



153022, г. Иваново, ул. Б.Хмельницкого,
д. 55, корпус 2, оф. 9 (2 этаж)
(4932) 200-202, 50-50-60
www.СтраховойЭксперт37.рф
e-mail : ocenka@se37.ru

Утверждаю
Директор ООО «Страховой Эксперт»
Елкин Алексей Николаевич
18.11.2020 г.



ОТЧЕТ № 400/2020

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества

Заказчик: ОБУЗ «Кинешемская ЦРБ»

Оценщик: ООО «Страховой Эксперт»

Дата проведения оценки и определения
рыночной стоимости: 18.11.2020 года

Дата составления отчета: 18.11.2020 года

Иваново – 2020

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Согласно договора №400/2020 на оказание услуг по оценке стоимости имущества от 16 ноября 2020 года нами была проведена оценка рыночной стоимости объекта капитального строительства в составе единого объекта недвижимого имущества: строение-гаражные боксы, назначение: нежилое здание, 2 – этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 376,5 кв.м, инв.№ 24:405:002:000096750, лит. А,А1, адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, г. Кинешма, ул. Советская, д. 10, стр. 1.

Оценка производится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ред. от 31.07.2020 г.) для принятия решения о распоряжении имуществом. Альтернативное использование результатов оценки не предусмотрено.

Общество с ограниченной ответственностью «Страховой Эксперт» осуществляет свою деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ред. от 31.07.2020 г.).

Настоящая оценка выполнена в соответствии с положениями следующих документов и стандартов:

- Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ред. от 31.07.2020 г.).
- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки». Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297.
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298.
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке» Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299.
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611.

В результате обследования объектов экспертизы оценки, анализа рынка и выполненных расчётов оценщиком установлено, что рыночная стоимость недвижимого имущества, по состоянию на 18.11.2020 года составляет: **1 655 273 (Один миллион шестьсот пятьдесят пять тысяч двести семьдесят три) рубля.**

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,

Директор

ООО «Страховой Эксперт»



/ А.Н. Елкин /

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

1. Объект оценки.

Строение-гаражные боксы, назначение: нежилое здание, 2 – этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 376,5 кв.м, инв.№ 24:405:002:000096750, лит. А,А1, адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, г. Кинешма, ул. Советская, д. 10, стр. 1.

2. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии).

Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей.

3. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.

Свидетельство о государственной регистрации права 37-СС № 564835 от 10.02.2015.

Технический паспорт на нежилое строение-гаражные боксы. Инвентарный № 24:405:002:000096750. Дата составления 03.12.2007 г.

4. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки.

Виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются

5. Имущественные права на объект оценки.

Право: Оперативное управление. Субъект права: ОБУЗ «Кинешемская ЦРБ».

Правоустанавливающие документы:

Свидетельство о государственной регистрации права 37-СС № 564835 от 10.02.2015.

Технический паспорт на нежилое строение-гаражные боксы. Инвентарный № 24:405:002:000096750. Дата составления 03.12.2007 г.

6. Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке объекта оценки.

Не зарегистрировано.

Оценка производится без учета обременений.

7. Цель оценки.

Определение стоимости объекта оценки.

8. Предполагаемое использование результатов оценки.

Оценка производится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ред. от 03.07.2016 г.) для принятия решения о распоряжении имуществом. Альтернативное использование результатов оценки не предусмотрено.

9. Вид стоимости.

Рыночная.

10. Дата проведения осмотра объекта оценки.

16 ноября 2020 года.

11. Дата оценки.

18 ноября 2020 года.

12. Срок проведения оценки.

16 – 18 ноября 2020 года.

13. Дата составления отчета.

18 ноября 2020 года.

14. Допущения, на которых должна основываться оценка.

При анализе настоящего отчета и использовании результатов оценки, отраженных в нем, необходимо учитывать следующие ограничения и допущения:

Результаты и содержание отчета достоверны только при их использовании,

определенном условиях Договора на проведение оценки.

Оценка проводилась на допущении того, что на дату проведения оценки:

- объект оценки не обременен обязательствами и не является объектом залога;
- правоустанавливающие документы оформлены в соответствии с действующим законодательством РФ;
- отсутствуют какие-либо скрытые факторы, оказывающие влияние на объект оценки и его состояние (почв или грунтов). Оценщики не несут ответственности за наличие таких скрытых факторов и за необходимость выявления таковых;
- техническое состояние объекта оценки на дату проведения оценки соответствует техническому состоянию объекта оценки на дату проведения визуального осмотра.

Расчеты стоимости объекта оценки производились без учета НДС и других сопутствующих налогов.

Выводы о величине стоимости действительны только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за изменение рыночной ситуации или состояния объекта оценки, которые могут наступить после даты оценки и повлиять на стоимость объекта оценки.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков о наиболее вероятной величине рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оцененный объект будет продан по цене, равной полученному значению стоимости.

Оценка базировалась на исходных данных, предоставленных Заказчиком. В задачу оценщиков не входило проведение инструментальной экспертизы технического состояния оцениваемого объекта и аудит полученных исходных данных. Оценщики не несут ответственности за достоверность представленной им информации.

Информация, полученная из различных источников для целей анализа состояния рынка и объекта оценки, считалась достоверной. Однако в текущей рыночной ситуации оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, и допускает вероятность искажения отдельных данных, как по объективным, так и по субъективным причинам.

Настоящий отчет достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению результатов оценки и непредвиденным последствиям.

Публикация отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность оценщиков, невозможна, иначе как с обязательным изложением всех условий, допущений ограничений и пределов применения полученных результатов.

В соответствии с настоящим отчетом от оценщиков не требуется выступать в суде или давать показания, за исключением случаев, когда это предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации.

В случае если в отношении земельного участка из состава единого объекта недвижимого имущества, отсутствует информация (из правоустанавливающих, правоподтверждающих или технических документов) о размерах указанного земельного участка для целей расчёта принимается площадь застройки оцениваемого объекта капитального строительства.

Применительно к предполагаемому использованию результатов оценки и согласно ФСО №4 ст.10 не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов установленных законом.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

При проведении настоящей оценки использовались следующие федеральные стандарты оценки, стандарты и правила оценочной деятельности:

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик обязан соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Настоящая оценка выполнена в соответствии с положениями следующих документов и стандартов:

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297. Стандарт обязателен к применению в силу Закона.

2. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298. Стандарт обязателен к применению в силу Закона.

3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке» Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299. Стандарт обязателен к применению в силу Закона.

4. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611. Стандарт обязателен к применению в силу Закона.

5. Стандарты и правила оценочной деятельности принятые Ассоциация «МСО».

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке:

1. Работы по оценке включают:

- исследование объекта оценки и окружающей его среды;
- сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки;
- выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке.

2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки.

3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности.

4. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта

5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.

Допущения и ограничения к проведению оценки:

1. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.

2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.

3. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.

4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.

5. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений в использовании и обременений, а также экологического загрязнения стоимость оцениваемого объекта определяется оценщиком исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений в использовании, обременений и загрязнений, если в задании на оценку не указано иное.

6. Методической основой оценки являются: Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», Федеральные стандарты оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», Федеральные стандарты оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», Стандарты и правила оценочной деятельности принятые Ассоциация «МСО».

Допущения в отношении оцениваемых прав

1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.

2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности. Оценщик исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.

3. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

4. Объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав, кроме претензий или ограничений и обременений, специально оговоренных в отчете

5. В своей оценке Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, ордера, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного и федерального уровня существуют или могут быть получены для исполнения любых предполагаемых функций на объектах, для которых производились расчеты.

6. В случае отсутствия оформленных прав на земельный участок оценка проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника улучшений в отношении земельного участка и типичных намерений собственников в отношении участка (например, выкуп или аренда), сложившихся на рассматриваемом рынке.

Допущения к источникам информации, использованным в отчете

1. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.

2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

3. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценка производится исходя из данных об объекте оценки, содержащихся в документах предоставленных Заказчиком, соответственно точность оценки снижается, в случае если Заказчик не предоставил в полном объеме, документы, характеризующие объект оценки. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.

4. Оценщик не принимает на себя ответственность за надежность и достоверность информации полученной от представителей Заказчика и других лиц в письменной или устной форме и независимо от того, подтверждена ли она документально. Он исходит из того, что такая информация является достоверной, если она не противоречит профессиональному опыту оценщика.

5. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.

6. Оценщик не измерял физических и не проверял технических параметров оцениваемых объектов и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Источниками информации о характеристиках объекта являлись данные, полученные от Заказчика.

7. Оценщик не несет ответственность за оценку состояния объекта, скрытые характеристики и дефекты, которые возможно обнаружить только каким-либо иным путем, кроме обычного визуального осмотра или путем изучения технической документации. Оценка не учитывала присутствие вредоносных материалов и прочих негативных факторов.

8. В том случае если Заказчик предоставил Оценщику для обозрения подлинники документов, определяющие количественные и качественные характеристики объекта оценки, данные документы Заказчиком либо Оценщиком не заверялись, предполагается, что Оценщик сверил копии документов с подлинниками.

Допущения в отношении используемых методов расчета

1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.

2. Оценщик не обязан приводить в отчете подробное описание произведенных расчетов.

3. Расчеты в рамках проведения оценки осуществлялась Оценщиком с использованием программы Microsoft Excel. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.

2. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объекта.

3. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.

4. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. Рассчитанная стоимость является минимально возможной начальной для ведения переговоров о купле-продаже.

2. Полученный в настоящем отчете об оценке результат будет использован для определения начальной цены выставленного на торги имущества, при этом конечная цена приобретения имущества может быть выше при наличии платежеспособного спроса.

3. Рассчитанная стоимость, указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектом оценки, и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

4. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:

- лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
- суда, арбитражного или третейского суда;
- уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.

5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком

6. Оценщик не несет материальной или иной ответственности в случае использования Заказчиком настоящего отчета целиком или его отдельных элементов в каких-либо противоправных целях.

7. В соответствии со ст. 12 ФЗ РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством, признается достоверной. Поэтому Оценщик не обязан появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки. На основании дополнительного соглашения к договору об оценке или отдельного договора Оценщик может оказать Заказчику услуги по авторскому сопровождению Отчета об оценке в органах государственного и корпоративного управления, перед иными третьими лицами и в судах.

8. Результаты оценки полностью зависят от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена ли она одним числом, или в виде диапазона. В соответствии со ст. 3 ФЗ РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

В данном разделе отчета содержатся сведения о заказчике оценки и об оценщике подписавшем отчет об оценке.

Сведения о Заказчике:

| | |
|-------------------|--|
| Заказчик оценки | Областное бюджетное учреждение здравоохранения «Кинешемская центральная районная больница» 155801, Ивановская область, г.Кинешма, ул.Нагорная, д.18 ИНН 3703007051 КПП 370301001 ОГРН 1023701273144 ОГРН 1023701273144, ИНН 3703007051, КПП 370301001 Банк получателя: Отделение Иваново г. Иваново Р/с 40601810400001000001 БИК 042406001. КБК 000000000000000000510 |
| Руководитель | Главный врач Аминов Сергей Александрович |
| Контактные данные | (49331) 5-58-61 |

Сведения об Оценщике:

| | |
|---|---|
| ФИО | Шубин Игорь Юрьевич |
| Квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности "Оценка недвижимости" № 006008-1 от 16.03.2018г.; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 017498-2 от 30.08.2019 г |
| Информация о членстве в СРО | Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», включен в реестр 14.01.09 г., регистрационный № 545. |
| №, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 595372, регистрационный номер 7056, выданный 12.07.2004 г. Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки кадров СПб государственного инженерно-экономического университета по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», Удостоверение о повышении квалификации, регистрационный номер 6555, выдано 19.04.2016 г. «Вологодским государственным университетом» по программе «Оценочная деятельность» |
| Стаж работы в оценочной деятельности | 20 лет |
| Сведения о страховании гражданской ответственности | Гражданская ответственность на осуществление профессиональной деятельности застрахована в страховой компании АО «АльфаСтрахование» согласно страховому полису №8304R/776/00033/19-01 от 06.07.2020 г. на 5 000 000 (Пять миллионов) рублей на период с 13.01.2020 г по 12.01.2021 г. |
| Независимость оценщика | В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика. |

Сведения о Юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор (Исполнитель оценочных услуг)

| | |
|---|--|
| Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы | Общество с ограниченной ответственностью «Страховой Эксперт» |
| Юридический адрес | г. Иваново, ул. Б.Хмельницкого, д.55, литер 1004, оф. 9 |
| Почтовый адрес | г. Иваново, ул. Б.Хмельницкого, д.55, корпус 2, оф. 9 |
| ОГРН | № 1083702020500 дата присвоения 05.09.2008 г. |
| Банковские реквизиты | ИНН 3702564606, КПП 370201001 Расчетный счет 40702810717000010136 в Ивановском отделении №8639 ПАО «Сбербанк» г. Иваново кор/счет 30101810000000000608, БИК 042406608 |
| Контактные телефоны | +7(4932) 200-202, 50-50-60 |
| e-mail | ocenka@se37.ru |
| Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | Ответственность организации застрахована САО «РЕСО-Гарантия» согласно страховому полису №922/1797401018 от 14.09.2020 г. на сумму 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, действует с 15.09.2020г. по 14.09.2021г. |

Степень участия оценщиков в поведении оценки объекта оценки:

Не привлекались.

Сведения о независимости оценщика.

Настоящим оценщик Шубин Игорь Юрьевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик Шубин Игорь Юрьевич не является родственником заказчика, а также лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанным лицом в близком родстве или свойстве.

Оценщик Шубин Игорь Юрьевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Сторонние организации и специалисты для проведения оценки и подготовки отчета об оценке не привлекались, оценка проводилась непосредственно оценщиком.

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1. Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки.

Договор №400/2020 на оказание услуг по оценке от 16 ноября 2020 года.

2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки.

Объект оценки:

Строение-гаражные боксы, назначение: нежилое здание, 2 – этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 376,5 кв.м, инв.№ 24:405:002:000096750, лит. А,А1, адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, г. Кинешма, ул. Советская, д. 10, стр. 1.

Начальное функциональное назначение: нежилое.

Текущее использование: На дату оценки используется как гаражные боксы.

Документы идентифицирующие объект оценки и устанавливающие его количественные и качественные характеристики:

Свидетельство о государственной регистрации права 37-СС № 564835 от 10.02.2015.

Технический паспорт на нежилое строение-гаражные боксы. Инвентарный № 24:405:002:000096750. Дата составления 03.12.2007 г.

3. Собственник объекта оценки.

Правообладатель: Областное бюджетное учреждение здравоохранения «Кинешемская центральная районная больница»

4. Оцениваемые права.

Право: Оперативное управление. Субъект права: ОБУЗ «Кинешемская ЦРБ».

5. Обременения и ограничения связанные с использованием объекта оценки.

Не зарегистрировано.

Оценка проводится без учета обременений.

6. Балансовая и остаточная стоимости объекта оценки.

Балансовая и остаточная стоимости объекта оценки Заказчиком не предоставлены.

7. Итоговая величина стоимости объекта оценки.

В результате обследования объектов экспертизы оценки, анализа рынка и выполненных расчётов оценщиком установлено, что рыночная стоимость недвижимого имущества, по состоянию на 18.11.2020 года составляет: **1 655 273 (Один миллион шестьсот пятьдесят пять тысяч двести семьдесят три) рубля.**

8. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Оценка производится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ред. от 03.07.2016 г.) для принятия решения о распоряжении имуществом. Альтернативное использование результатов оценки не предусмотрено. Ограничения - результаты оценки могут использоваться только для целей, указанных в отчете.

Подробное описание объекта оценки, последовательность проведения работ, используемые методики определения рыночной стоимости объекта оценки, источники используемой информации, расчеты стоимостей, а также допущения и ограничения применения результатов оценки представлены в соответствующих разделах настоящего отчета.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В данном разделе отчета содержится описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

6.1. Описание правового положения объекта оценки:

Классификация прав владения имуществом:

право собственности:

- частная;
- государственная (федеральная; субъектов Федерации; муниципальная).

Объект оценки:

Строение-гаражные боксы, назначение: нежилое здание, 2 – этаж (подземных этажей – 0), общая площадь 376,5 кв.м, инв.№ 24:405:002:000096750, лит. А,А1, адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, г. Кинешма, ул. Советская, д. 10, стр. 1.

Согласно ст. 209 Гражданского кодекса РФ «Содержание права собственности», собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе, по своему усмотрению, совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. В том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом.

6.2. Обременения (ограничения) оцениваемых прав.

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Очевидно, что собственник планирует получать доход от имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

По данным Заказчика оцениваемые объекты на дату оценки (дату определения стоимости) не имеют обременений. Оценка проводится без учета обременений.

6.3. Описание месторасположения объекта оценки.

Оценщиком проведена идентификация (обследование) объекта оценки. Выполнен визуальный осмотр и выявление его особенностей эксплуатации, фотографирование объекта и его характерных элементов.

При обследовании не производились лабораторные исследования образцов грунта, вскрышные и буровые работы.

При идентификации объекта оценки было установлено, что:

- объект оценки соответствует данным указанным в свидетельстве о праве собственности;
- земельный участок не подвергается подтоплению;

Автомобильный проезд за границ участка имеет асфальтовое покрытие, на участке покрытие асфальтовое.

Подземные выработки отсутствуют. Участок не использовался под свалку отходов.

На участке присутствуют следующие коммуникации: электричество, отопление, водопровод, канализация.

Участок расположен в зоне устойчивого приема телевизионных передач и применения сотовой связи.

В непосредственной близости от участка не производятся и не предусматриваются серьезные строительные работы. Источников потенциальной опасности не обнаружено.

6.4. Краткая характеристика места расположения объекта оценки.

| № п/п | Качественные характеристики ЕОН | |
|-------|---------------------------------------|---|
| 1 | Адрес (местоположение) объекта оценки | Ивановская область, г. Кинешма, ул. Советская, д. 10 |
| 2 | Основной тип | Малозэтажные административные здания, театр, торговый |

| № п/п | Качественные характеристики ЕОН | |
|-------|---|--|
| | застройки | центр. |
| 3 | Основной тип зданий | Кирпичные, железобетонные. |
| 4 | Плотность (полнота) застройки | Плотная. |
| 5 | Этажность застройки | 1-5 этажей. |
| 6 | Благоустройство территории | Асфальтированная парковка. Характеризуется хорошим местоположением и хорошей транспортной доступностью. |
| 7 | Наличие инженерной инфраструктуры | Электричество, отопление, водопровод, канализация. |
| 8 | Особенности окружающей среды | Характеризуется хорошим местоположением и хорошей транспортной доступностью. |
| 9 | Вид подъездных путей | Асфальтированная дорога. Разъезд встречных машин хороший. Состояние покрытия хорошее. |
| 10 | Транспортная доступность | Хорошая. |
| 11 | Затопляемость | Риск затопления территории отсутствует. |
| 12 | Грунты, почвы | Грунтовые условия соответствуют капитальному строительству. |
| 13 | Интенсивность движения транспорта | Высокая. |
| 14 | Деловая активность района, в котором расположен объект оценки (в рамках населенного пункта) | Высокая. |
| 15 | Наличие парковки | Подъезд автотранспорта на прилегающую территорию возможен в любое время года. |
| 16 | Экологическая обстановка | Хорошая, в непосредственной близости от места нахождения объекта оценки вредных промышленных производств не выявлено. |
| 17 | Уровень активности сектора рынка объекта оценки | Средняя. Выявлено незначительное количество продаж аналогичных объектов. Собственники предпочитают сдавать объекты в аренду. |

6.5. Анализ достаточности и достоверности информации используемой при проведении оценки.

В соответствии с п. 19 ФСО №1 оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

Анализ достаточности информации

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. (ФСО №1).

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки (ФСО №1).

Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности) (ФСО №3).

Перечень предоставленной Заказчиком информации и документов содержится в разделе 6.7. настоящего отчета. Данные документы определяют основные количественные и качественные характеристики необходимые для проведения оценки.

Проведенный анализ перечня документов показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта имеются все необходимые данные.

Анализ достоверности информации

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. (ФСО №1).

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе. (ФСО №3).

Данный анализ проводился путем соотнесения объектов подлежащих оценке, согласно заданию на оценку, и объектов, согласно описанию, содержащемуся в документах определяющих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представленных Заказчиком (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, технические характеристики и др.).

Проведенный анализ показал, что объект оценки соотносится с объектом, указанным в предоставленных документах.

6.6. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

Объект оценки:

Строение-гаражные боксы, назначение: нежилое здание, 2 – этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 376,5 кв.м, инв.№ 24:405:002:000096750, лит. А,А1, адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, г. Кинешма, ул. Советская, д. 10, стр. 1.

Характеристика улучшений, в составе ЕОН

| Физические характеристики улучшений земельного участка (ОКС) | Ссылка на источник | Описание |
|---|--|--|
| ОКС | Свидетельство о государственной регистрации права 37-СС № 564835 от 10.02.2015. Технический паспорт на нежилое строение-гаражные боксы. Инвентарный № 24:405:002:000096750. Дата составления 03.12.2007 г. | Здание |
| Адрес ЕОН | | Ивановская область, г. Кинешма, ул. Советская, д. 10, стр. 1 |
| Разрешенное использование | | Нежилое помещение. |
| Инвентарный номер | | 24:405:002:000096750 |
| Правообладатель | | ОБУЗ «Кинешемская ЦРБ» |

| Физические характеристики улучшений земельного участка (ОКС) | Ссылка на источник | Описание |
|--|---|---|
| Зарегистрированное право | | Оперативное управление |
| Вид права | | Оперативное управление |
| Ограничения (обременения) права | | Не зарегистрировано |
| Балансовая стоимость, руб. | | Нет данных |
| История создания и эксплуатации объекта | | |
| Тип ОКС | Свидетельство о государственной регистрации права 37-СС № 564835 от 10.02.2015. Технический паспорт на нежилое строение-гаражные боксы. Инвентарный № 24:405:002:000096750. Дата составления 03.12.2007 г. | Нежилое здание |
| Группа капитальности | | 3 |
| Год постройки здания | | Нет данных |
| Начальное функциональное назначение | | Нежилое |
| Текущее использование | | По назначению |
| Основные характеристики ОКС | | |
| Строительный объем, м ³ | | Нет данных |
| Общая площадь, м ² | | 376,5 |
| Основные конструктивные решения и характеристики элементов строительных конструкций ОКС | | |
| Фундамент | Ленточный железобетонный | Удовлетворительное |
| Стены | Кирпичные | Удовлетворительное |
| Перекрытия | Железобетонные | Удовлетворительное |
| Кровля | Шифер | Удовлетворительное |
| Полы | Бетонные | Удовлетворительное |
| Проемы | | |
| - оконные | Деревянные | Удовлетворительное |
| - дверные | Ворота металлические, обшиты деревом | Удовлетворительное |
| Отделка | Штукатурка стен, окраска | Удовлетворительное |
| Сантехнические и электрические устройства | Электричество, отопление, водопровод, канализация. | Удовлетворительное |
| Сведения об износе и устареваниях ОКС | | |
| Функциональное устаревание | По данным осмотра | Не выявлено |
| Экономическое устаревание | По данным осмотра | Не выявлено |
| Количественные и качественные характеристики | | В состав объекта оценки не входят элементы, которые имеют |

| Физические характеристики улучшений земельного участка (ОКС) | Ссылка на источник | Описание |
|---|--------------------|---|
| элементов, входящих в состав ОКС, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки | | специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки |
| Другие факторы и характеристики, относящиеся к ЕОН, существенно влияющие на его стоимость | | Нет. |

Фотообзор объекта оценки приводится в Приложении к Отчету.

6.7. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

Количественные и качественные характеристики объектов оценки установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

Свидетельство о государственной регистрации права 37-СС № 564835 от 10.02.2015.

Технический паспорт на нежилое строение-гаражные боксы. Инвентарный № 24:405:002:000096750. Дата составления 03.12.2007 г.

6.8. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Заключение о наилучшем использовании отражает позицию оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения, и в результате которого стоимость оцениваемого имущества «будет максимальной».

Принцип наиболее эффективного использования означает, что рыночная стоимость, формируется наиболее эффективным использованием или таким использованием, которое является наиболее вероятным, физически возможным, юридически допустимым, финансово осуществимым, имеет надлежащее оправдание, и при котором стоимость оцениваемого имущества является наивысшей.

Данный принцип означает, что в процессе оценки определяется такое использование, которое среди всех наиболее вероятных, физически возможных, юридически не запрещенных, финансово целесообразных видов использования обеспечивает максимальную стоимость объекта оценки. Иначе говоря, из всех возможных (разрешенных) вариантов его использования выбирается наиболее доходный, и именно он используется для оценки.

В данном случае учитывая, что объектом оценки является объект капитального строительства в составе единого объекта недвижимого имущества как неотъемлемого элемента последнего логически провести анализ наиболее эффективного использования для единого объекта недвижимого имущества включающего в себя объект капитального строительства и земельный участок.

- При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого объекта;
 - существующие нормы зонирования (разрешенные виды использования);
 - градостроительные и природоохранные ограничения по застройке земельного участка;
 - ожидаемые изменения на рынке недвижимости;
 - существующее использование недвижимости. Данный принцип также означает, что рыночная стоимость земли определяется не фактически осуществляемым или текущим использованием земельного участка, а способом землепользования, приводящим к получению самых высоких доходов. В жизни наиболее эффективное использование может не совпадать с существующим использованием оцениваемого объекта недвижимости.

Алгоритм проведения анализа наилучшего и наиболее эффективного использования

Оценка имущества на базе рыночной стоимости осуществляется, исходя из его наиболее эффективного использования, при этом, каждое потенциально возможное использование оцениваемого имущества рассматривается с точки зрения следующих критериев:

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- **Законодательная разрешенность:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
- **Физическая осуществимость:** рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- **Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- **Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из финансово осуществимого использования будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости проводится как для участка с существующими улучшениями, так и для условно свободного земельного участка.

Анализ земельного участка как неосвоенного с учетом возможности изменения его целевого назначения

При оценке земельных участков анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) земли проводится как свободной от улучшений. Основная задача данного анализа – ответить на следующие вопросы: если земля была бы свободной от существующей застройки, как ее следовало бы лучше использовать?

На первом этапе отбираются варианты использования, соответствующие такому критерию ННЭИ, как юридическая (законодательная) разрешенность.

В данном случае выбор вариантов использования земельного участка ограничен правовым режимом земель. Существующее окружение оцениваемого земельного участка так же предназначено для эксплуатации аналогичных объектов, что соответственно не допускает перепрофилирования разрешенного варианта использования оцениваемого земельного участка.

Земельный участок в составе объекта оценки расположен в черте города на улице Лежневская, в районе расположения жилых домов и административных зданий. Использование земельного участка как свободного в настоящем случае не рационально, поскольку в данной зоне незастроенный земельный участок не способен приносить экономическую выгоду. Вариант использования земельного участка как свободного в рамках настоящей оценки не рассматривается.

На основании проведенного анализа наилучшего и наиболее эффективного использования наиболее вероятное и наиболее эффективное использование оцениваемого земельного участка является его использование по профильному назначению – для эксплуатации объекта капитального строительства.

Анализ земельного участка с существующими улучшениями с учетом возможностей их развития

Тестирование НЭИ

Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы:

1. Является ли предлагаемое использование рациональным и вероятным?
2. Является ли это использование законным, иначе говоря, существует ли разумная вероятность того, что можно будет получить юридическое право на такое использование?
3. Является ли имущество физически пригодным для выбранного использования или же его можно приспособить для этого использования?
4. Является ли предлагаемое использование финансово осуществимым?

Тестирование на НЭИ

| Варианты НЭИ | Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным? | Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования? | Является ли имущество физически пригодным для данного варианта использования? | Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым? |
|----------------------------------|--|--|---|--|
| Гаражные боксы | + | + | + | + |
| Торговое здание | - | - | - | - |
| Административное назначение | - | - | - | - |
| Социально-культурного назначения | - | - | - | - |

Вывод по тестированию НЭИ:

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, окружающую застройку, объемно-планировочные решения и техническое состояние, можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием объектов недвижимого имущества является: - в качестве нежилого помещения (офисное).

Расчетные методы анализа НЭИ

К расчетным методам анализа наиболее эффективного использования при оценке максимальной продуктивности застроенных земельных участков относят:

1 метод: рассматривает земельный участок как застроенный, строения которого требуют некоторых улучшений;

2 метод: определяет земельный участок как застроенный, не требующий перестройки.

Источник информации: Учебное пособие «Оценка стоимости недвижимости» С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева стр. 88.

Применение рассмотренных выше методов выбора варианта использования оцениваемой недвижимости, обеспечивающего ее максимальную продуктивность, требует от

Оценщика больших трудозатрат и должно быть обеспечено достаточным массивом разносторонней достоверной и качественной информации. Современный уровень развития инфраструктуры оценочной деятельности не может предоставить Оценщику необходимых сведений, подготовленных специалистами различных областей экономических и технических знаний, с учетом изменения рыночной ситуации. Данное обстоятельство сдерживает применение традиционных методов анализа вариантов наиболее эффективного использования недвижимости в условиях российской практики.

В таких случаях следует использовать метод качественного анализа возможных вариантов использования оцениваемой недвижимости.

3 метод: Метод качественного анализа.

Данный метод базируется на качественной оценке, выраженной в баллах, параметров оцениваемой недвижимости с точки зрения их соответствия возможным вариантам использования объекта.

Метод качественного анализа включает:

- анализ территориального рынка недвижимости для выявления конкурентных вариантов использования;
- оценку параметров объекта с точки зрения их пригодности для каждого рассмотренного варианта;
- подготовку мотивированного заключения о наиболее эффективном варианте использовании оцениваемого объекта.

По каждому рассмотренному варианту использования с учетом местоположения недвижимости, составляется таблица, позволяющая рассчитать суммарно набранный балл.

Расчет наиболее эффективного варианта использования объекта оценки.

| Параметры | Оценка, балл | | | |
|------------------------------------|-------------------|--------------------------------|---------------------|----------------------|
| | Плохо (1 балл) | Удовлетворительно (2 балла) | Хорошо (3 балла) | Отлично (4 балла) |
| Гаражные боксы | | | | |
| Общая площадь | | | 3 | |
| Объемно-планировочные решения | | | 3 | |
| Транспортная доступность | | 2 | | |
| Наличие инженерных систем | | 2 | | |
| Общее физическое состояние | | | 3 | |
| Местоположение | | | 3 | |
| Суммарный балл | <i>0</i> | <i>4</i> | <i>12</i> | <i>0</i> |
| Итого | 16 | | | |
| Торговое здание | | | | |
| Общая площадь | | 2 | | |
| Объемно-планировочные решения | 1 | | | |
| Транспортная доступность | | 2 | | |
| Наличие инженерных систем | | 2 | | |
| Общее физическое состояние | | | 3 | |
| Местоположение | | 2 | | |
| Суммарный балл | <i>1</i> | <i>8</i> | <i>3</i> | <i>0</i> |
| Итого | 12 | | | |
| Административное назначение | | | | |
| Общая площадь | 1 | | | |
| Объемно-планировочные решения | 1 | | | |
| Транспортная доступность | 1 | | | |
| Наличие инженерных систем | 1 | | | |
| Общее физическое состояние | 1 | | | |
| Местоположение | 1 | | | |
| Суммарный балл | <i>6</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |

| Параметры | Оценка, балл | | | |
|---------------------------------|-------------------|--------------------------------|---------------------|----------------------|
| | Плохо (1 балл) | Удовлетворительно (2 балла) | Хорошо (3 балла) | Отлично (4 балла) |
| Итого | 6 | | | |
| Социально-культурное назначение | | | | |
| Общая площадь | 1 | | | |
| Объемно-планировочные решения | 1 | | | |
| Транспортная доступность | 1 | | | |
| Наличие инженерных систем | 1 | | | |
| Общее физическое состояние | 1 | | | |
| Местоположение | 1 | | | |
| <i>Суммарный балл</i> | <i>6</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| Итого | 6 | | | |

Вывод по методу качественного анализа:

В качестве наиболее эффективного варианта использования оцениваемой недвижимости по данным вышеприведённой таблицы является использование в качестве – такой недвижимости, суммарный балл которого – наиболее высокий.

Заключение: В настоящем отчете, согласно проведенному анализу, наилучшим вариантом использования будет использование в качестве нежилого строения - гаражных боксов.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В данном разделе отчета содержится анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

«Рынок» в самом общем понимании определяется как система, регулируемая соотношением спроса и предложения. В более узком значении понятие «рынок» используется специалистами как место купли-продажи товаров и услуг. Специфика рынка недвижимости проявляется в том, что он не имеет определенного места купли-продажи. Понятие «рынок недвижимости» означает куплю-продажу различных объектов недвижимости (в данном случае нежилой недвижимости).

Рынок недвижимости – это рынок несовершенной конкуренции, что обусловлено его существенными особенностями: уникальностью каждого объекта, условиями финансирования, сложными юридическими правами, низкой ликвидностью.

Характеристика рынка совершенной и несовершенной конкуренции

| Рынок совершенной конкуренции | Рынок несовершенной конкуренции |
|---|--|
| 1. Однородные и делимые товары | 1. Нестандартизированные товары, т.к. каждый объект уникален |
| 2. Большое число участников, что делает невозможным влияние каждого из них на уровень цен | 2. Ограниченное число участников, что обусловлено условиями финансирования и сложными юридическими правами, характерными для каждого объекта |
| 3. Полная, достоверная и доступная для всех участников информация | 3. Сложно получить достоверную, своевременную и полную информацию о сделках |
| 4. Централизованное ведение | 4. Децентрализованные торги |

| | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| сделок | |
| 5. Низкие операционные расходы | 5. Высокие операционные издержки |

В России происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости. Российский рынок недвижимости отражает все проблемы экономики и характеризуется неравномерным развитием своих отдельных сегментов.

За последние годы рынок недвижимости повысил свою активность с помощью действия компаний, специализирующихся на операциях с недвижимостью, финансовых организаций, агентств, оценщиков, юристов. Тем не менее, его нельзя отнести к рынку совершенной конкуренции вследствие существенных особенностей функционирования, обусловленными такими факторами как:

- специфика объектов недвижимости;
- относительно более высокие уровни риска, характерные для недвижимости;
- воздействие рынка капитала;
- невозможность достижения равновесия между спросом и предложением.
- **Развитие рынка недвижимости определяется:**
- **экономическим ростом или ожиданиями такого роста.** Хотя на рынке и могут возникать благоприятные краткосрочные условия при отсутствии роста, такие обстоятельства возникают достаточно редко;
- **финансовыми возможностями** для приобретения недвижимости, что в свою очередь, обусловлено стадией экономического развития региона (кризис, застой, промышленное развитие), наличием и характером рабочих мест;
- **взаимосвязями между стоимостью недвижимости и экономической перспективой того или иного района.** Некоторые районы находятся в состоянии зстоя, т.к. их основные отрасли промышленности перемещены в другие части страны или пришли в упадок.

Рынок недвижимости находится под значительным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность.

Традиционно в России недвижимость делится на три группы: жилищный фонд, нежилой фонд, земля. Каждая из групп развивается самостоятельно, имеет собственную законодательную базу. Наиболее быстрыми темпами в России развивается рынок жилой недвижимости, квартир, вследствие того, что недвижимость, с одной стороны, выступает основой личного существования граждан, и с другой стороны, имеются объективные потребности населения в улучшении жилищных условий.

Российский рынок недвижимости в настоящее время (по функциональному назначению объектов) освоил, в основном торгово-офисную, производственно складскую и жилую недвижимость. Для коммерческой недвижимости как средства удовлетворения потребностей существенным отличительным признаком является фактор местоположения, который имеет первостепенное, часто решающее значение, поскольку определяет наибольшую полезность конкретного объекта недвижимости. Предпочтение по ликвидности, при прочих равных потребительских свойствах отдается дому, расположенному ближе к центру, чем находящемуся на окраине, хотя цена его и выше.

Таким образом, ценность объектов недвижимости определяется ценностью их местоположения. Для оценки жилого дома важна его приближенность к остановкам, для торговых центров и арендаторов торговой площади - наличие максимального количества платежеспособных посетителей. Поэтому к выбору местоположения магазина, торгующего популярными товарами или реализующего фруктовую и овощную продукцию, подходит по-разному очевидно, что в первом случае не лучшим решением является промзона или рабочий район. При выборе офисных центров предпочтение отдается помещениям,

расположенным ближе к деловому центру города, где размещены центральные банки, государственные учреждения, ведущие фирмы.

Рынок недвижимости находится под значительным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность.

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

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

- Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
- Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
- Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
- Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
- Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.)».

При исследовании объекта оценки определено его административное назначение, т.е. наиболее близкий к объекту оценки сегмент рынка коммерческая недвижимость офисного назначения.

Анализ рынка объекта оценки и внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

В рамках определения рыночной стоимости объекта оценки оценщиком проведен анализ рынка офисной недвижимости. Анализ проведен по материалам специализированных изданий, сайтов сети Интернет.

В результате проведенного анализа можно сделать следующие выводы:

- на дату оценки существуют предложения по продаже зданий и помещений офисного назначения, аналогичных объекту оценки;
- основные ценообразующие факторы: площадь, год постройки, местоположение и физическое состояние объекта недвижимости.

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

На разброс цен недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

1. Местоположение объекта. Местоположение (удаленность от центра города) является важным фактором, влияющим на стоимость недвижимости. При удалении от центра, как правило, стоимость объектов уменьшается, и наоборот.

2. Площадь объекта. Как правило, удельная стоимость объекта недвижимого имущества для объектов, имеющих большую площадь ниже, чем удельная стоимость объекта имеющего меньшую площадь.

3. **Время продажи/предложения.** Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

4. **Факт сделки (уторговывание).** Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

5. **Передаваемые права.** Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

6. **Условия продажи (чистота сделки).** Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

7. **Условия финансирования.** Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

8. **Инфраструктура.** Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта оценки объектов социальной инфраструктуры - жилищного и коммунального хозяйства, здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания, бытового обслуживания, системы образования, учреждений культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения.

9. **Использование или назначение объекта.** Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от назначения и использования объектов недвижимости: при аналогичных характеристиках офисно-торговые помещения стоят дороже жилых.

10. **Материал основных конструкций, конструктивные и планировочные отличия.** Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций, а так же доступные коммуникации.

11. **Техническое состояние объекта.** В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте.

12. **Транспортная и пешеходная доступность.** На стоимость объекта влияет его транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта

13. **Наличие рядом аналогичных объектов.** Данный фактор учитывает уникальность объекта для данного местоположения: как правило, при наличии в ближайшем окружении объекта большого числа аналогичных объектов, его ценность, и соответственно стоимость, будут ниже, чем при их отсутствии.

Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Ивановская область является политически стабильным регионом.

При анализе политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторов Оценщик пришел к выводу, что политические, экономические, социальные и экологические и прочие факторы не оказывают влияние на стоимость объекта оценки, кроме вышеперечисленных и указанных в тексте настоящего Отчета.

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта

Оценщики не обладают сведениями относительно наличия количественных и качественных характеристик элементов в составе Объекта оценки, которые имеют

специфику, влияющую на результаты его оценки в рамках данного Отчета.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Оценщики не обладают сведениями относительно наличия других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость в рамках данного Отчета.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В данном разделе отчета содержится описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. Описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты, позволяющие пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

8.1. Основные понятия и определения, используемые для целей оценки

Вид стоимости, который определяется в каждой конкретной ситуации, называется базой оценки. Для выбора соответствующей базы оценки решающие значения имеют цель выполнения работ по оценке и характеристики оцениваемой собственности.

Для целей оценки выделяют два класса имущества:

- специализированное, которое в силу своего характера редко, если вообще когда-либо, продается на открытом рынке, кроме случаев, когда оно реализуется, как часть использующего его бизнеса;
- неспециализированное, на которое существует всеобщий спрос с учетом возможной модернизации или без неё, и которое обычно покупается или арендуется на открытом рынке.

В нашем случае речь идет о неспециализированном имуществе.

Если оценивается собственность, которая должна быть выставлена на открытый рынок, то в качестве базы оценки для всех классов собственности применяются:

- рыночная стоимость;
- стоимость объекта оценки с ограниченным рынком – стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке возможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для продажи свободно обращающихся на рынке товаров;
- рыночная стоимость имущества при существующем использовании стоимость объекта оценки, определяемая, исходя из существующих условий и цели его использования.

В соответствии с вышеуказанной целью оценки в качестве базы оценки принята рыночная стоимость имущества.

Согласно статье 3 Федерального закона от 29.07.98 г. № 135–ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под рыночной стоимостью понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден (продан) на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены (либо проконсультированы) о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Недвижимость (недвижимое имущество) – это здания и сооружения, земельные участки (в том числе недра) и всё, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

В статье 130 ГК РФ (часть первая) «Недвижимые и движимые вещи»:

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

Под термином «право собственности» понимается осуществление, собственником имущества прав, включая право владения, распоряжения и пользования при ограничении его суверенности исключительно его условиями, установленными государством в отношении прав частной собственности, налогового регулирования, нормами гражданского права и т.п.

Существуют три вида стоимостей, отличных от рыночной стоимости:

- **инвестиционная стоимость объекта оценки** - стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях;
- **ликвидационная стоимость объекта оценки** - стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов;
- **кадастровая стоимость** - определяемая методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

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

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Подход к оценке – путь расчета стоимости с использованием одного или нескольких методов.

Стандартами оценки установлено три подхода к оценке:

- **затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- **сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- **доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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

В процессе оценочного исследования используются следующие принципы оценки:

- **принцип альтернативности** – каждая из сторон сделки имеет возможность выбора;
- **принцип замещения** – стоимость объекта оценки определяется стоимостью аналога, способного заменить данный объект;
- **принцип будущих преимуществ** – предвидение будущих доходов объекта оценки определяет его сегодняшнюю цену;
- **принцип изменчивости** – предполагает учет социальных, экономических, политических, экологических, географических и других факторов, влияющих на уровень цены объекта оценки;
- **принцип наилучшего и наиболее эффективного использования** – предполагает учет сегодняшнего и будущего состояния, уровня использования объекта оценки;
- **принцип конкуренции** – предполагает, что возможность извлекать доходы создает почву для конкуренции, а сверхдоходы ведут к разрушительной конкуренции.

8.2. Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта

Этапы проведения оценки

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Основная задача первого этапа в процессе оценки — определение цели оценки или, в более общем виде, - идентификация объектов оценки и соответствующих объектам вещных прав, согласование с заказчиком требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

На втором этапе процесса оценки составляется план оценки с избирательным применением в каждом конкретном случае известных методов и подходов, позволяющих избежать непродуктивных затрат и формулировать требования к необходимой информации. План оценки дает возможность оценить временные и качественные затраты на подготовку заключения о стоимости объекта и сфокусировать процесс поиска и анализа уместной в каждом конкретном случае информации. Договор на оценку содержит обоснованные сроки и стоимость выполнения отчета заданной формы, принимая во внимание все количественные аспекты.

Третий этап в процессе оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта. Важность этого этапа очевидна, поскольку от качества и полноты собранной информации из достоверных достоверных источников напрямую зависят результаты работы в целом.

Четвертый этап в процессе оценки является основным с точки зрения методического обоснования результатов о стоимости объекта, полученных с применением в общем случае трех подходов к оценке.

При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода: затратный подход, сравнительный подход, доходный подход.

Пятый этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного товарного рынка, используемые методы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок, неэффективное управление имуществом.

Окончательное заключение о стоимости основано на всей совокупности имеющейся рыночной информации и может выражаться не только в виде единственным образом определенного значения стоимости, но и в виде некоторых пределов оцененной стоимости или даже более сложных аналитических зависимостей.

Методические основы проведения работ

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

Основными документами при проведении настоящей работы являлись:

Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и методы и требования к проведению оценки». Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297.

Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298.

Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке» Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299.

Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611.

Гражданский кодекс Российской Федерации.

Налоговый Кодекс Российской Федерации.

Земельный Кодекс Российской Федерации.

Источники информации и полнота исследования.

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по различным разнообразным каналам с привлечением различных источников данных, как официальных, так и неофициальных. Было проанализировано достаточное количество доступных данных по рынку недвижимости в районе расположения объекта оценки на дату оценки.

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

- > информация, полученная от собственников;
- > информация, полученная от различных субъектов рынка;
- > информация, полученная из периодических изданий по ценам на рынке недвижимости;
- > информация, полученная из специализированных изданий.

Основные принципы оценки

Различная стоимость земельного участка определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния.

Различная стоимость земельного участка зависит от правомочий арендатора, срока действия договора аренды, обременений текущей аренды, прав иных лиц на недвижимость,

целевого назначения и разрешенного использования.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, продолжительности и вероятности получения дохода от аренды земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном использовании арендатором недвижимости (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из наиболее эффективного использования собственником земельного участка, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося практически и финансово осуществимым, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Стоимость земельного участка обычно рассчитывается доходным и сравнительным методами. В связи с отсутствием достоверной информации о сделках продажи земельных участков, сравнительный подход редко применяется в чистом виде, применяется в составе комбинированных методов сравнительного подхода.

Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.

Выделяется три возможных состояния соотношения спроса и предложения:

- > спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется равновесная справедливая рыночная цена объектов недвижимости;
- > спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены, возникает опасность протекционизма и коррупции, ведущая к разрушению рынка;
- > предложение превышает спрос, цены падают, возникает стагнация рынка.

В странах с равновесной рыночной экономикой эти состояния периодически сменяют друг друга в зависимости от факторов, связанных как с общим состоянием экономики, так и с демографическими, демографическими и иными процессами.

В неравновесных условиях переходной экономики, характерных для России, этот принцип часто не оказывает существенного влияния, поскольку спрос и предложение в значительной степени регулируются административно, часто за счет существенного занижения цены предложения земельных участков.

Принцип замещения – рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е. стоимость объекта оценки (земельного участка) зависит от того, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный объект. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичные права собственности на земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

Принцип ожидания – величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости – текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), – постоянно растет в силу неограниченного спроса и ограничения предложения.

Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в предвидении должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи

еще в аренду. Он лишь отражает то, что использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип внешнего влияния – рыночная стоимость арендной платы за пользование земельным участком зависит от влияния внешних факторов.

Принцип наиболее эффективного использования – рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование земельного участка, это наиболее вероятное использование земельного участка, являющееся физически возможным, разумно оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого стоимость земельного участка будет максимальной. Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разбиения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования.

Подходы оценки

Для учета различных факторов, непосредственно влияющих на цену недвижимости, оценщиками применяются затратный, сравнительный и доходный подходы.

Приоритет применения каждого из указанных подходов к оценке зависит от специфики конкретного объекта и определяется его эффективностью и, как следствие, точностью его результатов.

Затратный подход основан на принципе замещения, а также на принципе наилучшего и наиболее эффективного использования, вклада, сбалансированности, экономической величины и экономического разделения.

Сравнительный подход основан на применении принципа замещения. Согласно ему для сравнения выбирают конкурирующие с оцениваемой собственностью объекты. При этом, как правило, между оцениваемым объектом и выбранными объектами существуют различия, которые корректируются в соответствии с принципом вклада.

Доходный подход основан на определении текущей стоимости будущих выгод, которые принесут использование и возможная дальнейшая продажа собственности (принцип ожидания).

Каждый из этих подходов приводит к получению ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную стоимость объекта оценки на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

8.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

К затратному подходу относится совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства (восстановления) либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Затратный подход основан на сравнении затрат по созданию объекта недвижимости, эквивалентному по своей полезности независимому или сопоставимому с оцениваемым. Считается, что разумный инвестор не заплатит за объект недвижимости больше, чем за приобретение прав на земельный участок и строительство на нем аналогичного здания. Данный подход применяется при отсутствии рыночной информации о ценах сделок или доходов от объектов недвижимости.

При оценке объектов капитального строительства затратный подход используется в основном в составе сравнительного и доходного только в части расчёта условно свободного земельного участка в составе единого объекта недвижимого имущества с целью выделения составляющей ОКС в стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН).

Несмотря на относительную простоту и возможность широкого использования,

затратный подход содержит в себе принципиальное противоречие с точки зрения принципа применения затратного подхода – созданию точной (не точной) копии единого объекта оценки. С точки зрения законодательства и здравого смысла создание точной копии ОКС с акцентирующей понятию «рыночной стоимости» не представляется возможным (ОКС нельзя рассматривать отдельно от ЕОН («подвешивать» относительно застроенного ЗУ). Данный факт противоречит ФСО №1 п. 15.

Именно это противоречие ограничивает применение затратного подхода к ОКС. К недостаткам затратного подхода также относится сложность в условиях инфляции точного расчета стоимости затрат на создание и воспроизводство даже небольшого ОКС.

Исходя из вышесказанного, затратный подход не может быть формализован и применен в классическом виде для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта капитального строительства.

8.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Методы сравнительного подхода:

- метод сравнительной единицы (сравнения продаж);
- метод валового рентного мультипликатора.

Наиболее предпочтительным, по мнению Оценщика, в рамках сравнительного подхода является метод сравнительной единицы, поскольку рынок данной жилой недвижимости достаточно полно представлен в открытых источниках информации частными объявлениями.

Учитывая объем и качество имеющейся информации, для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода был использован метод сравнения продаж.

Этапы применения сравнительного подхода к оценке:

- выбор и описание объектов-аналогов;
- выбор единицы сравнения;
- выбор элементов сравнения и расчет корректировок;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Физические характеристики (физическое состояние износ).

Корректировка на физическое состояние производится по классической формуле корректировки на износ:

$$K = (100 - I_o) / (100 - I_a),$$

I_o – физический износ объекта оценки;

I_a – износ объекта-аналога.

Износ объекта и износ объектов аналога определялся экспертным путем по таблице технического состояния объектов недвижимости «Определение физического износа гражданских зданий» («Методика определения физического износа гражданских зданий» Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1979 г. № 404).

| Физическое состояние объекта, % | Степень физического износа | Характеристика технического состояния | Примерная стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов |
|---------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|--|
| 0-3 | Хорошее | Повреждений и деформаций нет. | 0-11 |

| Физический износ, % | Оценка технического состояния | Характеристика технического состояния | Примерная стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов |
|---------------------|-------------------------------|--|--|
| | | 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 | |
| 20-40 | Удовлетворительное | Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас. | 12-36 |
| 40-60 | Неудовлетворительное | Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта | 38-90 |
| 60-80 | Ветхое | Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивных элементов. | 93-120 |
| 100 | Негодное | Конструктивные элементы находятся в разрушительном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы. | - |

Для поиска объектов аналогов были проанализированы объявления о продаже аналогичных помещений на сайте www.avito.ru.

Получена информация о предложении к продаже объектов недвижимого имущества аналогичных объекту оценки.

Описание объектов-аналогов

| Параметр | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Цены сделки | Цена сделки | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения |
| Собственность | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Типичные для рынка | Типичные для рынка | Типичные для рынка | Типичные для рынка | Типичные для рынка |
| Типичные для рынка | Типичные для рынка | Типичные для рынка | Типичные для рынка | Типичные для рынка |
| Дата размещения объявления | 18.11.2020 | Ноябрь 2020 | Ноябрь 2020 | Ноябрь 2020 |
| Материал стен | Кирпичное | Кирпичные | Кирпичные | Кирпичные |
| Материал пола | Железобетонные | Железобетонные | Железобетонные | Железобетонные |
| Тип объекта | Гаражные боксы | Гаражные боксы | Гаражные боксы | Гаражные боксы |

| Параметр | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|-------------------------------|
| Разрешенное использование: | Нежилое | Нежилое | Нежилое | Нежилое |
| Местоположение | Ивановская область, г. Кинешма, ул. Советская, д. 10, стр. 1. | Ивановская область, г. Кинешма, ул. Тарутихинская, 1А | Ивановская область, г. Вичуга, ул. Мира | Ивановская область, г. Вичуга |
| Наименование коммуникаций | электричество, отопление, водопровод, канализация. | электричество | электричество | электричество |
| Другие характеристики (комиссия), влияющие на стоимость | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Общая площадь, м2 | 376,5 | 450 | 360 | 250 |
| Цена, руб. | | 3 000 000 | 1 740 000 | 1 300 000 |
| Стоимость аналога, руб./м2 | | 6 666,67 | 4 833,33 | 5 200,00 |

Источник информации: сайт www.avito.ru. Сканы объявлений приложены к отчету.

Объяснение корректировок

Каждая продажа сопоставимого помещения анализировалась на основе цены, запрашиваемой за квадратный метр. Рассматриваемые корректировки включают в себя переданные права, финансирование, условия продажи, рыночные условия, местоположение (район), уровень развития инфраструктуры и другие уместные характеристики. В следующих пунктах проводится расчет корректировок по сопоставимым продажам.

Последовательно проводимые корректировки.

Переданные права

Корректировка по переданным правам относится к последовательным корректировкам и учитывает разницу в юридическом статусе (набор прав) оцениваемого объекта и сопоставимого. В данном анализе она не проводится ввиду отсутствия различий в переданных правах для всех объектов сравнения и оцениваемого объекта. Везде передается полное право собственности на объекты недвижимости.

Финансирование.

Третья из последовательных корректировок, которая конвертирует цену сделки сопоставимого объекта в ее денежный эквивалент или модифицирует ее для увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости.

По всем сопоставимым объектам финансирование предполагает осуществление в денежных средствах, как и для объекта экспертизы, что характерно для нынешнего Российского рынка.

Следовательно, корректировка на финансирование в данном случае не требуется.

Условия продажи.

Данная корректировка проводится третьей среди последовательных корректировок и используется для фиксации степени чистоты сделки, то есть отмечает факторы особых отношений между продавцом и покупателем. Сделки, требующие корректировки по условиям продажи не должны использоваться в исследовании при существовании достаточного количества информации о «чистых» сделках. Следовательно, корректировка на условия продажи в данном случае не проводится.

Рыночные условия.

Данная корректировка является последней из последовательных корректировок. Она отражает изменение стоимости объекта недвижимости за определенный период времени под

действием факторов рынка.

Причинами, обуславливающими необходимость проведения данной корректировки, являются:

- изменение цен на недвижимость из-за изменения активности рынка;
- изменения в законодательстве, влияющие на стоимость объекта недвижимости;
- инфляционные процессы, предположение о торге с продавцом, и др.

В данном случае эта поправка не применяется.

Местоположение.

Поскольку местоположение объекта недвижимости является важным фактором, определяющим его стоимость - учет любых различий в стоимости, связанных с местоположением, требует внесения поправок.

Под местоположением мы имели в виду степень привлекательности участка для использования помещений под коммерческие объекты, удобство подъезда, близость деловых центров, транспортных потоков. В соответствии с этим выделено три типа местоположения:

- отличное - имеет высокую степень привлекательности для размещения коммерческих объектов. Эти объекты расположены в деловой среде, на крупных магистралях, недалеко от торговых центров, удобен подъезд автотранспортом, близость остановок городского транспорта;
- хорошее - характеризуется сравнительной удалённостью от остановок городского транспорта, сложностью с подъездом автотранспорта, имеет меньшую степень привлекательности под коммерческие объекты.
- удовлетворительное - характеризуется удалённостью от предприятий города и деловых центров, от остановок городского транспорта, сложностью с подъездом автотранспорта, имеет меньшую степень привлекательности под коммерческие объекты.

Месторасположение объекта экспертизы и объектов сравнения сопоставимо, оценивается как отличное и корректировке не нуждается.

Корректировка для всех ОС равна - 0%.

Площадь объекта недвижимости.

Это независимая корректировка учитывает изменение стоимости объекта в зависимости от его площади. Как видно из анализа рынка недвижимости, снижение стоимости объекта недвижимости с увеличением общей площади – не линейный процесс – так с увеличением площади аналогичных объектов недвижимости при прочих равных условиях цена единицы площади уменьшается, не пропорционально.

Расчёт корректировки может быть проведён по следующей формуле:

$$R = (1 - (\frac{S1}{S2})^k) * 100$$

где

R - размер корректировки;

S1 - общая площадь объекта оценки;

S2 - общая площадь объекта аналога;

k - коэффициент торможения цены принимается равным «ставке дисконтирования» (ввиду повышенной рисковости вложения именно в объекты недвижимости) - расчёт приведён в разделе освещения расчётного процесса ставки дисконтирования (доходный подход).

| Наименование параметра | Ан. №1 | Ан. №2 | Ан. №3 |
|-------------------------------|--------|--------|--------|
| Площадь объекта оценки, кв.м. | 376,5 | 376,5 | 376,5 |

| Наименование параметра | Ан. №1 | Ан. №2 | Ан. №3 |
|---|--------|--------|--------|
| Площадь объекта аналога, кв.м. | 450,00 | 360,00 | 250,00 |
| Отношение площадей | 0,837 | 1,046 | 1,506 |
| Величина корректировки на площадные характеристики, % | 2,53% | -0,65% | -6,06% |

Физические характеристики (отделка).

У объекта оценки выполнена стандартная отделка торговых помещений торгового центра. Отделка объектов-аналогов аналогичная. Корректировка на отделку не применялась.

Физические характеристики (физическое состояние износ).

Физические характеристики (физическое состояние износ).

Корректировка на физическое состояние производится по классической формуле корректировки на износ:

$$K = (100 - I_{об}) / (100 - I_{ан}),$$

Где,

$I_{об}$ – физический износ объекта оценки;

$I_{ан}$ – износ объекта-аналога.

Износ ($I_{об}$) объекта и Износ объектов аналога определялся экспертным путем по таблице технического состояния объектов недвижимости

Определение физического износа гражданских зданий

«Методика определения физического износа гражданских зданий» Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404)

| Физический износ, % | Оценка технического состояния | Характеристика технического состояния | Примерная стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов |
|---------------------|-------------------------------|--|--|
| 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 | 0-11 |
| 21-40 | Удовлетворительное | Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас. | 12-36 |
| 41-60 | Неудовлетворительное | Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного | 38-90 |

| Физический износ, % | Оценка технического состояния | Характеристика технического состояния | Примерная стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов |
|---------------------|-------------------------------|--|--|
| | | капитального ремонта | |
| 61-80 | Ветхое | Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивных элементов. | 93-120 |
| 100 | Негодное | Конструктивные элементы находятся в разрушительном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы. | - |

Состояние объектов сравнения согласно вышеприведенной таблице характеризуется как «хорошее». Состояние объекта оценки по факту личного осмотра согласно вышеприведенной таблице характеризуется как «удовлетворительное».

Физическое состояние объекта оценки и объектов сравнения признается как удовлетворительное.

| Наименование параметра | Ан. №1 | Ан. №2 | Ан. №3 |
|---------------------------|---------|---------|---------|
| Износ объекта оценки, % | 35 | 35 | 35 |
| Износ объекта аналога, % | 20 | 20 | 20 |
| Величина корректировки, % | -18,75% | -18,75% | -18,75% |

Корректировка для всех ОС равна – 18,75%.

| Элемент сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Проведение корректировок. | | |
|-----------------------------|-------------|---------------|---------------------------|----------------------|----------|
| | | | Ан. № 1 | Ан. № 2 | Ан. № 3 |
| Стоимость | руб./кв .м. | | 6 666,67 | 4 833,33 | 5 200,00 |
| Полное владение | | Полное | Полное | Полное | Полное |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка | руб. | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв .м. | | 6 666,67 | 4 833,33 | 5 200,00 |
| Цельные продажи | | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка | руб. | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | руб./кв .м. | | 6 666,67 | 4 833,33 | 5 200,00 |
| Целевое назначение | | Гараж | Гараж | Свободное назначение | Гараж |

| Элемент сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Ан. № 1 | Ан. № 2 | Ан. № 3 |
|---|------------|---|---|---|-------------------------------|
| Классификация | % | | 0% | 0% | 0% |
| Классификация | руб. | | 0 | 0 | 0 |
| Средствитированная стоимость | руб./кв.м. | | 6 666,67 | 4 833,33 | 5 200,00 |
| Местоположение | | Ивановская область, г. Кинешма, ул. Советская, д. 10, стр. 1. | Ивановская область, г. Кинешма, ул. Тарутихинская, 1А | Ивановская область, г. Вичуга, ул. Мира | Ивановская область, г. Вичуга |
| Классификация | % | | 0% | 0% | 0% |
| Классификация | руб. | | 0 | 0 | 0 |
| Средствитированная стоимость | руб./кв.м. | | 6 666,67 | 4 833,33 | 5 200,00 |
| Доступ к жилым участкам | | Хороший | Хороший | Хороший | Хороший |
| Классификация | % | | 0% | 0% | 0% |
| Классификация | руб. | | 0 | 0 | 0 |
| Средствитированная стоимость | руб./кв.м. | | 6 666,67 | 4 833,33 | 5 200,00 |
| Транспортная доступность | | Хорошая | Хорошая | Хорошая | Хорошая |
| Классификация | % | | 0% | 0% | 0% |
| Классификация | руб. | | 0 | 0 | 0 |
| Средствитированная стоимость | руб./кв.м. | | 6 666,67 | 4 833,33 | 5 200,00 |
| Физические характеристики | Площадь | 376,50 | 450,00 | 360,00 | 250,00 |
| Классификация | % | | 2,53% | -0,65% | -6,06% |
| Классификация | руб. | | 168,73 | -31,24 | -315,26 |
| Средствитированная стоимость | руб./кв.м. | | 6 835,39 | 4 802,10 | 4 884,74 |
| Физические характеристики (техническое состояние) | | Удовл-е | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
| Классификация | % | | -18,75% | -18,75% | -18,75% |
| Классификация | руб. | | -1 281,64 | -900,39 | -915,89 |
| Средствитированная стоимость | руб./кв.м. | | 5 553,76 | 3 901,70 | 3 968,85 |
| Вс. рейтинг (качество) | | | 1 | 1 | 1 |
| Выводная стоимость (стоимость = Стоимость x Вес) | | | 5 553,76 | 3 901,70 | 3 968,85 |
| Сумма выведенных стоимостей | руб./кв.м. | 13 424,32 | | | |
| Общий вес | | 3 | | | |
| Стоимость (сумма выведенных стоимостей / общий вес) | руб./кв.м. | 4 474,77 | | | |
| Общая площадь | кв.м. | 376,5 | | | |
| Стоимость | руб. | 1 684 751 | | | |

8.5. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Подход с точки зрения дохода основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получить в будущем доход от его коммерческой эксплуатации (например, сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход при оценке объекта недвижимости включает два метода:

- метод капитализации доходов;
- метод дисконтирования денежных потоков.

Это наиболее универсальные методы, применяемые при оценке стоимости различных видов имущества.

В настоящем отчете был использован метод капитализации дохода для оценки стоимости объекта недвижимости, как готового к эксплуатации.

Этот метод дает достаточно точную оценку текущей стоимости будущих доходов в случае, когда ожидаемый поток дохода стабилен или имеет постоянный темп роста (падения).

Основные этапы процедуры оценки при методе капитализации доходов:

- оценка потенциального валового дохода (ПВД) в течении одного года, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравниваемых объектов;
- оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется эффективный валовой доход;
- расчет издержек по оцениваемой недвижимости. Величина издержек вычитается из эффективного валового дохода и получаем величину чистого операционного дохода;
- пересчет операционного дохода в текущую стоимость объекта методом капитализации дохода.

Определение чистого операционного дохода.

Чистый операционный доход - это рассчитанная устойчивая величина ожидаемого чистого дохода, полученная от использования объекта недвижимости после вычитания из действительного валового дохода всех расходов по эксплуатации (кроме амортизационных отчислений).

Оцениваемые помещения расположены в торгово-развлекательном центре, используются как торговые и офисные помещения.

При расчете прогнозируемого чистого операционного дохода нами принимались площади, которые есть возможность сдать в аренду и, которые могут приносить определенный доход.

Арендная плата за пользование зданием по адресу: г. Кинешма, ул. Западная площадью 600 кв.м. составляет 50 000 руб. (83,33 руб./кв.м в месяц).

Арендная плата за пользование зданием по адресу: г. Кинешма, площадью 1500 кв.м. составляет 20 руб./кв.м в месяц.

$$(83,33 + 20) / 2 = 51,65 \text{ руб./кв.м в месяц.}$$

Согласно анализа рынка недвижимости ставка арендной платы за пользование аналогичными объектами составляет 51,65 руб. за 1 кв.м. в месяц.

Действительный валовой доход - это доход от недвижимого имущества с учетом уровня загрузки и потерь при сборе арендной платы.

Эксплуатационные расходы - представляют собой текущие расходы, связанные

свидетелем объектом. Их оплачивает арендатор.

Обслуживающий персонал - численность специалистов, занятых обслуживанием эксплуатируемого объекта, расчет и выплата заработной платы обслуживающему персоналу производится арендатором.

Коммунальные услуги. Затраты по оплате коммунальных услуг производят арендатор.

Управление объектом. Включение этого вида расходов в операционные издержки связано с особенностью объекта недвижимости, как источника доходов. Владение недвижимостью, в отличие от владения денежным вкладом в банке, требует определенных усилий по управлению объектом. Независимо от того, собственник осуществляет это управление или сторонняя фирма, включая расходы на управление в общие затраты, мы тем самым признаем, что часть валового дохода от аренды создается не непосредственно объектом недвижимости, а усилиями управляющего.

Потери от неплатежей арендной платы могут составлять, как правило, от 0 до 20%. В дальнейших расчетах поправка отсутствует.

Потери от недозагрузки могут составлять, как правило, от 0 до 10% в зависимости от местоположения, технического состояния, спроса на рынке и т.д. В дальнейших расчетах поправка отсутствует.

Операционные расходы (коммунальные платежи и прочие эксплуатационные расходы) оплачивает арендатор, поэтому поправка не вводится.

Метод капитализации дохода переводит годовой доход в стоимость путем деления чистого операционного дохода за год на соответствующий коэффициент капитализации, определенный методом кумулятивного построения.

Определение коэффициента капитализации.

Коэффициент капитализации - ставка дохода на инвестиции (ставка дохода на капитал) является компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за ценность денег с учетом фактора времени, риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;

Расчет ставки капитализации:

Ставка (общий коэффициент) капитализации определяется по формуле:

$$R = R_f + S_1 + S_2 + S_3,$$

R - коэффициент капитализации.

R_f - безрисковая ставка;

S_1 - премия за риск вложения в данный объект;

S_2 - премия за инвестиционный менеджмент;

S_3 - поправка на низкую ликвидность.

Безрисковая ставка. По данным Центрального Банка Российской Федерации (www.cbr.ru) ставка рефинансирования равна 4,25%.

Премия за риск вложения в данный объект недвижимости. К основным факторам, которые учитывают при определении рисков, связанных с конкретным объектом недвижимости, относят: риск общей экономической ситуации, риск числа конкурирующих объектов, риск изменения федерального законодательства, природные и антропогенные чрезвычайные ситуации, смена собственника, изменение арендных платежей, эффективный менеджмент, налоговые проверки, неправильное оформление договора аренды согласно учебника («Оценка предприятий: «доходный метод» Таль Г.К., Григорьев В.В., Бадаев Н.Д., Прусов В.И., Юн Г.Б., Гильдия специалистов по антикризисному управлению, Москва 2000 г.). Премия за риск вложения в данный объект недвижимости составляет 4,0%.

Премия за инвестиционный менеджмент отражает риски управления недвижимостью. Премия за инвестиционный менеджмент увеличивается с ростом площади объекта недвижимости. («Оценка предприятий: «доходный метод» Таль Г.К., Григорьев

Е.В. Баднев Н.Д., Гусев В.И., Юн Г.Б., Гильдия специалистов по антикризисному управлению, Москва 2000 г.). Премия за инвестиционный менеджмент составляет 4,0%.

Всправка на низкую ликвидность определяется по формуле:

$$S3 = Rf \times T / 12$$

Rf – безрисковая ставка;

T – время экспозиции объекта;

12 – число месяцев в году;

Rf – безрисковая ставка равна 4,25%;

T – время экспозиции объекта составляет 6 месяцев;

$$S3 = 4,25 \times 6 / 12 = 2,125\%$$

$$R = 4,25 + 4,00 + 4,00 + 2,125 = 14,375\%$$

Стоимость объекта оценки, рассчитанная методом прямой капитализации, составляет:

$$V = NOI / R,$$

где:

V – стоимость объекта;

NOI – чистый операционный доход;

R – ставка капитализации.

Расчет рыночной стоимости.

| Наименование | Расчет |
|--|-----------|
| Площадь пригодная для сдачи в аренду. | 376,5 |
| Архедная плата за 1 кв. м. в год. | 619,80 |
| Потенциальный валовой доход, руб. | 233 355 |
| Потери, в том числе: | |
| - потери от неплатежей арендной платы (0%), руб. | 0 |
| - потери от недозагрузки (0%), руб. | 0 |
| Сумма потерь, руб. | 0 |
| Действительный валовой доход, руб. | 233 355 |
| Операционные расходы (0%), руб. | 0 |
| Чистый операционный доход, руб. | 233 355 |
| Ставка капитализации. | 0,14375 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. | 1 623 337 |

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

В данном разделе отчета содержится описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов.

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования (Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» - ФСО №3).

Целью сведения результатов всех используемых подходов является анализ преимуществ и недостатков каждого из них и выработки единой стоимостной оценки. Преимущество каждого подхода в оценке рассматриваемого земельного участка определяется по следующим критериям:

- > возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
- > тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ;
- > способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания;
- > способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие, как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

Поскольку для определения рыночной стоимости земельного участка можно использовать несколько подходов оценки, оценщик применил наиболее пригодные для данного конкретного случая с учётом максимального приближения к реальным условиям. Рыночная стоимость земельного участка предполагает достаточное наличие товара для удовлетворения спроса и предложения. При этих условиях возможно выведение средней цены или каких-либо математических ожиданий относительно наиболее вероятной цены земельного участка.

После проведения причинно-следственного анализа результатов расчётов рыночной стоимости были сделаны следующие выводы.

Затратный подход. Несмотря на относительную простоту и возможность широкого использования, затратный подход содержит в себе принципиальное противоречие с точки зрения принципа применения затратного подхода – создании точной (не точной) копии единого объекта оценки. С точки зрения законодательства и здравого смысла создание точной копии ОКС с позиции понятия «рыночной стоимости» не представляется возможным (ОКС нельзя рассматривать отдельно от ЕОН («подвешивать» относительно застроенного ЭП). Данный факт противоречит ФСО №1 п. 15.

Именно это противоречие ограничивает применение затратного подхода к ОКС. К недостаткам затратного подхода также относится сложность в условиях инфляции точного расчета стоимости затрат на создание и воспроизводство даже небольшого ОКС.

Сравнительный подход. Сравнительный подход наиболее полно отражает ценовую ситуацию и конъюнктуру рынка, а также имеет наибольшее соответствие задачам и предполагаемому использованию результатов оценки. В процессе проведения оценки была выявлена достаточно представительская информация в отношении ОКС (в составе единых объектов) аналогичного целевого назначения и расположения. Поэтому сравнительному подходу придаётся наиболее высокий удельный вес в процессе итогового согласования.

Доходный подход. В рамках доходного подхода, на основании проведённого анализа, выявлены показательные данные о потенциальной (расчётной) доходности ОКС в составе единого объекта недвижимого имущества. Вышеприведённые факты и проведённый анализ позволяют сделать вывод о целесообразности применения доходного подхода и возможности расчёта адекватных стоимостных показателей оцениваемого ОКС в составе единого объекта недвижимого имущества, в рамках доходного подхода, применительно к настоящему оценочному исследованию.

Но наряду с вышеизложенными фактами в доходном подходе применены прогнозные параметрические величины и рекапитализированные значения стоимостей, что в условиях нестабильного рынка аренды ЕОН может в значительной степени сказаться на достоверности полученных результатов. Учитывая вышеизложенное, доходному подходу придаётся менее высокий удельный вес в процессе итогового согласования.

В данном согласовании применены весовые коэффициенты, определяющие стоимость объекта оценки, полученную двумя подходами, коэффициенты приняты эвристически (т.е. без приведения расчётов).

| № п/п | Наименование показателя | Затратный подход | Сравнительный подход | Доходный подход |
|-------|---|---------------------------|----------------------|------------------|
| 1 | Полнота информации | 0,00 | 0,5 | 0,5 |
| 2 | Достоверность информации | 0,00 | 0,8 | 0,7 |
| 3 | Способность учитывать конъюнктуру рынка | 0,00 | 0,8 | 0,8 |
| 4 | Способность учитывать топографию и конструктивные решения объекта | 0,00 | 0,8 | 0,7 |
| 5 | Способность учитывать показатели доходности объекта | 0,00 | 0,5 | 0,5 |
| 6 | Среднее значение | 0,00 | 0,52 | 0,48 |
| 7 | Стоимость объекта в составе подхода, руб. | Обоснованный отказ | 1 684 751 | 1 623 337 |
| 8 | Предварительная стоимость, руб. | | 876 071 | 779 202 |
| 9 | Заключение о рыночной стоимости объекта оценки, руб. | | 1 655 273 | |

В результате обследования объектов экспертизы оценки, анализа рынка и выполненных расчётов оценщиком установлено, что рыночная стоимость недвижимого имущества, по состоянию на 18.11.2020 года составляет: **1 655 273 (Один миллион шестьсот пятьдесят пять тысяч двести семьдесят три) рубля.**

Оценщик

Директор

М.П.

 /Шубин И.Ю./

 /Елкин А.Н./

