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 № 181294/5

об оценке рыночной стоимости имущества

Заказчик:	Министерство имущественных отношений Иркутской области
Собственник:	Иркутская область
Наименование объекта оценки:	Гараж, назначение: нежилое, площадь 534,3 кв.м, инв. № 25:255:001:200282620:0200, литер Б, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер 38:27:010201:4642 с земельным участком, площадь 2497 кв.м, кадастровый (или условный) номер 38:27:010201:4709, расположенные по адресу: Иркутская область, Шелеховский район, пос. Большой Луг, ул. Спортивная, д.2.
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 10

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 23

8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта исследования 26

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 26

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ 27

10.1. Порядок проведения оценки 27

10.2. Обзор подходов оценки 27

10.3. Оценка земельного участка 28

10.4. Оценка здания 31

11. ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 33

12. ОЦЕНКА ЗДАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 45

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 64
16.3. Приложение. Копии документов Исполнителя и Оценщика 79

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 – Гараж, назначение: нежилое, площадь 534,3 кв.м. инв. № 25:255:001:200282620:0200, литер Б, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер 38:27:010201:4642 с земельным участком, площадь 2497 кв.м, кадастровый (или условный) номер 38:27:010201:4709, расположенные по адресу: Иркутская область, Шелеховский район, пос. Большой Луг, ул. Спортивная, д.2.

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

Имущественные права на объект 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 (обремененения) права – не зарегистрированы.

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]
Гараж, назначение: нежилое, площадь 534,3 кв.м. инв. № 25:255:001:200282620:0200, литер Б, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер 38:27:010201:4642	Не применялся	594 522	Не применялся	594 522	595 000
Земельный участок, площадь 2497 кв.м, кадастровый (или условный) номер 38:27:010201:4709	Не применялся	481 921	Не применялся	481 921	482 000
Итого					**1 077 000**

[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 по математическим правилам округления».*

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки – Гараж, назначение: нежилое, площадь 534,3 кв.м, инв. № 25:255:001:200282620:0200, литер Б, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер 38:27:010201:4642 с земельным участком, площадь 2497 кв.м, кадастровый (или условный) номер 38:27:010201:4709, расположенные по адресу: Иркутская область, Шелеховский район, пос. Большой Луг, ул. Спортивная, д.2, по состоянию на 25 июля 2018 г. составляет (без учета НДС):

1 077 000 (Один миллион семьдесят семь тысяч) рублей, в том числе:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Гараж, назначение: нежилое, площадь 534,3 кв.м. инв. № 25:255:001:200282620:0200, литер Б, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер 38:27:010201:4642	595 000
2	Земельный участок, площадь 2497 кв.м. кадастровый (или условный) номер 38:27:010201:4709	482 000
	Итого	**1 077 000**

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)	Гараж, назначение: нежилое, площадь 534,3 кв.м, инв. № 25:255:001:200282620:0200, литер Б, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер 38:27:010201:4642 с земельным участком, площадь 2497 кв.м, кадастровый (или условный) номер 38:27:010201:4709, расположенные по адресу: Иркутская область, Шелеховский район, пос. Большой Луг, ул. Спортивная, д.2. 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 (обременение) прав – не зарегистрированы.
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 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 № 27/125-501623$ 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.
- Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в Отчете.
- 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 ими 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.

• Осмотр объекта оценки не проводился, Заказчиком были предоставлены фотоматериалы оцениваемого имущества. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика, является надежной и достоверной.

• 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;
- Технический паспорт на здание;
- 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].

[3] ФСО № 1
[4] ФСО № 3

7.2. Фотоматериалы

Фотоматериалы представлены в Приложении №1 к настоящему Отчету.

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

Имущественные права на объект 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.[5]

Субъект права – Иркутская область.

Ограничения (обременения) права – не зарегистрированы.

7.5. Описание количественных и качественных характеристик объекта

Объект оценки – Гараж, назначение: нежилое, площадь 534,3 кв.м, инв. № 25:255:001:200282620:0200, литер Б, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер 38:27:010201:4642 с земельным участком, площадь 2497 кв.м, кадастровый (или условный) номер 38:27:010201:4709, расположенные по адресу: Иркутская область, Шелеховский район, пос. Большой Луг, ул. Спортивная, д.2.

Объект оценки представляет собой 1-этажное здание гаража, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 38:27:010201:4709.

Описание количественных и качественных характеристик здания представлены в таблице ниже.

Таблица 2. Описание количественных и качественных характеристик здания

Наименование	**Гараж, назначение: нежилое, площадь 534,3 кв.м, инв. № 25:255:001:200282620:0200, литер Б, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер 38:27:010201:4642**
Адрес	Иркутская область, Шелеховский район, пос. Большой Луг, ул. Спортивная, д.2
Литера по тех.паспорту	Б, Б1
Этажность (надземная/подземная)	1 / 0
Год постройки	1961
Фундамент	Бетонный
Наружные стены	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные
Крыша	Металлическая
Полы	Бетонные
Проемы оконные	Деревянные
Проемы дверные	Деревянные
Внутренняя отделка	Вид внутренней отделки – простая
	Штукатурка, окраска
Сан. и электротехнические устройства	Электричество
Прочее	Отмостки
Общая площадь, кв.м.	534,30
Площадь застройки, кв.м.	629,00
Строительный объем, куб.м.	2 692,00

Оцениваемое здание расположено на земельном участке с кадастровым номером 38:27:010201:4709, общая площадь – 2497 кв.м., категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование – Для размещения "Социального приюта "Гнездышко".

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

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 *процентного 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
Гараж, назначение: нежилое, площадь 534,3 кв.м, инв. № 25:255:001:200282620:0200, литер Б, этажность 1, кадастровый (или условный) номер 38:27:010201:4642	Требуется капитальный ремонт

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 состоянием 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 населенных пунктов в Иркутской области, оцениваемое имущество обладает признаками экономического устаревания обусловленного низким уровнем платежеспособного спроса в районе местонахождения объекта оценки.

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	Гараж, назначение: нежилое, площадь 534,3 кв.м, инв. № 25:255:001:200282620:0200, литер Б, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер 38:27:010201:4642	Нежилое здание гаража	Не используется

Маркетинговое время (разумно долгий период экспозиции объекта): согласно проведенному «скоринговому» 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 12 месяцев.

Уровень ликвидности: Принимая во внимание основные ценообразующие факторы формирования стоимости, оцениваемое имущество обладает низкой 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, Шелеховский район, пос. Большой Луг, ул. Спортивная, д.2.

Общие сведения о Шелеховском районе

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

Население – 65429 (2017).

Административный центр — город Шелехов.

Шелеховский район расположен в южной части Иркутской области, в 4,2 км к юго-западу от г. Иркутска (расстояние между границами муниципальных образований) и приблизительно в 7 км к северо-западу от оз. Байкал.

Территория Шелеховского района граничит:

на севере с Ангарским районом;

на северо-востоке и востоке с Иркутским районом;

на юге со Слюдянским районом;

на западе с Усольским районом.

Площадь Шелеховского района 202 тыс. га, в Иркутской области меньшую площадь имеет только Ангарский район.

Экономика

Промышленность района представлена следующими предприятиями:

– металлургическое производство: Иркутский алюминиевый завод, ЗАО «Кремний», ООО «СУАЛ-ПМ»;

– производство электрических машин и оборудования: ОАО «Иркутсккабель»;

– производство готовых металлических изделий: ОАО «Шелеховский РМЗ»;

– производство прочих неметаллических минеральных продуктов: ОАО «Восточно-Сибирский завод ЖБК»;

– русско-швейцарский деревообрабатывающий завод «Роял Вуд» в пгт. Большой Луг.

Шелеховский район с северо-востока на юго-запад пересекают железнодорожная Транссибирская магистраль и федеральная автомобильная трасса М55 «Байкал», называемая Култукским трактом.

Описание локального месторасположения

Большо́й Луг — посёлок городского типа в Шелеховском районе Иркутской области России. Административный центр Большелугского муниципального образования. Население – 5366 (2017).

В посёлке — железнодорожная станция Большой Луг Восточно-Сибирской железной дороги на Транссибирской магистрали.

Экономика. Железнодорожная станция. Часть населения работает на предприятиях Иркутска и Шелехова. Русско-швейцарский деревообрабатывающий завод «Роял Вуд»

Район расположения объекта оценки относится к сельскому типу застройки, преимущественно жилой. Непосредственное окружение составляет – индивидуальная жилая застройка. Плотность застройки низкая.

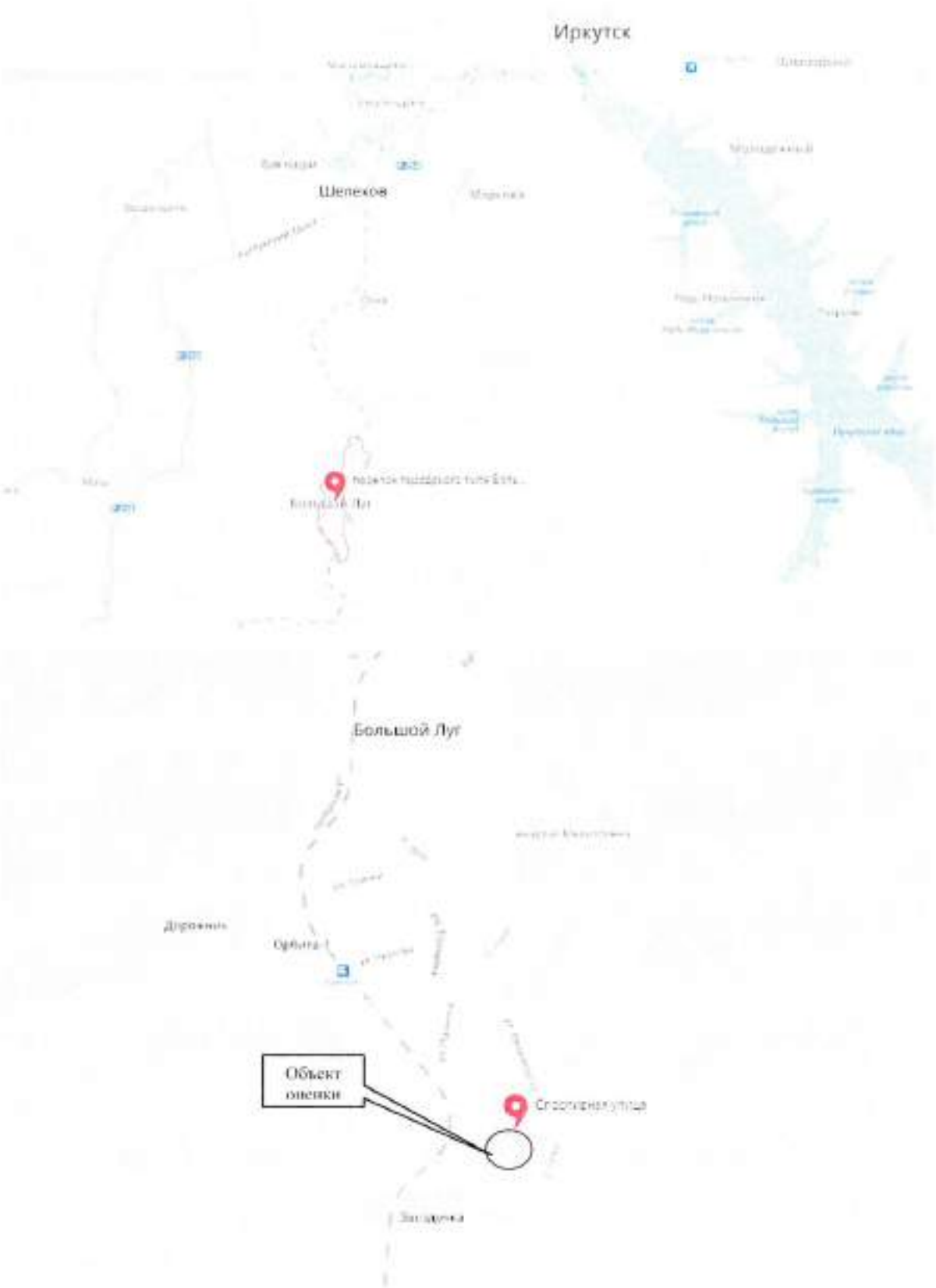


Рис.1. Скриншот. Местоположение объекта оценки на Яндекс карте

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.

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

---

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

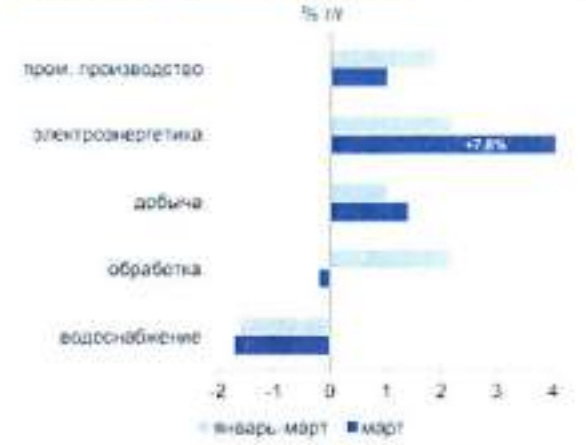
[7] *Официальный сайт Минэкономразвития РФ http://economy.gov.ru/*
http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201816041
http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201818041

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).

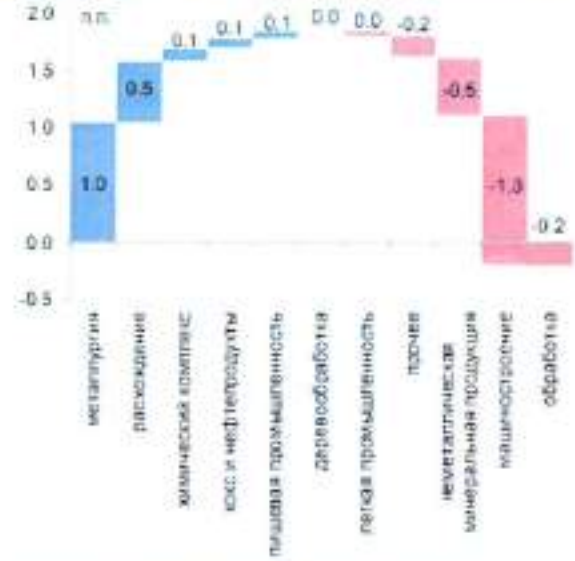
Добыча полезных ископаемых в марте ускорила рост до 1,4% г/г после роста на 0,3% г/г в феврале. Такая динамика обусловлена, в первую очередь, ростом добычи природного газа, который составил 22,0 % г/г в марте после 8,4 % г/г в предыдущем месяце, что связано с холодной погодой как в России, так и в основных 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»).

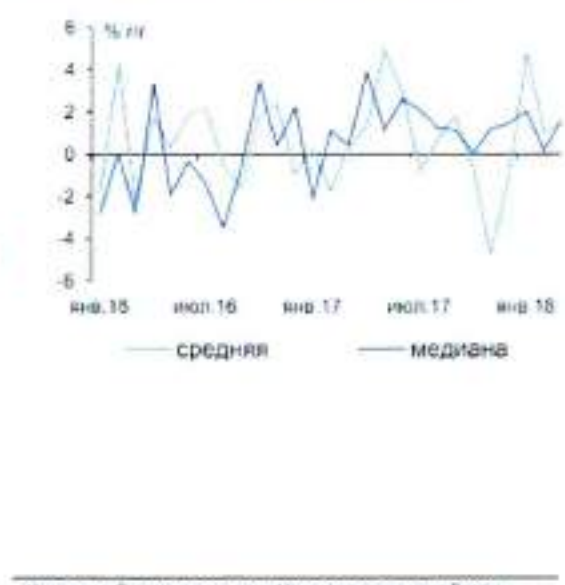
Кроме того, значимый отрицательный вклад внес спад в производстве прочей неметаллической продукции (на 11,6 % г/г после роста на 1,5 % г/г в январе-феврале), основную долю в котором составляют строительные материалы, что в целом согласуется со спадом в строительном секторе, зафиксированным в марте.

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.

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

[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/2017271001

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. получили 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
Цены 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
Валовый 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 коммерческой недвижимости Шелеховского района Иркутской области

Рынок недвижимости Шелеховского района находятся на качественно ином по сравнению с г. Иркутском уровне, и, несмотря на наметившийся подъем деловой активности, его конъюнктура остается очень низкой.

Активность данного рынка недвижимости в настоящее время низкая, это выражается как в количестве сделок на этих рынках, так и в суммах этих сделок, так же рассматриваемый населенный пункт относительно небольшой. Кроме того, фонд коммерческой недвижимости ограничен существующими объектами, а так же недвижимостью социального назначения населенных пунктов (администрация, почта, школа и т.д.). Строительство новых объектов коммерческого назначения практически не ведется.

Рынок коммерческой недвижимости находится в начальной стадии своего формирования. В районе отсутствуют агентства недвижимости (кроме районного центра – Шелехов), специализированные издания, дающие аналитические обзоры по состоянию и развитию рынка недвижимости, посвященные предложениям на рынке, аналиту цен реальных сделок на отдельные типы недвижимости и на недвижимость, находящуюся в разных районах.

Рынок недвижимости частично сформировался в административном центре Шелеховского района – г. Шелехов, по следующим направлениям (убывание идет по степени развитости сегмента рынка): квартиры, дома индивидуального жилищного фонда, земельные участки под ИЖС, коммерческая недвижимость. Тем не менее, активность данного рынка недвижимости в настоящее время низкая.

Предложение на продажу коммерческих объектов недвижимости носят единичный и нерегулярный характер.

Для анализа фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости торгово-офисного назначения в районе расположения объекта оценки, Оценщиком были использованы различные базы данных в сети интернет, материалы областных СМИ (прайс-листы агентств недвижимости, 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», интернет-проект RealtyVision, Интернет-проект "РосРиэлт недвижимость" Общероссийский сервер недвижимости и т.д.

В результате проведенного анализа рынка установлено, что в с. Большой Луг, в т.ч. в населенных пунктах сельского типа Шелеховского района на дату проведения работ по оценке в выше указанных изданиях и на сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», информация по ценам предложений объектов недвижимости коммерческого назначения ограничена.

Населенный пункт (с. Большая Речка) небольшой, с численностью населения около 5 тыс. человек. Рынок развит слабо, в доступных источниках информации практически отсутствуют сведения о предложениях по продаже коммерческой недвижимости, предложения носят единичный и нерегулярный характер.

Принимая во внимание выше изложенное, Оценщик расширил территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого имущества, расположенные в населенных пунктах Иркутской области, где на дату оценки зафиксирована информация на сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» о предложениях по продаже сопоставимых объектов коммерческой недвижимости. Перечень аналогов и их характеристики представлены в разделах 11 и 12 настоящего Отчета.

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 предложения объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	7%	18%
1.2 Специализированные высокотехнологичные складские объекты	12%	8%	16%
1.3 Объекты предназначенные для пищевого производства	12%	7%	17%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15%	10%	22%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11%	7%	16%

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложения объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	[illegible]	[illegible]	[illegible]
1.2 Специализированные высокотехнологичные складские объекты	[illegible]	[illegible]	[illegible]
1.3 Объекты предназначенные для пищевого производства	[illegible]	[illegible]	[illegible]
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	[illegible]	[illegible]	[illegible]
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	[illegible]	[illegible]	[illegible]

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-складской 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]:

$$ОС = -0.18 \cdot \ln(П) + 2.5587$$

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

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

где:
i – корректировка на общую площадь;
$ОС_{оц}$ – относительная расчетная стоимость объекта оценки;
$ОС_{ан}$ – 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 ценообразующих эффектов для различных типов и местоположения земельной недвижимости» А.Е. Яскевич, оценщик II категории ООО «Интернэшн-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, можно сделать следующие выводы:

- Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений объектов недвижимости торгово-офисного назначения выявил ряд объектов.
- Средний ценовой диапазон предлагаемых на продажу производственно-складских объектов недвижимости в населенных пунктах Иркутской области варьируется **от 1 до 15 тыс. руб./кв.м.** в зависимости от местоположения, площади, физического состояния и этажа расположения.
- 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.

<u>Метод выделения, метод распределения</u> 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

В открытых источниках информации отсутствуют в достаточном объеме достоверные данные о доходности аналогичных объектов, что не позволяет реализовать методы доходного подхода.

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.

В открытых источниках информации отсутствуют в достаточном объеме достоверные данные о доходности аналогичных объектов, что не позволяет реализовать методы доходного подхода.

Учитывая вышеизложенное, 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».

Следует так же отметить, что рынок земель населенных пунктов в Иркутской области развивается неравномерно. Несмотря на большой потенциал области, динамичное развитие рынка земельных участков под производственно-складскую застройку наблюдается только в областном центре – г. Иркутске, что обусловлено следующими факторами:

- г. Иркутск — центр политической и деловой активности Иркутской области, в городе сосредоточено примерно 40% всего населения области. Это самая густонаселенная и наиболее освоенная часть области.
- это крупный транспортный узел.

В населенных пунктах области (за исключением г. Иркутск) рынок земельных участков под коммерческую застройку находится на раннем этапе своего становления, сделки купли-продажи носят единичный характер. Предложения носят нерегулярный характер. Рынок представлен в основном земельными участками под индивидуальное жилищное строительство.

В результате проведенного анализа установлено, что в районе расположения объекта оценки на дату проведения работ по оценке в СМИ отсутствует информация о предложениях по продаже сопоставимых земельных участков под коммерческую застройку.

В соответствии с пунктом п.11 ФСО №7 «б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта».

В связи с этим в качестве аналогов были приняты объекты того же сегмента недвижимости, что и оцениваемое имущество, расположенные в населенных пунктах Иркутской области где на дату оценки зафиксирована информация на сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» о предложениях по продаже схожих объектов.

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. Ангарск, 252 квартал	Иркутская область, г. Шелехов, пр-кт Строителей и монтажников пр-кт	Иркутская область, г. Ангарск, 253 квартал
Площадь земельного участка, кв.м.	6 000	14 000	12 500
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение	Под производственно-складскую застройку	Под производственно-складскую застройку	Под производственно-складскую застройку
Цена предложения земельного участка, руб.	2 000 000	6 000 000	3 600 000
Цена предложения земельного участка, руб./м2	**333**	**429**	**288**
Отчуждаемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Предложение/Спрос	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения (продажи)	4 квартал 2017 г.	4 квартал 2017 г.	4 квартал 2017 г.
Источник информации	Сайт бесплатных объявлений AVITO.RU, сайт http://avito.ru/	Сайт бесплатных объявлений AVITO.RU, сайт http://avito.ru/	Сайт бесплатных объявлений AVITO.RU, сайт http://avito.ru/
	Контактный телефон: 8-902-519-74-65	Контактный телефон: 8-902-566-02-04	Контактный телефон: 8-908-661-41-07

[15] *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 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]

<u>Для земельного участка без улучшений:</u>

- Цена за единицу площади:
- квадратный метр – для участков под застройку в населенном пункте
- «сотка» - для участков под садоводство или ИЖС вне населенного пункта

---

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

- 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 5-904-810-04-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.

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	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	12,2%	25,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	10,6%	21,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	15,6%	30,6%
4.1. Земельные участки под ИЖС	16,5%	11,0%	22,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	9,7%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	14,1%	28,2%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	16,0%	11,9%	24,1%

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 18,6%, как среднее значение корректировки на неактивном 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.

За период с даты предложения аналогов до даты оценки не зафиксировано существенного изменения цен на рынке коммерческой недвижимости населенных пунктов Иркутской области. Данный вывод сделан на основании исследования рынка коммерческой недвижимости, данное исследование включало интервью с несколькими владельцами, девелоперами и риэлторами агентств недвижимости, которые являются официальным, авторитетным и признанным на рынке недвижимости.

Кроме того, по мнению большинства экспертов, российский рынок коммерческой недвижимости в ближайшие годы ожидает период стагнации. И если в столице и крупных городах ещё существует возможность увидеть сезонное увеличение объема сделок с коммерческой недвижимостью, то в менее населенных регионах о таких перспективах говорить не приходится.

В связи с вышеизложенным, корректировка по данному фактору не проводилась. Используемые данные соответствуют рыночным условиям на дату оценки, и используются для оценки.

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

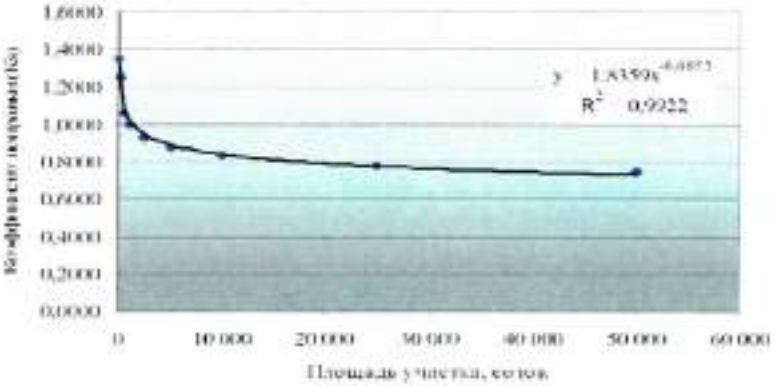
большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки.

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:

$$K_s = 1{,}8359 \times S^{-0{,}0855}$$

, 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 развитие население, уровень дохода и

---

[17] *Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подтверждается эконометрической зависимостью*

платежеспособность потенциальных потребителей в данном населенном пункте и прилегающей территории, а также расположение относительно основных транспортных магистралей.

Корректировка проводится по данным «Справочник оценщик недвижимости», том III «Земельные участки» 2016 г. Ниже представлены выдержки из вышеуказанного справочника:

Ценовые зоны по области

Классификация типовых территориальных зон

Таблица 10

Типовые зоны в пределах региона	код
Областной центр	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	V

Территориальные коэффициенты для земельных участков, расположенных в различных районах области

Матрицы коэффициентов

Таблица 13

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,24	1,37	1,77	2,66
	II	0,81	1,00	1,11	1,43	1,69
	III	0,73	0,90	1,00	1,29	1,50
	IV	0,57	0,70	0,78	1,00	1,18
	V	0,49	0,60	0,67	0,86	1,00

Таблица 14

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,32	1,41	1,80	2,14
	II	0,76	1,00	1,06	1,36	1,62
	III	0,71	0,94	1,00	1,28	1,52
	IV	0,56	0,74	0,78	1,00	1,19
	V	0,47	0,62	0,66	0,84	1,00

Таблица 15

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,29	1,44	1,79	2,28
	II	0,78	1,00	1,11	1,39	1,77
	III	0,70	0,90	1,00	1,25	1,59
	IV	0,56	0,72	0,80	1,00	1,27
	V	0,44	0,57	0,63	0,79	1,00

Корректировка по данному элементу сравнения определена согласно матрице коэффициентов для участков под индустриальную застройку (табл. 13) и 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[18].

---

[18] *В теории основным понятием для усредненной оценки некоторого случайного значения является математическое ожидание (ExpectedValue, EV). В теории вероятности 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		333	429	288
1. Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	333	429	288
2. Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	333	429	288
3. Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	333	429	288
4. Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-18,6	-18,6	-18,6
Скорректированная цена, руб.	-	271	349	234
5. Дата продажи / Дата выставления на торги, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м²	-	271	349	234
6. Общая площадь земельного участка, кв.м.	2 497,00	6 000	14 000	12 500
Корректировка, %		7,8	15,8	14,7
Скорректированная цена, руб./м²		292	404	269
7. Местоположение и коммерческая привлекательность	Иркутская область, Шелеховский район, пос. Большой Луг, ул. Спортивная, д.2	Иркутская область, г. Ангарск, 252 квартал	Иркутская область, г. Шелехов, пр-кт Строителей и монтажников пр-кт	Иркутская область, г. Ангарск, 253 квартал
Корректировка, %		-40,0	-40,0	-40,0
Скорректированная рыночная стоимость (цена) 1 кв.м площади земельного участка, руб.		175	242	161
Весовые коэффициенты		0,333	0,333	0,333
Средняя скорректированная стоимость 1 кв. м. земельного участка		193		
Общая площадь земельного участка, кв.м.		2 497		
Рыночная стоимость земельного участка), руб.		**481 921**		

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».

В результате проведенного анализа установлено, что в районе расположения объекта оценки на дату проведения работ по оценке в СМИ отсутствует информация о предложениях по продаже сопоставимых объектов коммерческой недвижимости.

В соответствии с пунктом п.11 ФСО №7 «б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширять территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта».

Принимая во внимание выше изложенное, Оценщик расширил территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого имущества, расположенные в населенных пунктах Иркутской области, где на дату оценки зафиксирована информация

на сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» о предложениях по продаже сопоставимых объектов коммерческой недвижимости.

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]

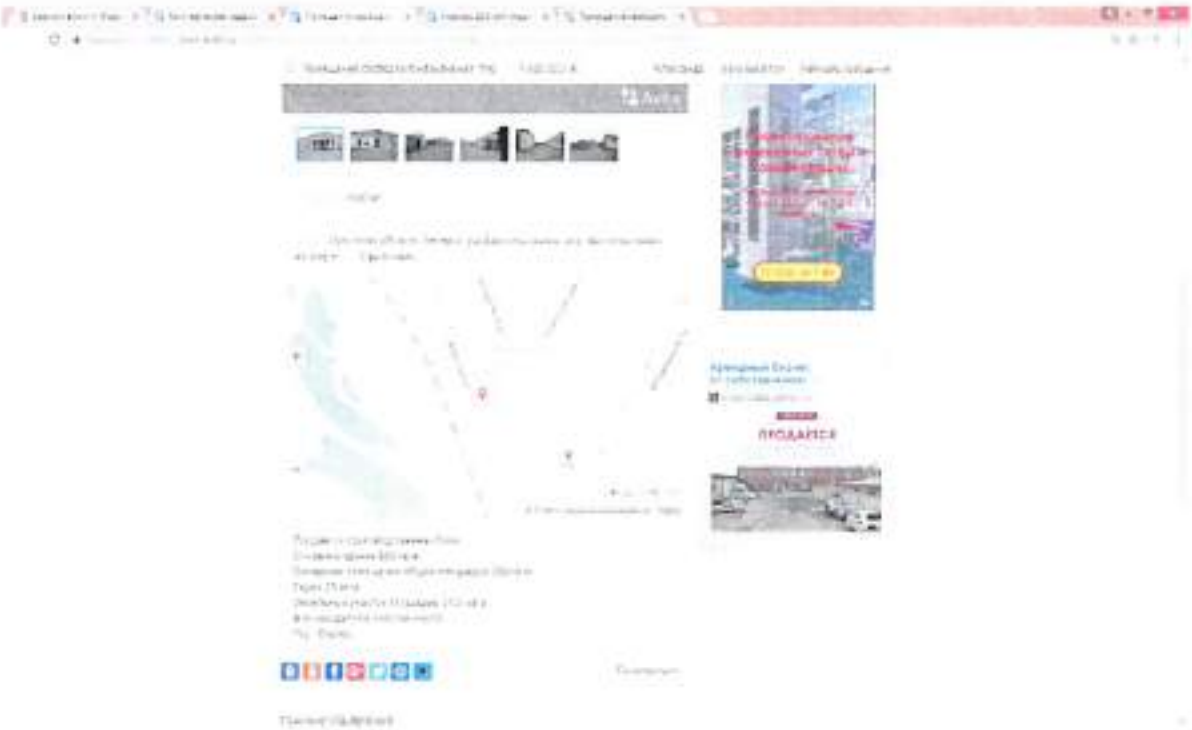
Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес (местоположение)	Иркутская область, г. Саянск, Промышленно-коммунальная зона	Иркутская область, г. Ангарск, Первый промышленный массив, квартал 17	Иркутская область, г. Ангарск, ул. Богдана Хмельницкого
Тип объекта	Производственная база	Производственная база	Производственная база
Описание	Производственная база, в составе: земельный участок, общей площадью 23 сотки; на территории находится 5 боксов общей площадью 679 кв.м. Все в собственности.	Производственная база: Основное здание 653 кв.м. Складские помещения общей площадью 390 кв.м. Гараж 56 кв.м. Земельный участок площадью 4130 кв.м. Все находится в собственности.	Производственно-складское здание 690 кв.м. с земельным участком. Все в собственности.
Назначение (сегмент рынка)	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Общая площадь, кв.м.	679,00	1 099,00	690,00
Материал стен	Кирпичные, ж/б	Кирпичные, ж/б	Кирпичные, ж/б
Физическое состояние основных конструктивных элементов здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
	30%	30%	30%
Наличие отопления	Есть	Есть	Есть
Стоимость (цена) предложения, руб.	5 000 000	7 800 000	5 600 000
Стоимость (цена) предложения за 1 кв.м., руб.	7 364	7 097	8 116
Отчуждаемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Предложение/Факт сделки (спрос)	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения	4 квартал 2017 г.	4 квартал 2017 г.	4 квартал 2017 г.
Источник информации	Сайт бесплатных объявлений AVITO.RU, сайт http://avito.ru/	Сайт бесплатных объявлений AVITO.RU, сайт http://avito.ru/	Сайт бесплатных объявлений AVITO.RU, сайт http://avito.ru/
	Контактный телефон: 8-908-653-52-61	Контактный телефон: 8-904-148-24-23	Контактный телефон: 8-904-148-24-23

[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 основной.*

Вырезки (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.):

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]

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, степень ликвидности объекта, а также нестабильная экономическая ситуация на дату проведения оценки. Таким образом, размер корректировки на торг принят в размере 18%, как среднее значение корректировки на неактивном 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.

За период с даты предложения аналогов до даты оценки не зафиксировано существенного изменения цен на рынке коммерческой недвижимости населенных пунктов Иркутской области. Данный вывод сделан на основании исследования рынка коммерческой недвижимости, данное исследование включало интервью с несколькими владельцами, девелоперами и риэлторами агентств недвижимости, которые являются официальным, авторитетным и признанным на рынке недвижимости.

Кроме того, по мнению большинства экспертов, российский рынок коммерческой недвижимости в ближайшие годы ожидает период стагнации. И если в столице и крупных городах ещё существует возможность увидеть сезонное увеличение объема сделок с коммерческой недвижимостью, то в менее населенных регионах о таких перспективах говорить не приходится.

В связи с вышеизложенным, корректировка по данному фактору не проводилась. Используемые данные соответствуют рыночным условиям на дату оценки, и используются для оценки.

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.).

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.):

Ценовые зоны по области

Типовые зоны в пределах региона	код
Областной центр	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	V

Территориальные коэффициенты для земельных участков, расположенных в различных районах области

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру (удельная цена)	Среднее значение	Доверительный интервал	
Областной центр	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Райцентры с развитой промышленностью	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Райцентры сельскохозяйственных районов	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Прочие населенные пункты	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру (удельная арендная ставка)	Среднее значение	Доверительный интервал	
Областной центр	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Райцентры с развитой промышленностью	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Райцентры сельскохозяйственных районов	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Прочие населенные пункты	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Корректировка рассчитана на основании соотношения коэффициентов соответствующих ценовых зон характерных для расположения объекта оценки и аналогов (используются средние значения коэффициентов).

Корректировка по данному элементу сравнения представлена в расчетной таблице.

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)	193	193	193
Площадь земельного участка, кв.м.	2 300	4 130	2 000
Стоимость земельного участка, руб.	443 900	797 090	386 000
Стоимость здания, руб. (см. расчетную таблицу)	2 139 100	2 848 630	2 231 440
Стоимость здания за 1 кв.м., руб.	3 150	2 592	3 234

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 I часть 1 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 отопление

Показатель	Среднее значение корректировки
Отношение удельной ставки аренды неотапливаемого объекта к удельной ставке аренды такого же отапливаемого объекта	0,73 или -27%

Корректировка по данному элементу сравнения представлена в расчетной таблице.

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]:

$$ОС = -0.18 \cdot \ln(П) + 2.5587$$

где:

ОС – относительная рыночная стоимость;

П – общая площадь,

К – коэффициент корреляции.

Корректировка на общую площадь рассчитывалась по следующей формуле:

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

где:

i – корректировка на общую площадь;

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

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

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 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов (дата издания справочника 28.01.2016 г.). В таблице ниже представлена выдержка из данного справочника:

---

[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.*

Таблица 14. Корректировка на материал стен

Факторы стоимости	Среднее значение
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста в 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

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:

$$K = ((1-ПОО) / (1-ПАн) - 1) \times 100\%$$

где:

$П_{(о)}$ – износ объекта оценки, %.

$П_{Ан}$ – 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 вероятности n 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, м мин);- вероятность того, что потребитель приобретет этот 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 15. Расчет рыночной стоимости здания в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб.	-	5 000 000	7 800 000	5 600 000
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.	-	5 000 000	7 800 000	5 600 000
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.	-	5 000 000	7 800 000	5 600 000
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.	-	5 000 000	7 800 000	5 600 000
4. Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-18,0	-18,0	-18,0
Скорректированная цена, руб.	-	4 100 000	6 396 000	4 592 000
5. Дата продажи / Дата выставления на торги, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	4 100 000	6 396 000	4 592 000
6. Местоположение и коммерческая привлекательность	Иркутская область, Шелеховский район, пос. Большой Луг, ул. Спортивная, д.2	Иркутская область, г. Саянск, Промышленно-коммунальная зона	Иркутская область, г. Ангарск, Первый промышленный массив, квартал 17	Иркутская область, г. Ангарск, ул. Богдана Хмельницкого
Корректировка, %		-37,0	-43,0	-43,0
Скорректированная цена, руб.		2 583 000	3 645 720	2 617 440
7. Корректировка на земельный участок в составе аналогов				
Стоимость земельного участка, руб./кв.м.		193	193	193
Площадь земельного участка, кв.м.		2 300	4 130	2 000
Стоимость земельного участка, руб.		443 900	797 090	386 000
Стоимость здания, руб.		2 139 100	2 848 630	2 231 440
Стоимость здания за 1 кв.м., руб.		3 150	2 592	3 234
8. Физические характеристики объекта				
8.1. Наличие отопления	Нет	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %		-27,0	-27,0	-27,0
Скорректированная цена, руб./м^2		2 300	1 892	2 361
8.2. Общая площадь, м^2	534,30	679,00	1 099,00	690,00
Корректировка, %		3,1	10,0	3,3
Скорректированная цена, руб./м^2		2 371	2 081	2 439
8.3. Материал стен	Кирпичные	Кирпичные, ж/б	Кирпичные, ж/б	Кирпичные, ж/б

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м²	-	2 371	2 081	2 439
8.4. Физическое состояние основных конструктивных элементов	Требуется капитальный ремонт	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
	60%	30%	30%	30%
Корректировка, %		-42,9	-42,9	-42,9
Скорректированная цена, руб./м²	-	**1 355**	**1 189**	**1 394**
Веса	-	0,3333	0,3333	0,3333
Средневзвешенная рыночная стоимость объекта недвижимости, руб./м²		**1 313**		
Общая площадь объекта недвижимости, м²		534,30		
Рыночная стоимость объекта недвижимости без учета земельного участка, руб. с НДС		**701 536**		
Рыночная стоимость объекта недвижимости без учета земельного участка, руб. без НДС		**594 522**		

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 (округление)[22]
Гараж, назначение: нежилое, площадь 534,3 кв.м, инв. № 25:255:001:200282620:0200, литер Б, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер 38:27:010201:4642	Не применялся	594 522	Не применялся	594 522	595 000
Земельный участок, площадь 2497 кв.м, кадастровый (или условный) номер 38:27:010201:4709	Не применялся	481 921	Не применялся	481 921	482 000
Итого					**1 077 000**

[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, представляется обоснованной позиция округления до значений, принятых рынком (т.е. до каких знаков принято округлять на данном сегменте рынка), до целого числа, кратного тысячам по правилам математического округления.

14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Рыночная стоимость объекта оценки – Гараж, назначение: нежилое, площадь 534,3 кв.м, инв. № 25:255:001:200282620:0200, литер Б, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер 38:27:010201:4642 с земельным участком, площадь 2497 кв.м, кадастровый (или условный) номер 38:27:010201:4709, расположенные по адресу: Иркутская область, Шелеховский район, пос. Большой Луг, ул. Спортивная, д.2, по состоянию на 25 июля 2018 г. составляет (без учета НДС):

1 077 000 (Один миллион семьдесят семь тысяч) рублей, в том числе:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Гараж, назначение: нежилое, площадь 534,3 кв.м, инв. № 25:255:001:200282620:0200, литер Б, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер 38:27:010201:4642	595 000
2	Земельный участок, площадь 2497 кв.м, кадастровый (или условный) номер 38:27:010201:4709	482 000
	Итого	**1 077 000**

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 задела 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. Гранова 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

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 № 38/001/001/2018-185436

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:	38:27:010201:4642	
	наименование объекта:	Гараж	
	назначение объекта:	Нежилое	
	площадь объекта:	534, 3 кв. м	
	инвентарный номер, литер:	инв.No 25:255:001:200282620:0200, литер Б	
	этажность (этаж):	1	
	номера на поэтажном плане:		
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Иркутская область, Шелеховский район, пос. Большой Луг, ул.Спортивная, д.2	
	состав:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Иркутская область
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность, № 38-38-16/011/2007-091 от 07.09.2007
4.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	
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 муниципальных нужд:	данные отсутствуют	

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 2 КАТЕГОРИИ ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ _____ Смородская Т. П.

1

Сотрудник уполномоченного на выполнение этих органов, оказывающего государственную регистрацию прав | подпись МП | [illegible]

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)

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 № 38/000/003/2018-185432

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:		38:27:010201:4709
	наименование объекта:		Земельный участок
	назначение объекта:		Земли населенных пунктов, для размещения "Социального приюта "Гнездышко"
	площадь объекта:		2 497 кв. м
	инвентарный номер, литер:		
	этажность (этаж):		
	номера на поэтажном плане:		
	адрес (местоположение) объекта:		Российская Федерация, Иркутская область, Шелеховский район, р.п. Большой Луг
	состав:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Иркутская область
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность, № 38-38-16/005/2007-012 от 10.06.2014
4.	Ограничение (обременение) права:		не зарегистрировано
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 муниципальных нужд:		данные отсутствуют

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 2 КАТЕГОРИИ ОТДЕЛА

ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ		Смородская Т. П.
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)	(подпись, М.П.)	(фамилия, инициалы)

Получение записей выписки из ЕГРН для последующего предоставления в орган государственной власти, орган 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, с.7)

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "10" июня 2014 года

Документы-основания: • Ст. 2 Федерального закона №53-ФЗ от 17.04.2006 "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации"; п.2 ст. 3.1 Федерального закона №137-ФЗ от 25.10.2001 "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации"

• Выписка из реестра государственной собственности области от 29.03.2007г., выдан Департаментом имущественных отношений Иркутской области

Субъект (субъекты) права: ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения "Социального приюта "Гнездышко", общая площадь 2 497 кв. м. адрес (местонахождение) объекта: Иркутская область, Шелеховский район, р.п. Большой Луг

Кадастровый (или условный) номер: 38:27:010201:4709

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" июня 2014 года сделана запись регистрации № 38-38-16/005/2007-012

Регистратор Носкова Н. Ю.

(п.п.) (подпись)

38 АЕ 393025

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ"
(ФГУП "Ростехинвентаризация")
Шелеховское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание ***Гараж***

Инвентарный номер	*25:255:001:200282620:0200*
Реестровый номер	*301106:001:200282620:0200*
Кадастровый номер	*38:27:010201:0744:25:255:001:200282620:0200*

20.12.2006

район *Шелеховский*

поселок *Большой Луг*

улица *Спортивная, 2*

квартал № _____

инвентарный № _____

(реестровый № _____) Фонд _____

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 629,0 кв.м

Площадь участка			Незастроенная площадь				
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая		
		629,0					

3. Благоустройство здания 534,3 кв.м

Водопровод	Канализация	Отопление						Центральное горячее водоснабжение	Ванны			Газосн.		Электроснабжение	Лифты, шт.				
		от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от собственной котельной	от АГБ	печное	электроотопление		с централиз. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые			
		534,3												534,3					

Использование Гараж

Количество мест (мощность)

а)
б)
в)
г)

5. Исчисление площадей и объемов здания и его частей

Лит. по плану	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площ. (м.кв.)	Высота (м.)	Объем (м.куб.)
1	2	3	4	5	6
Б1	Гараж	50,32*9,57	481,6	3,60	1734
Б	Гараж	9,57*15,40	147,4	6,50	958
		Итого площадь застройки:	**629,0**		
		Итого строительный объем:			**2692**
Нежилое одноэтажное кирпичное здание с пристроем					

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.7х6	Тех.изм. Износ в % элемента	Тех.изм. Износ в % К.строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		бетонные	Трещины, частичное разрушение	10	1	10	40	4.0		
2	а) стены и их наружная отделка		кирпичные	Сквозные осадочные трещины, выпучивание стен	21	1	21	45	9.5		
	б)перегородки		кирпичные	Повреждения, выпучивание стен							
3	Перекрытия	Чердачные	железобетонное	Поперечные трещины в плитах без оголения арматуры	25	1	25	45	11,3		
		Между-этажные									
		Надпод-вальные									
4	Крыша		Металлическая	Ржавчина трещины, протечки	7	1	7	50	3.5		
5	Полы		бетонные	Загрязнение и потертости	10	1	10	45	4,5		
6	Проемы	Оконные	деревянные	Перекос, повреждения	8	1	8	50	4.0		
		Дверные	деревянные	Перекос, повреждения							
7	Внутренняя отделка		штукатурка	Загрязнение, трещины, отслоение	4	1	4	50	2.0		
8	Внутр.сантехнич. устройства	Отопление	+	Потеря эластичности изоляции провода	14	1	14	60	8.4		
		Водопровод	-								
		Канализация	-								
		Г.водоснаб.	-								
		Ванны	-								
		Электрооса.	+								
		Радио	-								
		Телефон	-								
		Вентиляция	-								
		Лифты	-								
9	Прочие устройства		отмостки	Трещины, повреждения	1	1	1	45	0.5		
	Итого:				100	x	100	x	47,6	x	

Процент износа. Приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}}$ = 48%

Наименование конструктивных элементов	Гараж	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
	Литера Б!				Литера__				Литера__			
	H= 6,50				H=				H=			
Фундаменты	бетонные	10	1	10								
Стены и перегородки	кирпичные	21	1	21								
Перекрытия	ж/бетонные	25	1	25								
Крыша	металлическая	7	1	7								
Полы	бетонные	10	1	10								
Проемы	деревянные	8	1	8								
Отделочные работы	+	4	1	4								
Электроосвещение	+	14	1	14								
Прочие работы	отмостки	1	1	1								
Итого:		100	x	100			x				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 коэффициенты							Стоимость измерителя с поправками	Количество, объем-м3, площадь-м2	Восстан стоимость, руб.	Проц.износа	Действительная стоимость, руб.
						клим, район	удел. вес	гр. капит.	повыш.	пониж.	сейсмичность	коэф.2006г					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Б1	Гараж	19	666	м3	18,9	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	72,24	1520	1734	2 635 019	48	1 370 210
Б	Гараж	19	666	м3	18,9	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	72,24	1520	958	1 455 795	48	757 013
	Итого:														**4 090 814**		**2 127 223**

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 построек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициенты							Стоимость измерителя с поправками	Количество, объем-м3, площадь-м2	Восстан.стоимость в рублях	Проц.износа	Действительная стоимость руб
						удел. вес	гр капит	сейсмичн	клим. район	коэф 2006 г.							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Металл. конструкция	Размеры		площадь, кв.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	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
2006	4090814	2127223					**4 090 814**	**2 127 223**
Действительная стоимость в ценах 2006 г. составляет:								
Два миллиона сто двадцать семь тысяч двести двадцать три рубля								

«_30_»____ноября____2006_г. Исполнил_____ (Струговцева Н.В.)

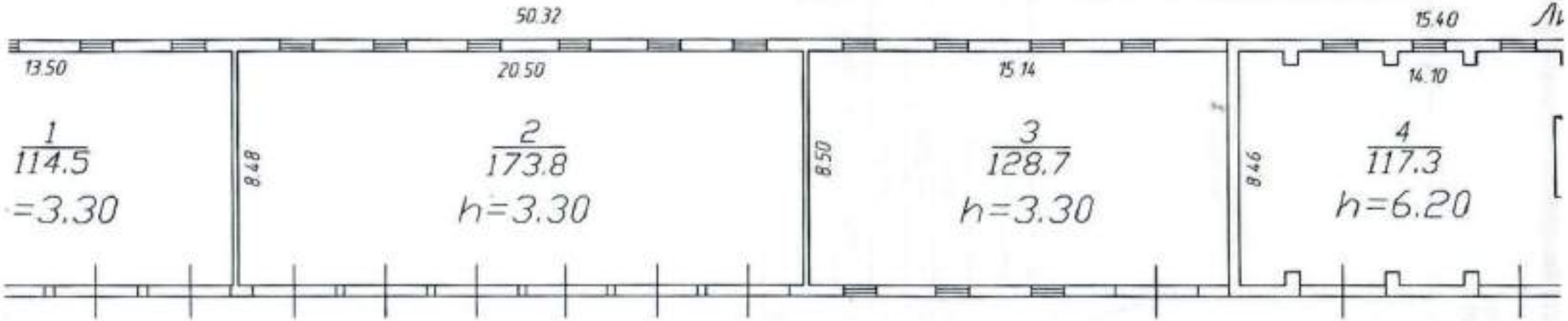
«____»_____200__г. Проверил_____ ( )

«_30_»____ноября____2008_г. Руководитель_____ (Добрынина Е.Ю.)

13. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования «__»_____200_г.	«__»_____200_г.	«__»_____200_г.
Обследовал		
Проверил		
Руководитель		

План Гаража



Шелеховское отделение ФГУП "Ростехини		
инв.N		
Лист N	Поэтажный план План 1 этажа адрес: п. Большой Луг, ул. Спортивная, 2 Литера: Б, Б1	
Дата	Исполнители:	Фамилия
30.11.06	Выполнил	Струговцева Н.В.
30.11.06	Руководитель	Добрынина Е.Ю.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

внутренних обмеров и подсчетов площадей помещения строения литер **Б, Б1**

район Шелеховский
поселок Большой Луг

улица Спортивная
№ 2

Этажность, начиная с подв.и конч.мезон.	№№ квартир или помещений	№№ комн., кухонь, коридор и проч.	Назначение част.помещен.: жил.комната, магазин, контора, кухня, коридор, ванная и пр.	Фактичес-кое исполь-зование помеще-ния	Формулы для подсчета площадей	Фактическое использование площадей											Внутр. высота пом.от пола до потолка
						общая полезная	в том числе										
							жилая	учрежденческая(контор.)	учебная	культурно-просвет.	лечебно-санитарн.	торгово-складсн.	коммун.бытовая	производственная	основная	вспомогательная	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1																	
		1	Гараж		13,50*8,46	114,5									114,5		3,30
		2	Гараж		20,50*8,46	173,8									173,8		3,30
		3	Мастерская		8,50*15,14	128,7									128,7		3,30
		4	Гараж		8,46*14,10-0,50*0,50*8	117,3									117,3		6,20
			Итого по зданию:			534,3									534,3		

МИНИСТЕРСТВО
ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ
Ул. Ленина, д. 1а,г.Иркутск, 664027
(для корреспонденции)
Ул. Карла Либкнехта, д. 47,г. Иркутск, 664007
тел.: (3952) 29-41-86, 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.**
Гараж, назначение: нежилое, площадь 534,3 кв.м, кадастровый (или условный) номер 38:27:010201:4642	Иркутская область, Шелеховский район, пос. Большой Луг, ул. Спортивная, д. 2, литер Б	434 998,16	0,00

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
№ согласно реестра

Федоров Виталий
Валерьевич

паспорт 2500 378540, выдан ОВД г. Саянска УВД Иркутской обл.
24.05.2001 г., код подразделения 382-321
зарегистрирован: Иркутская обл., г. Саянск, м-район Солнечный, д. 1, кв. 95

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

Генеральный директор
НП «СМАОс» Н.Н.Бабичева

ДИПЛОМ

ДИПЛОМ

Рег. предметный номер 349-09

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Федорову
Виталию Валерьевичу

18 ноября 2009 г. по 14 ноября 2010 г.

Иркутский государственный технический университет

по программе „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

108 час.

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

Иркутск 2009

Рег. предметный номер 350-10

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Федорову
Виталию Валерьевичу

03 октября 2010 г. по 18 октября 2010 г.

Иркутский государственный технический университет

по программе „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

108 час.

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

Иркутск 2010

ПОЛИС № 27-129-[illegible]

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОПЕРАТОРА ПРИСОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОПЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

г. Иркутск (08 октября 2017 г.)

[illegible]

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

[illegible]

СТРАХОВЩИК:

[illegible]

СТРАХОВАТЕЛЬ:

[illegible]

МП (08 октября 2017 г.) (08 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

«12» июля 2018 г.

г.Иркутск

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 406 ИНН 3814006302, КПП 381101001 р/с 40702810766150030086 в ИРКУТСКИЙ РФ АО "РОССЕЛЬХОЗБАНК" к/с 30101810700000000790 БИК 042520703
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 объекта 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, и 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

М.П. Доверенность № 227-17 от «02» июля 2018 г.

От Страхователя:

Страхователь: «Правила страхования ответственности оценщиков»

_____ / Фомиров В.В.

М.П.

Прошито и пронумеровано 84 листов

Генеральный директор ООО «Бизнес-Эксперт»

84