются хорошим техническим оснащением и коммуникациями (системы вентиляции,

кондиционирования, фильтрации, системы пожаротушения, сигнализации, водопроводная, отопительная система, безопасная электросеть, необходимые подъемо-разгрузочные механизмы, системы складирования и автоматизации).

Классификация производственной недвижимости

Одной из особенностей производственной недвижимости является уникальность каждого производства. Основными параметрами, определяющими конструктивные особенности зданий, являются габариты промышленного оборудования и специфика технологической линии.

Классификация зданий промышленных предприятий носит отчасти условный характер. Типоразмеры и архитектурно- планировочные решения зависят от габаритов оборудования и нагрузок на перекрытия зданий. Для обеспечения рационального размещения технологического оборудования (с возможностью последующей его модернизации) действует межотраслевая унификация, то есть установление рационального минимума значений каждого из параметров объемно-планировочных (композиционных) элементов зданий для разных отраслей. К основным параметрам композиционных элементов промышленных зданий относятся: пролеты и шаги колонн, высота этажей, этажность, тип и качество отделки помещений.

Рынок промышленных зданий обладает рядом особенностей. Во-первых, эта ограниченный количественный прирост промышленных предприятий. Во-вторых, это ограниченные возможности по нецелевому использованию зданий промышленности.

Несмотря на то что достаточно большое их количество используется под склады, качество таких складов приравнивается к классу С, использование производственных площадей под торговые цели также не является идеальным. Торговые центры «Фортуна», «Автоград», «Электрон», «Иркутский» можно привести как пример использования производственных площадей, но специфика проекта не предполагает его тиражирования.

Под целевым использованием понимается профильное использование, то есть производство той же продукции, кроме того, технология, объемы производств и типы используемого оборудования должны совпадать или быть схожими. Существенное влияние на рынок промышленной недвижимости оказывает то, что предприятия обязаны переоформить права на землю, которую они занимают. В настоящее время в большинстве случаев земля находится в постоянном бессрочном пользовании.

К открытию производства в желаемом регионе инвесторы приходят разными путями: один - покупая и модернизируя профильное предприятие, другие - осваивая непроизводственные площади по причине их выгодного для данной компании расположения и определенный льгот при реорганизации неиспользуемых территорий.

Общее количество промышленных предприятий значительно превышает количество тех предприятий, которые составляют предложение на рынке. Поэтому можно говорить о том, что все индустриальные объекты делятся на следующие группы:

- Современные предприятия, построенные с «нуля» или на месте бывших производств;
- Предприятия советской и дореволюционной эпохи, не менявшие свой профиль и успешно функционирующие по сей день;
- Предприятия того же времени создания, что и предыдущая группа, обанкротившиеся или находящиеся на грани банкротства, производство на них остановлено или объемы его малы, помещения сдаются под торговые, офисные или складские нужды.

Таким образом, принимая во внимание, что выход на рынок купли-продажи современных производств маловероятен, можно говорить о том, что предложение на рынке промышленной недвижимости формируется из двух источников:

1. Предприятия, площади которых будут полностью реорганизованы, производство переведено, назначение земельного участка изменено.

2. Предприятия, местоположение которых останется неизменным, а производство сохранено в том или ином виде.

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

Число ценообразующих факторов стоимости объектов недвижимости весьма велико, число их сочетаний - бесконечно, в результате рассматриваются только факторы, изменение которых существенным образом влияет на рыночную стоимость объекта оценки.

Рынок недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Стандартные скидки составляют от 1% до 30%, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый Объект.

Скидки на торг могут существенно различаться в условиях активного и пассивного рынков. Выбор конкретного значения внутри интервала осуществляется на основе анализа следующих факторов:

- Степень активности/пассивности рынков объектов недвижимости, к которому принадлежит объект оценки,
- Наличие конкурирующих предложений на продажу подобных объектов недвижимости,
- Состояние платежеспособного спроса на объекты данного типа
- Общие тренды на рынке (рост/падение цен в обозримом прошлом),
- Ожидание рынка в отношении роста/падения цен в ближайшей и долгосрочной перспективе.

Согласно материалам исследования, посвященного определению размера скидки на торг, выполненное под редакцией Лейфера Л. А., кандидата технических наук, Генерального директора Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, ведущего эксперта Бюро оценки LABRATE.RU по оценке и управлению стоимостью бизнеса, научного консультанта по программе профессиональной переподготовки по оценочной деятельности при Нижегородском государственном Университете им. Н.И.Лобачевского, председателя Нижегородского отделения Российского общества оценщиков, опубликованное в Справочнике оценщика недвижимости-2016 Том 1 часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» (дата издания справочника 28.01.2016 г.) (см. табл. ниже).

Таблица 7. Границы расширенного интервала значений скидки на торг, %

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	7% - 17%
1.2 Специализированные производственные складские объекты	12%	7% - 16%
1.3 Объекты предназначенные для пищевого производства	12%	7% - 17%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	18%	10% - 32%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11%	7% - 16%

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		

Выбор конкретного значения внутри интервала неопределенности осуществляется на основе анализа оцениваемого объекта по факторам, косвенно влияющих на величину ожидаемых в процессе торга скидок. К таким факторам относятся:

- Степень активности (пассивности) рынка объектов недвижимости, к которому принадлежит объект оценки;
- Наличие конкурирующих предложений на продажу подобных объектов недвижимости;
- Состояние платежеспособного спроса на объекты данного типа;
- Общие тренды на рынке (рост/падение цен в ближайшей и долгосрочной перспективе);
- Значительное влияние оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке.

Если объект не имеет выраженных индивидуальных особенностей, и условия продажи близки к типовым, то можно воспользоваться значениями средних поправок для соответствующей группы объектов. Однако следует учитывать, что величина скидки на торг может зависеть от конкретных особенностей местности, где находится объект, и других факторов. Этим объясняется тот факт, что данные,

представленные экспертами, имеют значительный разброс. Поэтому оценщику предлагаются возможные диапазон значений (расширенные интервалы), в которых по мнению большинства оценщиков (не менее 80% опрошенных), могут находиться значения скидки на торг.

Основными ценообразующими факторами стоимости для объектов производственно-складского назначения по цене предложений являются следующие[9]:

Факторы стоимости	Среднее значение	Расширенный интервал	
Тип объекта			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,88	0,82	0,94
Расположение на этаже			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,77	0,70	0,84
Материал стен			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,73	0,88
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,66	0,57	0,75
Наличие отопления			
Отношение удельной цены не отапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,73	0,66	0,80
Наличие ж/ж тупика			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного ж/д веткой, к удельной цене такого же объекта без ж/д ветки	1,15	1,08	1,22
Назначение			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складского части комплекса	1,54	1,33	1,78

Местоположение. Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости. Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Площадь (масштаб). Площадь объекта и его удельная стоимость, как правило, взаимосвязаны. На рынке недвижимости, т.е. при большом количестве продаваемых объектов, связь удельной стоимости с площадью является статистической и может анализироваться в форме корреляционной зависимости. Для коммерческой недвижимости прослеживается снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв.м) с увеличением площади в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Для расчета корректировки на площадь может быть применена статистически полученная формула логарифмической зависимости рыночной стоимости от общей площади объекта недвижимости[10]:

$$OC = -0.18 \cdot \ln(П) + 2.5587$$

где:
ОС – относительная рыночная стоимость;
П – общая площадь,
К – коэффициент корреляции.
Корректировка на общую площадь рассчитывалась по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{OC_{оц}}{OC_{ан}} - 1 \right) * 100 ;$$

где:
i – корректировка на общую площадь;
$OC_{оц}$ – относительная расчетная стоимость объекта оценки;
$OC_{ан}$ – относительная расчетная стоимость объекта-аналога.

---

[9] *Справочник оценщика недвижимости-2016 Том I часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов (дата издания справочника 28.01.2016 г.)*

[10] *Статья «Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположения нежилой недвижимости» А.Е. Яскевич, оценщик. II категории ООО «Интеркоп-Аудит» (г. Москва), общероссийский информационно-аналитический и научно-практический журнал «Имущественные отношения в РФ», №3 (114) 2011 г., стр. 15-20.*

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

По результатам проведенного исследования в печатных изданий и на специализированных сайтах о предложениях на продажу коммерческой недвижимости, объектов, расположенных в сопоставимых по местоположению с объектом оценки районах города, можно сделать следующие выводы:

- Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений объектов недвижимости производственно-складского назначения выявил ряд объектов.
- Средний ценовой диапазон предлагаемых на продажу объектов в пересчете на 1 кв.м. площади объектов недвижимости *производственно-складского назначения, расположенных в районе местоположения объекта оценки* варьируется **от 15 до 25 тыс. руб./кв.м.** в зависимости от местоположения, площади, физического состояния, материала стен и наличия коммуникаций.
- В указанную выше цену предложения 1 кв. общей площади коммерческой недвижимости входит и земельная составляющая (имущественные права на земельный участок).
- Цена предложения недвижимости в ходе проведения переговоров между продавцом и потенциальным покупателем значительно снижается в сторону уменьшения.
- Стандартные скидки составляют от 5% до 30%, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относятся оцениваемые объекты.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно разделу VI ФСО №7:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При выполнении анализа наиболее эффективного использования в первую очередь должны быть проанализированы ограничения ***юридического характера***, характеризующиеся разрешенным использованием земельного участка.

Документом, содержащим исчерпывающий перечень ограничений юридического характера, в том числе информацию о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению,

параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке, является градостроительный план земельного участка[11].

Ограничения ***физического характера*** анализируются с точки зрения возможности использования существующих конструкций объекта для дальнейшего использования при проведении реконструкции. Для объектов, планируемых к реконструкции с увеличением этажности других значимых изменений конструктивной основы с использованием существующих конструкций, следует получить заключение по обследованию технического состояния конструкций.

Оценка ***экономической эффективности*** проекта и выбор использования, приводящего к максимальной стоимости объекта, осуществляется на основе анализа и формирования оптимальных характеристик ценообразующих факторов инвестиционного объекта.

При этом, с учетом цели проведения оценки оценка объекта оценки производиться исходя из характера его назначения и физического состояния (назначение объекта и состояние на дату проведения оценки).

Таким образом, можно сделать вывод, что наилучшее и наиболее эффективное использование оцениваемого имущества – **текущее, по назначению.**

Количественный анализ наилучшего и наиболее эффективного использования не проводится, так как качественный анализ показал, что из существующих способов использования возможный только существующий.

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

10.1. Порядок проведения оценки

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

д) составление отчета об оценке.

10.2. Обзор подходов оценки

Согласно п.11 ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Сравнительный подход[12] – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход[13] – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Затратный подход[14] – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

---

[11] В соответствии со ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации орган местного самоуправления обязан по обращению правообладателей выдавать градостроительный план земельного участка в течение 30 дней без взимания платы, в том числе информацию о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке.

[12] п.п.12,13,14 ФСО №1

[13] п.п.15,16,17 ФСО №1

[14] п.п.18,19,20 ФСО №1

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

10.3. Оценка земельного участка

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, разработанных Минимуществом России от 07.03.2002 г. № 568-р как правило, при оценке земельных участков используются в рамках сравнительного подхода - метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, в рамках доходного подхода - метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка применяются в методе остатка, методе выделения.

Ниже представлено краткое описание методов, используемых для оценки земельных участков в рамках каждого из подходов.

Методы сравнительного подхода

1. 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. 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.

2. 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.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- 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. Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

3. 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 элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- 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.

Методы доходного подхода

4. 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.

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.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

5. Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

6. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером 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. При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

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.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

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

Использование (или обоснование отказа от использования) затратного, сравнительного и доходного подходов

Обоснование отказа от использования доходного подхода

Метод капитализации земельной ренты не применим по следующим причинам:

На основании проведенного анализа рынка земельных участков было установлен, что рынок только начинает формироваться, отсутствуют какие-либо предложения по сдачи земельных участков под коммерческое использование в субаренду по рыночным ставкам арендной платы (наиболее вероятным ставкам арендной платы, по которым земельный участок может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

При этом следует отметить, что в России, в т.ч. и в Иркутской области, в аренду, главным образом, сдаются земли государственного и муниципального фонда, и величина арендной платы рассчитывается в соответствии с нормативной ценой земли, не эквивалентной ее рыночной стоимости. В настоящее время предпринимаются попытки аренды земель по ее рыночной стоимости, но еще рано говорить об объективности результатов практического применения метода капитализации земельной ренты.

Метод остатка и метод предполагаемого использования носят очень ограниченное применение, в основном используется в случае не возможности реализации оценки методами сравнительного подхода. Итоговая погрешность оценки по данным методам редко бывает лучше 50% и в мировой практике такая методика применяется только, когда исходные данные известны с точностью 2-3% и между ними существует определённая зависимость (корреляция).

Принимая во внимание отсутствие открытой и достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также на основании п. 21 ФСО-1, Оценщик отказался от применения метода капитализации в рамках доходного подхода к оценке объекта оценки.

Обоснование отказа от применения затратного подхода

При оценке земельных участков напрямую затратный подход не применяется.

Согласно п. 23 ФСО №1: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний».

Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

Возможно лишь косвенное использование отдельных элементов затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в рамках метода остатка (метода доходного подход), метода выделения (метода сравнительного подхода).

Принимая во внимание выше изложенное, Оценщик вынужден отказаться от применения методов затратного подхода по причине отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а так же по причине отсутствия достоверной информации для расчета стоимости в рамках метода остатка (метода доходного подход), метода выделения (метода сравнительного подхода).

Обоснование применения сравнительного подхода (метода сравнения продаж)

В рамках сравнительного подхода к оценке земельных участков выделяют три метода: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

При оценке рыночной стоимости земельного участка предпочтительным подходом к оценке является сравнительный подход (метод сравнения продаж), основанный на анализе рынка земельных участков на основании цен предложения (спроса) с указанием основных ценообразующих факторов и степени их влияния на стоимость земельного участка

Метод сравнения продаж наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости и обеспечивает приемлемую для оценки точность.

Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 ФСО №1, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости земельного участка.

Метод выделения, метод распределения к оценке рассматриваемого участка не применимы по следующим причинам:

- отсутствует наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.
- итоговая погрешность оценки по методу выделения и методу распределения редко бывает лучше 50% и в мировой практике такая методика применяется только, когда исходные данные известны с точностью 2-3% и между ними существует определённая зависимость (корреляция).

10.4. Оценка здания

Описание затратного подхода

В соответствии с п. 24 ФСО №7 в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Описание сравнительного подхода

В соответствии с п. 22 ФСО №7 при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

Описание доходного подхода

В соответствии с п. 23 ФСО №7 при применении доходного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Использование (или обоснование отказа от использования) затратного, сравнительного и доходного подходов

Согласно п. 11 ФСО №1 при выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В соответствии с п. 24. ФСО №1 Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Обоснование отказа от применения затратного подхода

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

Принимая во внимание выше изложенное, а также в соответствии с п.24 ФСО №1, п. 24 ФСО №7, Оценщик счел необходимым отказаться от применения затратного подхода к оценке.

Обоснование применения сравнительного подхода

Сравнительный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.п.12,13 ФСО №1, п. 22 ФСО №7, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке.

Обоснование отказа от применения доходного подхода

По состоянию на дату оценки участники рынка ориентируются, главным образом, на сделки с минимальной ценой при сопоставимой полезности, в связи с этим именно сравнительный подход в максимальной степени соответствует рыночной стоимости.

Так же, существует существенная неопределенность в отношении текущих значений рыночных мультипликаторов, используемых в рамках доходного подхода. Малое количество цен предложений не позволяют определить с приемлемой точностью значение ставки капитализации.

Учитывая вышеизложенное, цели проведения настоящей оценки, а также на основании п.16 ФСО №1, п. 23 ФСО №7, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик отказался от применения доходного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

11. ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Оценка земельного участка, входящего в состав объекта оценки была произведена методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Скорректированная цена дает оценщику возможность сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи (предложения) аналогичных объектов отражает рыночную стоимость. Безусловно, фактическая цена продажи (предложения) объекта оценки может отклоняться от рыночной стоимости из-за мотивации участников сделки, степени их осведомленности, условий сделки. Однако в подавляющем большинстве случаев цены индивидуальных сделок имеют тенденцию отражать направление развития рынка. Если имеется достаточная информация по большому числу сделок и предложений на продажу, то можно определить ценовые тенденции, служащие индикатором динамики рыночной стоимости недвижимости.

Подбор аналогов

Оценщиками были проанализированы факты сделок купли-продажи объектов недвижимости, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки.

Принцип сопоставимости основан на установлении сходства показателей по трем уровням: функциональное сходство, конструктивное сходство и параметрическое сходство.

Кроме того, Оценщиком была проанализирована информация по ценам предложений (публичных оферт) объектов недвижимости, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого помещения, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437).

Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В качестве аналогов было выбрано 3 объекта недвижимости, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым.

Информация о сделках купли-продажи и фактах предложений аналогов является достаточной и достоверной. Выбранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.

Перечень аналогов и их характеристика представлена в таблице ниже.

Таблица 8. Предложения по продаже земельных участков коммерческого назначения[15]

Характеристика	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Иркутская область, г. Иркутск, Куйбышевский район, ул. Рабочего Штаба	Иркутская область, г. Иркутск, Куйбышевский район, ул. Баррикад	Иркутская область, г. Иркутск, Куйбышевский район, мкр. Топкинский
Площадь земельного участка, кв.м.	7 471	1 344	2 343
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение	Под размещение производственно-складских помещений, автосервиса, коммерческую застройку	Под размещение производственно-складских помещений, автосервиса, коммерческую застройку	Под размещение производственно-складских помещений, автосервиса, коммерческую застройку
Улучшения, расположенные на земельном участке	Здание под снос	Здание под снос	Отсутствуют
Цена предложения земельного участка, руб.	28 000 000	5 400 000	7 200 000
Цена предложения земельного участка, руб./м2	**3 748**	**4 018**	**3 073**
Отчуждаемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Предложение/Спрос	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения (продажи)	Июль 2018 г.	Апрель 2018 г.	Май 2018 г.
Источник информации	Сайт бесплатных объявлений AVITO.RU, сайт http://avito.ru/ Контактный телефон: 8-902-512-37-51	Интернет-проект "Инвест-38". Все земельные участки Иркутска и Прибайкалья, сайт: http://www.invest38.ru. Адрес: г. Иркутск, ул. Горького, 10, оф. 13. Тел.: 8 (3952) 68-48-68, 723-329	Интернет-проект "Инвест-38". Все земельные участки Иркутска и Прибайкалья, сайт: http://www.invest38.ru. Адрес: г. Иркутск, ул. Горького, 10, оф. 13. Тел.: 8 (3952) 68-48-68, 723-329

[15] *Допущение. Характеристики объектов аналогов, не указанных в скриншотах, уточнялись в телефонном интервьюировании представителей собственников и могут отличаться от информации в скриншотах. Оценщик принимал уточненную информацию в качестве основной.*

Выкопировки (Print Screen) объектов аналогов предложений к продаже

Объект-аналог №1

Объект-аналог №2

Объект-аналог №3

Обоснование выбора единицы сравнения.

Выделяют следующие единицы сравнения[16]

Для земельного участка без улучшений:

- Цена за единицу площади:
  - квадратный метр – для участков под застройку в населенном пункте
  - «сотка» - для участков под садоводство или ИЖС вне населенного пункта
  - гектар – для с/х и лесных угодий
- Цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии» для объектов торгового, складского, производственного назначения
- Цена за участок площадью, стандартной для данного типа использования

Для земельного участка с улучшениями в качестве удельной характеристики принимается удельная цена единицы измерения количества ценообразующего фактора для компонента собственности, вносящего наибольший вклад в стоимость всего объекта. Если стоимость строения заведомо больше стоимости земельного участка, то в качестве основной единицы сравнения для всего объекта используется удельная цена для строения:

- Цена за единицу полезной (арендной, общей) площади строения
- Цена за единицу объема строения
- Цена за квартиру или комнату
- Цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане, номер в гостинице)

Критерий выбора	Источник
«Единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью, как способ передачи информации эффективным и понятным способом.»	Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ. — М.: Дело, 1997. — 480 с. — ISBN 5-7749-0045-2.
«На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения (стр.191).»	Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. — 422 с. — ISBN 5-7422-0024-2.
«Учитывается, что использование удельных характеристик (удельных цен) не приводит к устранению зависимости этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора, но существенно ослабляет эту зависимость» (стр.226).	Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.:Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X
Автором описывается «опасность неумышленного «удвоения» поправок при традиционном рыночном подходе, когда имеется взаимосвязь единиц сравнения», например площади квартиры и количества спален (стр. 144).	Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие, пер. с англ.–М.:РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.–231 с.:ил., табл, граф.

В настоящем Отчете объектом оценки является условно свободный земельный участок без улучшений в черте населенного пункта, в качестве единицы сравнения принят показатель – квадратный метр, что обусловлено следующим:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Обоснование отказа от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения

Исходя из основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования прочих единиц сравнения:

- Прочие единицы сравнения («сотка», «гектар», цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии», цена за участок площадью, стандартной для данного типа использования) редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка.
- Прочие единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

---

[16] Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.:Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X

Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Определение и расчет корректировок

Корректировки по каждому элементу сравнения осуществляются в указанной очередности, после каждой корректировки цена (стоимость) сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам).

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Денежные корректировки увеличивают на определенную сумму стоимость всего объекта (абсолютные), либо одной единицы сравнения (относительные).

Процентные корректировки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже - понижающий.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, были рассмотрены следующие элементы сравнения.

1. Права на недвижимость

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Ведение тех или иных ограничений (отсутствие права распоряжением земельным участком, наличие сервитута) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

Правовой статус оцениваемого земельного участка и объектов оценки одинаков, корректировка по данному элементу сравнения отсутствует.

2.Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки.

При этом возможны варианты:

- Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.
- Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

Все аналоги предлагаются к продаже при условии платежа за счет денежных средств, в связи с этим корректировка по данному элементу сравнения отсутствует.

Предполагаем рыночные условия проведения расчетов, поскольку все аналоги выставлены на продажу путем публичной оферты. Корректировка отсутствует.

3. Корректировка на условия продажи

Особые условия - группа факторов, именуемая условиями продажи, включает прочие субъективные условия до говора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

3.1. Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т.е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно за счет снижения цены.

Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

3.2. Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собою отношениями купли-продажи и аренды одновременно.

Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые помещения (полностью или частично) в течение длительного времени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок. Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить, исходя из условия, что продавец кредитует покупателя.

К данным элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи.

3.3. Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночно обоснованной величиной.

Величина поправки может быть оценена, исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением конкретных данных о нормах отчисления средств на инфраструктуру в районе расположения объекта оценки и объекта-аналога. При обещании льготного кредитования поправка оценивается, исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию.

Предполагаем рыночные условия проведения расчетов, поскольку аналоги предлагаются для продажи путем публичной оферты, наличия финансового давления на сделку и специальных условий стимулирования покупателей не выявлено. Корректировка по данному элементу сравнения отсутствует.

4. Корректировка на предложение

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому, выставленные на свободную продажу.

Размер скидки на торг был определен по данным «Справочник оценщик недвижимости», том III «Земельные участки» 2016 г. Ниже приведены скидки на цены предложений для неактивного рынка недвижимости (выкопировка из сборника).

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	7,5%	15,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	6,2%	13,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	10,2%	20,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,4%	8,6%	14,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	5,6%	12,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	9,5%	18,6%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	7,3%	15,5%

В настоящем Отчете при определении скидки на торг были положены материалы выше приведенных исследований.

Учитывая региональную конъюнктуру рынка земельных участков под коммерческое назначение, корректировка на торг применялась согласно расширенному интервалу размера скидки на торг для земельных участков под индустриальную застройку (см. таблицу выше), при этом учитывались: общая площадь, местоположение, степень ликвидности объекта, а также нестабильная экономическая ситуация на дату проведения оценки. Таким образом, размер корректировки на торг принят в размере 15,6%, как максимальное значение корректировки из расширенного интервала на активном рынке. Используемые данные соответствуют рыночным условиям на дату оценки.

5. Динамика сделок на рынке (дата продажи)

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса на объекты недвижимости и др. Как правило, корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, если аналог «отстает» от момента оценки более чем на 6-12 месяцев.

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

6. Корректировка на площадь земельного участка.

Одним из основных ценообразующих факторы для земельных участков является фактор масштаба. *Фактор масштаба* учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Вообще говоря, эта зависимость обычно весьма размытая. Также следует отметить, что на дату проведения работ по оценке отсутствуют официально опубликованные и утвержденные методические рекомендации, а также способы, безоговорочно принимаемые всем оценочным сообществом, по определению размера скидки на масштаб.

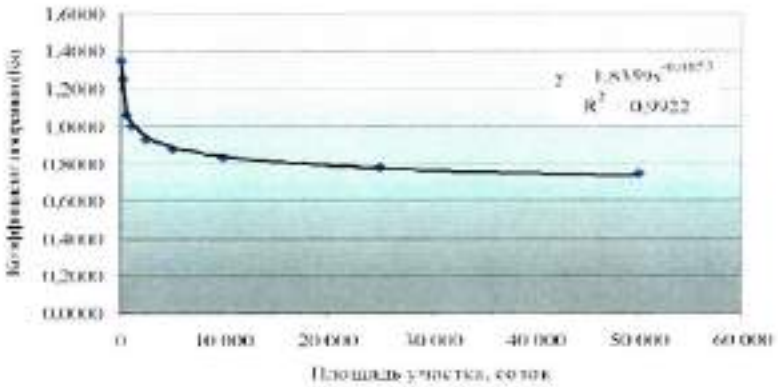
В связи с тем, что площади земельных участков оцениваемых объектов и объектов-аналогов отличаются между собой, оценщиками была введена поправочная корректировка, обусловленная тем, что большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка[17].

Таблица 9. Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (KS)

Площадь участка, м²	Коэффициент поправки (Ks)
до 5 000 включительно	1,35
от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
от 5 000 000 и выше	0,71

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.



Зависимость цены на земельные участки от размера участка

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

$$K_S = 1{,}8359 \times S^{-0{,}065}$$

, где:

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_П = (\frac{C_{ОО}}{C_{ОА}} - 1) \times 100\%$$

, где:

$K_П$ – размер корректировки на площадь земельного участка;

$C_{ОО}$ – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

$C_{ОА}$ – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Корректировка по данному элементу сравнения представлена в расчетной таблице.

7. Корректировка на местоположение.

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости. Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Существенными различиями являются преимущества и недостатки территориального расположения конкретного объекта: уровень социально-экономического развития население, уровень дохода и платежеспособность потенциальных потребителей в данном населенном пункте и прилегающей территории, а также расположение относительно основных транспортных магистралей.

---

[17] *Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №11(40). Поправки на площадь подчиняются экспоненциальной зависимости*

Все аналоги сопоставимы по местоположению и инфраструктуре, корректировка не применяется (0% или 1,00).

Примечание: элементы сравнения, не приведенные при расчетах рыночной стоимости сравнительным подходом, не являются существенными и не оказывают однозначного влияния, которое можно определить количественно, на итоговую величину рыночной стоимости.

Определение весовых коэффициентов

Всем объектам-аналогам были приданы равные весовые коэффициенты[18].

---

[18] *В теории основным понятием для усредненной оценки некоторого случайного значения является математическое ожидание (ExpectedValue, EV). В теории вероятностей и различных вариантов исходов, вероятность каждого случая равна pi. Тогда математическое ожидание величины x, которая принимает значения xi для каждого случая вычисляется по формуле: E(x) = x1p1 + x2p2 + ... + xnpn. В случае, когда вероятности исходов одинаковы (p1=p2=...=pn=1/n) формула принимает вид среднего арифметического: E(x) = x1/n + x2/n + ... + xn/n = (x1 + x2 + ... + xn) / n. В рамках настоящей оценки расчет средней арифметической обусловлен несколькими факторами:- нет возможности определения математического ожидания по имеющимся выборкам. Поскольку выборка представлена 3 значениями - диапазонов цен(макс. и мин.);- вероятность того, что потребитель приобретет тот или иной объект, одинакова. Поэтому расчет производится в условиях ограниченности информации и при допущении одинаковых вероятностей исходов, что приводит согласно представленной выше формуле к расчету средней арифметической величины.*

Таблица 10. Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Цена предложения земельного участка, руб./м2		3 748	4 018	3 073
1. Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	3 748	4 018	3 073
2. Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	3 748	4 018	3 073
3. Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	3 748	4 018	3 073
4. Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-15,6	-15,6	-15,6
Скорректированная цена, руб.	-	3 163	3 391	2 594
5. Дата продажи / Дата выставления на торги	Июль 2018 г.	Июль 2018 г.	Апрель 2018 г.	Май 2018 г.
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м²	-	3 163	3 391	2 594
6. Общая площадь земельного участка, кв.м.	10 167,00	7 471	1 344	2 343
Корректировка, %		-2,6	-15,9	-11,8
Скорректированная цена, руб./м²		3 081	2 853	2 288
7. Местоположение и коммерческая привлекательность	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Баррикад, д.209А	Иркутская область, г. Иркутск, Куйбышевский район, ул. Рабочего Штаба	Иркутская область, г. Иркутск, Куйбышевский район, ул. Баррикад	Иркутская область, г. Иркутск, Куйбышевский район, мкр. Топкинский
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная рыночная стоимость (цена) 1 кв.м площади земельного участка, руб.		3 081	2 853	2 288
Весовые коэффициенты		0,333	0,333	0,333
Средняя скорректированная стоимость 1 кв. м земельного участка		2 741		
Общая площадь земельного участка, кв.м		10 167		
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		**27 867 747**		

12. ОЦЕНКА ЗДАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Описание процесса оценки объекта оценки сравнительным подходом

В соответствии с п. 22 ФСО №7 при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться **качественные методы оценки** (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), **количественные методы оценки** (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Обоснование выбора метода в рамках сравнительного подхода

Согласно п. 24. ФСО №1 Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

В настоящем Отчете используется качественный метод оценки (относительный сравнительный анализ) при применении сравнительного подхода. Данный метод наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости и обеспечивает приемлемую для оценки точность.

Описание последовательности определения стоимости объекта оценки

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях.

Сравнительный подход к оценке базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной потребительской стоимостью (полезностью), наиболее распространенным и пользующимся наибольшим спросом станет товар с наименьшей ценой.

Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках (предложениях к продаже) с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Описание последовательности определения стоимости объекта оценки:

- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- Выбор единиц сравнения;
- Сбор сведений о заключенных договорах купли-продажи либо предложениях к продаже сопоставимых объектов.
- По результатам анализа полученной выборки объектов-аналогов следует исключить из дальнейшего рассмотрения те элементы сравнения, которыми объекты сравнения не отличаются от объекта оценки и между собой.
- Данные о ценах объектов-аналогов обрабатываются оценщиком с целью определения цен, по которым эти объекты были бы проданы, если бы они обладали характеристиками объекта оценки на дату оценки. Обработка данных осуществляется техниками сравнительного анализа.
- Итоговый показатель рыночной стоимости единицы сравнения объекта оценки определяется путем согласования скорректированных цен единиц сравнения объектов-аналогов.
- На завершающем этапе стоимость объекта оценки определяется как произведение итогового показателя рыночной стоимости единицы сравнения объекта оценки и количества единиц сравнения.

Скорректированная цена дает оценщику возможность сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи (предложения) аналогичных объектов отражает рыночную стоимость. Безусловно, фактическая цена продажи (предложения) объекта оценки может отклоняться от рыночной стоимости из-за мотивации участников сделки, степени их осведомленности, условий сделки. Однако в подавляющем большинстве случаев цены индивидуальных сделок имеют тенденцию отражать направление развития рынка. Если имеется достаточная информация по большому числу сделок и предложений на продажу, то можно определить ценовые тенденции, служащие индикатором динамики рыночной стоимости недвижимости.

Подбор аналогов

Оценщиками были проанализированы факты сделок купли-продажи объектов недвижимости, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки.

Принцип сопоставимости основан на установлении сходства показателей по трем уровням: функциональное сходство, конструктивное сходство и параметрическое сходство.

Кроме того, Оценщиком была проанализирована информация по ценам предложений (публичных оферт) объектов недвижимости, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого помещения, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Проведенный оценщиком анализ объявлений на продажу коммерческой недвижимости производственно-складского назначения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» выявил ряд сопоставимых с объектом оценки предложений, исключив предложения, в которых не содержится информация о местоположении и (или) цене, площади объекта (см. таблицу ниже). В качестве аналогов было выбрано 3 объекта недвижимости, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым.

Информация о сделках купли-продажи и фактах предложений аналогов является достаточной и достоверной. Выбранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.

Перечень аналогов и их характеристика представлена в таблице ниже.

Таблица 11. Предложения по продаже объектов недвижимости производственно-складского назначения[19]

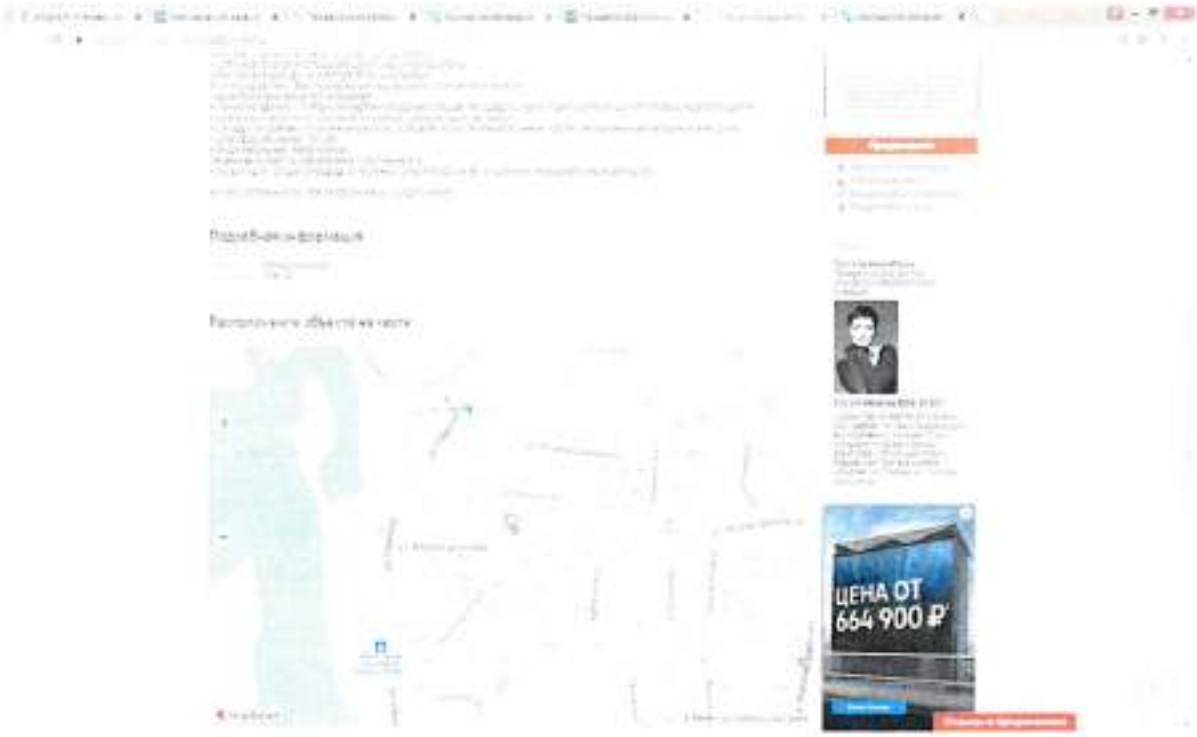
Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес (местоположение)	Иркутская область, г. Иркутск, Куйбышевский район, ул. Сурнова	Иркутская область, г. Иркутск, Куйбышевский район, ул. Марии Цукановой	Иркутская область, г. Иркутск, Куйбышевский район, ул. Освобождения
Тип объекта	Производственная база	Производственная база	Производственная база
Описание	Производственная база, в составе: площадь земельного участка 10 соток, здания общей площадью 650 кв.м.	Производственная база, в составе: площадь земельного участка 802 кв.м., здания общей площадью 413 кв.м.	Производственная база, в составе: площадь земельного участка 2402 кв.м., здания общей площадью 731,90 кв.м.
Назначение (сегмент рынка)	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Общая площадь, кв.м.	650,00	413,00	731,90
Материал стен	Капитальные (кирпичные, ж/б)	Капитальные (кирпичные, ж/б)	Капитальные (кирпичные, ж/б)
Физическое состояние основных конструктивных элементов здания	Удовлетворительное 30%	Удовлетворительное 30%	Удовлетворительное 30%
Наличие отопления	Есть	Есть	Есть
Стоимость (цена) предложения, руб.	14 500 000	8 990 000	20 000 000
Стоимость (цена) предложения за 1 кв.м., руб.	22 308	21 768	27 326
Отчуждаемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Предложение/Факт сделки (спрос)	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения	Июнь 2018 г.	Июль 2018 г.	Июль 2018 г.
Источник информации	Интернет-проект "РосРиэлт недвижимость" Общероссийский сервер недвижимости, сайт: http://www.rosrealt.ru Контактный телефон: 8-924-836-88-88	Проект RealtyVision "Недвижимость Иркутской области", сайт: http://www.realtyvision.ru Контактный телефон: 8 (902) 569-08-99	Сайт бесплатных объявлений AVITO.RU, сайт http://avito.ru/ Контактный телефон: 8-924-540-03-64

[19] *Допущение: Характеристики объектов-аналогов, не указанных в скриншотах, уточнялись в телефонном интервьюировании представителей собственников и могут отличаться от информации в скриншотах. Оценщик принимает уточненную информацию в качестве истинной.*

Выкопировки (Print Screen) объектов аналогов предложений к продаже

Объект-аналог №1

Объект-аналог №2



Объект-аналог №3

Типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения)

В настоящем разделе Отчета объектом оценки является здание, в качестве единицы сравнения (удельного показателя стоимости) принят показатель – цена за единицу площади (**квадратный метр общей площади объекта капитального строительства**), что обусловлено следующим:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Обоснование отказа от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения

Исходя из основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования прочих единиц сравнения:

- Прочие единицы сравнения (цена за единицу объема, цена за здание площадью, стандартной для данного типа использования) редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка.

Прочие единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Определение и расчет корректировок

Корректировки по каждому элементу сравнения осуществляются в указанной очередности, после каждой корректировки цена (стоимость) сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам).

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Денежные корректировки увеличивают на определенную сумму стоимость всего объекта (абсолютные), либо одной единицы сравнения (относительные).

Процентные корректировки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже - понижающий.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, были рассмотрены следующие элементы сравнения.

1. Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Ведение тех или иных ограничений объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

Правовой статус объектов аналогов и оцениваемого объекта сопоставим - корректировка по данному элементу сравнения отсутствует (0%, или 1,00).

2. Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, предполагающая типичные условия финансирования сделки покупателем, корректировка по данному фактору не проводилась.(0%, или 1,00).

3. Корректировка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. не предполагается, что продавцы ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не предполагается никаких особых отношений, объекты не приобретаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась (0%, или 1,00).

4. Корректировка на торг (снижение цены в процессе реализации/заключения договора купли-продажи)

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому, выставленные на свободную продажу.

Скидки на торг могут существенно различаться в условиях активного и пассивного рынков. Выбор конкретного значения внутри интервала осуществляется на основе анализа следующих факторов:

- Степень активности/пассивности рынков объектов недвижимости, к которому принадлежит объект оценки,
- Наличие конкурирующих предложений на продажу подобных объектов недвижимости,
- Состояние платежеспособного спроса на объекты данного типа
- Общие тренды на рынке (рост/падение цен в обозримом прошлом),
- Ожидание рынка в отношении роста/падения цен в ближайшей и долгосрочной перспективе.

В настоящей работе корректировка по данному элементу сравнения была определена согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2016 Том 1 часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов (дата издания справочника 28.01.2016 г.):

В настоящем Отчете при определении скидки на торг были положены материалы выше приведенных исследований.

Учитывая региональную конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, корректировка на торг применялась согласно расширенному интервалу размера скидки на торг для универсальных производственно-складских объектов (см. таблицу выше), при этом учитывались: общая площадь, местоположение и степень ликвидности объекта. Таким образом, размер корректировки на торг принят в размере 12%, как среднее значение корректировки на активном рынке. Используемые данные соответствуют рыночным условиям на дату оценки.

5. Динамика сделок на рынке (дата продажи)

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими

фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса на объекты недвижимости и др. Как правило, корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, если аналог «отстает» от момента оценки более чем на 6-12 месяцев.

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

6. Корректировка на местоположение

Местоположение является весьма существенным элементом сравнения, оно определяет влияние на стоимость объекта недвижимости "внешних" факторов, связанных с его географическим положением.

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости. Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Существенными различиями являются преимущества и недостатки территориального расположения конкретного объекта (величина потока потенциальных покупателей, клиентов их платежеспособность, наличие потока автомашин и маршрутов общественного транспорта, расстояние до ближайших торговых точек-конкурентов, население (рассматривается как потенциальный покупатель, платежеспособный или нет) и др.).

Все аналоги расположены в районе расположения объекта оценки, сопоставимы по местоположению и инфраструктуре, корректировка отсутствует (0%, или 1,00).

7. Корректировка на земельный участок в составе объект оценки и аналогов

Таблица 12. Расчет корректировки на земельный участок в составе аналогов

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость земельного участка, руб./кв.м. (стоимость рассчитана в разделе 11 настоящего Отчета)	2 741	2 741	2 741
Площадь земельного участка, кв.м.	1 000	802	2 402
Стоимость земельного участка, руб.	2 741 000	2 198 282	6 583 882
Стоимость здания, руб. (см. расчетную таблицу)	10 019 000	5 712 918	11 016 118
Стоимость здания за 1 кв.м., руб.	15 414	13 833	15 051

8. Физические характеристики объекта

8.1. Корректировка на наличие отопления.

В настоящей работе корректировка по данному элементу сравнения была определена согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2016 Том 1 часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов (дата издания справочника 28.01.2016 г.) (см. раздел 8.4 настоящего Отчета).

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, в связи с эти корректировка отсутствует (0% или 1,00).

8.2. Корректировка на площадь.

Площадь объекта и его удельная стоимость, как правило, взаимосвязаны. На рынке недвижимости, т.е. при большом количестве продаваемых объектов, связь удельной стоимости с площадью является статистической и может анализироваться в форме корреляционной зависимости. Для коммерческой недвижимости прослеживается снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв.м) с увеличением площади в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Для расчета корректировки на площадь может быть применена статистически полученная формула логарифмической зависимости рыночной стоимости от общей площади объекта недвижимости[20]:

$$OC = -0,18 \cdot \ln(П) + 2,5587$$

где:

ОС – относительная рыночная стоимость;

П – общая площадь,

К – коэффициент корреляции.

Корректировка на общую площадь рассчитывалась по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{OC_{ст}}{OC_{ап}} - 1 \right) * 100 ;$$

[20] *Статья «Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположения нежилой недвижимости» А.Е. Яскевич, оценщик II категории ООО «Интерком-Аудит» (г. Москва), общероссийский информационно-аналитический и научно-практический журнал «Имущественные отношения в РФ», №3 (114) 2011 г., стр. 15-20.*

где:

i – корректировка на общую площадь;

$ОС_{оц}$ – относительная расчетная стоимость объекта оценки;

$ОС_{ан}$ – относительная расчетная стоимость объекта-аналога.

Примечание: Учитывая, что объектом оценки является комплекс зданий, а также цели и предполагаемое использование результатов оценки, в качестве общей площади объекта оценки принимается общая площадь оцениваемых зданий (=528,50 кв.м.).

Корректировка по данному элементу сравнения представлена в расчетной таблице.

8.3. Корректировка на материал стен.

В настоящей работе корректировка по данному элементу сравнения была определена согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2016 Том I часть I Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов (дата издания справочника 28.01.2016 г.). В таблице ниже представлена выдержка из данного справочника:

Таблица 13. Корректировка на материал стен

Факторы стоимости	Среднее значение
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,66

У здания столярного цеха материал стен смешенный (ирпичные, профлист с утеплением), поэтому применяется понижающая усредненная корректировка на материал стен (объекты из сэндвич-панелей и профлиста) в размере -9,5% = (0,81 – 1) / 2 * 100%.

Для здания сторожки применяется, понижающая корректировка в размере 0,66 или -34%.

Корректировка по данному элементу сравнения представлена в расчетной таблице.

8.4. Корректировка на физическое состояние объекта

Состояние, в котором находится объект купли-продажи, оказывает непосредственное влияние на его цену. Наиболее просто учесть различие по фактору «состояние», скорректировав цену предложения на стоимость ремонтных работ, которые необходимо провести, чтобы объект сравнения стал более похож на объект оценки.

Корректировка на физическое состояние (износ) проводится на коэффициент, определяемый по формуле:

$$K = ((1-ИОО) / (1-ИАн) - 1) \times 100\%$$

где:

$И_{(1)}$ – износ объекта оценки, %.

$И_{(2)}$ – износ аналога, определяемый экспертным методом.

Расчетная корректировка по данному элементу сравнения представлена в расчетной таблице.

Примечание: элементы сравнения, не приведенные при расчетах рыночной стоимости сравнительным подходом, не являются существенными и не оказывают однозначного влияния, которое можно определить количественно, на итоговую величину рыночной стоимости.

Определение весовых коэффициентов

Всем объектам-аналогам были приданы равные весовые коэффициенты[21].

[21] *В теории основным понятием для усредненной оценки некоторого случайного значения является математическое ожидание (ExpectedValue, EV). В теории вероятностей и различных вариантов исходов, вероятность каждого случая равна pi. Тогда математическое ожидание величины x, которая принимает значения xi для каждого случая вычисляется по формуле: E(x) = x1p1 + x2p2 + ... + xnpn. В случае, когда вероятности исходов одинаковы (p1=p2=...=pn=1/n) формула принимает вид среднего арифметического: E(x) = x1/n+ x2/n + ... + xn/n = (x1 + x2 + ... + xn) / n. В рамках настоящей оценки расчет средней арифметической обусловлен несколькими факторами:- нет возможности определения математического ожидания по имеющимся выборкам. Поскольку выборка представлена 3 значениями – диапазонов цен(макс. и мин.);- вероятность того, что потребитель приобретет тот или иной объект, одинакова. Поэтому расчет производится в условиях ограниченности информации и при допущении одинаковых вероятностей исходов, что приводит согласно представленной выше формуле к расчету средней арифметической величины.*

Таблица 14. Расчет рыночной стоимости здания столярного цеха в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб.	-	14 500 000	8 990 000	20 000 000
1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	14 500 000	8 990 000	20 000 000
2 Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	14 500 000	8 990 000	20 000 000
3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	14 500 000	8 990 000	20 000 000
4. Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-12,0	-12,0	-12,0
Скорректированная цена, руб.	-	12 760 000	7 911 200	17 600 000
5. Дата продажи / Дата выставления на торги	Июль 2018 г.	Июль 2018 г.	Июль 2018 г.	Июль 2018 г.
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	12 760 000	7 911 200	17 600 000
6. Местоположение и коммерческая привлекательность	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Баррикад, д.209А	Иркутская область, г. Иркутск, Куйбышевский район, ул. Сурнова	Иркутская область, г. Иркутск, Куйбышевский район, ул. Марии Цукановой	Иркутская область, г. Иркутск, Куйбышевский район, ул. Освобождения
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.		12 760 000	7 911 200	17 600 000
7. Корректировка на земельный участок в составе аналогов				
Стоимость земельного участка, руб./кв.м.		2 741	2 741	2 741
Площадь земельного участка, кв.м.		1 000	802	2 402
Стоимость земельного участка, руб.		2 741 000	2 198 282	6 583 882
Стоимость здания, руб.		10 019 000	5 712 918	11 016 118
Стоимость здания за 1 кв.м., руб.		15 414	13 833	15 051
8. Физические характеристики объекта				
8.1. Наличие отопления	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м²		15 414	13 833	15 051
8.2. Общая площадь, м²	528,50	650,00	413,00	731,90
Корректировка, %		2,7	-3,0	4,3
Скорректированная цена, руб./м²		15 826	13 416	15 695

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
8.3. Материал стен	Кирпичные, профнаст с утеплением	Капитальные (кирпичные, ж/б)	Капитальные (кирпичные, ж/б)	Капитальные (кирпичные, ж/б)
Корректировка, %	-	-9,5	-9,5	-9,5
Скорректированная цена, руб./м²	-	14 323	12 142	14 204
8.4. Физическое состояние основных конструктивных элементов	Удовлетворительное 30%	Удовлетворительное 30%	Удовлетворительное 30%	Удовлетворительное 30%
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м²	-	**14 323**	**12 142**	**14 204**
Веса	-	0,3333	0,3333	0,3333
Средневзвешенная рыночная стоимость объекта недвижимости, руб./м²		**13 556**		
Общая площадь объекта недвижимости, м²		**517,30**		
Рыночная стоимость объекта недвижимости без учета земельного участка, руб. с НДС		**7 012 519**		
Рыночная стоимость объекта недвижимости без учета земельного участка, руб. без НДС		**5 942 813**		

Таблица 15. Расчет рыночной стоимости здания сторожки в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб.	-	14 500 000	8 990 000	20 000 000
1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	14 500 000	8 990 000	20 000 000
2 Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	14 500 000	8 990 000	20 000 000
3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	14 500 000	8 990 000	20 000 000
4. Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-12,0	-12,0	-12,0
Скорректированная цена, руб.	-	12 760 000	7 911 200	17 600 000
5. Дата продажи / Дата выставления на торги	Июль 2018 г.	Июль 2018 г.	Июль 2018 г.	Июль 2018 г.
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	12 760 000	7 911 200	17 600 000

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
6. Местоположение и коммерческая привлекательность	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Баррикад, д.209А	Иркутская область, г. Иркутск, Куйбышевский район, ул. Сурнова	Иркутская область, г. Иркутск, Куйбышевский район, ул. Марии Цуканиной	Иркутская область, г. Иркутск, Куйбышевский район, ул. Освобождения
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.		12 760 000	7 911 200	17 600 000
7. Корректировка на земельный участок в составе аналогов				
Стоимость земельного участка, руб./кв.м.		2 741	2 741	2 741
Площадь земельного участка, кв.м.		1 000	802	2 402
Стоимость земельного участка, руб.		2 741 000	2 198 282	6 583 882
Стоимость здания, руб.		10 019 000	5 712 918	11 016 118
Стоимость здания за 1 кв.м., руб.		15 414	13 833	15 051
8. Физические характеристики объекта				
8.1. Наличие отопления	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м²		15 414	13 833	15 051
8.2. Общая площадь, м²	**528,50**	650,00	413,00	731,90
Корректировка, %		2,7	-3,0	4,3
Скорректированная цена, руб./м²		15 826	13 416	15 695
8.3. Материал стен	Брус	Капитальные (кирпичные, ж/б)	Капитальные (кирпичные, ж/б)	Капитальные (кирпичные, ж/б)
Корректировка, %	-	-34,0	-34,0	-34,0
Скорректированная цена, руб./м²	-	10 445	8 855	10 358
8.4. Физическое состояние основных конструктивных элементов	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
	30%	30%	30%	30%
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м²	-	**10 445**	**8 855**	**10 358**
Веса	-	0,3333	0,3333	0,3333
Средневзвешенная рыночная стоимость объекта недвижимости, руб./м²		**9 886**		
Общая площадь объекта недвижимости, м²		**11,20**		
Рыночная стоимость объекта недвижимости без учета земельного участка, руб. с НДС		**110 723**		
Рыночная стоимость объекта недвижимости без учета земельного участка, руб. без НДС		**93 833**		

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

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.

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

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:

$$C = C1 * K1 + C2 * K2 + C3 * K3,$$

где:

C – итоговая величина стоимости объекта;

C_1 – результат оценки затратным подходом;

C_2 – результат оценки сравнительным подходом;

C_3 – результат оценки доходным подходом;

K_1, K_2, K_3 – соответствующие весовые коэффициенты ($K_1 + K_2 + K_3 = 1$).

Рыночная стоимость объекта оценки определялась с применением только сравнительного подхода, поэтому результаты оценки по этому подходу принимаются как итоговые.

Таблица 16. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб. без НДС

Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Согласованное значение стоимости по результатам применения подходов к оценке	Итоговая величина стоимости (округленно)[22]
Столярный цех, назначение: нежилое, площадь 517,3 кв.м, инв. № 25:401:001:020197150, литер Л, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер 38:36:000018:5557	Не применялся	5 942 813	Не применялся	5 942 813	5 943 000
Сторожка, назначение: нежилое, площадь 11,2 кв.м, инв. № 25:401:001:020197170, литер И, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер 38:36:000018:5792	Не применялся	93 833	Не применялся	93 833	94 000
Земельный участок, площадь 10167 кв.м, кадастровый (или условный) номер 38:36:000018:4896	Не применялся	27 867 747	Не применялся	27 867 747	27 868 000
Итого					**33 905 000**

[22] *п. 14 ФСО №3 «Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления»*

Поскольку нормативными правовыми актами не установлен порядок применения правил округления чисел, представляемых обоснованной позиции округления до значений, лишенных рыночного вида, до какого знака принято округлять на данном сегменте рынка, до целого числа, кратного тысячам по правилам математического округления.

14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Рыночная стоимость объекта оценки – Комплекс объектов недвижимости: Столярный цех, назначение: нежилое, площадь 517,3 кв.м, инв. № 25:401:001:020197150, литер Л, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер 38:36:000018:5557; Сторожка, назначение: нежилое, площадь 11,2 кв.м, инв. № 25:401:001:020197170, литер И, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер 38:36:000018:5792 с земельным участком, площадь 10167 кв.м, кадастровый (или условный) номер 38:36:000018:4896, расположенные по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Баррикад, д.209А, по состоянию на 25 июля 2018 г. составляет (без учета НДС):

33 905 000 (Тридцать три миллиона девятьсот пять тысяч) рублей, в том числе:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Столярный цех, назначение: нежилое, площадь 517,3 кв.м, инв. № 25:401:001:020197150, литер Л, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер 38:36:000018:5557	5 943 000
2	Сторожка, назначение: нежилое, площадь 11,2 кв.м, инв. № 25:401:001:020197170, литер И, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер 38:36:000018:5792	94 000
3	Земельный участок, площадь 10167 кв.м, кадастровый (или условный) номер 38:36:000018:4896	27 868 000
	Итого	**33 905 000**

Генеральный директор
ООО «Бизнес-Эксперт» **В.В. Федоров**

Оценщик **В.В. Федоров**

15. СПИСОК, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая. ФЗ РФ № 51-ФЗ от 30.11.1994 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. ФЗ РФ № 14-ФЗ от 26.01.1996 г.
3. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.
4. Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297;
5. Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298;
6. Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327.
9. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)» утвержден приказом от 17.11.2016 г. № 721;
10. Стандарты и правила оценочной деятельности оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО);
11. Международные стандарты оценки. Шестое издание (МСО-2003) // Москва 2004г.; СНиП 1.04.03-85* «Нормы продолжительности строительства и заделa в строительстве предприятий, зданий и сооружений»;
12. Земельный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон РФ № 136-ФЗ от 25.10.2001 г.;
13. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 21.11.2002 г. № 568-р.;
14. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 10.04.2003 г. № 1102-р.;
15. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с. : ил.;
16. Грачова И.В. Оценка недвижимости. – СПб: Питер, 2001. – 208 с.: ил. – (Серия «Учебное пособие»).;
17. Попов Г.В. Основы оценки недвижимости. – Москва, 1995. – 122 с.;
18. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. – М.: Ассоциация авторов и издателей «ТАНДЕМ». Издательство «ЭКМОС», 2000г. – 352 с.
19. Курс лекций «Основы оценки недвижимости». Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости. / под ред. Ю.В. Бейлезон.
20. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – М.: «Питер», 2001г. – 334с.
21. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р). Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР. Москва, 1990.
22. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88(р). Госкомархитектуры.
23. Справочник оценщика недвижимости-2016 Том III Земельные участки (дата издания справочника 04.07.2016 г.).
24. Справочник оценщика недвижимости-2016 Том I часть 1 и 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

16. ПРИЛОЖЕНИЯ

16.1. Приложение. Фотоматериалы

Территория

Здание столярного цеха

Здание сторожки

16.2. Приложение. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 23.07.2018 № 38/000/003/2018-185470

На основании запроса от 20.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 20.07.2018 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Характеристики объекта недвижимости:			
	Кадастровый (или условный) номер объекта:			38:36:000018:5557
	наименование объекта:			Столярный цех
	назначение объекта:			Нежилое
	площадь объекта:			517, 3 кв. м
	инвентарный номер, литер:			инв.No 25:401:001:020197150, литер Л
	этажность (этаж):			1
	номера на поэтажном плане:			
	адрес (местоположение) объекта:			Российская Федерация, Иркутская область, Иркутск г., Баррикад ул., д.209А
	состав:			
2.	Правообладатель (правообладатели):		2.1.	Иркутская область
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		3.1.	Собственность, № 38-38-01/099/2006-328 от 12.03.2007
4.	Ограничение (обременение) права:			
	4.1.1.	вид:		Аренда, Иркутская область, Иркутск г., Баррикад ул., д.209А, кад.№ 38:36:000018:5557, Столярный цех, нежилое здание, инвентарный номер 25:401:001:020197150, литер Л, площадь 517.3 кв. м., этажность 1
		дата государственной регистрации:		05.03.2015
		номер государственной регистрации:		38-38/001-38/001/037/2015-1782/2
		срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 10.02.2015 по 09.02.2030
		лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Общество с ограниченной ответственностью Альянс-Байкал", ИНН: 3801990972, ОГРН: 1143850016254
		основание государственной регистрации:		Договор аренды объектов недвижимости от 09.02.2015 №5/15
5.	Договоры участия в долевом строительстве:			не зарегистрировано
6.	Правопритязания:			отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют
9.	Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости			данные отсутствуют

68

для государственных и муниципальных нужд:	

Выписка выдана: министерство имущественных отношений Иркутской области

Выписка содержит сведения раздела Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведение которого осуществляется
Управлением Росреестра по Иркутской области.
Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.
В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ИНЖЕНЕР ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ		Сусанна О. В.
должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав	подпись МП	фамилия, инициалы

Полученные заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется.** Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно** (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 23.07.2018 № 38/000/003/2018-185543

На основании запроса от 20.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 20.07.2018 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Характеристики объекта недвижимости:			
	Кадастровый (или условный) номер объекта:			38:36:000018:5792
	наименование объекта:			Сторожка
	назначение объекта:			Нежилое
	площадь объекта:			11, 2 кв. м
	инвентарный номер, литер:			инв.No 25:401:001:020197170, литер И
	этажность (этаж):			1, в том числе подземных 0
	номера на поэтажном плане:			
	адрес (местоположение) объекта:			Российская Федерация, Иркутская область, Иркутск г., Баррикад ул., д.209А
	состав:			
2.	Правообладатель (правообладатели):		2.1.	Иркутская область
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		3.1.	Собственность, № 38-38-01/099/2006-326 от 12.03.2007
4.	Ограничение (обременение) права:			
	4.1.1.	вид:		Аренда, Иркутская область, Иркутск г., Баррикад ул., д.209А, кад.№ 38:36:000018:5557, Столярный цех, нежилое здание, инвентарный номер 25:401:001:020197150, литер Л, площадь 517.3 кв. м., этажность 1
		дата государственной регистрации:		05.03.2015
		номер государственной регистрации:		38-38/001-38/001/037/2015-1782/3
		срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 10.02.2015 по 09.02.2030
		лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Общество с ограниченной ответственностью Альянс-Байкал", ИНН: 3801990972, ОГРН: 1143850016254
		основание государственной регистрации:		Договор аренды объектов недвижимости от 09.02.2015 №5/15
5.	Договоры участия в долевом строительстве:			не зарегистрировано
6.	Правопритязания:			отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют
9.	Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости			данные отсутствуют

для государственных и муниципальных нужд:	

Выписка выдана: министерство имущественных отношений Иркутской области. Сухорученко Владислав Анатольевич министр имущественных отношений Иркутской области

Выписка содержит сведения раздела Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведение которого осуществляется
Управлением Росреестра по Иркутской области.
Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.
В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ		Буравлева Л. А.
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)	(подпись, МП)	(фамилия, инициалы)

Получение выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**(Федеральный закон от 27.07.2010 N 210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.3, ст.7)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 23.07.2018 № 38/000/003/2018-185548

На основании запроса от 20.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 20.07.2018 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Характеристики объекта недвижимости:			
	Кадастровый (или условный) номер объекта:			38:36:000018:4896
	наименование объекта:			Земельный участок
	назначение объекта:			Земли населенных пунктов, Эксплуатация существующей производственной базы
	площадь объекта:			10 167 кв. м
	инвентарный номер, литер:			
	этажность (этаж):			
	номера на поэтажном плане:			
	адрес (местоположение) объекта:			Российская Федерация, Иркутская область, г.Иркутск, ул.Баррикад
	состав:			
2.	Правообладатель (правообладатели):		2.1.	Иркутская область
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		3.1.	Собственность, № 38-38-01/022/2011-989 от 31.05.2011
4.	Ограничение (обременение) права:			
	4.1.1.	вид:		Аренда, Иркутская область, г.Иркутск, ул.Баррикад, кад. № 38:36:000018:4896, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Эксплуатация существующей производственной базы, общая площадь 10167 кв. м
		дата государственной регистрации:		05.03.2015
		номер государственной регистрации:		38-38/001-38/001/037/2015-1781/2
		срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 10.02.2015 по 09.02.2030
		лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Общество с ограниченной ответственностью Альянс-Байкал", ИНН: 3801990972, ОГРН: 1143850016254
		основание государственной регистрации:		Договор аренды земельного участка от 09.02.2015 №245/15
5.	Договоры участия в долевом строительстве:			не зарегистрировано
6.	Правопритязания:			отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют
9.	Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и			данные отсутствуют

муниципальных нужд:	

Выписка выдана: министерство имущественных отношений Иркутской области

Выписка содержит сведения раздела Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведение которого осуществляется
Управлением Росреестра по Иркутской области.
Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.
В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Сергеева Т. А.
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)	(подпись, МП)	(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**(Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч. 1, ст.7)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области

Дата выдачи: "31" мая 2011 года

Документы-основания: • Договор пожертвования от 16.11.2006, зарегистрированный 12.03.2007 №регистрации 38-38-01/099/2006-323

• Распоряжение Министерства имущественных отношений Иркутской области от 14.04.2011 №51/з

• Дополнительное соглашение от 30.11.2006 к договору пожертвования от 16.11.2006, зарегистрированное 12.03.2007 №регистрации 38-38-01/099/2006-323

Субъект (субъекты) права: ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Эксплуатация существующей производственной базы, общая площадь 10167 кв. м, адрес объекта: Иркутская область, г.Иркутск, ул.Баррикад

Кадастровый (или условный) номер: 38:36:000018:4896

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" мая 2011 года сделана запись регистрации № 38-38-01/022/2011-989

Регистратор Почекутова Н. А.

М.П. (подпись)

38 АД 479691

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Министерство юстиции Российской Федерации

Федеральная регистрационная служба (Росрегистрация)

Управление Федеральной регистрационной службы по Иркутской области и Усть-Ордынскому Бурятскому автономному округу

Дата выдачи 12 марта 2007 г.

Документы-основания	Договор пожертвования от 16.11.2006, зарегистрированный 12.03.2007 №регистрации 38-38-01/099/2006-323; Дополнительное соглашение от 30.11.2006 к договору пожертвования от 16.11.2006, зарегистрированное 12.03.2007 №регистрации 38-38-01/099/2006-323
Субъект (субъекты) права	ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ
Вид права	Собственность
Объект права	Столярный цех, нежилое здание, инвентарный номер 25:401:001:020197150, литер Л, площадь 517,30 кв.м., этажность 1 Иркутская область, Иркутск г., Баррикад ул., д.209А
Кадастровый (или условный) номер	38:36:000018:0108:25:401:001:020197150
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним

12 марта 2007 г. сделана запись регистрации № 38-38-01/099/2006-328

Государственный регистратор Анхонова Б.Ю. / *(подпись)*

(ф.и.о.)

38-АГ 591209

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Министерство юстиции Российской Федерации

Федеральная регистрационная служба (Росрегистрация)

Управление Федеральной регистрационной службы по Иркутской области и Усть-Ордынскому Бурятскому автономному округу

Дата выдачи 12 марта 2007 г.

Документы-основания	Договор пожертвования от 16.11.2006, зарегистрированный 12.03.2007 № регистрации 38-38-01/099/2006-323; Дополнительное соглашение от 30.11.2006 к договору пожертвования от 16.11.2006, зарегистрированное 12.03.2007 № регистрации 38-38-01/099/2006-323
Субъект (субъекты) права	ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ
Вид права	Собственность
Объект права	Сторожка, нежилое здание, инвентарный номер 25:401:001:020197170, литер И, площадь 11,20 кв.м., этажность 1 Иркутская область, Иркутск г., Баррикад ул., д.209А
Кадастровый (или условный) номер	38:36:000018:0108:25:401:001:020197170
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним

12 марта 2007 г. **сделана запись регистрации №** 38-38-01/099/2006-326

Государственный регистратор Алхатова Б.Ю.

(ф.и.о.) *(подпись)*

38-АГ 577802

Предыдущий № 38:36:000018:0108:33174/И

Кадастровый номер: 38:36:000018:0108:25:401:001:020197170
Инвентарный № 25:401:001:020197170

МУП БТИ г. Иркутска

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Сторожка
назначение нежилого помещения

район Куйбышевский

город (пос.) Иркутск

улица (пер.) Баррикад, 209-а

квартал № _____

инвентарный № _____

Инвентарный номер	
Номер в реестре	
Кадастровый номер	

Реестровый номер записи:	*4-127*
Дата записи:	*08.04.2005г.*
Адрес объекта:	*ул. Баррикад, 209-а*
Литера по генеральному плану:	*«И»*
Наименование объекта:	*Сторожка*
Полезная площадь	*517,3 м2*

Правообладатель:	Правоустанавливающие документы:
ОАО «Специальная научно-реставрационная производственная мастерская»	1) Приказ Комитета по управлению Государственным имуществом Иркутской области № 37/АК от 14.12.2004г. «О приватизации» 2) Передаточный акт от 14.12.2004г. с приложениями № 1,4

Лицо, выполнившее запись:
Якимова С.Ю.

1. Регистрация права собственности (реестровый №)

та записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи

2. Экспликация земельного участка_____ кв.м.

Площадь участка			Незастроенная площадь			
окументам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая	
		18,4				

3. Благоустройство здания 11,2 кв.м.

Водопровод	Канализация	Отопление						Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабж		Электроснабжение	Лифты, шт				
		от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от собственной котельной	от АГБ	печное	электрическое		с централиз. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые			
						11,2								11,2					

4.Общие сведения

Назначение Сторожка

Использование по назначению

Количество Нежилое 1-о этажное брусчатое здание

а)

б)

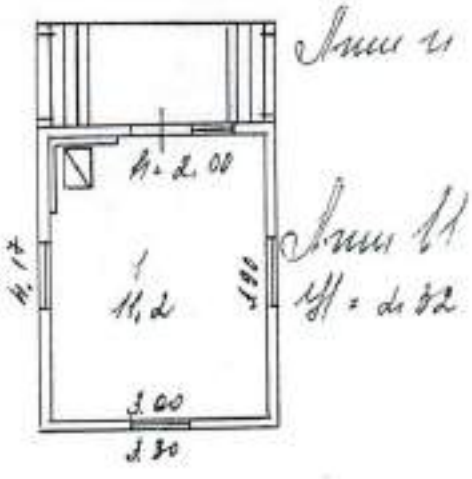
в)

г)

5. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м.кв.)	Высота (м.)	Объем (м.куб.)
1	2	3	4	5	6
И	основное строение	3,30х4,17	13,8	2,32	32
и	навес	1,4х3,3	4,6		
		Застроенная площадь:	18,4		

ъем куб.)
6
32



НУП "Бюро технической инвентаризации г. Иркутска"

Отдельный план строения

11

ул. Баррикад № 209-а

30.03.05

Экспликация

внутренних обмеров и подсчетов площадей строения литер И

по ул. (пер.) Баррикад дом № 209-а город Иркутск - район Куйбышевский

Этажность нач. с подв. и конч. мезон.	№№ квартир или помещений	№№ комн., кухонь, коридора и прочее	Назначение частей помещения: жил. комната, магазин, контора, кухня, коридор, ванная и пр.	Фактическое использование помещения	Формулы для подсчета площадей	Фактическое использование площадей											Внутр. высота помещения от пола до потолка
						общая полезная	в том числе										
							жилая	учрежденческая	учебная	культурно-просвет.	лечебно-санитарн.	торгово-складочн.	коммунально-бытовая	производственная	прочая	служебная	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1		1	сторожка			11,2							11,2				
					Итого:	11,2							11,2				

6. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера И Год постройки 1997 Число этажей 1

Группа капитальности IV Вид внутренней отделки простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п).	Удельный вес по таблице	Поправка к констр.элем. в %	Удельный вес конст. элем.с поправкой	Износ в %	Проц износа к стр.гр.7х8	Тек.изм. Износ в %	
										элемента	К строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		жбетонный	трещины	7	1	7	10	0,7		
2	а) стены и их наружная отделка		брусчатые	наличие трещин	44	1	44	10	4,4		
	б)перегородки										
	Колонны										
3	Перекрытия	Чердачные	д/отеплённые	трещины	6	1	6	5	0,3		
		Междуэтажные									
		Надподвальные									
4	Крыша		шифер по обрешетке	наличие трещин	10	1	10	10	1		
5	Полы		дощатые	трещины	6	1	6	10	0,6		
6	Проемы	Оконные	2-е глухие	трещины	7	1	7	10	0,7		
		Дверные	простые								
7	Внутренняя отделка		фанера	трещины	7	1	7	10	0,7		
8	Внутр.сантехнич. устройства	Отопление	есть	хорошее	8	1	8	10	0,8		
		Водопровод									
		Канализация									
		Г.водоснаб.									
		Ванны									
		Электроосв.	есть								
		Радио									
		Телефон									
		Вентиляция									
		Лифты						4			
9	Прочие работы		отмостки	трещины	5	1	5	10	0,5		
				Итого:	100	x	100	x	9,7	x	

Процент износа. Приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{процент износа (гр.9)х100}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 10\ \%$

7. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	навес Литера и Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера_ Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера_ Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты	д/ступья	4	1	4								
Стены и перегородки	б/обшивки											
Перекрытия												
Крыша	Шифер	81	1	81								
Полы	дощатые	10	1	10								
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100	x	95		100	x			100	x	

Наименование конструктивных элементов	Литера_ Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера_ Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера_ Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100	x			100	x			100	x	

8. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости						Стоимость измерителя с поправк.	Количество, объем, м3	Восстан. стоимость в рублях	Проц.износа	Действительная стоимость руб.
						Удел. вес	груп. капитальности	Поправки	Клим. район	Сейсм.	Областной	Инд. 2005 г.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
И	основное строение	18	63 а	м3	27,1	1,0			1,09		0,97	81,12	2323,32	32	74378	10	66940
и	навес	28	157 г	м 2	6,8	0,95			1,05		0,97	81,12	533,73	4,6	2455	15	2087

9. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера_ Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера_ Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера_ Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100	x			100	x			100	x	
Формулы для подсчета площади, объема												

Наименование конструктивных элементов	Литера_ Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера_ Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера_ Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100	x			100	x			100	x	
Формулы для подсчета площади, объема												

10. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости							Стоимость измерителя с поправк.	Количество, объем- м3,	Восстан.стоимость в рублях	Проц.износа	Действительная стоимость руб.
						Удел. вес	Клим. район	Сейсм.	Инд.1998г.	Инд.2002г.							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18

11. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Металл. конструкция	Размеры		площадь, кв.м.,объем куб.м.	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климат.район	Восстан.стоимость в рублях	Проц.износа
			длина, м	ширина, высота, м								

12. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действ тельна
2005	76833	69027					76833	69027
Действительная стоимость:Шестьдесят девять тысяч двадцать семь рублей								

«30» марта 2005г. Исполнил _____ (_Ковалёва О.Н.)

«30» марта 2005г. Проверил _____ (_Якимова С.Ю)

«30» марта 2005г. Директор _____ (_Киевская Р.Ф.)

МУП БТИ г.Иркутска

Дата обследования	«__»_____200__г.	«__»_____200__г.	«__»_____200__г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			

Предыдущий № 38:36:000018:0108:33174/Л

Кадастровый номер: 38:36:000018:0108:25:401:001:020197150
Инвентарный № 25:401:001:020197150

МУП БТИ г. Иркутска

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Столярный цех
назначение нежилого помещения

район Куйбышевский

город (пос.) Иркутск

улица (пер.) Баррикад, 209-а

квартал № _____

инвентарный № _____

Инвентарный номер	
Номер в реестре	
Кадастровый номер	

Реестровый номер записи:	*4-127*
Дата записи:	*08.04.2005г.*
Адрес объекта:	*ул. Баррикад, 209-а*
Литера по генеральному плану:	*«Л»*
Наименование объекта:	*Столярный цех*
Полезная площадь	*517,3 м2*

Правообладатель:	Правоустанавливающие документы:
ОАО «Специальная научно-реставрационная производственная мастерская»	1) Приказ Комитета по управлению Государственным имуществом Иркутской области № 37/АК от 14.12.2004г. «О приватизации» 2) Передаточный акт от 14.12.2004г. с приложениями № 1,4

Лицо, выполнившее запись:
Якимова С.Ю.

1. Регистрация права собственности (реестровый №)

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи

2. Экспликация земельного участка_____ кв.м.

Площадь участка			Незастроенная площадь			
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая	
		535,4				

3. Благоустройство здания 517,3 , кв.м.

Водопровод	Канализация	Отопление						Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабж		Электроснабжение	Лифты, шт				
		от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от собственной котельной	от АГБ	печное	электрическое		с централиз. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые			
				517,3										517,3					

4.Общие сведения

Назначение Столярный цех

Использование по назначению

Количество Нежилое 1-о этажное кирпичное здание

а)

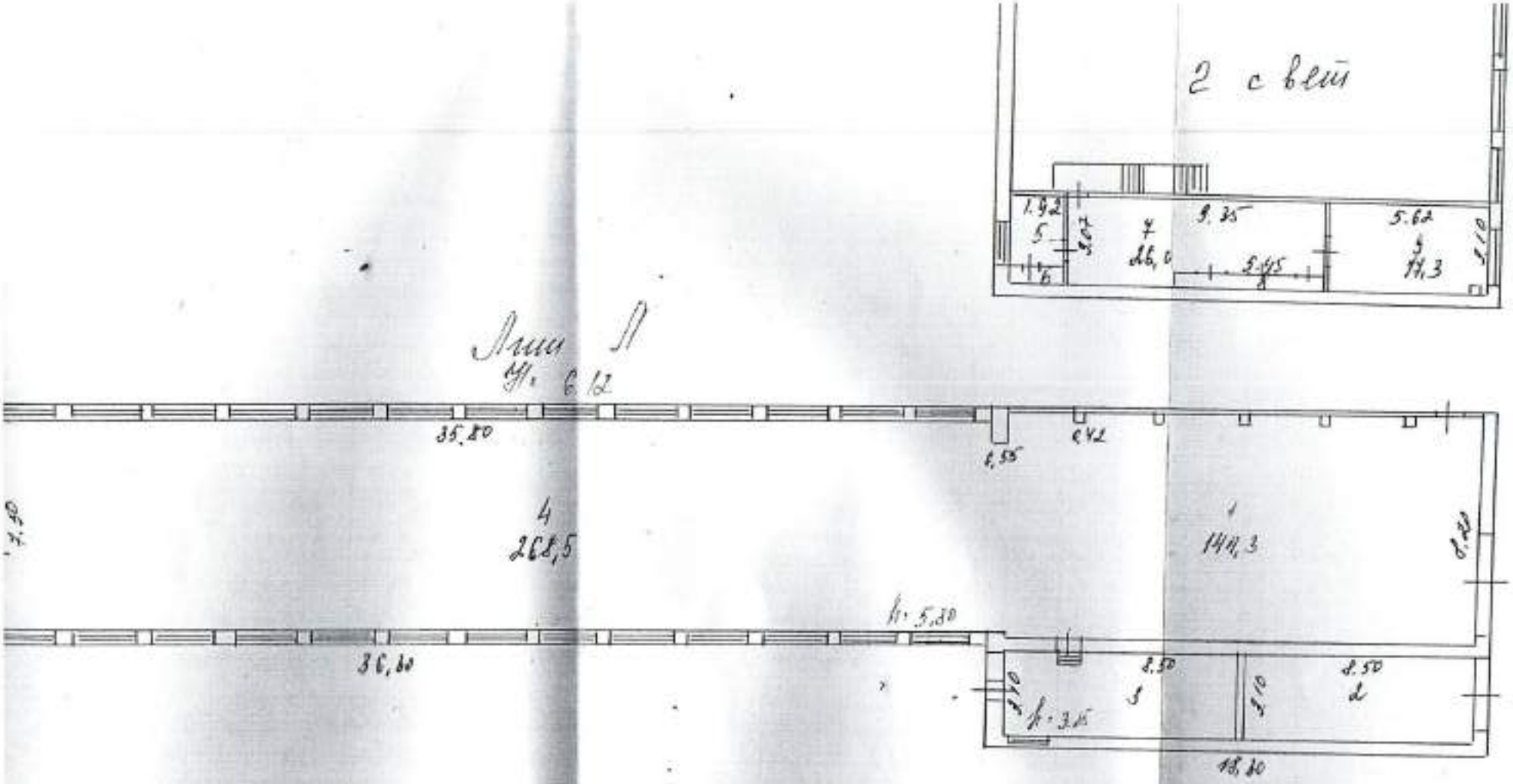
б)

в)

г)

5. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м.кв.)	Высота (м.)	Объем (м.куб.)
1	2	3	4	5	6
Л	основное строение	18,3X12,2+36,3X8,6	535,4	6,12	3277
		Застроенная площадь:	535,4		



МУП "Бюро технической инвентаризации г. Иркутска"

Л

ул. Баррикад № 209-с

30.03.05

Ковалёва

Климова

Экспликация

внутренних обмеров и подсчетов площадей строения литер Л

по ул. (пер.) Баррикад дом № 209-а город Иркутск район Куйбышевский

Этажность нач. с подв. и конч. мезон.	№№ квартир или помещений	№№ комн., кухонь, коридора и прочее	Назначение частей помещения: жил. комната, магазин, контора, кухня, коридор, ванная и пр.	Фактическое использование помещения	Формулы для подсчета площадей	Фактическое использование площадей											Внутр. высота помещения от пола до потолка
						общая полезная	в том числе										
							жилая	учрежденческая	учебная	культурно-просвет.	лечебно-санитарн.	торгово-складочн.	коммунально-бытовая	производственная	прочая	служебная	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1		1	стол. Цех			144,3								144,3			5,80
		2	сушилка			26,3								26,3			
		3	бойлерная			26,3								26,3			3,15
		4	стол. цех			268,5								268,5			5,80
					Итого:	465,4								465,4			
антр-и		5	кабинет			5,0		5,0									
		6	шкаф			0,9										0,9	
		7	раздевалка			26,0										26,0	
		8	шкаф			2,7										2,7	
		9	бытовое			17,3										17,3	
					Итого по антресолям:	51,9		5,0								46,9	
					Всего по зданию:	517,3		5,0						465,4		46,9	

6. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Л Год постройки 1987 Число этажей 1

Группа капитальности I Вид внутренней отделки простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п).	Удельный вес по таблице	Поправка к констр.элем. в %	Удельный вес конст. элем.с поправкой	Износ в %	Проц.износа к стр.гр.7х8	Тек.изм. Износ в %	
										элемента	К строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		бетонно-ленточный	трещины	8	1	8	20	1,6		
2	а) стены и их наружная отделка		кирпичные частично профлист	наличие трещин	32	1	32	30	9,6		
	б)перегородки		кирпичные								
	Колонны										
3	Перекрытия	Чердачные	совмещенное с кровлей	трещины в местах сопряжений	20	1	20	20	4,0		
		Междуэтажные									
		Надподвальные									
4	Крыша		металлическая	частичный износ кровли	6	1	6	20	1,2		
5	Полы		бетонные, линолеум	трещины	14	1	14	30	4,2		
6	Проемы	Оконные	2-е глухие	трещины	7	1	7	20	1,4		
		Дверные	простые								
7	Внутренняя отделка		штукатурка, побелка	трещины	3		3	30	0,9		
8	Внутр.сантехнич. устройства	Отопление	есть	повреждения	8	1	8	10	0,8		
		Водопровод									
		Канализация									
		Г.водоснаб.									
		Ванны									
		Электрооса.	есть								
		Радио									
		Телефон									
		Вентиляция									
		Лифты									
9	Прочие работы		лестница	трещины	2	1	2	10	0,2		
				Итого:	100	x	100	x	23,9	x	

Процент износа. Приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{процент износа (гр.9)х100}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 24\%$

7. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера_ Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера_ Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100	x			100	x			100	x	

Наименование конструктивных элементов	Литера_ Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера_ Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера_ Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100	x			100	x			100	x	

8. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости							Стоимость измерителя с поправк.	Количество, объем, м3	Восстан.стоимость в рублях	Проц.износа	Действительная стоимость руб.
						Удел. вес	груп. капитальности	Поправки объем	Клим. район	Сейсм.	Областной	Инд. 2005 г.					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Л	основное строение	18	5в	м3	12,9	1,0	0,98		1,09	1,04		81,12	1162,53	3277	3809605	24	2895300

9. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера_ Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера_ Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера_ Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100	x			100	x			100	x	
Формулы для подсчета площади, объема												

Наименование конструктивных элементов	Литера_ Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера_ Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера_ Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100	x			100	x			100	x	
Формулы для подсчета площади, объема												

10. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости							Стоимость измерителя с поправк.	Количество, объем-м3,	Восстан.стоимость в рублях	Проц.износа	Действительная стоимость руб.
						Удел. вес	Клим. район	Сейсм.	Инд.1995г.	Инд.2002г.							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18

11. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Металл. конструкция	Размеры		площадь, кв.м.,объем куб.м.	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климат,район	Восстан.стоимость в рублях	Проц.износа	Действительная стоимость, руб.
			длина, м	ширина, высота, м									

12. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная
2005	3809605	2895300					3809605	2895300
Действительная стоимость-Два милиона восемьсот девяносто лять тысяч триста рублей								

« 30 » марта 2005г. Исполнил _____ (_Ковалёва О.Н.)

«30» марта 2005г. Проверил _____ (_Якимова С.Ю)

«30» марта 2005г. Директор _____ (_Киевская Р.Ф.)

МУП БТИ г.Иркутска

Дата обследования	«__»_____200__г.	«__»_____200__г.	«__»_____200__г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			

МИНИСТЕРСТВО
ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ
Ул. Ленина, д. 1а,г.Иркутск, 664027
(для корреспонденции)
Ул. Карла Либкнехта, д. 47,г. Иркутск, 664007
тел.: (3952) 25-98-00, факс:(3952) 29-43-19
E-mail: imus@govirk.ru

Справка
о балансовой и остаточной стоимости объекта недвижимости

Стоимость объекта недвижимого имущества в составе имущества казны Иркутской области по состоянию на 19.07.2018 составляет:

Наименование объекта недвижимости	**Адрес объекта недвижимости**	**Балансовая стоимость, руб.**	**Остаточная стоимость, руб.**
Нежилое здание (столярный цех), площадь 517,3 кв.м, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер 38:36:000018:5557	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Баррикад, д. 209А, литер Л	2 895 300,00	1 535 607,18
Нежилое здание (сторожка), площадь 11,2 кв.м, кадастровый (или условный) номер 38:36:000018:5792	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Баррикад, д. 209А, литер И	69 027,00	38 159,96

Начальник
финансового отдела – главный бухгалтер
министерства имущественных отношений
Иркутской области Г.С. Горячева

16.3. Приложение. Копии документов Исполнителя и Оценщика

СМАОс

Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

17 августа 2007 года
дата включения в реестр

651
№ сведений реестра

Федоров Виталий Валерьевич

паспорт 2360 376540, выдан ОВД г. Саянска УВД Иркутской обл.
24.05.2001 г., код подразделения 382-021,
зарегистрирован: Иркутская обл., г. Саянск, м-район Солнечный, д. 1, кв. 66

является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Генеральный директор
НП «СМАОс»

Н.Н.Бабичева

ДИПЛОМ

ДИПЛОМ

Регистрационный номер 349-09

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Федорову
Виталию Валерьевичу

02 ноября 2008 г. — 14 ноября 2009 г.

Иркутского государственного технического университета

по программе „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

в объеме 108 час.

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Обязательные дисциплины	72	
2. Дисциплины по выбору	36	
3. Итоговый комплексный экзамен		Отлично

Иркутск 2009

Регистрационный номер 350-10

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Федорову
Виталию Валерьевичу

03 октября 2010 г. — 18 октября 2010 г.

Иркутский государственный технический университет

по программе „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

в объеме 108 час.

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Обязательные дисциплины	72	
2. Дисциплины по выбору	36	
3. Итоговый комплексный экзамен		Отлично

Иркутск 2010

ПОЛИС № 2[illegible]

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

г. Иркутск «[illegible]» октября 2017 г.

[illegible]

СТРАХОВЩИК:	[illegible]
СТРАХОВАТЕЛЬ:	[illegible]
ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:	[illegible]
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	[illegible]
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	[illegible]
СТРАХОВАЯ СУММА (агрегатная):	[illegible]
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	[illegible]
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	[illegible]

[illegible]

СТРАХОВЩИК:

[illegible]

СТРАХОВАТЕЛЬ:

[illegible]

МП. «[illegible]» октября 2017 г. «[illegible]» октября 2017 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 010711-1 «17» апреля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Федорову Виталию Валерьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «17» апреля 2018 г. № 60

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «17» апреля 2021 г.

АКЦИОНЕРНОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО

ЯКОРЬ

ПОЛИС № 5101-000602-47/18

к договору страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности

г. Иркутск «12» июля 2018 г.

Настоящий полис выдан в подтверждение заключения Договора № 5101-000602-47/18 страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности от «12» июля 2018 года и «Правил страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» от «21» ноября 2014 года Страховщика

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес- Эксперт"
АДРЕС, ТЕЛЕФОН, ФАКС, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ:	Местонахождение (юридический адрес): 664047, Иркутская обл. Иркутск г. Байкальская ул. дом 105а, офис 408 ИНН 3814008032 КПП 381401001 р/с 40702810700160000088 в ИРКУТСКИЙ РФ АО "РОССЕЛЬХОЗБАНК" к/с 30101810700000000700 БИК 042520709
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчик на проведение оценки и (или) Третьи лица
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Имущественные интересы юридического лица, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. Действие Договора страхования распространяется на деятельность Страхователя по оценке объектов оценки, указанных в Договоре страхования, в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ».
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт возникновения обязанности Страхователя возместить вред, причиненный в результате нарушения договора на проведение оценки, а вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности
СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ:	На один страховой случай - 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВОЙ ТАРИФ, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	0,023%, 23 000,00 (Двадцать три тысячи) рублей
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	Договор страхования заключается на срок: с «12» июля 2018 г. по «11» июля 2019 г. Договор вступает в силу с «12» июля 2018 г. при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором, и оканчивается «11» июля 2019 г.
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с Договором страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности № 5101-000602-47/18 от «12» июля 2017 г. Изменение и расторжение договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и Правилами страхования.

От Страховщика:

_____ / М.Р.Андреев

Доверенность № 227-17 от «22» июля 2018 г.

От Страхователя:

_____ /

Прошито и пронумеровано 103 листов
(сто три)
Генеральный директор
ООО «Бизнес-Эксперт»
_____/Федоров В.В.
МП