



ЗАО «Эксперт-оценка»

г. Иркутск, ул. Красноармейская, 7, офис 1

тел. 200-305, 200-072, e-mail: ocenka-expert@irk.ru

Утверждаю
генеральный директор
ЗАО «Эксперт-оценка»

[А.В. Лапин](#)
25.10.2012г.

Отчет

№ 12-302

об определении рыночной стоимости объекта оценки:

Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. XXXXXX, XXX:

Дата проведения оценки: 09 октября 2012 г.

Дата составления отчета: 25 октября 2012 г.

Заказчик: Иванова Анна Александровна.

Исполнитель: ЗАО «Эксперт-оценка»,

Место нахождения: 664003, г. Иркутск, ул. Красноармейская, 7, офис 1.

г. Иркутск, 2012г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ	5
1.1. Сведения о Заказчике	5
1.2. Сведения об Исполнителе, юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	5
1.3. Сведения об Оценщике	5
1.4. Информация о лицах, привлекаемых к проведению оценки	6
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	9
4. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	11
4.1. Общая информация идентифицирующая объект оценки	11
4.2. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки	11
5. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	13
5.1. Основные определения и понятия для проводимой оценки	13
5.2. Заявление (сертификат) качества оценки	14
5.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения, ограничительные условия и пределы применения полученного результата	15
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
6.1. Перечень документов, используемых Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	17
6.2. Идентификация объекта оценки. Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц	18
6.3. Описание местоположения и окружения объекта оценки	20
6.4. Описание земельных участков	22
6.5. Описание улучшений земельных участков (оцениваемые здания)	24
6.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	33
7. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	34
7.1. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования земельных участков как условно свободных (незастроенных)	34
7.2. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования объектов оценки	34
8. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	37
8.1. Общая характеристика рынка коммерческой недвижимости	37
8.2. Анализ рынка производственно-складской недвижимости	38
8.3. Анализ рынка земельных участков	40
9. ВЫБОР И ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ. ВЫБОР ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	42
9.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки	42
9.2. Принципиальные подходы к оценке недвижимого имущества (зданий, сооружений)	42
9.2.1. Затратный подход	43
9.2.2. Сравнительный подход	43
9.2.3. Доходный подход	44
9.3. Методические основы оценки рыночной стоимости земельных участков	45
9.3.1. Методы сравнительного подхода для оценки земельных участков	45
9.3.2. Методы доходного подхода для оценки земельных участков	47
9.3.3. Методы затратного подхода для оценки земельных участков	48
9.4. Выбор и обоснование применяемых подходов и методов оценки	49
10. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	52
10.1. Оценка с использованием затратного подхода	52
10.1.1. Оценка стоимости земельных участков	52
10.1.2. Выявление сопоставимых земельных участков на соответствующем сегменте рынка. Подбор объектов-аналогов для оцениваемого земельного участка	52
10.1.3. Внесение поправок с учетом различий между оцениваемыми и каждым из сопоставимых объектов. Согласование данных по объектам-аналогам и получение стоимости оцениваемого земельного участка	53
10.1.4. Определение стоимости улучшений	57
10.1.5. Оценка накопленного износа	68

10.1.6.	Итоговый расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом	71
10.2.	Оценка с использованием сравнительного подхода	74
10.2.1.	Выявление сопоставимых объектов на соответствующем сегменте рынка. Подбор объектов-аналогов для объекта оценки	74
10.2.2.	Внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов. Согласование данных по объектам-аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта	76
10.3.	Оценка с использованием доходного подхода	83
11.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	92
12.	СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	95

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Фотографии объекта оценки

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 Копии документов

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 Источники информации

ПРИЛОЖЕНИЕ 4 Сведения об оценщике

1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

1.1. Сведения о Заказчике

Заказчик	Иванова Анна Александровна
Паспортные данные	Паспорт гражданина РФ: серия 25 01 № 616649, выдан Ленинским РУВД г. Иркутска от 14.08.2001 г.
Адрес (по прописке)	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Розы Люксембург, д. 24, кв. 4
Телефон	нет данных

1.2. Сведения об Исполнителе, юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	Закрытое акционерное общество
Полное наименование	Закрытое акционерное общество «Эксперт-оценка»
Краткое наименование	ЗАО «Эксперт-оценка»
ОГРН	1023801026897
Дата присвоения ОГРН (дата внесения записи)	29 ноября 2002 г.
Место нахождения	664003, г. Иркутск, ул. Красноармейская, д.7
Телефоны	(3952) 20-03-05, 20-00-72
Факс	(3952) 20-00-72
E-mail	ocenka-expert@irk.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности Исполнителя	Страховая акционерная компания "ИНГОССТРАХ", г. Иркутск полис №433-233-057786/11. Период страхования с 30.10.2011г. по 29.10.2012г. на сумму 100 000 000 (Сто миллионов) рублей

1.3. Сведения об Оценщике

Оценщики, работающие на основании трудового договора:

Фамилия имя отчество оценщика	Гавриш Юрий Александрович
Место нахождения оценщика	Россия, г.Иркутск, ул.Красноармейская, д. 7, оф.1
Должность	Оценщик
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Действительный член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», г. Москва, Трехсвятительский Большой пер., д. 2/1, стр. 2 номер в едином реестре СРО №0438 от 14.07.2011г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Высшее экономическое образование. Диплом о высшем образовании ВСА № 0096353 выданный Байкальским государственным университетом экономики и права от 15.06.2006г. по квалификации: экономист по специальности «Финансы и кредит» Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 433615 выданный МРЦПК Иркутского государственного технического университета по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 21 июня 2007 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховая акционерная компания "ИНГОССТРАХ", г. Иркутск полис №433-233-042389/12 от 10.07.2012г. Период страхования с 19.07.2012г. по 18.07.2013г. на сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	5 лет

1.4. Информация о лицах, привлекаемых к проведению оценки

Иные лица, привлекаемые к проведению настоящей работы	нет
---	-----

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Договор возмездного оказания услуг по оценке № 12-021-9 от 09 октября 2012 г.
Объект оценки	Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. XXXXXX, XXX: 1. Административное, нежилое, отдельностоящее 2-этажное здание, общая площадь 478,4 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:0100, лит. А 2. Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1022,1 кв. м, этаж 1, антресоль №1, номера на поэтажном плане 1,2,3,4,5,20,21, на пп1 этажа, 22 на антресоли 3. Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 351,6 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:0600, лит. Е 4. Механические мастерские, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 842,2 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:0800, лит. З 5. Котельная, назначение: нежилое, 1-2 этажный, общая площадь 336,9 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:0900, лит. И 6. Подстанция, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 45,5 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:1000, лит. К 7. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации существующих производственных зданий, общая площадь 13324 кв. м 8. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации существующих производственных зданий, общая площадь 8805 кв. м 9. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации существующих производственных зданий, общая площадь 1122 кв. м 10. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации существующих производственных зданий, общая площадь 1053 кв. м 11. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации существующих производственных зданий, общая площадь 352 кв. м
Местонахождение объекта оценки	Россия, г. Иркутск, ул. XXXXXX, XXX
Имущественные права на объект оценки	Право собственности на объекты оценки принадлежит Ивановой Анне Александровне
Цель оценки и вид стоимости	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Задача оценки	Оценка рыночной стоимости имущества (объекта оценки) проводится для возможной передачи в залог банку
Предполагаемое использование (пределы применения) результатов оценки и связанные с этим ограничения	Настоящий Отчёт достоверен лишь в полном объёме и для указанных в нём цели и задачи оценки
Дата проведения оценки (дата определения стоимости)	09 октября 2012 г.
Дата составления отчета	25 октября 2012 г.
Срок проведения оценки	09 октября 2012 г. – 25 октября 2012 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	См. п. 5.3. настоящего Отчета
Нормативная база, применяе-	• Федеральный Закон "Об оценочной деятельности в Российской Федера-

мые стандарты и методики оценки	ции" № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 №178-ФЗ, от 21.03.2002 №31-ФЗ, от 14.11.2002 №143-ФЗ, от 10.01.2003 №15-ФЗ, от 27.02.2003 №29-ФЗ, от 22.08.2004 №122-ФЗ, от 15.01.2006 №7-ФЗ, от 27.07.2006 №157-ФЗ). • Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27.07.2006 № 157-ФЗ. • Федеральный стандарт оценки, «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256. • Федеральный стандарт оценки, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255. • Федеральный стандарт оценки, «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254.
Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки	Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденные Приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256, №255 и №254, являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

3. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

№ п/п	Данные, использованные при проведении оценки объекта оценки	Источники получения данных
1	Архитектурно-строительные, объемно-планировочные, конструктивные характеристики, данные о техническом состоянии объекта оценки; идентификационные номера	• Копия Технического паспорта на здание Литер А – Административное, служебные постройки и ограждения, расположенное по адресу: Россия, г. Иркутск, ул. XXXXXX, XXX; выполнен Иркутским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация»; дата составления техпаспорта – 23.08.2000 г.; • Копия Технического паспорта на Нежилое помещение, расположенное по адресу: Россия, г. Иркутск, ул. XXXXXX, XXX; выполнен МУП «БТИ г. Иркутска»; техпаспорт составлен по состоянию на – 14.06.2011 г.; • Копия Технического паспорта на здание Литер Е – Склад, расположенное по адресу: Россия, г. Иркутск, ул. XXXXXX, XXX; выполнен Иркутским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация»; дата составления техпаспорта – 23.08.2000 г.; • Копия Технического паспорта на здание Литер З – Механические мастерские, расположенное по адресу: Россия, г. Иркутск, ул. XXXXXX, XXX; выполнен Иркутским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация»; дата составления техпаспорта – 23.08.2000 г.; • Копия Технического паспорта на здание Литер И – Котельная, расположенное по адресу: Россия, г. Иркутск, ул. XXXXXX, XXX; выполнен Иркутским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация»; дата составления техпаспорта – 23.08.2000 г.; • Копия Технического паспорта на здание Литер К – подстанция, расположенное по адресу: Россия, г. Иркутск, ул. XXXXXX, XXX; выполнен Иркутским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация»; дата составления техпаспорта – 23.08.2000 г.; • Копия Кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 29.07.2011 г., № 3800/601/11-66805; • Копия Кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 29.07.2011 г., № 3800/601/11-66815; • Копия Кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 29.07.2011 г., № 3800/601/11-66809; • Копия Кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 29.07.2011 г., № 3800/601/11-66814; • Копия Кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 29.07.2011 г., № 3800/601/11-66816; • Данные, полученные Оценщиком путем личного осмотра объекта оценки; • Устная информация, полученная от Заказчика.
2	Данные для анализа правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц	• Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 38 АД № 398627 от 29.11.2010 г.; • Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 38 АД № 632679 от 18.10.2011 г.; • Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 38 АД № 398626 от 29.11.2010 г.; • Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 38 АД № 398317 от 29.11.2010 г.; • Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 38 АД

		№ 398625 от 29.11.2010 г.; • Копия Свидательства о государственной регистрации права серия 38 АД № 398316 от 29.11.2010 г.; • Копия Свидательства о государственной регистрации права серия 38 АД № 585338 от 22.08.2011 г.; • Копия Свидательства о государственной регистрации права серия 38 АД № 585351 от 22.08.2011 г.; • Копия Свидательства о государственной регистрации права серия 38 АД № 585352 от 22.08.2011 г.; • Копия Свидательства о государственной регистрации права серия 38 АД № 585335 от 22.08.2011 г.; • Копия Свидательства о государственной регистрации права серия 38 АД № 585336 от 22.08.2011 г.; • Устная информация, полученная от Заказчика.
3	Данные для анализа рынка	• Данные «Сибирского информационного агентства», периодических изданий г. Иркутска и Иркутской области (информационно-рекламные еженедельники «Все объявления Иркутска», «Дело»). • Данные сайтов в сети Интернет: «Иркутское агентство развития бизнеса» (г. Иркутск, тел.: (3952) 343037; факс: (3952) 343037; адрес в сети Интернет: http://www.arena.irkbp.ru/), «Коммерческая недвижимость ИРКУТСКА» (http://m2.irkutsk.ru/), Иркутский областной союз риэлтеров (http://mls.irkutsk.ru/), http://irkutskoe.irkhome.ru, http://tihvinka.irkhome.ru, http://www.dom-irk.ru, http://mls.irkutsk.ru, http://www.sia.ru, и др.
4	Данные для определения балансовой стоимости объекта	• Балансовая стоимость отсутствует, т.к. собственником является физическое лицо
5	Данные, используемые при расчете рыночной стоимости оцениваемого имущества затратным подходом	• Данные, полученные Оценщиком путем осмотра объекта оценки; • Копия Технических паспортов, указанных в п. 1 настоящей таблицы. • Справочник оценщика компании Ко-Инвест «Промышленные здания» [20]. • Справочник оценщика компании Ко-Инвест «Складские здания и сооружения» [21] • Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р). Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР. Москва, 1990 [16]. • Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р). Госкомархитектуры [17]; • Данные, полученные Оценщиком путем осмотра объекта оценки; • Устная информация, полученная от Заказчика.
6	Данные, используемые при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом	• Копия Технических паспортов, указанных в п.1 настоящей таблицы. • Данные периодических изданий «Все объявления Иркутска», «Дело». • Данные агентств недвижимости, указанных в п. 3 настоящей таблицы. • Устная информация, полученная от Заказчика.
7	Данные, используемые при расчете рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом	• Копия Технических паспортов, указанных в п.1 настоящей таблицы. • Данные периодических изданий «Все объявления Иркутска», «Дело». • Данные агентств недвижимости, указанных в п.3 настоящей таблицы. • Устная информация, полученная от Заказчика.

4. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

4.1. Общая информация идентифицирующая объект оценки

Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. XXXXXX, XXX:

1. Административное, нежилое, отдельностоящее 2-этажное здание, общая площадь 478,4 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:0100, лит. А;
2. Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1022,1 кв. м, этаж 1, антресоль №1, номера на поэтажном плане 1,2,3,4,5,20,21, на пп1 этажа, 22 на антресоли;
3. Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 351,6 кв. м, инв.№ 25:401:001:200055800:0600, лит. Е;
4. Механические мастерские, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 842,2 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:0800, лит. З;
5. Котельная, назначение: нежилое, 1-2 этажный, общая площадь 336,9 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:0900, лит. И;
6. Подстанция, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 45,5 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:1000, лит. К;
7. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации существующих производственных зданий, общая площадь 13324 кв. м;
8. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации существующих производственных зданий, общая площадь 8805 кв. м;
9. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации существующих производственных зданий, общая площадь 1122 кв. м;
10. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации существующих производственных зданий, общая площадь 1053 кв. м;
11. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации существующих производственных зданий, общая площадь 352 кв. м;

Собственник объекта: Иванова Анна Александровна.

4.2. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Итоговый расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости:

Подход к оценке	Полученный результат, руб.	Удельный вес
затратный подход	129 600 000	0,150
сравнительный подход	100 160 000	0,650
доходный подход	94 100 000	0,200
Средневзвешенное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб., с НДС	103 364 000	---
Округленно, руб.	103 400 000	---

Вывод:

Величина рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки – 09 октября 2012 года, округленно с учетом НДС составила:

103 400 000 (Сто три миллиона четыреста тысяч) рублей

в том числе, стоимость объектов недвижимости:

Административное, нежилое, отдельностоящее 2-этажное здание, общая площадь 478,4 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:0100, лит. А	6 050 000 (Шесть миллионов пятьдесят тысяч рублей 00 копеек)
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1022,1 кв. м, этаж 1, антресоль №1, номера на поэтажном плане 1,2,3,4,5,20,21, на пп1 этажа, 22 на антресоли	7 150 000 (Семь миллионов сто пятьдесят тысяч рублей 00 копеек)
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 351,6 кв. м, инв.№ 25:401:001:200055800:0600, лит. Е	4 400 000 (Четыре миллиона четыреста ты-

	сяч рублей 00 копеек)
Механические мастерские, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 842,2 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:0800, лит. З	6 050 000 (Шесть миллионов пятьдесят тысяч рублей 00 копеек)
Котельная, назначение: нежилое, 1-2 этажный, общая площадь 336,9 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:0900, лит. И	2 750 000 (Два миллиона семьсот пятьдесят тысяч рублей 00 копеек)
Подстанция, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 45,5 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:1000, лит. К	1 100 000 (Один миллион сто тысяч рублей 00 копеек)
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации существующих производственных зданий, общая площадь 13324 кв. м	41 000 000 (Сорок один миллион рублей 00 копеек)
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации существующих производственных зданий, общая площадь 8805 кв. м	27 300 000 (Двадцать семь миллионов триста тысяч рублей 00 копеек)
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации существующих производственных зданий, общая площадь 1122 кв. м	3 800 000 (Три миллиона восемьсот тысяч рублей 00 копеек)
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации существующих производственных зданий, общая площадь 1053 кв. м	3 000 000 (Три миллиона рублей 00 копеек)
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации существующих производственных зданий, общая площадь 352 кв. м	800 000 (Восемьсот тысяч рублей 00 копеек)

5. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

5.1. Основные определения и понятия для проводимой оценки

В настоящем отчете (далее Отчет) использованы следующие термины и определения:

Имущество является юридическим понятием, которое охватывает все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью. Международный комитет по стандартам оценки признает следующие четыре типа имущества: недвижимое имущество, движимое имущество, бизнес и финансовые интересы.

К **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество¹.

Цена является термином, обозначающим денежную сумму, предлагаемую или уплаченную за объект оценки или его аналог. Продажная цена является историческим фактом вне зависимости от того, была ли она открыто объявлена или держится в тайне. В силу финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца уплаченная за товары или услуги цена может не соответствовать стоимости, которую могли бы приписать этим товарам или услугам другие лица.

Затраты – это денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки. [8]

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий [8].

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки [8].

Рынок представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен. Понятие рынка подразумевает возможность торговли товарами и/или услугами между продавцами и покупателями без излишних на них ограничений. Каждая из сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими факторами ценообразования, в меру своих возможностей и познаний, представлений о сравнительной полезности данных товаров (услуг), а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний. Рынок может быть местным, региональным, национальным или международным.

Стоимость является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатель и продавец товара или услуги, доступных для их приобретения. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства... [9].

¹ Ст. 130 Гражданского кодекса РФ [1].

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией [8].

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке [8].

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость [8].

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним [8].

Единица (единицы) сравнения – как правило фактор, порожаемый двумя компонентами, который отражает точные различия между объектами имущества и облегчает анализ, - например, цена квадратного метра, или отношение цены имущества к чистому доходу, который оно приносит (мультипликатор чистого дохода/ценность за годы).

Аренда – договорное соглашение, по которому права пользования передаются от титульного собственника имущества (именуемого землевладельцем или арендодателем) в обмен на обещание другого лица выплачивать арендную плату, как это предписано в договоре аренды. На практике права и обязанности сторон могут быть сложными и зависеть от конкретных условий договоров.

Международный комитет по стандартам оценки признает следующие типы аренды: аренда земли, аренда оборота (или интереса) и следующие типы арендной платы: рыночная арендная плата, договорная арендная плата (проходящая арендная плата), арендная плата от оборота (арендная плата участия).

Рыночная арендная плата – расчетная денежная сумма, за которую имущество или пространство в пределах имущества было сдано в аренду на дату оценки в коммерческой сделке на надлежащих условиях между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором после надлежащего маркетинга, в которой каждая заинтересованная сторона действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения. Если условия аренды меняются от тех, которые рынок посчитал бы надлежащими, т.е. рыночной нормой, то рыночная арендная плата, применимая к этой аренде, также бы изменилась, как отражение этих условий.

Договорная арендная плата (проходящая арендная плата) – определенная в данном соглашении об аренде. Данная контрактная арендная плата может быть равной рыночной арендной плате.

5.2. Заявление (сертификат) качества оценки

Подписавшие данный отчет Оценщики настоящим заявляют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Используемые факты соответствуют действительности, в пределах тех сведений, которыми Оценщики располагали на момент оценки.
2. Все материалы, выводы и заключения Отчета действительны в пределах допущений и ограничительных условий, приведенных далее в Отчете.
3. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми предположениями, существующими ограничительными условиями и допущениями, являющимися частью Отчета, и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщиков.
4. Оплата услуг Исполнителя никаким образом не связана с величиной стоимости объекта оценки, с достижением заранее оговоренного результата, или с какими-то ни было другими причинами, кроме как выполнением работ по данному Отчету.
5. У Оценщиков нет ни в настоящий момент, ни в будущем личной заинтересованности относительно объекта оценки, являющегося предметом Отчета, или какой бы то ни было предвзятости в отношении вовлеченных сторон.

6. Оценщики лично произвели визуальный осмотр оцениваемого имущества. Никто, кроме Оценщиков, подписавших Отчет, не участвовал в подготовке Отчета и никто не оказывал авторам профессиональной помощи в его написании.

7. Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 №178-ФЗ, от 21.03.2002 №31-ФЗ, от 14.11.2002 №143-ФЗ, от 10.01.2003 №15-ФЗ, от 27.02.2003 №29-ФЗ, от 22.08.2004 №122-ФЗ, от 15.01.2006 №7-ФЗ, от 27.07.2006 №157-ФЗ), стандартами оценки: ФСО №1, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №256; ФСО №2, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №255 и ФСО №3, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №254).

5.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения, ограничительные условия и пределы применения полученного результата

Заявление (сертификат) качества оценки, являющийся частью Отчета, ограничивается следующими условиями:

1. Настоящий Отчёт достоверен лишь в полном объёме и для указанных в нём цели и задачи оценки. Отдельные части настоящей оценки могут трактоваться только в связи с полным текстом Отчета.
2. Оценщики основываются на терминологии, понятийном аппарате, руководствах и применениях Федеральных стандартов оценки (ФСО №1-№3), обязательных к применению субъектами оценочной деятельности».
3. Право собственности, а также другие имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается, как свободное от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. Оценщики исходили из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня.
4. Оценщики исходят из того, что информация, предоставленная Заказчиком оценки и третьими лицами, является достоверной и полной. Оценщики пользуются теми данными, которые получены от Заказчика. Задача Оценщиков – сформировать объект оценки на основании имеющихся документов, представленных им для оценки. Ответственность за представление документов для оценки несет Заказчик оценки.
5. Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, они делают ссылки на источник информации.
6. После подписания Сторонами Акта сдачи-приемки выполненных работ по Договору об оценке, в рамках которого выполнен настоящий Отчет, Заказчик несет ответственность за достоверность информации (в том числе представленной Оценщику в устной форме), источником которой он указан в настоящем Отчете об оценке. При этом, информация, полученная от Заказчика в виде письменных материалов, не удостоверенных подписью должностных лиц и печатью предприятия, обозначена в Отчете об оценке как устная информация, полученная от Заказчика.
7. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
8. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как по официальному вызову суда.
9. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчёт иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

10. Оценщики не обязаны приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по оцениваемому объекту и полное описание методик, анализа и расчетов. Все обзорные материалы включены в Отчет исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.
11. Оценщики не отвечают за обстоятельства юридического, экономического, экологического характера, возникшие после проведения оценки и повлиявшие на рыночную стоимость оцениваемого объекта.
12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и является документом доказательственного значения.
13. В техническом паспорте на объект недвижимости № 1 помимо нежилого здания имеется информация о иных сооружениях (ворота, навес и т.д.). Принимая во внимание тот факт, что указанные сооружения не являются капитальными объектами, в рамках настоящей работы их стоимость не рассчитывается.

По тексту Отчета могут быть указаны иные допущения и ограничивающие условия настоящей оценки.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Перечень документов, используемых Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

При составлении Отчета были использованы следующие документы и материалы:

1. Копия Технического паспорта на здание Литер А – Административное, служебные постройки и ограждения, расположенное по адресу: Россия, г. Иркутск, ул. XXXXXX, XXX; выполнен Иркутским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация»; дата составления техпаспорта – 23.08.2000 г.;
2. Копия Технического паспорта на Нежилое помещение, расположенное по адресу: Россия, г. Иркутск, ул. XXXXXX, XXX; выполнен МУП «БТИ г. Иркутска»; техпаспорт составлен по состоянию на – 14.06.2011 г.;
3. Копия Технического паспорта на здание Литер Е – Склад, расположенное по адресу: Россия, г. Иркутск, ул. XXXXXX, XXX; выполнен Иркутским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация»; дата составления техпаспорта – 23.08.2000 г.;
4. Копия Технического паспорта на здание Литер З – Механические мастерские, расположенное по адресу: Россия, г. Иркутск, ул. XXXXXX, XXX; выполнен Иркутским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация»; дата составления техпаспорта – 23.08.2000 г.;
5. Копия Технического паспорта на здание Литер И – Котельная, расположенное по адресу: Россия, г. Иркутск, ул. XXXXXX, XXX; выполнен Иркутским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация»; дата составления техпаспорта – 23.08.2000 г.;
6. Копия Технического паспорта на здание Литер К – подстанция, расположенное по адресу: Россия, г. Иркутск, ул. XXXXXX, XXX; выполнен Иркутским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация»; дата составления техпаспорта – 23.08.2000 г.;
7. Копия Кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 29.07.2011 г., № 3800/601/11-66805;
8. Копия Кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 29.07.2011 г., № 3800/601/11-66815;
9. Копия Кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 29.07.2011 г., № 3800/601/11-66809;
10. Копия Кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 29.07.2011 г., № 3800/601/11-66814;
11. Копия Кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 29.07.2011 г., № 3800/601/11-66816;
12. Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 38 АД № 398627 от 29.11.2010 г.;
13. Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 38 АД № 632679 от 18.10.2011 г.;
14. Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 38 АД № 398626 от 29.11.2010 г.;
15. Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 38 АД № 398317 от 29.11.2010 г.;
16. Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 38 АД № 398625 от 29.11.2010 г.;
17. Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 38 АД № 398316 от 29.11.2010 г.;
18. Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 38 АД № 585338 от 22.08.2011 г.;
19. Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 38 АД № 585351 от 22.08.2011 г.;
20. Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 38 АД № 585352 от 22.08.2011 г.;
21. Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 38 АД № 585335 от 22.08.2011 г.

- г.;
22. Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 38 АД № 585336 от 22.08.2011 г.;
23. Данные, полученные Оценщиком путем визуального осмотра объекта оценки, фотоматериалы.
24. Устная информация, полученная от Заказчика.

Копии правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, технического паспорта здания и иных документов и источников информации, используемых Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, приведены в **Приложении 2** к Отчету.

6.2. Идентификация объекта оценки. Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц

➤ Объект оценки является недвижимым имуществом, поскольку имеет признаки, перечисленные в ст.130 Гражданского кодекса РФ [1, 2].

В соответствии со ст.219 Гражданского кодекса РФ, право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

В соответствии со ст.223 Гражданского кодекса РФ, право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором. В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом. Недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю (пункт 1 статьи 302 Гражданского кодекса РФ) на праве собственности с момента такой регистрации, за исключением предусмотренных статьей 302 Гражданского кодекса случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя.

Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами (ст. 131 ГК РФ).

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке (п.1 ст.2 ФЗ РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

➤ Здания и сооружения.

Здания, входящие в оцениваемый объект недвижимости, принадлежат Иванова Анна Александровна на **праве собственности**.

Права собственника зарегистрированы в установленном законом порядке, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделаны соответствующие записи.

Сводный анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении объектов оценки правами иных лиц по оцениваемым объектам недвижимости приведен в табл. 6.2.1

Таблица 6.2.1

Объект права	№ и дата	№ и дата	Субъект	Вид пра-	Существую-
--------------	----------	----------	---------	----------	------------

	выдачи свидетель- ства	записи реги- страции	права	ва	щие ограни- чения (обре- менения) права
1	2	3	4	5	6
Административное, нежилое, от- дельностоящее 2-этажное здание, общая площадь 478,4 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:0100, лит. А	38 АД № 398627 от 29.11.2010 г.	38-38- 01/202/2010- 162 от 26.11.2010 г.	Иванова Ан- на Алексан- дровна	Собствен- ствен- ность	Не зареги- стрировано
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1022,1 кв. м, этаж 1, антресоль №1, номе- ра на поэтажном плане 1,2,3,4,5,20,21, на пп1 этажа, 22 на антресоли	38 АД № 632679 от 18.10.2011 г.	38-38- 01/167/2011- 476 от 18.10.2011 г.	Иванова Ан- на Алексан- дровна	Собствен- ствен- ность	Не зареги- стрировано
Склад, назначение: нежилое, 1- этажный, общая площадь 351,6 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:0600, лит. Е	38 АД № 398626 от 29.11.2010 г.	38-38- 01/202/2010- 160 от 26.11.2010 г.	Иванова Ан- на Алексан- дровна	Собствен- ствен- ность	Не зареги- стрировано
Механические мастерские, назна- чение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 842,2 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:0800, лит. З	38 АД № 398317 от 29.11.2010 г.	38-38- 01/202/2010- 166 от 26.11.2010 г.	Иванова Ан- на Алексан- дровна	Собствен- ствен- ность	Не зареги- стрировано
Котельная, назначение: нежилое, 1-2 этажный, общая площадь 336,9 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:0900, лит. И	38 АД № 398625 от 29.11.2010 г.	38-38- 01/202/2010- 164 от 26.11.2010 г.	Иванова Ан- на Алексан- дровна	Собствен- ствен- ность	Не зареги- стрировано
Подстанция, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 45,5 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:1000, лит. К	38 АД № 398316 от 29.11.2010 г.	38-38- 01/202/2010- 159 от 26.11.2010 г.	Иванова Ан- на Алексан- дровна	Собствен- ствен- ность	Не зареги- стрировано

Существующие ограничения (обременения права) в Свидетельствах о государственной регистрации права **не зарегистрированы**.

Таким образом, *настоящая оценка выполнена в допущении о том, что ограничения (обременения права) на объекты оценки на дату проведения оценки, отсутствовали; выполненная оценка предполагает, что объекты оценки никому не проданы, не заложены, в споре и под запретом не состоят, свободны от любых прав и притязаний со стороны третьих лиц.*

➤ **Земельные участки.**

В соответствии с п.1 ст.552 Гражданского кодекса РФ, по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

Оцениваемые объекты недвижимости – земельные участки принадлежат Иванову Анне Александровне на **праве собственности**, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделаны соответствующие записи регистрации.

Сводный анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц по оцениваемому объекту недвижимости приведен в табл. 6.2.2.

Таблица 6.2.2

Объект права	№ и дата выдачи	№ и дата записи ре-	Субъект права	Вид пра- ва	Существую- щие ограни-
--------------	--------------------	------------------------	------------------	----------------	---------------------------

	свидетельства	гистрации			чения (обременения) права
1	2	3	4	5	6
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации существующих производственных зданий, общая площадь 13324 кв. м	38 АД № 585336 от 22.08.2011 г.	38-38-01/100/2011-869 от 22.08.2011 г.	Иванова Анна Александровна	Собственность	Не зарегистрировано
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации существующих производственных зданий, общая площадь 8805 кв. м	38 АД № 585351 от 22.08.2011 г.	38-38-01/100/2011-864 от 22.08.2011 г.	Иванова Анна Александровна	Собственность	Не зарегистрировано
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации существующих производственных зданий, общая площадь 1122 кв. м	38 АД № 585335 от 22.08.2011 г.	38-38-01/100/2011-868 от 22.08.2011 г.	Иванова Анна Александровна	Собственность	Не зарегистрировано
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации существующих производственных зданий, общая площадь 1053 кв. м	38 АД № 585352 от 22.08.2011 г.	38-38-01/100/2011-866 от 22.08.2011 г.	Иванова Анна Александровна	Собственность	Не зарегистрировано
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации существующих производственных зданий, общая площадь 352 кв. м	38 АД № 585338 от 22.08.2011 г.	38-38-01/100/2011-870 от 22.08.2011 г.	Иванова Анна Александровна	Собственность	Не зарегистрировано

В целях наилучшего исполнения поставленной перед Оценщиком задачи, настоящая оценка выполнена в допущении о том, что ограничения (обременения права) на объект оценки на дату проведения оценки, отсутствовали; выполненная оценка предполагает, что объект оценки никому не продан, не заложен, в споре и под запрещением не состоит, свободен от любых прав и притязаний со стороны третьих лиц.

6.3. Описание местоположения и окружения объекта оценки

Иркутск – административный центр области.

Иркутск расположен на трех реках: Ангара, Иркут, Ушаковка в 66 км. к западу от Священного озера Байкал. Климат – суровый. Однако незамерзающая Ангара, ветры из Забайкалья, циклоны смягчают зимние морозы. Иркутск – один из немногих городов России, где количество солнечных часов в году превышает 2000. Вокруг Иркутска просторно раскинулись растительные луга, сосновые, сосново-лиственничные, сосново-березовые леса, березовые рощи; в черте города много озелененных участков, лесопитомников и лесопарков.

Население Иркутска - около 580 тыс. жителей.

Город состоит из 5-ти районов. Кировский район – исторический и современный центр города. Здесь размещаются почти все административные учреждения, театры, музеи, библиотеки, памятники архитектуры. Территория Куйбышевского района – наиболее старая промышленная часть города, получившая название Рабочего предместья. Октябрьский район – современный Иркутск. Свердловский

район – район энергетиков науки и образования. На его территории – Иркутская ГЭС, Академгородок, Студгородок. Ленинский район – крупный железнодорожный узел Восточно-Сибирской железной дороги, промышленный район, состоящий из двух крупных микрорайонов – Ново-Ленино и Иркутск-II.

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

Оцениваемые объекты расположены по адресу: Россия, г. Иркутск, ул. XXXXXX, XXX (Куйбышевский район).

Ниже (в табл.6.3.1.) приведена сводная характеристика местоположения оцениваемых объектов недвижимости.

Таблица 6.3.1

№	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	
1.	Общая информация	
1.1.	Адрес	Россия, г. Иркутск, ул. XXXXXX, XXX
1.2.	Куйбышевский	Ленинский
1.3.	Нахождение участка в охраняемых государством зонах	Нет данных
1.4.	Сейсмичность района ²	8 - 9 баллов (г. Иркутск)
2.	Локальные особенности местоположения	
2.1.	Транспортная доступность	- Автомобильный транспорт, - Общественный транспорт: автобус (400 м. до остановки: Карпинская; Подъезды автотранспорта с асфальтовым, грунтовым покрытием.
2.2.	Пешеходные подходы	Расстояние до остановки общественного транспорта – 400 м.
2.3.	Ближайшее окружение, смежные землепользователи	- Частная жилая малоэтажная застройка; - Производственно-складская застройка.
2.4.	Состояние окружающей среды	Уровень шума в пределах нормы, загазованность воздуха в пределах нормы

Схему расположения объекта оценки см. на Рис.1.

К основным характеристикам местоположения можно отнести следующие факторы:

- Удаленность от одной из основных автомагистралей Куйбышевского района на расстояние порядка 1 км;
- Транспортная доступность – удовлетворительная;
- наличие вполне удовлетворительных автотранспортных подъездных путей;

Все выше перечисленные факторы местоположения объекта оценки являются ценообразующими факторами.

² Расчетная сейсмическая интенсивность в баллах шкалы М8К-64 по СНиП II-7-81* [14] для средних грунтовых условий.

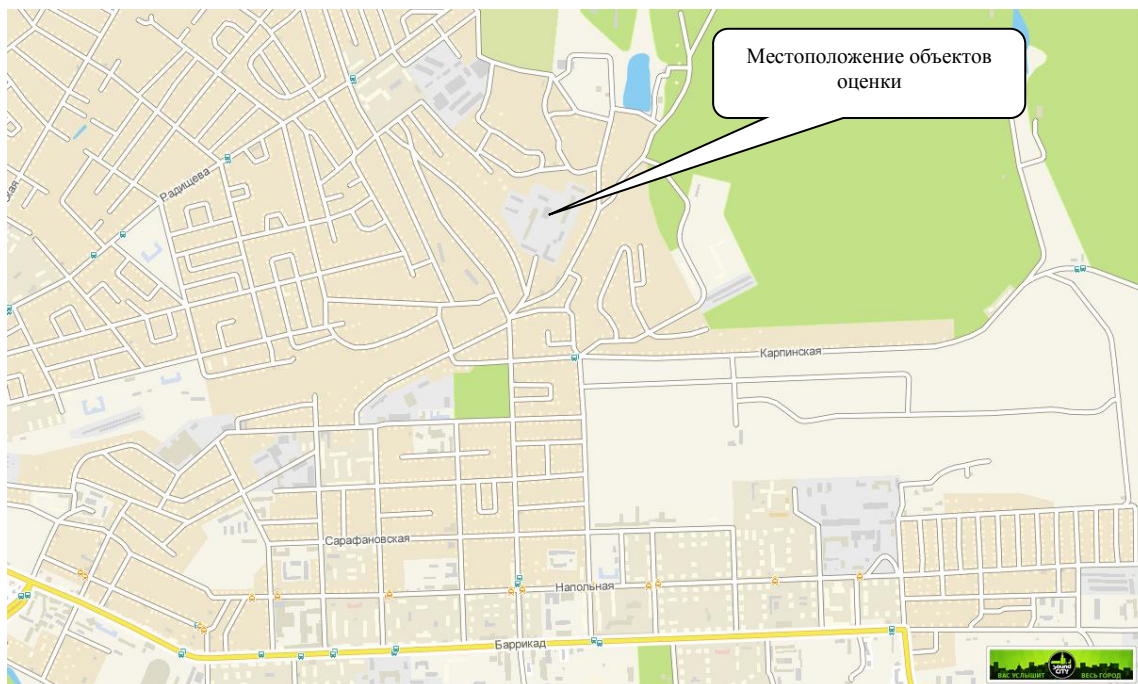


Рис. 1. Расположение объекта на карте местности.

6.4. Описание земельных участков

Ниже приведена краткая характеристика земельных участков, на которых расположены оцениваемые здания.

Таблица 6.4.1

Описание земельных участков

Информация по земельному участку: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации существующих производственных зданий, общая площадь 13324 кв. м	
Ландшафтные характеристики участка	Рельеф с уклоном
Общая площадь участка	13324,00 кв.м.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид пользования землей	Собственность
Разрешенное использование	Для эксплуатации существующих производственных зданий
Фактическое использование	Для эксплуатации существующих производственных зданий
Кадастровая стоимость, руб.	6 687 315,6
Местоположение	
Адрес	Россия, г. Иркутск, ул. XXXXXX, XXX
Кадастровый номер	38:36:000014:6399
Транспортная доступность	Автобус, автотранспорт
Краткое описание улучшений, имеющихся на земельном участке	
Улучшения земельного участка	1. Котельная, назначение: нежилое, 1-2 этажный, общая площадь 336,9 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:0900, лит. И; 2. Подстанция, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 45,5 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:1000, лит. К; 3. Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1022,1 кв. м, этаж 1, антресоль №1, номера на по-

	этажном плане 1,2,3,4,5,20,21, на пп1 этажа, 22 на антресоли;
Информация по земельному участку: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации существующих производственных зданий, общая площадь 8805 кв. м	
Ландшафтные характеристики участка	Рельеф ровный
Общая площадь участка	8805,00 кв.м.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид пользования землей	Собственность
Разрешенное использование	Для эксплуатации существующих производственных зданий
Фактическое использование	Для эксплуатации существующих производственных зданий
Кадастровая стоимость, руб.	4 419 229,5
Местоположение	
Адрес	Россия, г. Иркутск, ул. XXXXXXX, XXX
Кадастровый номер	38:36:000014:6401
Транспортная доступность	Автобус, автотранспорт
Краткое описание улучшений, имеющихся на земельном участке	
Улучшения земельного участка	1. Нет;
Информация по земельному участку: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации существующих производственных зданий, общая площадь 1122 кв. м	
Ландшафтные характеристики участка	Рельеф ровный
Общая площадь участка	1122,00 кв.м.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид пользования землей	Собственность
Разрешенное использование	Для эксплуатации существующих производственных зданий
Фактическое использование	Для эксплуатации существующих производственных зданий
Кадастровая стоимость, руб.	563 131,8
Местоположение	
Адрес	Россия, г. Иркутск, ул. XXXXXXX, XXX
Кадастровый номер	38:36:000014:6400
Транспортная доступность	Автобус, автотранспорт
Краткое описание улучшений, имеющихся на земельном участке	
Улучшения земельного участка	1. Механические мастерские, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 842,2 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:0800, лит. 3
Информация по земельному участку: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации существующих производственных зданий, общая площадь 1053 кв. м	
Ландшафтные характеристики участка	Рельеф ровный
Общая площадь участка	1053,00 кв.м.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид пользования землей	Собственность
Разрешенное использование	Для эксплуатации существующих производственных зданий
Фактическое использование	Для эксплуатации существующих производственных зданий
Кадастровая стоимость, руб.	528 500,7
Местоположение	
Адрес	Россия, г. Иркутск, ул. XXXXXXX, XXX
Кадастровый номер	38:36:000014:6398
Транспортная доступность	Автобус, автотранспорт

Краткое описание улучшений, имеющихся на земельном участке	
Улучшения земельного участка	1. Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 351,6 кв. м, инв.№ 25:401:001:200055800:0600, лит. Е;
Информация по земельному участку: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации существующих производственных зданий, общая площадь 352 кв. м	
Ландшафтные характеристики участка	Рельеф с уклоном
Общая площадь участка	352,00 кв.м.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид пользования землей	Собственность
Разрешенное использование	Для эксплуатации существующих производственных зданий
Фактическое использование	Для эксплуатации существующих производственных зданий
Кадастровая стоимость, руб.	176 668,8
Местоположение	
Адрес	Россия, г. Иркутск, ул. XXXXXX, XXX
Кадастровый номер	38:36:000014:6396
Транспортная доступность	Автобус, автотранспорт
Краткое описание улучшений, имеющихся на земельном участке	
Улучшения земельного участка	1. Административное, нежилое, отдельностоящее 2-этажное здание, общая площадь 478,4 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:0100, лит. А

6.5. Описание улучшений земельных участков (оцениваемые здания)

Оцениваемые земельные участки имеют улучшения.

Описание и характеристики оцениваемых зданий составлены на основании копий технических паспортов, сведений, предоставленных Заказчиком, и данных осмотра.

Фотографии объекта оценки приведены в Приложении к Отчету.

Технические характеристики оцениваемого объекта приведены в табл. 6.5.1 - 6.5.12.

Таблица 6.5.1

Общие данные по зданию - Административное, нежилое, отдельностоящее 2-этажное здание, общая площадь 478,4 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:0100, лит. А

Наименование показателя	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Наименование по техническому паспорту	Литер А – Административное, служебные постройки и ограждения	Технический паспорт на здание
Наименование по Свидетельству	Литер А – Административное, служебные постройки и ограждения, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 478,4 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:0100, лит. А	Свидетельство о государственной регистрации права
Наименование по тексту настоящего Отчета	Административное, нежилое, отдельностоящее 2-этажное здание, общая площадь 478,4 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:0100, лит. А	---
Адрес	Россия, г. Иркутск, ул. XXXXXX, XXX	Свидетельство о государственной регистрации права
Кадастровый номер	38:36:000014:1126: 25:401:001:200055800:0100	Технический паспорт на здание

Литер	<i>А</i>	<i>Технический паспорт на здание</i>
Год постройки	<i>1962</i>	<i>Технический паспорт на здание</i>
Количество этажей наземной части	<i>2 этажа</i>	<i>Технический паспорт на здание</i>
Подвал / цоколь	<i>Нет</i>	<i>Технический паспорт на здание</i>
Высота этажа	<i>3,4</i>	<i>Технический паспорт на здание</i>
Объем строительный, куб.м.	<i>1 968,0</i>	<i>Технический паспорт на здание</i>
Застроенная площадь, кв. м	<i>303,4</i>	<i>Технический паспорт на здание</i>
Общая полезная площадь, кв. м	<i>478,4</i>	<i>Технический паспорт на здание</i>
Класс конструктивных систем	<i>КС-2</i>	<i>В соответствии со справочником оценщика «Складские здания» [стр. 19, 18]</i>
Группа капитальности	<i>IV</i>	<i>Технический паспорт на здание</i>
Текущее использование	<i>Административно-подсобное</i>	<i>Результаты осмотра</i>
Принадлежность к памятникам архитектуры	<i>нет</i>	<i>Информация Заказчика</i>
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки	1) перекрытия в здании: деревянные; 2) класс качества здания экономичный.	<i>Результаты осмотра</i>

Таблица 6.5.2

ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЯ

Конструктивный элемент	Описание	Состояние	Источник информации
Лит.А			
Фундамент	<i>бутовый</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>Технический паспорт на здание</i>
Стены	<i>кирпичные, деревянные</i>	<i>вполне удовлетворительное</i>	<i>Технический паспорт на здание, результаты осмотра</i>
Перегородки	<i>кирпичные, деревянные</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>Технический паспорт на здание, результаты осмотра</i>
Перекрытия	<i>деревянные</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>Технический паспорт на здание, результаты осмотра</i>
Кровля	<i>шифер по деревянной обрешетке</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>Технический паспорт на здание, результаты осмотра</i>
Полы	<i>дощатые, линолеум</i>	<i>не вполне удовлетворительное</i>	<i>Технический паспорт на здание, результаты осмотра</i>
Заполнение оконных проемов	<i>Стеклопакеты</i>	<i>хорошее (новое)</i>	<i>Технический паспорт на здание, результаты осмотра</i>
Заполнение дверных проемов	<i>металлические</i>	<i>хорошее (новое)</i>	<i>Технический паспорт на здание, результаты осмотра</i>
Внутренняя отделка	<i>Потолок – побелка, подвесные потолки; Стены – стеновые панели, вагонка, покраска, обои;</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>Технический паспорт на здание, результаты осмотра</i>

	Полы – деревянные, линолеум.		
Коммуникации	электричество, отопление, водопровод, канализация (местная), вентиляция	удовлетворительное	Технический паспорт на здание, результаты осмотра
Заключение по состоянию: Общая оценка технического состояния – удовлетворительное. Имеются дефекты, устраняемые при ремонте, влияющие на эксплуатацию объекта.			

Таблица 6.5.3

Общие данные по зданию - Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1022,1 кв. м, этаж 1, антресоль №1, номера на поэтажном плане 1,2,3,4,5,20,21, на пп1 этажа, 22 на антресоли

Наименование показателя	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Наименование по техническому паспорту	Нежилое помещение	Технический паспорт на здание
Наименование по Свидетельству	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1022,1 кв. м, этаж 1, антресоль №1, номера на поэтажном плане 1,2,3,4,5,20,21, на пп1 этажа, 22 на антресоли	Свидетельство о государственной регистрации права
Наименование по тексту настоящего Отчета	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1022,1 кв. м, этаж 1, антресоль №1, номера на поэтажном плане 1,2,3,4,5,20,21, на пп1 этажа, 22 на антресоли	---
Адрес	Россия, г. Иркутск, ул. XXXXXX, XXX	Свидетельство о государственной регистрации права
Кадастровый номер	38:36:000014:0:366/2	Технический паспорт на здание
Литер	Ж	Технический паспорт на здание
Количество этажей наземной части	1, антресоль	Технический паспорт на здание
Подвал / цоколь	Нет	Технический паспорт на здание
Высота этажа	До 5,5 м	Технический паспорт на здание
Объем строительный, куб. м.	4 229,4	Технический паспорт на здание
Застроенная площадь, кв. м	Нет данных	Технический паспорт на здание
Общая полезная площадь, кв. м	1 022,1	Технический паспорт на здание
Класс конструктивных систем	КС-1	В соответствии со справочником оценщика «Общественные здания» [22]
Текущее использование	Административное	Результаты осмотра
Принадлежность к памятникам архитектуры	нет	Информация Заказчика
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки	1) перекрытия в здании железобетонные; 2) класс качества здания экономичный.	Результаты осмотра

Таблица 6.5.4

ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЯ

Конструктивный элемент	Описание	Состояние	Источник информации
Лит.Ж			
Фундамент	Железобетонный	вполне удовлетво-	Устная информация Заказ-

		<i>ригельное</i>	<i>чика</i>
Стены	<i>кирпичные</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>Технический паспорт на здание, результаты осмотра</i>
Перегородки	<i>кирпичные, металлические</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>Технический паспорт на здание, результаты осмотра</i>
Перекрытия	<i>железобетонные</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>Технический паспорт на здание, результаты осмотра</i>
Кровля	<i>шифер</i>	<i>не вполне удовлетворительное</i>	<i>Технический паспорт на здание, результаты осмотра</i>
Полы	<i>бетонные</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>Технический паспорт на здание, результаты осмотра</i>
Заполнение оконных проемов	<i>Простые, глухие</i>	<i>не вполне удовлетворительное</i>	<i>Технический паспорт на здание, результаты осмотра</i>
Заполнение дверных проемов	<i>ворота</i>	<i>не вполне удовлетворительное</i>	<i>Технический паспорт на здание, результаты осмотра</i>
Внутренняя отделка	<i>Побелка, покраска</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>Технический паспорт на здание, результаты осмотра</i>
Коммуникации	<i>электричество</i>	<i>не вполне удовлетворительное</i>	<i>Технический паспорт на здание, результаты осмотра</i>
Прочее	<i>Отмостки, лестницы</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>Технический паспорт на здание, результаты осмотра</i>
Заключение по состоянию: <i>Общая оценка технического состояния –удовлетворительное. Имеются дефекты, устраняемые при ремонте, не влияющие на эксплуатацию объекта оценки</i>			

Таблица 6.5.5

Общие данные по зданию - Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 351,6 кв. м, инв.№ 25:401:001:200055800:0600, лит. Е

Наименование показателя	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Наименование по техническому паспорту	<i>Литер Е - Склад</i>	<i>Технический паспорт на здание</i>
Наименование по Свидетельству	<i>Литер Е - Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 351,6 кв. м, инв.№ 25:401:001:200055800:0600, лит. Е</i>	<i>Свидетельство о государственной регистрации права</i>
Наименование по тексту настоящего Отчета	<i>Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 351,6 кв. м, инв.№ 25:401:001:200055800:0600, лит. Е</i>	<i>---</i>
Адрес	<i>Россия, г. Иркутск, ул. XXXXXX, XXX</i>	<i>Свидетельство о государственной регистрации права</i>
Кадастровый номер	<i>38:36:000014:1126: 25:401:001:200055800:0600</i>	<i>Технический паспорт на здание</i>
Литер	<i>Е</i>	<i>Технический паспорт на здание</i>
Год постройки	<i>1974</i>	<i>Технический паспорт на здание</i>
Количество этажей наземной части	<i>1 этаж</i>	<i>Технический паспорт на здание</i>

Подвал / цоколь	<i>Нет</i>	<i>Технический паспорт на здание</i>
Высота этажа	<i>5,12</i>	<i>Технический паспорт на здание</i>
Объем строительный, куб.м.	<i>2 000,0</i>	<i>Технический паспорт на здание</i>
Застроенная площадь, кв. м	<i>390,6</i>	<i>Технический паспорт на здание</i>
Общая полезная площадь, кв. м	<i>351,6</i>	<i>Технический паспорт на здание</i>
Класс конструктивных систем	<i>КС-1</i>	<i>В соответствии со справочником оценщика «Складские здания» [стр. 19, 18]</i>
Группа капитальности	<i>II</i>	<i>Технический паспорт на здание</i>
Текущее использование	<i>Складское</i>	<i>Результаты осмотра</i>
Принадлежность к памятникам архитектуры	<i>нет</i>	<i>Информация Заказчика</i>
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки	1) перекрытия в здании: железобетонные; 2) класс качества здания экономичный.	<i>Результаты осмотра</i>

Таблица 6.5.6

ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЯ

Конструктивный элемент	Описание	Состояние	Источник информации
Лит.Е			
Фундамент	<i>бетонный</i>	<i>хорошее</i>	<i>Технический паспорт на здание</i>
Стены	<i>кирпичные</i>	<i>хорошее</i>	<i>Технический паспорт на здание, результаты осмотра</i>
Перегородки	<i>кирпичные</i>	<i>хорошее</i>	<i>Технический паспорт на здание, результаты осмотра</i>
Перекрытия	<i>железобетонные</i>	<i>хорошее</i>	<i>Технический паспорт на здание, результаты осмотра</i>
Кровля	<i>рулонная</i>	<i>Вполне удовлетворительное</i>	<i>Технический паспорт на здание, результаты осмотра</i>
Полы	<i>бетонные</i>	<i>Вполне удовлетворительное</i>	<i>Технический паспорт на здание, результаты осмотра</i>
Заполнение дверных проемов	<i>Металлические ворота</i>	<i>хорошее</i>	<i>Технический паспорт на здание, результаты осмотра</i>
Внутренняя отделка	<i>Потолок – побелка; Стены – побелка; Полы – бетонные.</i>	<i>хорошее</i>	<i>Технический паспорт на здание, результаты осмотра</i>
Коммуникации	<i>электричество</i>	<i>Вполне удовлетворительное</i>	<i>Технический паспорт на здание, результаты осмотра</i>
Заключение по состоянию: Общая оценка технического состояния – удовлетворительное. Имеются дефекты, устраняемые при ремонте, влияющие на эксплуатацию объекта.			

Таблица 6.5.7

Общие данные по зданию - Механические мастерские, назначение: нежилое, 1-этажный, общая

площадь 842,2 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:0800, лит. 3

Наименование показателя	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Наименование по техническому паспорту	<i>Литер 3 – Механические мастерские</i>	<i>Технический паспорт на здание</i>
Наименование по Свидетельству	<i>Механические мастерские, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 842,2 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:0800, лит. 3</i>	<i>Свидетельство о государственной регистрации права</i>
Наименование по тексту настоящего Отчета	<i>Механические мастерские, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 842,2 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:0800, лит. 3</i>	---
Адрес	<i>Россия, г. Иркутск, ул. XXXXXX, XXX</i>	<i>Свидетельство о государственной регистрации права</i>
Кадастровый номер	<i>38:36:000014:1126: 25:401:001:200055800:0800</i>	<i>Технический паспорт на здание</i>
Литер	<i>3</i>	<i>Технический паспорт на здание</i>
Год постройки	<i>1964</i>	<i>Технический паспорт на здание</i>
Количество этажей наземной части	<i>1 этаж</i>	<i>Технический паспорт на здание</i>
Подвал / цоколь	<i>Нет</i>	<i>Технический паспорт на здание</i>
Высота этажа	<i>До 5,02 м</i>	<i>Технический паспорт на здание</i>
Объем строительный, куб.м.	<i>5 730,0</i>	<i>Технический паспорт на здание</i>
Застроенная площадь, кв. м	<i>976,6</i>	<i>Технический паспорт на здание</i>
Общая полезная площадь, кв. м	<i>842,2</i>	<i>Технический паспорт на здание</i>
Класс конструктивных систем	<i>КС-1</i>	<i>В соответствии со справочником оценщика «Складские здания» [стр. 19, 18]</i>
Группа капитальности	<i>I и III</i>	<i>Технический паспорт на здание</i>
Текущее использование	<i>Производственное</i>	<i>Результаты осмотра</i>
Принадлежность к памятникам архитектуры	<i>нет</i>	<i>Информация Заказчика</i>
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки	<i>1) перекрытия в здании: железобетонные; 2) класс качества здания экономичный.</i>	<i>Результаты осмотра</i>

Таблица 6.5.8

ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЯ

Конструктивный элемент	Описание	Состояние	Источник информации
Лит.3			
Фундамент	<i>бетонный</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>Технический паспорт на здание</i>
Стены	<i>кирпичные</i>	<i>Не вполне удовлетворительное</i>	<i>Технический паспорт на здание, результаты осмотра</i>
Перегородки	<i>кирпичные</i>	<i>Не вполне удовлетворительное</i>	<i>Технический паспорт на здание, результаты осмотра</i>
Перекрытия	<i>железобетонные</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>Технический паспорт на здание, результаты</i>

			<i>осмотра</i>
Кровля	<i>рулонная</i>	<i>Не вполне удовлетворительное</i>	<i>Технический паспорт на здание, результаты осмотра</i>
Полы	<i>бетонные</i>	<i>Не вполне удовлетворительное</i>	<i>Технический паспорт на здание, результаты осмотра</i>
Заполнение оконных проемов	<i>Двойные глухие</i>	<i>Не вполне удовлетворительное</i>	<i>Технический паспорт на здание, результаты осмотра</i>
Заполнение дверных проемов	<i>простые</i>	<i>Не вполне удовлетворительное</i>	<i>Технический паспорт на здание, результаты осмотра</i>
Внутренняя отделка	<i>Потолок – побелка; Стены – побелка, покраска; Полы – бетонные.</i>	<i>Не вполне удовлетворительное</i>	<i>Технический паспорт на здание, результаты осмотра</i>
Коммуникации	<i>Электричество, вентиляция, отопление</i>	<i>Не вполне удовлетворительное</i>	<i>Технический паспорт на здание, результаты осмотра</i>
Заключение по состоянию: <i>Общая оценка технического состояния – не вполне удовлетворительное. Имеются дефекты, устраняемые при капитальном ремонте, не влияющие на эксплуатацию объекта.</i>			

Таблица 6.5.9

Общие данные по зданию - Котельная, назначение: нежилое, 1-2 этажный, общая площадь 336,9 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:0900, лит. И

Наименование показателя	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Наименование по техническому паспорту	<i>Литер И – котельная</i>	<i>Технический паспорт на здание</i>
Наименование по Свидетельству	<i>Котельная, назначение: нежилое, 1-2 этажный, общая площадь 336,9 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:0900, лит. И</i>	<i>Свидетельство о государственной регистрации права</i>
Наименование по тексту настоящего Отчета	<i>Котельная, назначение: нежилое, 1-2 этажный, общая площадь 336,9 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:0900, лит. И</i>	---
Адрес	<i>Россия, г. Иркутск, ул. XXXXXX, XXX</i>	<i>Свидетельство о государственной регистрации права</i>
Кадастровый номер	<i>38:36:000014:1126: 25:401:001:200055800:0900</i>	<i>Технический паспорт на здание</i>
Литер	<i>И</i>	<i>Технический паспорт на здание</i>
Год постройки	<i>1977</i>	<i>Технический паспорт на здание</i>
Количество этажей наземной части	<i>1, 2 этажа</i>	<i>Технический паспорт на здание</i>
Подвал / цоколь	<i>Нет</i>	<i>Технический паспорт на здание</i>
Высота этажа	<i>5,82 м</i>	<i>Технический паспорт на здание</i>
Объем строительный, куб.м.	<i>2 142,0</i>	<i>Технический паспорт на здание</i>
Застроенная площадь, кв. м	<i>344,5</i>	<i>Технический паспорт на здание</i>
Общая полезная площадь, кв. м	<i>336,9</i>	<i>Технический паспорт на здание</i>
Класс конструктивных систем	<i>КС-1</i>	<i>В соответствии со справочником оценщика «Складские здания» [стр. 19, 18]</i>
Группа капитальности	<i>I и II</i>	<i>Технический паспорт на здание</i>
Текущее использование	<i>Производственное</i>	<i>Результаты осмотра</i>

Принадлежность к памятникам архитектуры	<i>нет</i>	<i>Информация Заказчика</i>
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки	1) перекрытия в здании: железобетонные; 2) класс качества здания экономичный.	<i>Результаты осмотра</i>

Таблица 6.5.10

ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЯ

Конструктивный элемент	Описание	Состояние	Источник информации
Лит.И			
Фундамент	<i>бетонный</i>	<i>вполне удовлетворительное</i>	<i>Технический паспорт на здание</i>
Стены	<i>кирпичные</i>	<i>Не удовлетворительное</i>	<i>Технический паспорт на здание, результаты осмотра</i>
Перегородки	<i>кирпичные</i>	<i>Не удовлетворительное</i>	<i>Технический паспорт на здание, результаты осмотра</i>
Перекрытия	<i>железобетонные</i>	<i>Не удовлетворительное</i>	<i>Технический паспорт на здание, результаты осмотра</i>
Кровля	<i>шифер</i>	<i>Удовлетворительное</i>	<i>Технический паспорт на здание, результаты осмотра</i>
Полы	<i>бетонные</i>	<i>Не удовлетворительное</i>	<i>Технический паспорт на здание, результаты осмотра</i>
Заполнение оконных проемов	<i>Двойные глухие</i>	<i>ветхое</i>	<i>Технический паспорт на здание, результаты осмотра</i>
Заполнение дверных проемов	<i>простые</i>	<i>ветхое</i>	<i>Технический паспорт на здание, результаты осмотра</i>
Внутренняя отделка	<i>отсутствует</i>	<i>ветхое</i>	<i>Технический паспорт на здание, результаты осмотра</i>
Коммуникации	<i>Электричество, вентиляция, отопление, горячее водоснабжение</i>	<i>ветхое</i>	<i>Технический паспорт на здание, результаты осмотра</i>
Заключение по состоянию: <i>Общая оценка технического состояния – ветхое. Имеются дефекты, устраняемые при капитальном ремонте, которые делают невозможным дальнейшую эксплуатацию объекта.</i>			

Таблица 6.5.11

Общие данные по зданию - Подстанция, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 45,5 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:1000, лит. К

Наименование показателя	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Наименование по техническому паспорту	<i>Литер К – Подстанция</i>	<i>Технический паспорт на здание</i>
Наименование по Свидетельству	<i>Подстанция, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 45,5 кв. м, инв.</i>	<i>Свидетельство о государственной регистрации права</i>

	№ 25:401:001:200055800:1000, лит. К	
Наименование по тексту настоящего Отчета	Подстанция, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 45,5 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:1000, лит. К	---
Адрес	Россия, г. Иркутск, ул. XXXXXX, XXX	Свидетельство о государственной регистрации права
Кадастровый номер	38:36:000014:1126: 25:401:001:200055800:1000	Технический паспорт на здание
Литер	К	Технический паспорт на здание
Год постройки	1979	Технический паспорт на здание
Количество этажей наземной части	1 этаж	Технический паспорт на здание
Подвал / цоколь	Нет	Технический паспорт на здание
Высота этажа	4,32 м	Технический паспорт на здание
Объем строительный, куб.м.	280,0	Технический паспорт на здание
Застроенная площадь, кв. м	64,8	Технический паспорт на здание
Общая полезная площадь, кв. м	45,5	Технический паспорт на здание
Класс конструктивных систем	КС-1	В соответствии со справочником оценщика «Складские здания» [стр. 19, 18]
Группа капитальности	II	Технический паспорт на здание
Текущее использование	Производственное	Результаты осмотра
Принадлежность к памятникам архитектуры	нет	Информация Заказчика
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки	1) перекрытия в здании: железобетонные; 2) класс качества здания экономичный.	Результаты осмотра

Таблица 6.5.12

ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЯ

Конструктивный элемент	Описание	Состояние	Источник информации
Лит.К			
Фундамент	бетонный	хорошее	Технический паспорт на здание
Стены	кирпичные	хорошее	Технический паспорт на здание, результаты осмотра
Перегородки	кирпичные	хорошее	Технический паспорт на здание, результаты осмотра
Перекрытия	железобетонные	хорошее	Технический паспорт на здание, результаты осмотра
Кровля	рулонная	удовлетворительное	Технический паспорт на здание, результаты осмотра
Полы	бетонные	вполне удовлетворительное	Технический паспорт на здание, результаты осмотра
Заполнение дверных проемов	простые	вполне удовлетворительное	Технический паспорт на здание, результаты осмотра

			<i>ра</i>
Внутренняя отделка	<i>Потолок – побелка; Стены – побелка</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>Технический паспорт на здание, результаты осмотра</i>
Коммуникации	<i>Электричество</i>	<i>хорошее</i>	<i>Технический паспорт на здание, результаты осмотра</i>
Заключение по состоянию: <i>Общая оценка технического состояния – вполне удовлетворительное. Имеются дефекты, устраняемые при ремонте, не влияющие на эксплуатацию объекта.</i>			

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

После изучения документации, предоставленной Заказчиком, осмотра объекта оценки и изучения рынка, по мнению Оценщиков, следует отметить следующее:

- Оцениваемый объект относится к недвижимости коммерческого (производственно-складского) назначения. Технические характеристики, оснащенность сетями и коммуникациями, особенности местоположения оцениваемого объекта недвижимости позволяют осуществлять его эксплуатацию, связанную с производством и складированием, как производственную базу.
- Местоположение объекта является удачным для получения дохода от сдачи в аренду.
- Оцениваемый объект является собственностью Иванова Анна Александровна;
- Здания находятся в различном (от вполне удовлетворительного до ветхого) состоянии, большинство эксплуатируются, помещения объекта имеют ухоженный вид, соответствуют современными требованиями, предъявляемым к производственно-складской недвижимости класса С;
- Коммерческая привлекательность объекта оценки средняя.

7. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

7.1. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования земельных участков как условно свободных (незастроенных)

Лучшее и наиболее эффективное использование определяется как разумное и возможное использование, которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату оценки. Лучшее и наиболее эффективное использование представляет предпосылку, на которой базируется рыночная стоимость.

Анализ наилучшего использования земельного участка как условно свободного должен выявить наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как незастроенного. Если же площадка уже застроена (как это имеет место в данном случае), то можно сделать допущение, что здание отсутствует, и участок свободен или может быть освобожден путем сноса.

Описание земельных участков, застроенных объектами оценки, приведено в Пункте 6.5. Отчета. Следует отметить, что рассматриваемые земельные участки **относятся к сформированным земельным участкам: имеются правоустанавливающие документы.**

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования условно свободного участка предполагает определение того варианта использования земельного участка, при котором он будет приносить максимальный доход, которое обеспечивает наивысшую остаточную стоимость земли, с нормой отдачи, гарантированной рынком для такого использования.

Можно изменить улучшения, имеющиеся на участке, но нельзя изменить характеристики, присущие этому участку и определяющие его стоимость. На основании этих характеристик определяется способ использования участка как незанятого улучшениями, то есть возможности и предполагаемые сроки строительства на нем зданий, сооружений, коммуникаций и т. п.

Целевое назначение зданий, расположенного на земельном участке – Производственно-складское. Изменение назначения, а также проект реконструкции (нового строительства) должен быть согласован, что связано с существенными проблемами и рисками. Как правило, процесс сбора необходимых документов и оформления договоров занимает 6-7 месяцев³ и может закончиться неудачей на любом этапе в силу вероятного возникновения юридических и административных барьеров, предсказать которые в настоящих условиях невозможно.

Таким образом, рассмотрение возможности использования участков как условно свободных юридически неправомерно, экономически нецелесообразно. Поэтому далее Оценщиком был проведен анализ наилучшего и наиболее эффективного использования участков с улучшениями.

7.2. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования объектов оценки

Для оценки рыночной стоимости объекта оценки необходимо, прежде всего, оценить его наиболее эффективное использование.

Наилучшее и наиболее эффективное использование определяется как разумное и возможное использование, которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату оценки. Лучшее и наиболее эффективное использование представляет предпосылку, на которой базируется рыночная стоимость.

Наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

- **Физическая возможность** – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- **Юридическая правомочность** - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

³ По информации старшего консультанта департамента консалтинга Leeds Property Group г-на Юрия Мереминского.

- *Экономическая целесообразность* – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый потенциальный доход владельцу объекта.

- *Максимальная доходность* – рассмотрение того, какой из всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов использования будет приносить наибольшую доходность.

Анализ лучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимого имущества выполнен в соответствии с вышеприведенной методикой.

При определении наиболее эффективного использования земельного участка, как свободного, принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Однако выбор варианта наиболее эффективного использования земли может осуществляться среди вариантов, являющихся физически возможными, экономически оправданными, соответствующими требованиям законодательства, финансово осуществимыми, и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Если стоимость свободного участка превышает стоимость собственности с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной. Принимая во-внимание, что местоположение объектов оценки не дает сколько-нибудь значимой коммерческой выгоды при полном перепрофилировании имеющихся улучшений (имеется в виду снос существующих зданий и сооружений и строительство других, более выгодных объектов недвижимости), Оценщик считает, что использование земельного участка как свободного *не является разумно оправданным, экономически целесообразным, не обеспечит получение максимально возможного дохода, и поэтому в дальнейшем анализе данный вариант использования оцениваемых объектов недвижимости не рассматривается*. В связи с вышеизложенным, оцениваемые участки земли не могут рассматриваться как свободные, поэтому Оценщик анализировал возможные варианты использования участков с существующими улучшениями.

Для определения лучшего и наиболее эффективного использования участка с имеющимися улучшениями, рассмотрены варианты их использования.

Юридически правомочное использование. Разрешенное использование земельных участков – для эксплуатации существующих производственных зданий. Назначение зданий объекта оценки определено в Технических паспортах – производственно-складское, административное; использование – по назначению.

Физически возможное использование.

- Характер застройки ближайших окрестностей – промышленными и складскими объектами. Плотность застройки средняя;
- Наблюдается устойчивый спрос на производственно-складскую недвижимость в районе расположения объекта оценки.
- В производственные здания возможен въезд автотранспорта.
- Объекты недвижимости №2-4 является частично благоустроенным, объект недвижимости № 1 является полностью благоустроенным.
- Прилегающая территория достаточна для организации парковок, удобных подъездов и подходов к объекту.

- Объект круглосуточно охраняется.

Архитектурно-строительные характеристики и объемно-планировочные решения оцениваемого объекта недвижимости, его оснащение инженерными сетями и коммуникациями делают физически осуществимым вариант использования площадей как производственных и складских.

Экономическая целесообразность. Особенности объекта оценки и его местоположения позволяют предполагать, что экономически целесообразным является эксплуатация объекта оценки как доходного объекта коммерческого назначения. Существующая ситуация на рынке коммерческой недвижимости г. Иркутска позволяет прогнозировать использование объекта для сдачи в аренду, а учитывая уровень арендных ставок для зданий данного класса, расположенных в промышленном районе, в аренду производственного (складского) назначения.

Максимальная доходность. Определить максимальную доходность объекта оценки можно с учетом рассмотренных условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. В текущих рыночных условиях, возможным вариантом использования, позволяющим получить определенный доход, является сдача помещений в аренду как производственно-складских.

Выводы:

Исследования рынка и объекта оценки показали, что данный объект как товар обладает достаточной ликвидностью и располагает набором таких качеств, которые позволяют говорить о его высокой стоимости.

Проанализировав вышеприведенные показатели по оцениваемому объекту, а также рыночную ситуацию района, в котором расположен объект оценки и города в целом, сделан вывод о том, что оцениваемый объект недвижимости способен при благоприятных экономических условиях и грамотном управлении приносить доход, а ***наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости на дату оценки является его существующее использование в качестве сложившегося объекта производственно-складского назначения.*** Наличие в его составе бытовых помещений только увеличивает их коммерческую привлекательность. Высота потолков до 5 м позволяет складировать большой объем товара на относительно небольшой площади. Наличие ворот позволяет осуществлять погрузо-разгрузочные работы внутри помещения вне зависимости от погодных условий. Наличие отопления позволяет осуществлять хранение товара в тепле, эксплуатировать оборудование в производственных целях.

Поэтому далее рассмотрен сегмент рынка производственно-складской недвижимости.

8. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

В ходе работы по оценке Объекта проведен анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости. Этот анализ включал исследование рынка продаж объектов **производственно-складского** назначения, а также рынка их аренды. Оценщиком исследована информация предложений на продажу аналогичных помещений за сентябрь – октябрь 2012 г. по информации:

- «Сибирского информационного агентства» (<http://www.sia.ru>), периодических изданий г. Иркутск и Иркутской области (информационно-рекламные еженедельники «Из рук в руки», «Все объявления Иркутска», «Дело»);
- Данные агентств недвижимости и предприятий города Иркутска: АН "Тысячелетие" (ул. Академическая, 74; тел.: (3952) 533-333, 533-633, 42-15-36, 42-23-33; <http://www.millennium.irkutsk.ru/>), АН "Иркутское" (т. (3952) 200-503, 340-456), АН "Поместье" (т. (3952) 200-747, 243-378), предприятие "Техностар" (т. (3952) 56-48-55), ЗАО «Сибирская производственная компания» (т. (3952) 38-68-01, 38-68-00), АН "Тауэр" (т. (3952) 341-927, 200-421) и др.;
- Данные сайтов в сети Интернет: «Иркутское агентство развития бизнеса» (г. Иркутск, тел.: (3952) 343037; факс: (3952) 343037; адрес в сети Интернет: <http://www.arena.irbp.ru/>), "Коммерческая недвижимость ИРКУТСКА" (<http://m2.irkutsk.ru/>), Иркутский областной союз риэлтеров (<http://mls.irkutsk.ru/>), Российский фонд федерального имущества (<http://www.irkrfi.ru/>) и др.

8.1. Общая характеристика рынка коммерческой недвижимости

В целом по г. Иркутск можно отметить, что рынок коммерческой недвижимости достаточно развит.

В то же время, необходимо отметить то, что рынок коммерческой недвижимости характеризуется крайней закрытостью, причем в повышении его прозрачности не заинтересованы, прежде всего, сами участники рынка. Причин этому немало. Во-первых, детали любой сделки на рынке коммерческой недвижимости чаще всего объявляются - либо продавцом, либо покупателем, - коммерческой тайной. Во-вторых, нет устоявшихся традиций делового оборота, общих правил работы на рынке, непроработана законодательная база.

Сегодня наибольшим спросом пользуются офисные помещения. На втором месте по популярности – торговые точки (павильоны) и магазины на проходных улицах. Далее идут складские помещения и базы. Базы и производственные объекты большей частью потребители стараются приобретать в собственность, а офисы – арендовать.

Структура предложения коммерческой недвижимости производственно-складского назначения по районам города выглядит следующим образом: наибольшее количество предложений по продаже производственно-складской недвижимости сосредоточено в Ленинском районе (43%), далее следует Куйбышевский район (25%), позицию ниже занял Свердловский район (20%), за ним следует Октябрьский район (9%), завершает список Кировский район (4%).

Ценообразующие факторы. Основной ценообразующий фактор для коммерческой недвижимости – местоположение. Из технических параметров объектов наибольшее влияние на их стоимость оказывает полезная площадь.

К прочим ценообразующим факторам, влияющим на инвестиционную привлекательность объекта недвижимости, можно отнести следующие:

- техническое состояние объекта;
- материал стен, капитальность здания;
- развитость инфраструктуры (подводка коммуникаций) и др.

8.2. Анализ рынка производственно-складской недвижимости

Рынок производственно-складской недвижимости характеризуется стабильным предложением, особенно по производственным комплексам (базам). Рентабельность офисной и торговой недвижимости последние 10 лет была значительно выше складской, поэтому сегмент складской недвижимости оказался наименее развитым и, как следствие, наиболее закрытым. Представить точные цифры и четко оценить объем рынка сложно.

Рынок складских помещений – один из самых молодых сегментов российского рынка коммерческой недвижимости.

Срок экспозиции объектов недвижимости производственного назначения по Иркутской области составляет 6-12 месяцев; срок экспозиции реализованных в г. Иркутск объектов недвижимости производственного назначения составляет 3-9 месяцев.

Анализ рынка производственно-складской недвижимости выполнен в соответствии с международной классификацией помещений, приведенной в табл. 8.2.1.

Таблица 8.2.1

КЛАССИФИКАЦИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ

Класс	Описание
А	Современное складское здание. Одноэтажное здание, построенное по современным технологиям с использованием высококачественных материалов. Высокие потолки от 8 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования. Ровный пол с антипылевым покрытием. Система пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения (спринклерная или порошковая). Полностью регулируемый температурный режим. Тепловые завесы на воротах. Автоматические ворота докового типа с гидравлическим пандусом, регулируемым по высоте. Система центрального кондиционирования и/или система приточно-вытяжной вентиляции. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. Офисные площади при складе. Опτικο-волоконные телекоммуникации. Достаточная территория для отстоя и маневрирования большегрузных автопоездов. Расположение на центральных магистралях, обеспечивающее хороший подъезд.
В	Капитальное здание, как правило, многоэтажное. Высота потолков от 4,5 до 8 метров. Пол- асфальт или бетон без покрытия. Температурный режим от 10 до 18 С. Пожарная сигнализации и гидрантная система пожаротушения. Пандус для разгрузки автотранспорта. Офисные помещения при складе. Телекоммуникации- МГТС. Охрана по периметру территории.
С	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар. Высота потолков от 3,5 до 18 метров. Отапливаемое помещение, температура зимой 8-14 С. Пол-асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия. Ворота на нулевой отметке, автомашина заходит в внутрь помещения
Д	Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангараы.

По данным статьи, опубликованной на сайте <http://www.sia.ru/dom/news.php?id=590&action=show>, до сих пор инвестиции в развитие и строительство складской недвижимости в Иркутске были большой редкостью. Объем и состояние вторичного рынка складов все же не удовлетворяли местных собственников и арендаторов. Экспансия крупных торговых сетей в регион и неизбежное ветшание старых построек требуют от участников рынка коренного пересмотра ситуации. Уже сейчас в г. Иркутск, по словам риэлтеров, спрос на качественные технологичные склады современного уровня достаточно высок.

Оценивая объем площадей складской недвижимости в г. Иркутск, местные риэлтеры уклончиво называют цифру в несколько сотен тысяч квадратных метров. Бесспорно, по их мнению, другое – подавляющая часть существующего предложения складских площадок – объекты вторичного рынка, построенные десятилетия назад. Как правило, склады этого периода представляют собой, в лучшем случае, пустую, неоснащенную коробку с подъездными путями и ж/д тупиком. Многие из этих объектов нуждаются в капитальном ремонте или даже в восстановлении.

Классификация складской недвижимости, проведенная в 2004 г. московской риэлтерской компанией Swiss Realty Group, относит такие объекты к низшим классам С и D. Согласно этой же схеме высшие классы А и В -- это современные помещения, построенные с учетом будущей складской деятельности (класс А). Их расположение, отделка и оборудование призваны отвечать таким принципам современной складской логистики, как близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товаров, высокая скорость грузооборота и гарантии сохранности.

В другом случае (класс В) это помещения, построенные в 90-х годах, по ряду причин (недостаточное количество ворот, неудобство подъездных путей и т.п.) не соответствующие двум-трем ключевым параметрам, необходимым для площадей класса "А". Ко второму классу также относят склады, возведенные в 70-80-х годах в соответствии с канонами логистики, свойственными плановой экономике. Они часто требуют некоторых капиталовложений и изменений для оптимизации складской деятельности: смены полового покрытия, установки современных охранных систем и т.д.

По аналогии с офисными и торговыми помещениями, складская недвижимость имеет свои территориальные центры -- как правило, это окраины города, районы с широкими автомагистралями, железнодорожными ветками и станциями. Наиболее значительными на сегодня в Иркутске являются скопления складской недвижимости в Ленинском районе (улицы Тракторная и Олега Кошевого), в районе ж/д станции Кая, поселке Жилкино и в Свердловском районе Иркутска ("Затон").

Самой значительной тенденцией в сегменте складской недвижимости иркутские риэлтеры считают растущий спрос на качественные терминалы классов А и В, удовлетворить который сегодня местный рынок не в состоянии. Поиском складских помещений класса В озабочены торговые сети, как российские, так и международные.

Продажа производственно-складских зданий

Количество предложений на продажу производственно-складских зданий значительно меньше, чем на продажу офисных помещений (до 20% от общего рынка помещений для коммерческого использования). Это, в основном, помещения, расположенные на окраинах города или в пригородах.

Несмотря на то, что складские помещения и производственные площади предприятий пользуются достаточным спросом, вполне очевидно, что на рынке существует множество неиспользуемых помещений, что, существенно снизило цены продаж (или предложений к продаже) складских помещений.

Основная часть предлагаемых к продаже производственных и складских баз располагается в Куйбышевском и Ленинском районах прилегающих к железной дороге.

Предложения о продаже производственно-складской недвижимости класса А на рынке недвижимости отсутствуют.

Диапазон цен (минимальные, максимальные и средние) предложений за производственно-складские объекты по районам города приведен ниже.

Таблица 8.2.2

ДИАПАЗОН ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО РАЙОНАМ ГОРОДА, РУБ./КВ. М

Районы города					
Наименование	Кировский	Октябрьский	Свердловский	Куйбышевский	Ленинский
максимальная	43 902	45 455	81 654	72 917	53 333
минимальная	20 000	14 706	11 136	16 667	5 154
средняя	31 951	29 837	25 666	32 425	24 890
Кол-во предложений	2	5	11	14	24
Соотношение кол-ва предложений	4%	9%	20%	25%	43%

Аренда производственно-складских помещений

Основную часть рынка составляет аренда встроенных помещений и отдельных зданий в составе баз или бывших производственных предприятий. Данные помещения достаточно приспособлены для сдачи в аренду.

При наличии на рынке большого количества складских площадей, основным условием для заключения договоров аренды становятся качественные характеристики недвижимости. Это удобное расположение объекта (предпочтение, как правило, отдается складам с хорошими подъездными путями в непосредственной близости от автомагистралей), выполнение арендодателем погрузо-разгрузочных работ, наличие ж/д подъездных путей, холодильных камер, удобных офисных помещений со всеми коммуникациями, соблюдение условий хранения, охрана объекта. Чем больше подобных и других существенных характеристик у склада, тем выше стоимость аренды.

Таблица 8.2.3

СООТНОШЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА АРЕНДУ И ДИАПАЗОН СТАВОК АРЕНДЫ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В РАЗЛИЧНЫХ РАЙОНАХ ГОРОДА

Районы	Киров- ский	Октябрь- ский	Куйбышев- ский	Свердлов- ский	Ленин- ский
Доля в %	13%	19%	38%	25%	6%
Минимальная ставка, руб./кв. м/мес.	100	150	200	200	---
Максимальная ставка, руб./кв. м/мес.	200	272	360	250	---
Средняя ставка, руб./кв. м/мес.	150	220	290	225	120
Количество предложений	2	3	6	4	1

Примечание: в табл.8.2.3 арендные ставки указаны с учетом НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов.

8.3. Анализ рынка земельных участков

В настоящее время в г. Иркутске на продажу предлагаются в основном участки, выделенные под частную жилую застройку, и дачные участки. В СМИ г. Иркутска размещено значительное количество предложений на продажу права аренды и права собственности на земельные участки различных размеров под строительство нежилой недвижимости. Однако, информация о состоявшихся сделках не публикуется и является закрытой.

Что касается аренды земельных участков, то объем таких предложений также весьма ограничен. Сдача в аренду земельных участков осуществляется большей частью только государственными и муниципальными органами. Вторичный рынок аренды, таким образом, фактически отсутствует.

Земельные участки не фигурируют в сделках с производственной недвижимостью как отдельные активы, имеющие самостоятельную стоимость. Покупаются здания и сооружения, а права на землю переоформляются в соответствии с действующим законодательством, при этом юридический статус, будь то аренда или бессрочное пользование, особого значения для покупателя не имеет (исключение – право собственности). Будущего собственника объекта недвижимости интересуют технико-экономические параметры улучшений (зданий, сооружений, передаточных устройств, наличие коммуникаций и т.п.), то есть те активы, из которых он непосредственно будет извлекать доход. Наиболее активный сегмент рынка земли, это выкуп земельных участков под приватизированными предприятиями.

До сих пор цены на земельные участки росли в среднем на 20-30% в год. "При этом рост имеет сезонный характер – цены растут в основном весной, когда участки покупаются, чтобы начать строительство, садоводческую деятельность, и осенью, когда спрос на недвижимость возрастает традиционно". Сейчас рост цен в течение года неравномерный.

Диапазон цен на земельные участки очень широкий. На цену земельного участка влияют такие факторы как:

- местоположение земельного участка;
- стадия разработки земельного участка;
- наличие коммуникаций и возможность их подведения;
- состав передаваемых прав на земельный участок;
- развитость района расположения объекта;
- размер земельного участка;

– приближенность к автотрассе.
Анализ рынка предложений земельных участков, представлен в табл. 8.3.1.

Таблица 8.3.1

Диапазон цен предложений на продажу земельных участков					
Значение	Кировский район	Октябрьский район	Куйбышевский район	Свердловский район	Ленинский район
Максимальная стоимость (в руб./кв.м.)	50 000	20 000	23 182	17 500	17 857
Минимальная (в руб./кв.м.)	2167	1367	100	407	220
Средняя (в руб./кв.м.)	16 160	7 488	3 760	4 351	2 519
Количество предложений	32	76	109	85	58
Средняя площадь земельного участка	11	9	16	33	42

Максимальное количество предложений земельных участков, выставленных на продажу, сосредоточено в Куйбышевском (30%) и Свердловском (24%) районах города. Однако самые дорогие объекты расположены в Кировском районе (до 50 тыс. руб. за 1 кв. м). Минимальную стоимость за 1 кв. м просят за земельные участки, расположенные в Ленинском (промышленном и наименее престижном) районе города.

9. ВЫБОР И ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ. ВЫБОР ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

9.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Процесс оценки состоит из следующих этапов:

1. Согласование целей и задач оценки объекта оценки, заключение договора об оценке.
2. Осмотр и идентификация объекта оценки.
3. Сбор и обработка документов и информации, связанных с объектом оценки (правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц; данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки; информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки; иной необходимой информации).
4. Сбор и обработка документов и информации, необходимых для установления количественных и качественных характеристик оцениваемого имущества. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
5. Анализ рынка, к которому относится оцениваемое недвижимое имущество.
6. Выбор подходов оценки, а также методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке.
7. Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости, выбранными к применению подходами и методами оценки.
8. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из используемых подходов к оценке и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки (согласование результатов оценки).
9. Составление и передача Заказчику Отчёта об оценке.

9.2. Принципиальные подходы к оценке недвижимого имущества (зданий, сооружений)

При определении стоимости объекта недвижимости в соответствии с требованиями Стандартов, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, используют три основных подхода (Раздел III ФСО-1):

- **Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.
- **Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

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

Использование всех вышеназванных подходов к оценке приводит к получению нескольких, как правило, различных величин стоимости одного и того же объекта. Дальнейший сравнительный анализ полученных результатов позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов исходя из того, какой метод (или методы) наиболее соответствуют оцениваемому объекту и используемой информации.

му при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной полезностью наиболее распространенным и пользующимся спросом станет товар с наименьшей ценой. Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта таким же образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

Сравнительный подход включает в себя следующие этапы:

- выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте рынка, подбор информации по продажам, предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;
- выбор параметров сравнения;
- внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов. В той мере, в которой оцениваемый объект отличается от сопоставимых, в цену аналогов должны быть внесены поправки, с тем, чтобы определить за какую цену они были бы проданы, если бы обладали теми же характеристиками, что и оцениваемый объект;
- согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта по сравнительному подходу.

9.2.3. Доходный подход

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе своей оставшейся экономической жизни в стоимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи. Анализ рынков нежилой недвижимости российских городов показывает, что их развитие начинается в основном с рынка аренды. Этот рынок в отличие от рынка продаж является наиболее динамичным и открытым и богатым с информационной точки зрения. Доходы от аренды являются основой для применения доходных методов оценки рыночной стоимости объектов недвижимости.

Основные этапы процедуры оценки в данном подходе:

- Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная от даты оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для объектов-аналогов;
- 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 действительный валовой доход;
- Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по её содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода;
- Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта методом прямой капитализации или методом дисконтированного денежного потока.

В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в стоимость с учетом риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования дохода. При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода. Метод капитализации рекомендуется использовать, если:

- потоки доходов стабильны и представляют собой значительную положительную величину;
- объект оценки не требует реконструкции.

9.3. Методические основы оценки рыночной стоимости земельных участков

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния, изложенных в разделе II Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р (далее *Методические рекомендации*)[11].

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из наиболее эффективного использования 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).

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

9.3.1. Методы сравнительного подхода для оценки земельных участков

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

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

В рамках сравнительного подхода применяются: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - *застроенных* земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - *незастроенных* земельных участков).

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России № 586-р от 06.03.2002 г. при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- ✓ определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - *элементов сравнения*);
- ✓ определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого анало-

- ✓ от оцениваемого земельного участка;
- ✓ определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- ✓ корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- ✓ расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Метод выделения

Метод применяется для оценки *застроенных* земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки *застроенных* земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- ✓ определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок методом сравнения продаж;

- ✓ расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

9.3.2. Методы доходного подхода для оценки земельных участков

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

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

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

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

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

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

Метод капитализации дохода

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет величины дохода за определенный период времени, создаваемого земельным участком при наиболее эффективном использовании;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации дохода, создаваемого участком.

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

При оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка доход от данного права рассчитывается как разница между земельной рентой и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, за соответствующий период. При этом величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной платы (наиболее вероятным ставкам арендной платы, по которым земельный участок может быть сдан в аренду на

открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

В случае наличия достоверной информации о величине дохода создаваемого аналогом объекта оценки за определенный период времени и его цене, коэффициент капитализации для дохода, создаваемого правом аренды земельного участка, может определяться путем деления величины дохода, создаваемого аналогом за определенный период времени, на цену данного аналога.

Метод остатка

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

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

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

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

Для определения стоимости земельного участка необходимо знать:

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

Метод предполагаемого использования (определение затрат на освоение)

Метод применяется, когда вариантом наилучшего использования является создание улучшений земельного участка.

Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства).

Метод базируется на всех трёх подходах оценки: затратном, сравнительном, доходном.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

9.3.3. Методы затратного подхода для оценки земельных участков

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельных участков, поскольку основан на учете затрат, связанных с улучшением земельных участков. Затратным подходом оцениваются сельскохозяйственные угодья с учетом капитальных вложений в мелиорацию, противоэрозионные, гидротехнические и прочие мероприятия по повышению продуктивности земель.

При оценке земельных участков под коммерческое использование элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в качестве вспомогательных инструментов в рамках сравнительного и доходного подходов. Затратный подход является единственным методом определения рыночной стоимости земельного участка в случаях, когда на рынке отсутствуют достоверные данные о совершенных сделках с аналогичными участками или с едиными объектами недвижимости, либо информация о потенциальной доходности единых объектов недвижимости.

9.4. Выбор и обоснование применяемых подходов и методов оценки

9.4.1. Обоснование применяемых подходов и методов определения рыночной стоимости земельного участка

Обоснование применения сравнительного подхода определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка и отказа от использования затратного и доходного подходов к оценке в настоящей работе выполнено с учетом его особенностей, характера, качества и полноты имеющейся общедоступной для использования информации о состоянии рынка аналогичного недвижимого имущества и обусловлено следующими факторами:

1). Наличие, качество и полнота имеющейся общедоступной для использования информации о состоянии рынка и ценах предложения и/или спроса по продаже аналогичных свободных от улучшений земельных участков в рассматриваемом населенном пункте, позволяют произвести достаточно качественный подбор объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка **методом сравнения продаж** в той последовательности, которая изложена в **Методических рекомендациях**.

2). **Метод выделения** в рамках сравнительного подхода не может быть использован ввиду отсутствия в достаточной степени достоверной информации о затратах на воспроизводство и/или затратах на замещение единых объектов недвижимости, аналогичных единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. Учитывая особенности рассматриваемого сегмента рынка недвижимости и индивидуальный характер представленных на нем объектов, такой расчет будет характеризоваться, с нашей точки зрения, достаточно большой погрешностью.

Кроме того, предлагаемый **Методическими рекомендациями** порядок расчета стоимости земельного участка методом выделения до определенного этапа целиком повторяет метод прямого сравнительного анализа продаж, используемый при оценке единого оцениваемого объекта недвижимости сравнительным подходом. Данное обстоятельство позволяет предполагать, что в предельном случае результаты затратного подхода при оценке единого оцениваемого объекта недвижимости будут полностью совпадать с результатами его оценки сравнительным подходом, что противоречит изначальному смыслу использования различных подходов к оценке имущества.

3). **Метод распределения** в рамках сравнительного подхода не может быть использован ввиду отсутствия достоверной информации о наиболее вероятной доле стоимости земельного участка в рыночной стоимости аналогичных оцениваемому единых объектов недвижимости.

4). Определение стоимости оцениваемого земельного участка **затратным подходом** в чистом виде **Методическими рекомендациями** не предусмотрено и не представляется возможным.

5). Условие применения **метода капитализации дохода** - возможность получения за одинаковые промежутки времени всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени от оцениваемого земельного участка, - предполагает наличие развитого рынка аренды земельных участков. Стоимость земельного участка в этом случае формируется за счет получаемых собственником доходов (иными словами, доход от права на участок рассчитывается как разница между земельной рентой и величиной расходов, связанных с эксплуатацией участка, за соответствующий период). При этом величина земельной ренты может рассчи-

тываться как доход от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной платы (наиболее вероятным ставкам арендной платы, по которым земельный участок может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

В настоящей работе метод капитализации дохода для оценки рыночной стоимости земельного участка не использовался, так как данные по рыночным арендным ставкам для земельных участков практически отсутствуют, а периодически появляющиеся единичные предложения не отражают в полной мере рынка аренды земли и не позволяют сделать четкие выводы о диапазоне рыночных арендных ставок. Кроме того, методы доходного подхода требуют самого большого количества статистической информации, следовательно, в условиях нехватки информации, данные методы связаны с наибольшей долей предположений и субъективных суждений и, как следствие, с наиболее значительными погрешностями в расчетах.

6). **Метод остатка** в рамках доходного подхода не может быть использован ввиду отсутствия в достаточной степени достоверной информации о затратах на воспроизводство и/или затратах на замещение улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка. Учитывая имеющуюся, кроме того, вероятность возникновения погрешности при определении прибыли инвестора и прогнозе чистого операционного дохода от единого целого объекта недвижимости, особенности рассматриваемого сегмента рынка недвижимости и индивидуальный характер представленных на нем объектов, такой расчет будет характеризоваться, с нашей точки зрения, достаточно большой погрешностью.

Кроме того, предлагаемый **Методическими рекомендациями** порядок расчета стоимости земельного участка методом остатка на определенном этапе целиком или частично повторяет метод прямой капитализации, используемый при оценке единого оцениваемого объекта недвижимости доходным подходом. Данное обстоятельство позволяет предполагать, что в предельном случае результаты затратного подхода при оценке единого оцениваемого объекта недвижимости будут полностью совпадать с результатами его оценки доходным подходом, что противоречит изначальному смыслу использования различных подходов к оценке имущества.

7). Использование для определения рыночной стоимости объекта оценки **метода предполагаемого использования** в рамках доходного подхода, в данном случае, считается неэффективным, поскольку указанный метод ориентирован, прежде всего, на оценку незастроенных земельных участков, и предполагает их подготовку и дальнейшую реализацию в соответствии с наилучшим и наиболее эффективным использованием (чаще всего - разбиение единого целого участка на отдельные части, позволяющие получить при реализации максимальный доход). Такая ситуация в рассматриваемом случае считается маловероятной ввиду особенностей земельного участка объекта оценки (в т.ч. его относительно небольшой площади, целиком предназначенной и занятой объектом недвижимости).

8). Анализируя особенности рассматриваемого сегмента рынка недвижимости и характеристики представленных на нем объектов, достаточно высокую закрытость и разнородность имеющейся информации, особенности содержания и приобретения прав на земельные участки, можно сделать вывод о том, что прямой прогноз доходов от имеющегося права на земельный участок как самостоятельный объект гражданского права, обособленного от существующих и/или предполагаемых к застройке улучшений, не имеет экономического смысла и в существующей ситуации на рынке вряд ли возможен⁴. Имеющиеся же синтетические методы прогноза доходов от прав на земельные участки, основанные на выделении его из общих доходов от единого объекта недвижимости, не позволяют, с нашей точки зрения, осуществить прогноз доходов без принятия большого числа допущений, что, в конечном

⁴ При этом варианты получения доходов от приобретения и последующей спекулятивной перепродажи прав на земельные участки, получившие в настоящее время достаточно большое распространение, в данном случае не рассматриваются, поскольку данная ситуация должна, с нашей точки зрения, рассматриваться методами сравнительного подхода.

счете, может привести к накоплению существенной погрешности вычислений и критическому снижению достоверности полученных результатов.

Вышесказанное может, по нашему мнению, служить достаточным основанием для отказа от использования при расчете рыночной стоимости оцениваемого земельного участка методов выделения и распределения в рамках сравнительного подхода, а так же метода капитализации дохода, метода остатка и метода предполагаемого использования в рамках доходного подхода, а так же затратного подхода в целом.

Учитывая вышесказанное, оценка стоимости земельного участка, как свободного от улучшений, оцениваемого объекта недвижимости в настоящей работе производится исключительно сравнительным подходом *методом сравнения продаж*.

9.4.2. Обоснование применяемых подходов и методов определения рыночной стоимости зданий

В настоящей работе, учитывая характер оцениваемого объекта недвижимости, качество и полноту имеющейся информации, оценка рыночной стоимости объекта недвижимости производится в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием тремя вышеназванными подходами к оценке: *затратным, сравнительным и доходным*.

Обоснование применяемых подходов к определению рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества в данном случае обусловлено следующими факторами:

1). Оцениваемый объект недвижимости представляет собой отдельностоящее здание, которые расположено на сформированном земельном участке.

Таким образом, использование **затратного подхода** в целом может рассматриваться в контексте наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки исходя из критерия физической возможности.

2). Высокий уровень развития рассматриваемого сегмента рынка недвижимости позволяет осуществить подбор достаточного количества сопоставимых оцениваемому объектам недвижимости и с достаточно высокой точностью определить рыночную стоимость оцениваемого объекта **сравнительным и доходным подходами к оценке**.

В результате анализа рассматриваемого сегмента рынка недвижимого имущества (см. Раздел 8 настоящего Отчета) были установлены факты предложения объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому, что позволяет произвести оценку рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода **методом прямого сравнительного анализа продаж**.

Исходя из того, что на дату оценки объект недвижимости пригоден к эксплуатации и не требует проведения ремонта, будущие потоки доходов и расходов прогнозного периода будут равномерными, соответственно, для расчета их рыночной стоимости доходным подходом в настоящей работе применяется **метод капитализации дохода**.

Подробное описание применяемых в настоящей оценке методов определения рыночной стоимости оцениваемого имущества и основные этапы расчета приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

10. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Учитывая характер оцениваемого объекта недвижимости, качество и полноту имеющейся информации, определение наиболее вероятной рыночной стоимости оцениваемого помещения производится в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием с применением трех подходов к оценке: *затратного, сравнительного и доходного*.

10.1. Оценка с использованием затратного подхода

10.1.1. Оценка стоимости земельных участков

Описание земельных участков, на котором расположены оцениваемые объекты недвижимости, приведено в п. 6.5 Отчета.

Оценка рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода выполняется методом сравнения продаж. Описание используемого метода приведено в р. 9.3.1 Отчета.

10.1.2. Выявление сопоставимых земельных участков на соответствующем сегменте рынка.

Подбор объектов-аналогов для оцениваемого земельного участка

Анализ рынка земельных участков приведен в р.8 Отчета. В результате выполненного анализа рассматриваемого сегмента рынка **были установлены** факты предложения на продажу земельных участков сопоставимых с оцениваемым.

Основные характеристики выбранных для расчета земельных участков приведены в табл. 10.1.1. В связи с тем, что оцениваемые земельные участки расположены рядом, имеют один въезд на свою территорию и фактически используются для эксплуатации единого производственно-складского комплекса, оценщик считает целесообразным при проведении оценки использовать общую площадь всех земельных участков.

Таблица 10.1.1

Описание объектов-аналогов в сравнении с оцениваемым земельным участком

Наименование	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наименование объекта	Земельные участки	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Общая площадь, кв.м.	24 656,0	8 900	18 000	6 000
Адрес	Иркутская обл, г. Иркутск, ул. XXXXXX, XXX	Иркутская обл, г. Иркутск, Куйбышевский р-н, ул. Баррикад, 217	Иркутская обл, г. Иркутск, Куйбышевский р-н, ул. Баррикад, Авторынок	Иркутская обл, г. Иркутск, Куйбышевский р-н, ул. Напольная
Состав прав	право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Подводка коммуникаций	Имеются электричество, отопление	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом
Использование	Под коммерческое строительство	Под коммерческое строительство	Под коммерческое строительство	Под коммерческое строительство
Дата	Октябрь 2012	Октябрь 2012	Октябрь 2012	Октябрь 2012
Продажа / предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Цена предложения, руб.	---	35 000 000	110 000 000	30 000 000

Цена 1 кв.м., руб.	---	3 933	6 111	5 000
Источник информации	---	http://realtyvision.ru/	http://dom-irk.ru/	http://realtyvision.ru/
Продавец	---	АН "Премьер realty", (3952) 333-410, 625-825	АН "Золотой ключ", (3952) 66-44-85, 60-50-14	АН "Ритм Города", (3952) 72-49-64

10.1.3. Внесение поправок с учетом различий между оцениваемыми и каждым из сопоставимых объектов. Согласование данных по объектам-аналогам и получение стоимости оцениваемого земельного участка

После изучения каждого из объектов, выбранных в качестве аналогов, Оценщики вынуждены признать существование различий между объектами-аналогами и оцениваемым земельным участком: *условной реализации, общей площади, местоположению* поэтому там, где это необходимо, внесены поправки, учитывающие степень этих отличий.

Внесение поправок в цены объектов-аналогов, исходя из имеющихся различий между оцениваемым и сравниваемыми объектами и расчет стоимости земельного участка приведены в Табл. 10.1.3.

Описание применяемых поправок

Поправка на условную реализацию (торг). Предполагается, что оцениваемый земельный участок условно реализован, а объекты-аналоги - не реализованы. В результате контактов с продавцами было установлено, что в отношении объектов-аналогов возможен торг. Величина поправки – понижающая (**-5%**), исходя из реальных скидок на рынке земельных участков.

Поправка на масштаб (общую площадь) объекта. Учитывает различие в размерах оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов и определяется исходя из допущения о том, что удельная стоимость 1 кв.м. общей площади земельных участков меньших размеров, как правило (что следует из анализа рынка недвижимости г. Иркутска, Иркутской области и других регионов РФ), выше, чем удельная стоимость 1 кв.м. общей площади аналогичных земельных участков, отличающихся существенно большими размерами.

Определение поправки на масштаб производится методом статистического моделирования цены на основе сравнительного анализа парных продаж (предложений) земельных участков, отличающихся (данное утверждение является существенным допущением выполненных расчетов) только размерами площадей.

Базовая формула расчета поправки на масштаб в этом случае имеет вид:

$$\frac{C_A}{C_B} = \left(\frac{S_A}{S_B} \right)^k; \text{ где:} \quad (2)$$

C_A – удельная стоимость земельного участка «А», руб./кв.м.;

C_B – удельная стоимость земельного участка «В», руб./кв.м.;

S_A - общая площадь) земельного участка «А», кв.м.;

S_B - общая площадь земельного участка «В», кв.м.;

k - степенной коэффициент, связывающий соотношения удельных стоимостных показателей и показателей площади.

Порядок расчета поправки на масштаб в настоящей работе заключался в подборе сопоставимых пар объектов недвижимости, определению по каждой из пар степенного коэффициента k , определению его средневзвешенного значения.

Ввиду отсутствия достаточного объема информации о фактах купли/продажи и предложения аналогичных оцениваемому объектам недвижимости непосредственно в рассматриваемом районе, подбор сопоставимых пар объектов недвижимости для расчета средневзвешенного степенного коэффициента, связывающего соотношения удельных стоимостных показателей и показателей площади, осуществ-

лялся по данным рынка земельных участков, расположенных в различных районах г. Иркутска, исходя из допущения о том, что влияние масштаба объектов недвижимости на их стоимость одинаково по всем рассматриваемым районам и району местонахождения объекта оценки.

Расчет средневзвешенного степенного коэффициента (k_{CP}), связывающего соотношения удельных стоимостных показателей и показателей площади нежилых объектов недвижимости, для определения поправки на масштаб для объектов-аналогов, приведен в табл. 10.1.2.

Таблица 10.1.2

Характеристика; местонахождение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Источник информации	Контактная информация	Степенной коэффициент (k)
Пара земельных участков №1						
Земельный участок под жилищное строительство р-не п.Бурдаковка (правая сторона от залива)	5 000	7 000 000	1 400	сайт: http://dom-irk.ru/ , 26.11.2008 г.	АН "Альянс Недвижимость", тел. (3952) 43-73-09, 99-54-71	-0,111
Земельный участок под жилищное строительство р-не п.Бурдаковка (правая сторона от залива)	1 500	2 400 000	1 600	сайт: http://dom-irk.ru/ , 26.11.2008 г.	АН "Сакура", тел. (3952) 42-92-72, 42-92-73	
Пара земельных участков №2						
Земельный участок под коммерческое строительство на ул. Байкальской (в районе Нижней Лисихи)	10 000	40 000 000	4 000	Сайт в Интернете: сайт: http://dom-irk.ru/ , 25.12.2007 г.	АН "Байкал-Недвижимость", тел. (3952) 643-333	-0,084
Земельный участок под коммерческое строительство на ул. Байкальской (в районе Плотины ГЭС)	2 200	10 000 000	4 545	Сайт в Интернете: www.m2.irkutsk.ru , 25.12.2007 г.	АН "Слобода", тел. (3952) 333-926, 33-41-85	
Пара земельных участков №3						
Земельный участок под коммерческое строительство по ул. Сибирская	1 700	15 000 000	8 824	сайт: http://dom-irk.ru/ , 25.09.2007 г.	тел. (3952) 333-926, 33-41-85	-0,120
Земельный участок под коммерческое строительство по ул. Сибирская	600	6 000 000	10 000	сайт: http://dom-irk.ru/ , 25.09.2008 г.	тел. (3952) 388-700, 388-701, 727-775	
Средняя величина степенного коэффициента (k)	---	---	---	---		-0,11

Итоговый расчет поправки на масштаб в настоящей работе выполнен по формуле:

$$\text{Поправка на масштаб} = \frac{P_{OB}^{k_{CP}}}{P_{АН}^{k_{CP}}} - 1; \text{ где: } (3)$$

Поб – общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.м.;

Пан – общая площадь объекта-аналога, кв.м.;

k_{CP} - средневзвешенный степенной коэффициент, связывающий соотношения удельных стоимостных показателей и показателей площади (**-0,11**).

Корректировка на местоположение. Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и объекта-аналога различаются. Существенными различиями являются: доступность подъезда, репутация района, спрос на этот район, характер движения по магистралям, близость остановок, развитости инфраструктуры района и др. Оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены на разных улицах города **Иркутска**, отличающихся своей коммерческой привлекательностью. Поэтому цены сходных объектов скорректированы поправкой на местоположение. В условиях весьма ограниченного предложения сопоставимой коммерческой недвижимости по рассматриваемому району **города** поправка осуществлена на основе оценки местоположения объекта-аналога относительно объекта оценки (лучше, немного лучше, равное, немного хуже, хуже и т.д.) со значением ступени 10%.

Корректировка на коммуникации. Как показал анализ рынка, наличие подведенных коммуникаций для объектов недвижимости является существенным фактором, участвующим в формировании

рыночной стоимости. Для определения размера поправки на наличие коммуникаций Оценщиками проведен анализ арендных ставок для сопоставимых объектов коммерческой недвижимости с разным набором подведенных коммуникаций при прочих близких характеристиках. Расчет поправки (см. в табл. 10.1.3) осуществлен методом парных продаж по формуле (4).

$$\text{Поправка} = \text{Соц} / \text{Соа} - 1, \quad (4)$$

где:

Соц – стоимость (арендная ставка) недвижимости с параметром сравнения оцениваемого объекта, руб./кв.м.,

Соа – стоимость (арендная ставка) недвижимости с параметром сравнения объекта-аналога, руб./кв.м.

Таблица 10.1.3

РАСЧЕТ ПОПРАВКИ НА КОММУНИКАЦИИ

№ п/п	Назначение объекта	Площадь, кв.м	Адрес	Источник информации	Арендодатель	Арендная плата, руб./кв.м./мес.	Соотношение цен предложения по паре
1	Объекты	---	---	---	---	---	---
1.1.	Производственно-складское помещение, оснащенное электричеством и отоплением	130	г.Иркутск, Ленинский район, м/р Ново-Ленино, ул.Розы Люксембург	сайт: http://dom-irk.ru/	Агентство недвижимости "Тауэр", г.Иркутск, ул.Степана Разина, 42, т. (3952) 200-421, 34-19-27	160	---
1.2.	Здание под склад, оснащенное централизованными коммуникациями (электричество, отопление, канализация, водоснабжение).	150	г.Иркутск, Ленинский район, м/р Ново-Ленино, ул.Розы Люксембург	сайт: http://realty.irk.ru	ООО "Байдар", г.Иркутск, ул.Р.Люксембург, д.184, т. (3952) 550-350	189	---
2	Итого, корректировка на отсутствие водоснабжения и канализации (округленно):						-15,0%

Результаты проведенных корректировок и расчет рыночной стоимости земельного участка представлены в таблице 10.1.4. Расчет рыночной стоимости 1 кв. м оцениваемого объекта определен как средневзвешенное скорректированных стоимостей 1 кв. м объектов аналогов. Расчет удельных весов для каждого из объектов аналогов представлен в табл. 10.1.5.

Таблица 10.1.4

ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК В ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ И РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Наименование	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена продажи, руб.	---	35 000 000	110 000 000	30 000 000
Общая площадь, кв.м.	24 656,0	8 900	18 000	6 000
Цена за единицу общей площади, руб.	---	3 933	6 111	5 000
Необходимые поправки и корректировки	-	-		
Условная реализация	Да	Нет	Нет	Нет
поправка на условную реализацию	---	-5,0%	-5,0%	-5,0%
скорректированная цена, руб./кв.м.	---	3 736	5 805	4 750
Местоположение (район)	Иркутская обл, г. Иркутск, ул. XXXXXX, XXX	Иркутская обл, г. Иркутск, Куйбышевский р-н, ул. Барри-	Иркутская обл, г. Иркутск, Куйбышевский р-н, ул. Барри-	Иркутская обл, г. Иркутск, Куйбышевский р-н, ул. Наполь-

		кад, 217	кад, Авторы- нок	ная
Экспертная оценка местоположения	---	немного лучше	значительно лучше	немного лучше
поправка на местоположение (район)	---	-10,0%	-30,0%	-10,0%
скорректированная цена, руб./кв.м.	---	3 362	4 064	4 275
Коммуникации	Имеются электричество, отопление	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом
Поправка на наличие коммуникаций	---	-15,0%	-15,0%	-15,0%
скорректированная цена, руб./кв.м.	---	2 858	3 454	3 634
Масштаб (общая площадь, кв.м.)	24 656,0	8 900	18 000	6 000
поправка на масштаб (общую площадь)	---	-10,6%	-3,4%	-14,4%
скорректированная цена, руб./кв.м.	---	2 555	3 336	3 111
Удельный вес	---	0,29	0,43	0,29
Средняя стоимость 1 кв. м земли	3 077	---	---	---
Средняя стоимость 1 кв. м земли, полученная с использованием сравнительного подхода, руб.кв.м. (округленно)	3 080	---	---	---
Стоимость объекта на праве собственности, полученная с использованием сравнительного подхода, руб.	75 940 480	---	---	---
То же, округленно	75 900 000	---	---	---

Таблица 10.1.5

РАСЧЕТ УДЕЛЬНЫХ ВЕСОВ

Наименование факторов	Сумма	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
близость по дате	---	1	1	1
близость по площади	---	0	1	0
близость по назначению	---	1	1	1
Сумма весов	7	2	3	2
Удельный вес	---	0,29	0,43	0,29

Итоговый расчет стоимостей каждого из земельных участков представлен табл. 10.1.6.

Таблица 10.1.6

ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

№ п/п	Земельный участок	Площадь земельного участка, кв. м	Удельный вес площади земельного участка в площади базы	Стоимость земельного участка, руб.
1	2	4	5	6
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации существующих производственных зданий, общая площадь 13324 кв. м	13 324,00	54%	41 000 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации существующих производственных зданий, общая площадь 8 805 кв. м	8 805,00	36%	27 300 000

	ющих производственных зданий, общая площадь 8805 кв. м			
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации существующих производственных зданий, общая площадь 1122 кв. м	1 122,00	5%	3 800 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации существующих производственных зданий, общая площадь 1053 кв. м	1 053,00	4%	3 000 000
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации существующих производственных зданий, общая площадь 352 кв. м	352,00	1%	800 000
	Итого:	24 656,00	100%	75 900 000

Вывод:

Величина рыночной стоимости права собственности на земельные участки, общей площадью 24656,0 кв.м., расположенные по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. XXXXXX, XXX, на дату оценки 09 октября 2012 года, составляет:

75 900 000 (Семьдесят пять миллионов девятьсот тысяч) рублей, в том числе:

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации существующих производственных зданий, общая площадь 13324 кв. м	41 000 000 (Сорок один миллион рублей 00 копеек)
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации существующих производственных зданий, общая площадь 8805 кв. м	27 300 000 (Двадцать семь миллионов триста тысяч рублей 00 копеек)
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации существующих производственных зданий, общая площадь 1122 кв. м	3 800 000 (Три миллиона восемьсот тысяч рублей 00 копеек)
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации существующих производственных зданий, общая площадь 1053 кв. м	3 000 000 (Три миллиона рублей 00 копеек)
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации существующих производственных зданий, общая площадь 352 кв. м	800 000 (Восемьсот тысяч рублей 00 копеек)

10.1.4. Определение стоимости улучшений

Стоимость улучшений (затраты на замещение/воспроизводство) определяется как стоимость строительства в настоящих условиях объекта аналогичной полезности.

Затраты на замещение объектов оценки рассчитаны с использованием справочников КО-ИНВЕСТ «Общественные здания», «Производственные здания» [20, 22].

Справочники УПСС «Общественные здания» и «Производственные здания» подготовлен компанией КО-ИНВЕСТ с использованием проектно-сметных материалов по типовым проектам зданий, средних показателей затрат на привязку типовых проектов, результатов расчетов индексов цен в стро-

ительстве и предназначены для использования при определении затрат на замещение зданий (сооружений) в рамках затратного подхода. Справочные стоимости строительства зданий приведены в ценах на 01.01.2011 г. для Московской области. Для приведения их к дате оценки и к ценам конкретного региона (**Иркутская область**) применяются индексы цен из ежеквартального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» Компании КО-ИНВЕСТ [19].

В информационно-аналитическом бюллетене КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» публикуются индексы цен на строительно-монтажные работы в среднем по России:

- по сравнению со сметными ценами на 01.01.1991г. (без учета НДС);
- по сравнению с фактическими ценами на 01.01.2000г (декабрь 1999г.);
- фактические и прогнозные месячные темпы прироста цен.

Оценка с использованием справочника выполняется в следующей последовательности:

- подготовка исходных данных об оцениваемом здании;
- подбор справочного здания-аналога из таблиц;
- определение номенклатуры корректирующих коэффициентов (поправок) к справочной стоимости;
- расчет количественных значений корректирующих коэффициентов;
- расчет затрат на замещение здания на основе выбранных показателей и корректирующих коэффициентов.

Подбор справочного здания (аналога для оцениваемого объекта) производится в зависимости:

- отрасли и подотрасли;
- по функциональным параметрам наиболее близким к оцениваемому зданию.

При некотором несоответствии оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим и местным условиям осуществления строительства (на основе сопоставления параметров) выполняется расчет корректирующих коэффициентов для корректировки величины как в целом по объекту, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания. Поправки вносятся как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов.

Поправки в абсолютном выражении (руб. на кв. м / куб. м здания). К ним относятся следующие поправки: на отсутствие части наружных стен, на различие в высоте этажа, на различие в количестве перегородок, на наличие подвалов, на фундамент, на различие в конструктивных решениях. Поправки на отличия в конструктивных элементах рассчитываются только при существенных отличиях в конструктивных решениях отдельных элементов зданий.

Вторая группа поправок, выраженных в виде корректирующих коэффициентов к стоимости единицы сравнения здания. К ним относятся:

- поправка на разницу в объеме (Табл. 2.5 Справочника),
- поправка на сейсмичность (**Ксейсм**) (Табл. 2.6 Справочника),
- на региональное различие в уровне цен - регионально-экономические коэффициенты (**Крег-эк**) к справочной стоимости строительства в Московской области (раздел 5.1 Справочника),
- на изменение цен после издания справочника - корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после 1 января 2011г. (**Кинфл**), рассчитывается по формуле:

$$\text{Кинфл} = \text{Ио} / \text{Иянв2011}, \quad (5)$$

где: **Ио** и **Иянв2011** рассчитанные к одной и той же базе (например, к фактическим ценам на 01.01.1991г.) индексы цен соответственно для периода проведения оценки и для 1 января 2011г.

Стоимость оцениваемого здания на дату оценки рассчитывается по следующей формуле:

$$C = (C_a + SDC_i) \times K, \quad (6)$$

где:

Ca - стоимость аналога из Справочника (в ценах на 01.01.11г.) для Московской области);

SDCi - итоговое значение абсолютных поправок (сумма удорожаний или удешевлений);

K - общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных выше коэффициентов).

П_{инв} – прибыль инвестора. Это премия инвестора строительства за риски на рынке, определяется как средняя доходность инвестиций в приобретение коммерческой недвижимости в районе расположения оцениваемого объекта с учетом стоимости приобретения земельного участка под строительство.

В рамках данной работы прибыль инвестора принята равной 10%, что соответствует среднерыночным данным.

Сопоставление параметров оцениваемого объекта и аналога из справочника, а также расчет затрат на замещение оцениваемых объектов недвижимости приведен в Таблицах 10.1.7, 10.1.9 – 10.1.13.

Таблица 10.1.7

РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ: Административное, нежилое, отдельностоящее 2-этажное здание, общая площадь 478,4 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:0100, лит. А

Наименование характеристик и параметров здания	Ед.изм.	Административное, нежилое, отдельностоящее 2-этажное здание, общая площадь 478,4 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:0100, лит. А	Аналог
Справочник КО-ИНВЕСТ	---	---	"Общественные здания"
Код по Справочнику КО-ИНВЕСТ	---	---	ОЗ.08.018
Страница	---	---	250-251
Отрасль промышленности	---	---	Торговля
Назначение здания	---	Административное здание	магазины
Объемно-планировочные и функциональные параметры	---	2-х этажное здание	2-х этажное здание
Строительный объем	куб. м	1 968,0	н/д
Общая площадь по наружному обмеру здания	кв.м	303,4	н/д
Общая площадь помещений	кв.м	478,4	400
Этажность преобладающей части здания	---	2	2
Средняя высота этажа	м	3,4	н/д
Объем подвалов	куб. м	нет	н/д
Со скольких сторон здание имеет наружные стены (отдельностоящее или пристроенное)	---	отдельностоящее	отдельностоящее
Преобладающий материал:	---	---	---
- фундамент	---	бутовый	бутовый
- наружных стен	---	кирпичные, деревянные	кирпичные
- перегородок	---	кирпичные, деревянные	кирпичные
- перекрытия	---	деревянные	деревянные
- заполнения проемов	---	стеклопакеты, металлические	н/д
- кровли	---	шифер по деревянной обрешетке	н/д
- полов	---	дощатые, линолеум	н/д
- потолков	---	побелка, подвесные потолки	побелка
- отделка	---	побелка, покраска, стеновые панели	побелка, покраска
- класс качества	---	есопот	есопот
Класс конструктивной системы здания	---	КС-2	КС-2
Район сейсмичности	баллов	8	6
Наличие и особенности инженерного оборудования:	---	---	---
- водоснабжение холодное	---	да	да
- водоснабжение горячее	---	да	да
- канализация	---	да	да
- отопление	---	да	да

- вентиляция	---	да	да
- электроосвещение	---	да	да
Расчет полной стоимости замещения объекта оценки			
Дата оценки/издания справочника		Октябрь 2012	Январь 2011
Справочная стоимость объекта в целом	руб./м3	5 626,00	100%
Строительные конструкции			
- подземная часть, включая фундаменты	руб./м3	951,36	16,91%
- стены наружные с отделкой	руб./м3	359,50	6,39%
- внутренние стены и перегородки	руб./м3	162,59	2,89%
- перекрытия и покрытия	руб./м3	528,84	9,40%
- кровля	руб./м3	308,87	5,49%
- окна, двери и ворота	руб./м3	126,02	2,24%
- полы	руб./м3	238,54	4,24%
- отделка внутренних стен и перегородок	руб./м3	260,48	4,63%
- прочие конструкции	руб./м3	467,52	8,31%
Инженерные системы			
- отопление, вентиляция и кондиционирование	руб./м3	505,78	8,99%
- водоснабжение и канализация	руб./м3	189,60	3,37%
- электроснабжение и освещение	руб./м3	1 000,87	17,79%
- слаботочные системы	руб./м3	311,68	5,54%
- прочие	руб./м3	214,35	3,81%
Наименование характеристик и параметров здания			
Справочная стоимость 1 ед измерения объекта, руб.	руб./м3	5 626,00	---
Абсолютные поправки, выраженные руб. на ед. измерения здания	---	---	---
- материал стен второго этажа	руб./м3	-30,56	---
Итого по первой группе поправок	руб./м3	-30,56	---
Корректирующие коэффициенты			
- прибыль инвестора	---	10,0%	типичная
- на различие в объеме здания	So / Scпр	0,95	1,20
- на сейсмичность	---	1,05	табл. 2.5 Справочника
- на регионально-климатические условия	---	1,090	раздел 6.1 Справочника "Складские здания и сооружения"
- на изменение цен после издания справочника	---	1,202	расчет
Индекс цен на 01.01.2011г по сравнению с 01.01.1991г	---	76,862	стр. 66 бюллетеня "Индексы цен в строительстве" КО-ИНВЕСТ №73
Индекс цен на октябрь 2012 г по сравнению с 01.01.1991г	---	92,408	стр. 66 бюллетеня "Индексы цен в строительстве" КО-ИНВЕСТ №73
Общий корректирующий коэффициент	---	1,438	расчет
Скорректированный показатель стоимости по объекту-аналогу без НДС	руб.	15 830 553	расчет
Затраты на замещение объекта оценки на дату оценки с НДС	руб.	18 680 000	расчет

В связи с тем, что у оцениваемого объекта № 1 стены 2-го этажа выполнены из бруса, стоимость затрат на замещение стен должна быть снижена пропорционально объему деревянных стен. Величина поправки на материал стен определена методом попарного сопоставления продаж по формуле (4).

Таблица 10.1.8

РАСЧЕТ КОРРЕКТИРОВКИ НА МАТЕРИАЛ СТЕН

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2
Источник информации	Сайт: http://dom-irk.ru ; продавец АН "Поместье", тел.: (3952) 200-717, 200-719, риэлтер Шестакова	Сайт: http://dom-irk.ru ; продавец АН "Поместье", тел.: (3952) 200-717, 200-719, риэлтер Семичева
Материал стен	Дерево	Кирпич
Описание	Квартира для перевода в нежилой фонд. Отдельный вход.	Помещение офисное, 2 этаж, 3 кабинета. Общая площадь 50 кв.м.
Адрес	г. Иркутск, Кировский	г. Иркутск, Кировский

	р-н, Карла Либнехта	р-н, Карла Либнехта
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	43 636	52 830
Поправка на материал стен для сходных объектов с кирпичными стенами	-17%	

Таблица 10.1.9

РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1022,1 кв. м, этаж 1, антресоль №1, номера на поэтажном плане 1,2,3,4,5,20,21, на пп1 этажа, 22 на антресоли

<i>Наименование характеристик и параметров здания</i>	<i>Ед.изм.</i>	<i>Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1022,1 кв. м, этаж 1, антресоль №1, номера на поэтажном плане 1,2,3,4,5,20,21, на пп1 этажа, 22 на антресоли</i>	<i>Аналог</i>
Справочник КО-ИНВЕСТ	---	---	"Промышленные здания"
Код по Справочнику КО-ИНВЕСТ	---	---	ПЗ.04.299
Страница	---	---	208-209
Отрасль промышленности	---	---	Машиностроение
Назначение здания	---	Гаражи, производственные цеха	Цех сборки и обслуживания
Объемно-планировочные и функциональные параметры	---	Одноэтажное здание	Одноэтажное здание
Строительный объем	куб. м	4 229,4	8 150
Общая площадь по наружному обмеру здания	кв.м	н/д	н/д
Общая площадь помещений	кв.м	1 022,1	1260
Этажность преобладающей части здания	---	1	1
Высота этажа	м	от 2,6 до 5,5	н/д
Объем подвалов	куб. м	нет	н/д
Со скольких сторон здание имеет наружные стены (отдельностоящее или пристроенное)	---	пристроенное помещение	отдельностоящее
Преобладающий материал:	---	---	---
- фундамент	---	ж/бетонный	ж/бетонный
- наружных стен	---	кирпичные	кирпичные
- перегородок	---	кирпичные, металлические	кирпичные
- перекрытия	---	железобетонные	железобетонные
- заполнения проемов	---	распашные, деревянные	распашные, деревянные
- полов	---	бетонные	дощатые
- потолков	---	побелка	н/д
- отделка	---	штукатурка, побелка, покраска	штукатурка, побелка, покраска
- класс качества	---	есоnот	есоnот
Класс конструктивной системы здания	---	КС-1	КС-1
Район сейсмичности	баллов	8	6
Наличие и особенности инженерного оборудования:	---	---	---
- водоснабжение холодное	---	нет	да
- водоснабжение горячее	---	нет	да
- канализация	---	нет	да
- отопление	---	нет	да
- вентиляция	---	нет	нет
- электроосвещение	---	да	да
Расчет полной стоимости замещения объекта оценки			
Дата оценки/издания справочника		Октябрь 2012	Январь 2011
Справочная стоимость объекта в целом	руб./м3	3 045,29	100%
Строительные конструкции			
- подземная часть, включая фундаменты	руб./м3	133,38	4,38%
- каркас	руб./м4	10,96	0,36%
- стены наружные с отделкой	руб./м3	628,55	20,64%
- внутренние стены и перегородки	руб./м3	48,72	1,60%
- перекрытия и покрытия	руб./м3	79,18	2,60%
- кровля	руб./м3	112,98	3,71%

- окна, двери и ворота	руб./м3	226,57	7,44%
- полы	руб./м3	165,66	5,44%
- отделка внутренних стен и перегородок	руб./м3	90,14	2,96%
- прочие конструкции	руб./м3	982,11	32,25%
- особостроительные работы	руб./м4	171,15	5,62%
Инженерные системы			
- отопление, вентиляция и кондиционирование	руб./м3	121,20	3,98%
- водоснабжение и канализация	руб./м3	53,60	1,76%
- электроснабжение и освещение	руб./м3	132,17	4,34%
- слаботочные системы	руб./м3	88,92	2,92%
Наименование характеристик и параметров здания	Ед.измер.	Объект оценки	Пояснения
Справочная стоимость 1 ед измерения объекта, руб.	руб./м3	3 045,29	---
Абсолютные поправки, выраженные руб. на ед. измерения здания	---	---	---
- на смежную стену	руб./м3	-77,84	---
- отопление, вентиляция и кондиционирование	руб./м3	-121,20	---
- водоснабжение и канализация	руб./м3	-53,60	---
- особостроительные работы	руб./м3	-171,15	---
Итого по первой группе поправок	руб./м3	-423,78	---
Корректирующие коэффициенты			
- прибыль инвестора	---	10,0%	типичная
- на различие в объеме здания	Vo / Vспр	1,16	0,52
- на сейсмичность	---	1,05	табл.2.5 Справочника
- на регионально-климатические условия	---	1,090	раздел 6.1 Справочника
			"Складские здания и сооружения"
- на изменение цен после издания справочника	---	1,202	расчет
Индекс цен на 01.01.2011г по сравнению с 01.01.1991г	---	76,862	стр. 66 бюллетеня "Индексы цен в строительстве" КО-ИНВЕСТ №73
Индекс цен на октябрь 2012 г по сравнению с 01.01.1991г	---	92,408	стр. 66 бюллетеня "Индексы цен в строительстве" КО-ИНВЕСТ №73
Общий корректирующий коэффициент	---	1,755	расчет
Скорректированный показатель стоимости по объекту-аналогу без НДС	руб.	19 462 718	расчет
Затраты на замещение объекта оценки на дату оценки с НДС	руб.	22 966 000	расчет

Таблица 10.1.10

РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ: Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 351,6 кв. м, инв.№ 25:401:001:200055800:0600, лит. Е

<i>Наименование характеристик и параметров здания</i>	<i>Ед.изм.</i>	<i>Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 351,6 кв. м, инв.№ 25:401:001:200055800:0600, лит. Е</i>	<i>Аналог</i>
Справочник КО-ИНВЕСТ	---	---	"Промышленные здания"
Код по Справочнику КО-ИНВЕСТ	---	---	ПЗ.04.299
Страница	---	---	208-209
Отрасль промышленности	---	---	Машиностроение
Назначение здания	---	склад	Цех сборки и обслуживания
Объемно-планировочные и функциональные параметры	---	одноэтажное здание	Одноэтажное здание
Строительный объем	куб. м	2 000,0	8 150
Общая площадь по наружному обмеру здания	кв.м	390,6	н/д
Общая площадь помещений	кв.м	351,6	1260
Этажность преобладающей части здания	---	1	1
Средняя высота этажа	м	5,12	н/д
Объем подвалов	куб. м	нет	н/д
Со скольких сторон здание имеет наружные стены (отдельностоящее или пристроенное)	---	отдельностоящее	отдельностоящее
Преобладающий материал:	---	---	---
- фундамент	---	бетонный	ж/бетонный
- наружных стен	---	кирпичные	кирпичные
- перегородок	---	кирпичные	кирпичные
- перекрытия	---	железобетонные	железобетонные

- заполнения проемов	---	остекленные, ворота	распашные, деревянные
- кровли	---	рулонная	асбоцементные листы
- полов	---	бетонные	дощатые
- потолков	---	н/д	н/д
- отделка	---	штукатурка, побелка, покраска	штукатурка, побелка, покраска
		есопот	есопот
Класс конструктивной системы здания	---	КС-3	КС-1
Район сейсмичности	баллов	8	6
Наличие и особенности инженерного оборудования:	---	---	---
- водоснабжение холодное	---	нет	да
- водоснабжение горячее	---	нет	да
- канализация	---	нет	да
- отопление	---	нет	да
- вентиляция	---	нет	нет
- электроосвещение	---	да	да
Расчет полной стоимости замещения объекта оценки			
Дата оценки/издания справочника		Октябрь 2012	Январь 2011
Справочная стоимость объекта в целом	руб./м3	3 045,29	100%
Строительные конструкции			
- подземная часть, включая фундаменты	руб./м3	133,38	4,38%
- каркас	руб./м3	10,96	0,36%
- стены наружные с отделкой	руб./м3	628,55	20,64%
- внутренние стены и перегородки	руб./м3	48,72	1,60%
- перекрытия и покрытия	руб./м3	79,18	2,60%
- кровля	руб./м3	112,98	3,71%
- окна, двери и ворота	руб./м3	226,57	7,44%
- полы	руб./м3	165,66	5,44%
- отделка внутренних стен и перегородок	руб./м3	90,14	2,96%
- прочие конструкции	руб./м3	982,11	32,25%
- особостроительные работы	руб./м3	171,15	5,62%
Инженерные системы			
- отопление, вентиляция и кондиционирование	руб./м3	121,20	3,98%
- водоснабжение и канализация	руб./м3	53,60	1,76%
- электроснабжение и освещение	руб./м3	132,17	4,34%
- слаботочные системы	руб./м3	88,92	2,92%
Наименование характеристик и параметров здания	Ед.измер.	Объект оценки	Пояснения
Справочная стоимость 1 ед измерения объекта, руб.	руб./м3	3 045,29	---
Абсолютные поправки, выраженные руб. на ед. измерения здания	---	---	---
- отопление, вентиляция и кондиционирование	руб./м3	-121,20	---
- водоснабжение и канализация	руб./м3	-53,60	---
- особостроительные работы	руб./м3	-171,15	---
Итого по первой группе поправок	руб./м3	-345,94	---
Корректирующие коэффициенты			
- прибыль инвестора	---	10,0%	типичная
- на различие в объеме здания	Vo / Vспр	1,22	0,25
- на сейсмичность	---	1,05	табл.2.5 Справочника
- на регионально-климатические условия	---	1,090	раздел 6.1 Справочника "Складские здания и сооружения"
- на изменение цен после издания справочника	---	1,202	расчет
Индекс цен на 01.01.2011г по сравнению с 01.01.1991г	---	76,862	стр. 66 бюллетеня "Индексы цен в строительстве" КО-ИНВЕСТ №73
Индекс цен на октябрь 2012 г по сравнению с 01.01.1991г	---	92,408	стр. 66 бюллетеня "Индексы цен в строительстве" КО-ИНВЕСТ №73
Общий корректирующий коэффициент	---	1,846	расчет
Скорректированный показатель стоимости по объекту-аналогу без НДС	руб.	9 966 925	расчет
Затраты на замещение объекта оценки на дату оценки с НДС	руб.	11 761 000	расчет

РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ: Механические мастерские, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 842,2 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:0800, лит. 3

<i>Наименование характеристик и параметров здания</i>	<i>Ед.изм.</i>	<i>Механические мастерские, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 842,2 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:0800, лит. 3</i>	<i>Аналог</i>
Справочник КО-ИНВЕСТ	---	---	"Промышленные здания"
Код по Справочнику КО-ИНВЕСТ	---	---	ПЗ.19.057
Страница	---	---	628-629
Отрасль промышленности	---	---	Здания межотраслевого применения
Назначение здания	---	Механические мастерские	Механические мастерские
Объемно-планировочные и функциональные параметры	---	Одноэтажное нежилое кирпичное здание	Одноэтажное здание
Строительный объем	куб. м	5 730,0	5 000
Общая площадь по наружному обмеру здания	кв.м	976,6	н/д
Общая площадь помещений	кв.м	842,2	н/д
Этажность преобладающей части здания	---	1	1
Средняя высота этажа	м	от 2,15 до 5,02	н/д
Объем подвалов	куб. м	нет	н/д
Со скольких сторон здание имеет наружные стены (отдельностоящее или пристроенное)	---	отдельностоящее	отдельностоящее
Преобладающий материал:	---	---	---
- фундамент	---	бетонный	ж/бетонный
- наружных стен	---	кирпичные	кирпичные
- перегородок	---	кирпичные	кирпичные
- перекрытия	---	железобетонные	железобетонные
- заполнения проемов	---	двойные, глухие, ворота	н/д
- кровли	---	рулонная	н/д
- полов	---	бетонные	н/д
- потолков	---	побелка	н/д
- отделка	---	штукатурка, побелка, покраска	штукатурка, побелка, покраска
		есопот	есопот
Класс конструктивной системы здания	---	КС-1	КС-1
Район сейсмичности	баллов	8	6
Наличие и особенности инженерного оборудования:	---	---	---
- водоснабжение холодное	---	нет	да
- водоснабжение горячее	---	нет	да
- канализация	---	нет	да
- отопление	---	да	да
- вентиляция	---	да	да
- электроосвещение	---	да	да
Расчет полной стоимости замещения объекта оценки			
Дата оценки/издания справочника		Октябрь 2012	Январь 2011
Справочная стоимость объекта в целом	руб./м3	2 336,57	100%
Строительные конструкции			
- подземная часть, включая фундаменты	руб./м3	186,93	8,00%
- каркас	руб./м3	420,58	18,00%
- стены наружные с отделкой	руб./м3	280,39	12,00%
- внутренние стены и перегородки	руб./м3	23,37	1,00%
- перекрытия и покрытия	руб./м3	327,12	14,00%
- кровля	руб./м3	140,19	6,00%
- окна, двери и ворота	руб./м3	210,29	9,00%
- полы	руб./м3	303,75	13,00%
- отделка внутренних стен и перегородок	руб./м3	70,10	3,00%
- прочие конструкции	руб./м3	93,46	4,00%
Инженерные системы			
- отопление, вентиляция и кондиционирование	руб./м3	112,16	4,80%

- водоснабжение и канализация	руб./м3	84,12	3,60%
- электроснабжение и освещение	руб./м3	70,10	3,00%
- слаботочные системы	руб./м3	14,02	0,60%
Наименование характеристик и параметров здания	Ед.измер.	Объект оценки	Пояснения
Справочная стоимость 1 ед измерения объекта, руб.	руб./м3	2 336,57	---
Абсолютные поправки, выраженные руб. на ед. измерения здания	---	---	---
- отопление, вентиляция и кондиционирование	руб./м3	-112,16	---
- водоснабжение и канализация	руб./м3	-84,12	---
Итого по первой группе поправок	руб./м3	-196,27	---
Корректирующие коэффициенты	---	---	---
- прибыль инвестора	---	10,0%	типичная
- на различие в объеме здания	Vo / Vспр	1,00	1,15
- на сейсмичность	---	1,05	табл.2.5 Справочника
- на регионально-климатические условия	---	1,090	раздел 6.1 Справочника "Складские здания и сооружения"
- на изменение цен после издания справочника	---	1,202	расчет
Индекс цен на 01.01.2011г по сравнению с 01.01.1991г	---	76,862	стр. 66 бюллетеня "Индексы цен в строительстве" КО-ИНВЕСТ №73
Индекс цен на октябрь 2012 г по сравнению с 01.01.1991г	---	92,408	стр. 66 бюллетеня "Индексы цен в строительстве" КО-ИНВЕСТ №73
Общий корректирующий коэффициент	---	1,513	расчет
Скорректированный показатель стоимости по объекту-аналогу без НДС	руб.	18 558 456	расчет
Затраты на замещение объекта оценки на дату оценки с НДС	руб.	21 899 000	расчет

Таблица 10.1.12

РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ: Котельная, назначение: нежилое, 1-2 этажный, общая площадь 336,9 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:0900, лит. И

Наименование характеристик и параметров здания	Ед.изм.	Котельная, назначение: нежилое, 1-2 этажный, общая площадь 336,9 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:0900, лит. И	Аналог
Справочник КО-ИНВЕСТ	---	---	"Промышленные здания"
Код по Справочнику КО-ИНВЕСТ	---	---	ПЗ.19.053
Страница	---	---	628-629
Отрасль промышленности	---	---	Здания межотраслевого применения
Назначение здания	---	Котельная	котельные
Объемно-планировочные и функциональные параметры	---	Одно-двухэтажное нежилое кирпичное здание	Одноэтажное здание
Строительный объем	куб. м	2 142,0	2 000
Общая площадь по наружному обмеру здания	кв.м	344,5	н/д
Общая площадь помещений	кв.м	336,9	н/д
Этажность преобладающей части здания	---	1	1
Средняя высота этажа	м	5,82	6
Объем подвалов	куб. м	нет	н/д
Со скольких сторон здание имеет наружные стены (отдельностоящее или пристроенное)	---	отдельностоящее	отдельностоящее
Преобладающий материал:	---	---	---
- фундамент	---	бетонный	ж/бетонный
- наружных стен	---	кирпичные	кирпичные
- перегородок	---	кирпичные	кирпичные
- перекрытия	---	железобетонные	деревянные
- заполнения проемов	---	двойные, глухие, простые	н/д
- кровли	---	шифер	н/д
- полов	---	бетонные	н/д
- потолков	---	побелка	н/д
- отделки	---	штукатурка, побелка, по-	штукатурка, побелка,

		краска	покраска
		эконом	эконом
Класс конструктивной системы здания	---	КС-1	КС-2
Район сейсмичности	баллов	8	6
Наличие и особенности инженерного оборудования:	---	---	---
- водоснабжение холодное	---	да	да
- водоснабжение горячее	---	да	да
- канализация	---	да	да
- отопление	---	да	да
- вентиляция	---	да	да
- электроосвещение	---	да	да
Расчет полной стоимости замещения объекта оценки			
Дата оценки/издания справочника		Октябрь 2012	Январь 2011
Справочная стоимость объекта в целом	руб./м3	3 560,49	100%
Строительные конструкции			
- подземная часть, включая фундаменты	руб./м3	175,89	4,94%
- стены наружные с отделкой	руб./м3	887,27	24,92%
- перекрытия и покрытия	руб./м3	808,94	22,72%
- кровля	руб./м3	140,64	3,95%
- окна, двери и ворота	руб./м3	175,89	4,94%
- полы	руб./м3	140,64	3,95%
- отделка внутренних стен и перегородок	руб./м3	175,89	4,94%
- прочие конструкции	руб./м3	175,89	4,94%
Инженерные системы			
- отопление, вентиляция и кондиционирование	руб./м3	351,78	9,88%
- водоснабжение и канализация	руб./м3	263,83	7,41%
- электроснабжение и освещение	руб./м3	219,68	6,17%
- слаботочные системы	руб./м3	44,15	1,24%
Наименование характеристик и параметров здания	Ед.измер.	Объект оценки	Пояснения
Справочная стоимость 1 ед измерения объекта, руб.	руб./м3	3 560,49	---
Абсолютные поправки, выраженные руб. на ед. измерения здания	---	---	---
Итого по первой группе поправок	руб./м3	0,00	---
Корректирующие коэффициенты			
- прибыль инвестора	---	10,0%	типичная
- на различие в объеме здания	Vo / Vспр	1,00	1,07
- на сейсмичность	---	1,05	табл.2.5 Справочника
- на регионально-климатические условия	---	1,090	раздел 6.1 Справочника "Складские здания и сооружения"
- на изменение цен после издания справочника	---	1,202	расчет
Индекс цен на 01.01.2011г по сравнению с 01.01.1991г	---	76,862	стр. 66 бюллетеня "Индексы цен в строительстве" КО-ИНВЕСТ №73
Индекс цен на октябрь 2012 г по сравнению с 01.01.1991г	---	92,408	стр. 66 бюллетеня "Индексы цен в строительстве" КО-ИНВЕСТ №73
Общий корректирующий коэффициент	---	1,513	расчет
Скорректированный показатель стоимости по объекту-аналогу без НДС	руб.	11 540 967	расчет
Затраты на замещение объекта оценки на дату оценки с НДС	руб.	13 618 000	расчет

Таблица 10.1.13

**РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ: Подстанция,
назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 45,5 кв. м, инв. №
25:401:001:200055800:1000, лит. К**

Наименование характеристик и параметров здания	Ед.изм.	Подстанция, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 45,5 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:1000, лит. К	Аналог
Справочник КО-ИНВЕСТ	---	---	"Промышленные здания"
Код по Справочнику КО-ИНВЕСТ	---	---	ПЗ.19.074
Страница	---	---	630-631

Отрасль промышленности	---	---	Здания межотраслевого применения
Назначение здания	---	Трансформаторная подстанция	Трансформаторная подстанция
Объемно-планировочные и функциональные параметры	---	Одноэтажное нежилое кирпичное здание	Одноэтажное здание
Строительный объем	куб. м	280,0	300
Общая площадь по наружному обмеру здания	кв.м	64,8	н/д
Общая площадь помещений	кв.м	45,5	н/д
Этажность преобладающей части здания	---	1	1
Средняя высота этажа	м	4,32	н/д
Объем подвалов	куб. м	нет	н/д
Со скольких сторон здание имеет наружные стены (отдельностоящее или пристроенное)	---	отдельностоящее	отдельностоящее
Преобладающий материал:	---	---	---
- фундамент	---	бетонный	ж/бетонный
- наружных стен	---	кирпичные	кирпичные
- перегородок	---	кирпичные	кирпичные
- перекрытия	---	железобетонные	деревянные
- заполнения проемов	---	простые	н/д
- кровли	---	шифер	рулонная
+	---	есопот	есопот
Класс конструктивной системы здания	---	КС-1	КС-1
Район сейсмичности	баллов	8	6
Наличие и особенности инженерного оборудования:	---	---	---
- водоснабжение холодное	---	нет	да
- водоснабжение горячее	---	нет	да
- канализация	---	нет	да
- отопление	---	нет	да
- вентиляция	---	нет	да
- электроосвещение	---	да	да
Расчет полной стоимости замещения объекта оценки			
Дата оценки/издания справочника		Октябрь 2012	Январь 2011
Справочная стоимость объекта в целом	руб./м3	5 720,02	100%
Строительные конструкции			
- подземная часть, включая фундаменты	руб./м3	1 086,80	19,00%
- каркас	руб./м3	743,60	13,00%
- стены наружные с отделкой	руб./м3	514,80	9,00%
- внутренние стены и перегородки	руб./м3	57,20	1,00%
- перекрытия и покрытия	руб./м3	858,00	15,00%
- кровля	руб./м3	400,40	7,00%
- окна, двери и ворота	руб./м3	800,80	14,00%
- полы	руб./м3	457,60	8,00%
- отделка внутренних стен и перегородок	руб./м3	114,40	2,00%
- прочие конструкции	руб./м3	457,60	8,00%
Инженерные системы			
- отопление, вентиляция и кондиционирование	руб./м3	91,52	1,60%
- водоснабжение и канализация	руб./м3	68,64	1,20%
- электроснабжение и освещение	руб./м3	57,20	1,00%
- слаботочные системы	руб./м3	11,44	0,20%
Наименование характеристик и параметров здания	Ед.измер.	Объект оценки	Пояснения
Справочная стоимость 1 ед измерения объекта, руб.	руб./м3	5 720,02	---
Абсолютные поправки, выраженные руб. на ед. измерения здания	---	---	---
- отопление, вентиляция и кондиционирование	руб./м3	-91,52	---
- водоснабжение и канализация	руб./м3	-68,64	---
Итого по первой группе поправок	руб./м3	-160,16	---
Корректирующие коэффициенты			
- прибыль инвестора	---	10,0%	типичная
- на различие в объеме здания	Vo / Vспр	1,00	0,93
- на сейсмичность	---	1,05	табл.2.5 Справочника
- на регионально-климатические условия	---	1,090	раздел 6.1 Справочника "Складские здания и сооружения"
- на изменение цен после издания справочника	---	1,202	расчет
Индекс цен на 01.01.2011г по сравнению с 01.01.1991г	---	76,862	стр. 66 бюллетеня "Индексы цен в строительстве" КО-

Индекс цен на октябрь 2012 г по сравнению с 01.01.1991г	---	92,408	ИНВЕСТ №73 стр. 66 бюллетеня "Индексы цен в стро- ительстве" КО- ИНВЕСТ №73
Общий корректирующий коэффициент	---	1,513	расчет
Скорректированный показатель стоимости по объекту-аналогу без НДС	руб.	2 355 780	расчет
Затраты на замещение объекта оценки на дату оценки с НДС	руб.	2 780 000	расчет

10.1.5. Оценка накопленного износа

Физический износ.

Величина физического износа оцениваемого объекта недвижимости в данной работе определяется по методике, изложенной в «Правилах оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86(р) [16].

Физический износ зданий и сооружений, в общем виде, определяется по формуле:

$$\Phi_3 = \sum_{i=1}^{i=n} \Phi_{ki} * L_i; \quad (7)$$

Где:

Φ_3 - физический износ оцениваемого объекта, %;

Φ_{ki} - физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, %;

L_i - коэффициент, соответствующий доле затрат на замещение отдельной конструкции, элемента или системы в общих затратах на замещение здания или сооружения; принимается по соответствующим таблицам справочника «Складские здания и сооружения» Ко-Инвест, или пропорционально сметной стоимости элементов и конструкций;

n - число отдельных конструкций, элементов или систем в здании (сооружении).

Величина физического износа отдельных конструкций, элементов и систем оцениваемого объекта недвижимости (Φ_{ki}) в данной работе определяется по результатам их осмотра путем сопоставления характера и соответствующего физического износа элементов зданий, изложенных в ВСН 53-86(р); методом срока жизни по данным о минимальной продолжительности эффективной эксплуатации элементов зданий и объектов, изложенным в «Положении об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88(р)» [17], данным о средних сроках службы конструктивных элементов зданий, опубликованных на сайте электронного СМИ «APPRAISER.RU. Вестник оценщика»⁵, данным о типичном износе конструктивных элементов, полученным в специальной литературе и в ходе обсуждения со специалистами, а так же данным, изложенным в Техническом паспорте объекта оценки.

Расчет физического износа объекта оценки приведен ниже в Таблице 10.1.14.

Таблица 10.1.14

Расчет физического износа

Административное, нежилое, отдельностоящее 2-этажное здание, общая площадь 478,4 кв. м, инв № 25:401:001:200055800:0100, лит. А			
Наименование конструктивных элементов и видов работ	Удельный вес, %	Оценка износа конструктивных элементов объекта, %	Средневзвешенное значение износа конструктивных элементов в износе объекта, %
- подземная часть, включая фундамен- ты	16,91%	35%	5,9%

⁵ Классификация общественных зданий в зависимости от материала стен и перекрытий и данные о средних сроках службы конструктивных элементов зданий опубликована Эл. СМИ «APPRAISER.RU. Вестник оценщика». Адрес в сети Интернет: <http://www.appraiser.ru> (информацию собрал практикующий оценщик В.Г. Мисовец, Алтайский край, г. Бийск, ул. Льва Толстого, д. 150, Телефон: (3854) 336039, 327896, Факс: (3854) 328599, e-mail: misovets@hotmail.ru, labrate.ru/misovets).

- стены наружные с отделкой	6,39%	25%	1,6%
- внутренние стены и перегородки	2,89%	40%	1,2%
- перекрытия и покрытия	9,40%	40%	3,8%
- прочие конструкции	8,31%	40%	3,3%
<i>Короткоживущие элементы</i>			
- кровля	5,49%	35%	1,9%
- окна, двери и ворота	2,24%	5%	0,1%
- полы	4,24%	45%	1,9%
- отделка внутренних стен и перегородок	4,63%	40%	1,9%
- инженерные системы	39,50%	40%	15,8%
Итого:	100,00%	---	37,3%
округленно:	---	---	37%
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1022,1 кв. м, этаж 1, антресоль №1, номера на поэтажном плане 1,2,3,4,5,20,21, на пп1 этажа, 22 на антресоли			
<i>Наименование конструктивных элементов и видов работ</i>	<i>Удельный вес, %</i>	<i>Оценка износа конструктивных элементов объекта, %</i>	<i>Средневзвешенное значение износа конструктивных элементов в износе объекта, %</i>
- подземная часть, включая фундаменты	4,38%	30%	1,3%
- каркас	0,36%	35%	0,1%
- стены наружные с отделкой	20,64%	40%	8,3%
- внутренние стены и перегородки	1,60%	40%	0,6%
- перекрытия и покрытия	2,60%	40%	1,0%
- прочие конструкции	37,87%	35%	13,3%
<i>Короткоживущие элементы</i>			
- кровля	3,71%	45%	1,7%
- окна, двери и ворота	7,44%	50%	3,7%
- полы	5,44%	40%	2,2%
- отделка внутренних стен и перегородок	2,96%	40%	1,2%
- инженерные системы	13,00%	45%	5,9%
Итого:	100,00%	---	39,2%
округленно:	---	---	39%
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 351,6 кв. м, инв.№ 25:401:001:200055800:0600, лит. Е			
<i>Наименование конструктивных элементов и видов работ</i>	<i>Удельный вес, %</i>	<i>Оценка износа конструктивных элементов объекта, %</i>	<i>Средневзвешенное значение износа конструктивных элементов в износе объекта, %</i>
- подземная часть, включая фундаменты	4,38%	20%	0,9%
- каркас	0,36%	20%	0,1%
- стены наружные с отделкой	20,64%	20%	4,1%
- внутренние стены и перегородки	1,60%	20%	0,3%
- перекрытия и покрытия	2,60%	20%	0,5%
- прочие конструкции	37,87%	35%	13,3%
<i>Короткоживущие элементы</i>			
- кровля	3,71%	30%	1,1%
- окна, двери и ворота	7,44%	20%	1,5%
- полы	5,44%	25%	1,4%
- отделка внутренних стен и перегородок	2,96%	20%	0,6%
- инженерные системы	13,00%	30%	3,9%

Итого:	100,00%	---	27,6%
округленно:	---	---	28%
Механические мастерские, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 842,2 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:0800, лит. З			
<i>Наименование конструктивных элементов и видов работ</i>	<i>Удельный вес, %</i>	<i>Оценка износа конструктивных элементов объекта, %</i>	<i>Средневзвешенное значение износа конструктивных элементов в износе объекта, %</i>
- подземная часть, включая фундаменты	8,00%	35%	2,8%
- каркас	18,00%	40%	7,2%
- стены наружные с отделкой	12,00%	45%	5,4%
- внутренние стены и перегородки	1,00%	45%	0,5%
- перекрытия и покрытия	14,00%	40%	5,6%
- прочие конструкции	4,00%	40%	1,6%
<i>Короткоживущие элементы</i>			
- кровля	6,00%	50%	3,0%
- окна, двери и ворота	9,00%	50%	4,5%
- полы	13,00%	50%	6,5%
- отделка внутренних стен и перегородок	3,00%	50%	1,5%
- инженерные системы	12,00%	50%	6,0%
Итого:	100,00%	---	44,6%
округленно:	---	---	45%
Котельная, назначение: нежилое, 1-2 этажный, общая площадь 336,9 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:0900, лит. И			
<i>Наименование конструктивных элементов и видов работ</i>	<i>Удельный вес, %</i>	<i>Оценка износа конструктивных элементов объекта, %</i>	<i>Средневзвешенное значение износа конструктивных элементов в износе объекта, %</i>
- подземная часть, включая фундаменты	4,94%	30%	1,5%
- стены наружные с отделкой	24,92%	60%	15,0%
- перекрытия и покрытия	22,72%	45%	10,2%
- прочие конструкции	4,94%	60%	3,0%
<i>Короткоживущие элементы</i>			
- кровля	3,95%	40%	1,6%
- окна, двери и ворота	4,94%	80%	4,0%
- полы	3,95%	50%	2,0%
- отделка внутренних стен и перегородок	4,94%	80%	4,0%
- инженерные системы	24,70%	80%	19,8%
Итого:	100,00%	---	60,8%
округленно:	---	---	61%
Подстанция, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 45,5 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:1000, лит. К			
<i>Наименование конструктивных элементов и видов работ</i>	<i>Удельный вес, %</i>	<i>Оценка износа конструктивных элементов объекта, %</i>	<i>Средневзвешенное значение износа конструктивных элементов в износе объекта, %</i>
- подземная часть, включая фундаменты	19,00%	20%	3,8%
- каркас	13,00%	20%	2,6%
- стены наружные с отделкой	9,00%	20%	1,8%
- внутренние стены и перегородки	1,00%	20%	0,2%

- перекрытия и покрытия	15,00%	20%	3,0%
- прочие конструкции	8,00%	35%	2,8%
<i>Короткоживущие элементы</i>			
- кровля	7,00%	35%	2,5%
- окна, двери и ворота	14,00%	30%	4,2%
- полы	8,00%	30%	2,4%
- отделка внутренних стен и перегородок	2,00%	35%	0,7%
- инженерные системы	4,00%	20%	0,8%
Итого:	100,00%	---	24,8%
округленно:	---	---	25%

Функциональный износ. Текущее состояние оцениваемых объектов недвижимости позволяет сделать вывод о том, что у него функциональный износ на дату оценки отсутствовал. Помещение, с нашей точки зрения, в целом соответствует требованиям, предъявляемым к данному типу недвижимости, может эксплуатироваться по назначению без каких-либо ограничений и потери в доходности, вызванных его конструктивными особенностями, качественными характеристиками использованных материалов и конструкции, объемно-планировочными или конструктивными решениями.

Экономический (внешний) износ определяет уменьшение полезности объекта в результате действия внешних факторов, к каким относятся изменение положения по отношению к основным транспортным магистралям, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям, изменениям рыночных условий, изменениями финансовых, законодательных и других условий внешнего характера, в том числе политической и экономической нестабильности.

У оцениваемых объектов признаков внешнего износа не выявлено.

10.1.6. Итоговый расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

Итоговый расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимого имущества с использованием затратного подхода приведен в табл.10.1.14.

Вывод:

Величина рыночной стоимости объектов оценки, расположенных по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. XXXXXX, XXX, на дату оценки – 09 октября 2012 года, рассчитанная с использованием затратного подхода, составила, округленно с учетом НДС:

129 600 000 (Сто двадцать девять миллионов шестьсот тысяч) рублей.

10.2. Оценка с использованием сравнительного подхода

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основан на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или предлагаются на продажу, в соответствии с наилучшим и наиболее эффективным использованием (р. 7 Отчета).

Оценка рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода выполняется методом прямого сравнения продаж. Описание используемого метода приведено в р. 9.2.2. Отчета.

10.2.1. Выявление сопоставимых объектов на соответствующем сегменте рынка. Подбор объектов-аналогов для объекта оценки

Анализ рынка объектов недвижимости торгово-офисного назначения приведен в р.8 Отчета. В результате выполненного анализа рассматриваемого сегмента рынка недвижимого имущества **были установлены** факты предложения объектов недвижимости сопоставимых оцениваемым.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом в настоящей работе выполнен с учетом ряда допущений и ограничений, в том числе:

- стоимость всех объектов-аналогов, перечисленных в Таблице № 10.2.1 отличается от стоимости объекта оценки только по ценообразующим характеристикам, указанным в Табл. № 10.2.5.

Отбор объектов-аналогов осуществлен путем аналитического исследования информации о продаже недвижимости из газет «Из рук в руки», «Все объявления Иркутска», Сибирского информационного агентства, а также агентств недвижимости г. Иркутска.

Основные характеристики выбранных объектов-аналогов для объекта оценки приведены в табл. 10.2.1.

Таблица 10.2.1

ОПИСАНИЕ ВЫБРАННЫХ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ В СРАВНЕНИИ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

<i>Наименование показателя</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Объект-аналог №1</i>	<i>Объект-аналог №2</i>	<i>Объект-аналог №3</i>	<i>Объект-аналог №4</i>	<i>Объект-аналог №5</i>
Дата	окт.12	окт.12	окт.12	окт.12	окт.12	окт.12
Местоположение	г. Иркутск, Куйбышевский р-н, ул. XXXXXX, XXX	г. Иркутск, Куйбышевский р-н, ул. Рабочего штаба	г. Иркутск, Куйбышевский р-н, Удинский проезд	г. Иркутск, Куйбышевский р-н, ул. Мало-Якутская	г. Иркутск, Куйбышевский р-н, ул. Рабочего штаба	г. Иркутск, Куйбышевский р-н, ул. Щорса
Назначение помещений	Производственное	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Описание здания	производственный комплекс	производственные и складские площади	производственные и складские площади	производственные и складские площади	производственные и складские площади	производственные и складские площади
Материал стен	кирпичные	ж/б панели, шлакоблочное	железобетонные, кирпичные	панельные	железобетонные, кирпичные	железобетонные, кирпичные
Общая площадь, кв.м. (произ-но-складское)	3 076,7	1 537	2 542	5 650	1 779	1 324
Площадь земельного участка, кв.м.	15 852,0	2 000	12 000	17 000	4 000	1 300
Коммуникации	Электричество, отопление, водоснабжение частичное	все коммуникации	Электричество, отопление	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Техническое состояние	удовлетворительное	хорошее	вполне удовлетворительное	удовлетворительное	вполне удовлетворительное	вполне удовлетворительное
Средний износ объекта	41%	20%	30%	40%	30%	30%
Класс качества	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Ж/д тупик	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Цена продажи (предложения), руб. с НДС	---	47 000 000	55 000 000	140 000 000	36 000 000	17 500 000
Цена продажи (предложения) руб./кв.м	---	30 579	21 637	24 779	20 236	13 218
Источник информации	---	Сайт в Интернете: http://www.realty.irk.ru/ , АН "Эксперт Девелопмент", тел. (3952) 97-41-41	Сайт в Интернете: http://www.realtyvision.ru/ , АН "Жилищный сервис", (3952) 40-00-40, 38-11-12, 60-60-58, 40-00-09	Сайт в Интернете: http://www.dom-irk.ru/ , АН "Карта мира", (3952) 200-295	Сайт в Интернете: http://www.realtyvision.ru/ , АН "Триумф", (3952) 486-086, 609-302	Сайт в Интернете: http://www.realtyvision.ru/ , АН "Тысячелетие", (3952) 533-333, 533-633, 422-333

10.2.2. Внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов. Согласование данных по объектам-аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта

После изучения каждого из объектов, выбранных в качестве аналогов, Оценщики вынуждены признать существование различий между ними и оцениваемым объектом: *по условной реализации, , состоянию, общей площади, местоположению и т.д.*, поэтому там, где это необходимо, внесены поправки, учитывающие степень этих отличий.

Внесение поправок в цены объектов-аналогов, исходя из имеющихся различий между оцениваемым и сравниваемыми объектами, и расчет стоимости объекта приведены в табл. 10.2.5.

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки рассчитана как среднее значение.

Описание применяемых поправок

Поправка на условную реализацию (торг). Предполагается, что оцениваемые объекты условно реализованы, а объекты-аналоги - не реализованы. В результате контактов с продавцами было установлено, что в отношении объектов-аналогов возможен торг. Величина поправки – понижающая (**-5%**), исходя из реальных скидок на рынке коммерческой недвижимости.

Поправка на местоположение. Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и объекта-аналога различаются. Существенными различиями являются: доступность подъезда, репутация района, спрос на этот район, характер движения по магистралям, близость остановок, развитости инфраструктуры района и др. Оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены на разных улицах города **Иркутска**, отличающихся своей коммерческой привлекательностью. Поэтому цены сходных объектов скорректированы поправкой на местоположение. В условиях весьма ограниченного предложения сопоставимой коммерческой недвижимости по рассматриваемому району **города** поправка осуществлена на основе оценки местоположения объекта-аналога относительно объекта оценки (лучше, немного лучше, равное, немного хуже, хуже и т.д.) со значением ступени 10%.

Поправка на масштаб (общую площадь) объекта. Учитывает различие в размерах (общей площади) объекта оценки и объектов-аналогов и определяется исходя из допущения о том, что удельная стоимость 1 кв.м. общей площади помещений меньших размеров, как правило (что следует из анализа рынка недвижимости г. Иркутска, Иркутской области и других регионов РФ), выше, чем удельная стоимость 1 кв.м. общей площади аналогичных помещений, отличающихся существенно большими размерами.

Определение поправки на масштаб производится методом статистического моделирования цены на основе сравнительного анализа парных продаж (предложений) объектов недвижимости, отличающихся (данное утверждение является существенным допущением выполненных расчетов) только размерами площадей помещений.

Базовая формула расчета поправки на масштаб в этом случае имеет вид:

$$\frac{C_A}{C_B} = \left(\frac{S_A}{S_B} \right)^k; \text{ где: } \quad (8)$$

C_A – удельная стоимость объекта «А», руб./кв.м.;

C_B – удельная стоимость объекта «В», руб./кв.м.;

S_A - общая площадь помещений объекта «А», кв.м.;

S_B - общая площадь помещений объекта «В», кв.м.;

k - степенной коэффициент, связывающий соотношения удельных стоимостных показателей и показателей площади.

Порядок расчета поправки на масштаб в настоящей работе заключался в подборе сопоставимых пар объектов недвижимости, определению по каждой из пар степенного коэффициента k , определению его средневзвешенного значения.

Ввиду отсутствия достаточного объема информации о фактах купли/продажи и предложения ана-

логичных оцениваемому объектам недвижимости непосредственно в рассматриваемом районе, подбор сопоставимых пар объектов недвижимости для расчета средневзвешенного степенного коэффициента, связывающего соотношения удельных стоимостных показателей и показателей площади, осуществлялся по данным рынка нежилых помещений, расположенных в различных районах г. Иркутска, исходя из допущения о том, что влияние масштаба объектов недвижимости на их стоимость одинаково по всем рассматриваемым районам и району местонахождения объекта оценки.

Расчет средневзвешенного степенного коэффициента (k_{CP}), связывающего соотношения удельных стоимостных показателей и показателей площади нежилых объектов недвижимости небольшой площади составляет «-0,1» (см. Табл. 10.2.2).

Таблица 10.2.2

Расчет средневзвешенного степенного коэффициента (k_{CP}), связывающего соотношения удельных стоимостных показателей и показателей площади нежилых объектов недвижимости, для определения поправки на масштаб для объектов-аналогов							
№ п/п	Описание объекта недвижимости				Источник информации, дата предложения	Степенной коэффициент (k), связывающий соотношения удельных стоимостных показателей и	Вес
	Характеристика; местонахождение	Площадь помещений, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.		показателей площади пары объектов недвижимости	
1	2	3	4	5	6	7	8
	Пара объектов недвижимости № 1						
1.1	Помещение (магазин, офис, сфера услуг) в цокольном этаже: г.Иркутск, ул. Байкальская, ЖК "Лазурный"	100	н/д	18 000	"ВостСибСтрой" (т.23-39-15), опубли. в газете «Дело» № 10 (246) от 27.05.2005 г.	0,00	1,00
1.2	Помещение (магазин, офис, сфера услуг) в цокольном этаже: г.Иркутск, ул. Байкальская, ЖК "Лазурный"	500	н/д	18 000			
	Пара объектов недвижимости № 2						
2.1	Помещение под офис, магазин, пищевое производство; г. Иркутск, Свердловский р-н	100	2 000 000	20 000	АН "Иркутское" (т. 200-503, 340-456), опубли. в газете «Дело» № 16 (228) от 03.09.2004 г.	-0,17	1,00
2.2	Помещение под офис, магазин, пищевое производство; г. Иркутск, Свердловский р-н	230	4 000 000	17 391			
	Пара объектов недвижимости № 3						
3.1	Помещение под нежилые объекты (аптека, магазин, салон красоты и т.д.); г. Иркутск, р-н Ниж. Лисиха, Красный квадрат	600	н/д	17 100	"Философия города" (т. 564-998), опубли. в газете «Дело» № 14 (226) от 23.07.2004 г.	-0,14	1,00
3.2	Помещение под нежилые объекты (аптека, магазин, салон красоты и т.д.); г. Иркутск, р-н Ниж. Лисиха, Красный квадрат	200	н/д	20 000			
---	Средневзвешенная величина степенного коэффициента (k_{CP}), связывающего соотношения удельных стоимостных показателей и показателей площади нежилых объектов недвижимости	---	---	---	---	-0,10	3,00

Итоговый расчет поправки на масштаб в настоящей работе выполнен по формуле:

$$\text{Поправка на масштаб} = \frac{P_{ОБ}^{k_{CP}}}{P_{АН}^{k_{CP}}} - 1; \text{ где:} \quad (9)$$

Поб – общая площадь помещений объекта оценки, кв.м.;

Пан – общая площадь помещений объекта-аналога, кв.м.;

k_{CP} - средневзвешенный степенной коэффициент, связывающий соотношения удельных стоимостных показателей и показателей площади.

Поправка на состояние (износ). Процент физического износа объекта оценки рассчитан в п.10.1.5 Отчета. Износ производственно-складского комплекса в целом рассчитан как средневзвешенная величина физических износов каждого из объектов (в качестве весов выступает общая площадь объектов). Износ объектов-аналогов определялся по результатам переговоров с продавцами, с учетом года их постройки. Шкала оценки технического состояния представлена в табл. 10.2.3 [29]. В случае отличия аналогов от объекта оценки, в цены объектов-аналогов вносятся соответствующие поправки на процент износа. Расчет поправок осуществляется по формуле:

$$\text{Поправка на износ} = (100\% - \text{Иоц}) / (100\% - \text{Иоа}), \text{ где:} \quad (10)$$

Иоц – физический износ объекта оценки, %,

Иоа – физический износ объектов-аналогов, %

Таблица 10.2.3

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

Поправка на коммуникации. Как показал анализ рынка, наличие подведенных коммуникаций для объектов недвижимости является существенным фактором, участвующим в формировании рыночной стоимости. Для определения размера поправки на наличие коммуникаций Оценщиками проведен анализ арендных ставок для сопоставимых объектов коммерческой недвижимости с разным набором подведенных коммуникаций при прочих близких характеристиках. Расчет поправки (см. в табл. 10.2.4) осуществлен методом парных продаж по формуле (4). Корректировка вносится с учетом площадей зданий с отличным набором коммуникаций в общей площади базы.

Таблица 10.2.4

РАСЧЕТ ПОПРАВКИ НА КОММУНИКАЦИИ

№ п/п	Назначение объекта	Площадь, кв.м	Адрес	Источник информации	Арендодатель	Арендная плата, руб./кв.м./мес.	Соотношение цен предложения по паре
1	Объекты	---	---	---	---	---	---

1.1.	Производственно-складское помещение, оснащенное электричеством и отоплением	130	г.Иркутск, Ленинский район, м/р Ново-Ленино, ул.Розы Люксембург	сайт: http://dom-irk.ru/	Агентство недвижимости "Тауэр", г.Иркутск, ул.Степана Разина, 42, т. (3952) 200-421, 34-19-27	160	---
1.2.	Производственно-складское помещение, оснащенное только электричеством	различные	г.Иркутск, Ленинский район, м/р Ново-Ленино, ул.Розы Люксембург	сайт: http://dom-irk.ru/	Агентство недвижимости "Тысячелетие", г.Иркутск, ул.Академическая, д.74, т. (3952) 533-333, 533-633	150	---
1.2.	Здание под склад, оснащенное централизованными коммуникациями (электричество, отопление, канализация, водоснабжение).	150	г.Иркутск, Ленинский район, м/р Ново-Ленино, ул.Розы Люксембург	сайт: http://realty.irk.ru	ООО "Байдар", г.Иркутск, ул.Р.Люксембург, д.184, т. (3952) 550-350	189	---
2	Итого, корректировка на отсутствие отопления, водоснабжения и канализации (округленно):						-21%
3	Итого, корректировка на наличие отопления (округленно):						7, %

Корректировка на площадь земельного участка. Оцениваемый и сходные объекты расположены на земельных участках различной площади с различной плотностью застройки, поэтому цены предложения объектов-аналогов скорректированы соответствующей поправкой. Поправка рассчитана в абсолютном выражении в рублях на кв.м. приведенной площади помещений исходя из рассчитанного избытка (дефицита) площади земли сопоставимых объектов и рассчитанной стоимости 1 кв.м. земельного участка в районе объекта оценки.

Расчет поправки осуществлялся по формуле:

$$\text{Поправка} = \frac{\left(\frac{S_{zy_{oo}}}{S_{oo}} \times S_{o_{co}} - S_{zy_{co}} \right) \times C_{уд_{zy}}}{S_{np_{co}}}, \quad (11)$$

где $S_{zy_{oo}}$ – Площадь земельного участка объекта оценки, кв.м.;
 S_{oo} – Площадь общая объекта оценки, кв.м.;
 $S_{o_{co}}$ – Площадь общая сходного объекта, кв.м.;
 $S_{zy_{co}}$ – Площадь земельного участка сходного объекта, кв.м.;
 $S_{np_{co}}$ – Приведенная площадь сходного объекта, кв.м.;
 $C_{уд_{zy}}$ – Удельная стоимость 1 кв.м. земельного участка объекта оценки, руб.

Величины применяемых поправок и расчет скорректированной **стоимости объектов оценки** приведен в Таблицах 10.2.5.

Итоги расчета рыночной стоимости с использованием сравнительного подхода

Итоги расчетов стоимости **оцениваемого объекта** с использованием сравнительного подхода приведены в табл. 10.2.5. Расчет удельных весов по каждому из объектов – аналогов приведён в табл. 10.2.6.

Таблица 10.2.5

ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК В ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ И РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

<i>Наименование показателя</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Объект-аналог №1</i>	<i>Объект-аналог №2</i>	<i>Объект-аналог №3</i>	<i>Объект-аналог №4</i>	<i>Объект-аналог №5</i>
Цена продажи (предложения) руб./кв.м	---	30 579	21 637	24 779	20 236	13 218
Условия реализации	рыночная стоимость	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на снижение цены в процессе торгов	---	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена, руб./кв.м	---	29 050	20 555	23 540	19 224	12 557
Местоположение (коммерческая привлекательность)	г. Иркутск, Куйбышевский р-н, ул. XXXXXX, XXX	г. Иркутск, Куйбышевский р-н, ул. Рабочего штаба	г. Иркутск, Куйбышевский р-н, Удинский проезд	г. Иркутск, Куйбышевский р-н, ул. Мало-Якутская	г. Иркутск, Куйбышевский р-н, ул. Рабочего штаба	г. Иркутск, Куйбышевский р-н, ул. Щорса
Экспертная оценка местоположения объекта	---	немного лучше	немного хуже	немного хуже	немного лучше	немного лучше
Поправка на местоположение	---	-10,0%	10,0%	10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	---	26 145	22 611	25 894	17 302	11 301
Состояние	удовлетворительное	хорошее	вполне удовлетворительное	удовлетворительное	вполне удовлетворительное	вполне удовлетворительное
Износ, %	41%	20%	30%	40%	30%	30%
Поправка на износ	---	-27%	-16%	-2%	-16%	-16%
Скорректированная цена, руб./кв.м	---	19 086	18 993	25 376	14 534	9 493
Масштаб	---	---	---	---	---	---
Общая площадь, кв.м.	3076,7	1 537	2 542	5 650	1 779	1 324
Поправка на масштаб	---	-7%	-2%	6%	-5%	-8%
Скорректированная цена, руб./кв.м	---	17 806	18 634	26 966	13 759	8 725
Коммуникации	Электричество, отопление, водоснабжение частичное	все коммуникации	Электричество, отопление	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Поправка на коммуникации	---	-12,0%	0,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%

Скорректированная цена, руб./кв.м	---	15 669	18 634	23 730	12 108	7 678
Коэффициент «Площадь земли / Общая площадь помещений объекта»	8,010	1,300	4,720	3,010	2,250	0,980
Разница в площади земельного участка на 1 кв.м общей площади помещений	---	-6,71	-3,29	-5,00	-5,76	-7,03
Рыночная стоимость 1 кв.м земельного участка в районе объекта оценки, руб.	---	3 077	3 077	3 077	3 077	3 077
Поправка на площадь земельного участка, приходящейся на 1 кв.м общей площади помещений, руб.	---	20 647	10 123	15 385	17 724	21 631
Скорректированная цена, руб./кв.м.	---	36 316	28 757	39 115	29 832	29 309
Удельный вес	---	0,188	0,188	0,188	0,250	0,188
Средневзвешенное	32 555	---	---	---	---	---
Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	100 161 969	---	---	---	---	---
округленно	100 160 000	---	---	---	---	---

Таблица 10.2.6

РАСЧЕТ УДЕЛЬНЫХ ВЕСОВ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ - АНАЛОГОВ

Наименование факторов	Сумма	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
близость по дате	---	1	1	1	1	1
близость по ж/д путям	---	1	1	1	1	1
близость по составу коммуникаций	---	1	0	1	1	1
близость по площади объекта	---	0	1	0	1	0
Сумма весов	16	3	3	3	4	3
Удельный вес	1,00	0,188	0,188	0,188	0,250	0,188

Вывод:

Величина рыночной стоимости объектов оценки, расположенных по адресу: Иркутская обл, г. Иркутск, ул. XXXXXX, XXX, на дату оценки – 09 октября 2012 года, рассчитанная с использованием сравнительного подхода, составила, округленно с учетом НДС:

100 160 000 (Сто миллионов сто шестьдесят тысяч) рублей

10.3. Оценка с использованием доходного подхода

Учитывая факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, Оценщик считает корректным проведение расчетов в рамках доходного подхода методом прямой капитализации.

Потенциальный валовой доход. В соответствии с наилучшим и наиболее эффективным использованием, доход от оцениваемого объекта формируется за счет сдачи оцениваемого объекта в аренду на условиях, сложившихся на рынке недвижимого имущества на дату оценки.

Для определения наиболее вероятной рыночной арендной ставки для оцениваемого объекта, проведено исследование рынка аренды производственно-складской недвижимости в Куйбышевском районе г. Иркутска и выявлены сопоставимые объекты, описание которых приведено в табл. 10.3.1.

Таблица 10.3.1

Описание объектов-аналогов в сравнении с объектом оценки

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Дата	окт.12	окт.12	окт.12	окт.12	окт.12
Описание	производственный комплекс	нежилые помещения	нежилые помещения	Склад	Склад
Назначение использования помещений	Производственное	складское	складское	складское	складское
Состояние	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Средний износ объекта	41%	20%	20%	20%	20%
Класс качества отделки	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный
Коммуникации	Электричество, отопление, водоснабжение частичное	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество
Местоположение	г. Иркутск, Куйбышевский р-н, ул. XXXXXX, XXX	г. Иркутск, Куйбышевский р-н, ул. Ключевая 1-я	г. Иркутск, Куйбышевский р-н, ул. Сурнова	г. Иркутск, Куйбышевский р-н, ул. Бесстужева	г. Иркутск, Куйбышевский р-н, ул. Челябинская
Площадь земельного участка, относящаяся к передаваемому в аренду объекту, кв. м	24657,0	1000,0	100,0	200,0	2200,0
Соотношение площади земельного участка к площади помещений		1,25	1,16	1,11	1,14
Материал стен	кирпичные	ж/б панели	ж/б панели	ж/б панели	кирпич
Площадь, сдаваемая в аренду, м2	3076,7	800	86	180	1930
Арендная ставка с коммунальными и эксплуатационными расходами, руб./кв.м./мес., с НДС	---	250	250	220	360
Арендная ставка, руб./кв.м./мес., без НДС	---	212	212	186	305
Коммунальные расходы	---	Несет арендодатель	Несет арендодатель	Несет арендодатель	Несет арендодатель
Источник информации	---	сайт в интернете: www.dom-irk.ru, АН "БД "Винсент", тел.: 75-76-31, 401-585	сайт в интернете: www.dom-irk.ru, АН "Сфера продаж", тел.: 8950-125-2008	сайт в интернете: www.dom-irk.ru, АН "Слобода (офис 2)", тел.: 230-300, 230-200	сайт в интернете: www.dom-irk.ru, АН "Регион-Развитие", тел.: 8-964-1-024-005

После изучения каждого из объектов, выбранных в качестве аналогов, Оценщики вынуждены признать существование различий между ними и оцениваемым объектом по: *состоянию, местоположению, наличию или отсутствию коммуникаций* и т.д., поэтому там, где это необходимо, внесены поправки, учитывающие степень этих отличий.

Внесение поправок в арендные ставки объектов-аналогов, исходя из имеющихся различий между оцениваемым и сравниваемыми объектами, и расчет скорректированной арендной для объекта оценки приведены в табл. 10.3.2.

Описание применяемых поправок

Поправка на возможный торг с арендодателем не вносится, так как существующая рыночная практика показывает, что, в отличие от сделок по продаже, арендодатели не делают скидок по аренде.

Поправка на масштаб. Поправка по данному отличию не вносится, так как влияния размера помещений на величину арендной платы на текущий момент не выявлено. Как показывает анализ рынка, арендодатели зачастую предлагают в одном здании комнаты от 18 кв.м. до 500 кв.м. и более по одной ставке аренды.

Поправки на техническое состояние, местоположение, коммуникации. Описание последовательности расчета данных поправок представлено в п. 10.2 Отчета в рамках оценки объекта оценки сравнительным подходом.

Расчет наиболее вероятной ставки арендной платы за 1 кв.м. для оцениваемого объекта недвижимости выполнен методом прямого сравнения с внесением поправок на отличия, и приведен в табл. 10.3.2.

Таблица 10.3.2

РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ НАИБОЛЕЕ ВЕРОЯТНОЙ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Внесение корректировок					
Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия аренды	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Дата аренды / Дата предложения к аренде	окт.12	окт.12	окт.12	окт.12	окт.12
Местоположение	г. Иркутск, Куйбышевский р-н, ул. XXXXXX, XXX	г. Иркутск, Куйбышевский р-н, ул. Ключевая 1-я	г. Иркутск, Куйбышевский р-н, ул. Сурнова	г. Иркутск, Куйбышевский р-н, ул. Бесстужева	г. Иркутск, Куйбышевский р-н, ул. Челябинская
Экспертная оценка местоположения объекта	---	немного хуже	немного хуже	равное	немного хуже
Поправка на местоположение	---	10,0%	10,0%	0,0%	10,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м./мес.	---	233	233	186	336
Техническое состояние	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Экспертная оценка износа	41%	20%	20%	20%	20%
Поправка на состояние	---	-27%	-27%	-27%	-27%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м./мес.	---	170	170	136	245
Коммуникации	Электричество, отопление, водоснабжение частичное	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество
Поправка на ком-	---	0,0%	0,0%	0,0%	3,0%

муниципации					
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м./мес.	---	170	170	136	253
Удельный вес	---	0,36	0,21	0,21	0,21
Взвешенное	---	61	36	29	53
Средняя арендная ставка, руб./кв.м/мес.	179	---	---	---	---
Рассчитанная арендная ставка, руб/кв.м/мес. без НДС	179	---	---	---	---
То же, руб/кв.м/год. без НДС	2 148	---	---	---	---

Итоговая арендная ставка за 1 кв.м. общей площади помещений объекта оценки определена как средневзвешенная величина скорректированных арендных ставок объектов-аналогов.

Потенциальный валовой доход определяется перемножением полученной **арендной ставки** за 1 кв.м. площади в месяц на общую площадь **оцениваемых объектов** и на количество месяцев расчетного периода (12 месяцев).

При определении потенциального валового дохода, в качестве арендо-пригодной площади принимается площадь объектов №1-4. Объект оценки № 5 невозможно сдать в аренду, что связано с текущим состоянием объекта. Объект № 6 является трансформаторной подстанцией, эксплуатируется в качестве подсобного сооружения обеспечивающего деятельность производственной базы и не может быть сдан в аренду как отдельный объект.

Действительный валовой доход.

Действительный валовой доход представляет собой потенциальный валовой доход за вычетом прогнозируемых потерь от недоиспользования и потерь при сборе платежей.

Для определения действительного валового дохода внесены поправки на возможную недозагрузку площадей и риск недополучения арендной платы.

Учитывая техническое состояние **оцениваемых объектов**, их местоположение, а так же присутствие иных факторов, способствующих его нормальной эксплуатации, прогнозируется постоянная загрузка **объектов** оценки. **Учитывая характер и структуру оцениваемых помещений, востребованность на рынке производственно-складских помещений**, а так же принимая допущение о возможности эффективного управления **объектом** оценки и потенциального сохранения загрузки их помещений на высоком уровне, в настоящей работе наполняемость помещений **оцениваемых объектов** принимается на высоком уровне 90%.

Действующая практика свидетельствует о том, что случаи неуплаты или длительной задержки арендных платежей имеют место при любых рыночных отношениях. С учетом общеэкономической ситуации в районе, ситуации на рынке недвижимости города, местоположения **оцениваемого объекта**, а так же по данным о сдаче в аренду аналогичных нежилых объектов недвижимости, величина поправки на риск недополучения арендной платы принята в расчетах **равной 5%**.

Операционные расходы.

При расчете рыночной стоимости имущества методом прямой капитализации капитализируется т.н. величина **чистого операционного дохода**, т.е. дохода от эксплуатации объекта недвижимости за вычетом расходов арендодателя на его содержание.

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земель-

ных участков, [11]:

- Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

- Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

- Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

- Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

Оценщик принял известные фактические данные по расходам на содержание оцениваемого объекта недвижимости, предоставленные Заказчиком. Прогноз затрат на содержание и эксплуатацию оцениваемого объекта недвижимости выполнен с учетом следующих предположений и допущений:

- Коммунальные и эксплуатационные расходы принимаются по типичным на рынке в размере 7% от ДВД;
- Расходы на управление принимаются по типичным на рынке в размере 5% от ДВД ;
- Величина налога на имущество рассчитана исходя из стоимости затрат на замещение объектов недвижимости, рассчитанной затратным подходом и ставки налога на имущество физических лиц;
- Налог на землю рассчитан исходя из кадастровой стоимости земельного участка и ставки земельного налога.
- Расходы на страхование рассчитываются исходя из затрат на замещение объектов недвижимости с учетом износа и тарифа на страхование страховщика (Страховое общество «Россия», тел.: (3952) 78-01-80).
- **Расходы на замещение.** К расходам на замещение относят затраты на периодическую замену строительных элементов с коротким сроком службы, которые аккумулируются в течение срока их эксплуатации, за счет равных ежегодных отчислений из дохода, называемых отчислениями в резерв замещения (или затраты на капитальный ремонт здания, который производится раз в 15-25 лет). Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов на максимальный срок их использования (в среднем - не более 25 лет⁶) с учетом процентного наращивания денежных средств. Расчет расходов на замещение элементов с коротким сроком использования производится по следующей формуле:

$$PЗ = CЭ \frac{i}{(1+i)^n - 1}, \quad \text{где:} \quad (12)$$

PЗ – расходы на замещение элементов с коротким сроком использования, руб./год;

CЭ – затраты на воспроизводство (замещение) элементов с коротким сроком использования, руб. (определяется как затраты на замещение объекта оценки в целом, умноженные на удельный вес элементов с коротким сроком использования);

i – используемая ставка отдачи капитала, % (8,18%⁷);

⁶ См. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88(р). Госкомархитектуры [17].

⁷ Процентная ставка по долгосрочным депозитам в рублях Сбербанка России (сайт: <http://www.sbrf.ru>).

n – количество интервалов до момента осуществления расходов на замещение элемента (20 лет).
Расчет Расходов на замещение по каждому из объектов приведен в таблице 10.3.3.

Таблица 10.3.3

Расчет расходов на замещение по объектам недвижимости

Наименование объекта	Затраты на замещение объекта оценки	Остаточная стоимость, руб. без НДС	Стоимость замещения всего, руб. без НДС	Стоимость замещения короткоживущих	лет до ремонта	Фактор фонда возмещения
Административное, нежилое, отдельностоящее 2-этажное здание, общая площадь 478,4 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:0100, лит. А	190 231,88р.	9 973 220	15 830 508	8 880 915	20	8,18%
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1022,1 кв. м, этаж 1, антресоль №1, номера на поэтажном плане 1,2,3,4,5,20,21, на пп1 этажа, 22 на антресоли	135 700,03р.	11 872 254	19 462 712	6 335 113	20	8,18%
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 351,6 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:0600, лит. Е	69 492,64р.	7 176 203	9 966 949	3 244 242	20	8,18%
Механические мастерские, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 842,2 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:0800, лит. З	170 937,09р.	10 207 161	18 558 475	7 980 144	20	8,18%
Котельная, назначение: нежилое, 1-2 этажный, общая площадь 336,9 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:0900, лит. И	105 012,60р.	4 500 864	11 540 678	4 902 480	20	8,18%
Подстанция, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 45,5 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:1000, лит. К	17 662,67р.	1 766 949	2 355 932	824 576	20	8,18%
Итого:	689 036,91р.					

Итоговая величина расходов представлена в Таблице 10.3.4.

Таблица 10.3.4

Итоговый расчет расходов по объектам недвижимости

РАСХОДЫ		
Постоянные		
Налог на землю	руб./год	-185 623
<i>Кадастровая стоимость земельного участка</i>	<i>руб.</i>	<i>12 374 846</i>
<i>Затраты на замещение с учетом износа, рассчитанные в затратном подходе) без НДС</i>	<i>руб.</i>	<i>45 496 653</i>
Расходы на страхование (0,15%)	руб./год	-68 245
Налог на имущество	руб./год	-454 967
Переменные	---	
Коммунальные и эксплуатационные расходы (7% от ДВД)	руб./год	-346 373
Затраты на управление и содержание (5% от ДВД)	руб./год	-247 409
Резерв на замещение	руб./год	-689 037
ИТОГО расходы	руб./год	-1 991 653

Определение ставки капитализации.

Расчет ставки капитализации в настоящей работе производится методом кумулятивного построения по следующей формуле:

$$R = BC + P + Л + ИМ + НВ, \quad (13)$$

где:

R – ставка капитализации, %;

BC – безрисковая ставка, %;

P – компенсация за риск вложения в оцениваемый объект недвижимости, %;

Л – компенсация за низкую ликвидность объекта недвижимости, %;

ИМ – компенсация за инвестиционный менеджмент, %.

НВ – норма возврата капитала, %.

Под **безрисковой ставкой** отдачи на капитал (**BC**) понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам). В качестве **безрисковой ставки** принята **средняя годовая эффективная доходность к погашению государственных валютных облигаций РФ**. По данным сайта "Рынок облигаций - RUSBonds"⁸ эффективная доходность к погашению указанных облигаций составляла **3,58%**.

Использование иностранной валюты вклада позволяет, в допущении о пренебрежительно малой ее инфляции, неспособной существенным образом повлиять на результаты оценки, говорить о том, что выбранная таким образом безрисковая ставка определена в реальном исчислении, т.е. соответствует выбранному типу реальных денежных потоков.

Компенсация за риск вложения в оцениваемый объект недвижимости (P). Риски вложения в объект недвижимости определяются возможными видами риска и факторами, влияющими на уровень риска. Для расчета риска инвестирования в оцениваемый объект была применена методика компании «Delloite and Touche», суть которой заключается в том, что по каждому виду риска определяется уровень данного риска. Затем определяется средневзвешенная величина. Расчет надбавки за риск вложения в оцениваемый объект приведен в Таблице 10.3.5.

Таблица 10.3.5

Факторы риска	Уровень риска (шкала их количественной оценки)									
	Низкий			средний				высокий		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. Ухудшение экономической ситуации			1							
2. Увеличение числа конкурирующих объектов			1							
3. Изменение федерального или местного законодательства		1								
4. Стихийные и аварийные ситуации				1						
5. Состояние здания					1					
6. Неполучение арендных платежей		1								
7. Объем прав		1								
8. Влияние криминогенной обстановки		1								
9. Недозагруженность объекта			1							
10. Неправильное оформление договоров аренды			1							
Количество наблюдений	0	4	4	1	1	0	0	0	0	0
Взвешенный итог	0	8	12	4	5	0	0	0	0	0
Сумма	29									

⁸ Адрес в сети Интернет: <http://www.rusbonds.ru>.

Количество факторов	10
Средневзвешенное значение балла	2,9
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)	2,9%

Компенсация за низкую ликвидность характерна для объектов, для которых типичным является длительный период экспозиции, поиска покупателя и конвертирование объекта в «живые» деньги. Премии за риск неликвидности рассчитана по формуле:

$$Л = БС \times n / 12, \quad (14)$$

где: Л – премия за низкую ликвидность;
БС - безрисковая ставка;
n - период экспозиции (в месяцах);
12- общее количество месяцев в году.

Учитывая значительные площади объекта оценки, техническое состояние, предложение и спрос на объекты недвижимости торгово-офисного назначения на рынке, типичный срок экспозиции для оцениваемого объекта определен на уровне 9 месяцев. Величина компенсации за низкую ликвидность для оцениваемого объекта составляет:

Таблица 10.3.6

РАСЧЕТ НАДБАВКИ ЗА РИСК НЕЛИКВИДНОСТИ

№ n/n	Наименование показателя	Ед. изм.	Значение	Пояснения
1	Безрисковая ставка (<i>R_б</i>)	%	3,58%	Россия-2030
2	Период экспозиции (<i>n</i>), месяцев	месяцев	9	по рынку
3	Итого, компенсация за низкую ликвидность:	%	2,7%	расчет

Компенсация за инвестиционный менеджмент. Величина надбавки для оцениваемого объекта определена согласно шкале приведенной в табл. 10.3.7. Для оцениваемого объекта значение надбавки оценивается на уровне **1,0%**, т.к. объект является складскими помещениями.

Таблица 10.3.7

ШКАЛА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВЕЛИЧИНЫ НАДБАВКИ ЗА ИНВЕСТИЦИОННЫЙ МЕНЕДЖМЕНТ (ИМ)		
Степень специализированности	Величина надбавки на инвестиционный менеджмент	Тип объекта
Низкая	0 - 1,5	Квартиры, офисы, склады
Средняя	1,5 – 3,5	Торговые помещения, административные здания, небольшие производственные объекты
Высокая	3,5 – 5,0	Нефтебазы, турбазы, спорткомплексы и т.п. объекты

Расчет нормы возврата в выполнен путем расчета эффективного возраста объекта оценки (на основе сопоставления накопленного физического износа объекта оценки и уровня физического износа объекта недвижимости, при котором он считаются полностью изношенным, т.е. не имеющим потребительной стоимости) и оставшегося эффективного срока службы оцениваемого объекта. Расчет нормы возврата приведен в табл. 10.3.8.

Таблица 10.3.8

РАСЧЕТ НОРМЫ ВОЗВРАТА

№ п/п	Типичный полный физический срок службы объекта, лет	Типичный ежегодный прирост физического износа объекта, %	Типичный эффективный срок службы объекта, лет	Накопленный физический износ объекта оценки, %	Эффективный возраст объекта оценки, лет	Оставшийся эффективный срок службы объекта, лет	Норма возврата (фактор фонда возмещения), %
1	1	2	3	4	5	6	7

1	100	1,0%	70	37%	26	44	2,3%
2	150	0,7%	105	39%	41	64	1,6%
3	150	0,7%	105	28%	29	76	1,3%
4	150	0,7%	105	45%	47	58	1,7%
5	150	0,7%	105	61%	64	41	2,4%
6	150	0,7%	105	25%	26	79	1,3%
Итого, средняя норма возврата							1,8%

Итоговый расчет ставки капитализации методом кумулятивного построения представлен в таблице 10.3.9.

Таблица 10.3.9

Расчет ставки капитализации

№ п/п	Наименование рисков	Значение, %	Пояснения
1	Безрисковая ставка	3,58%	Россия-2030
2	Компенсация за риск вложения в оцениваемый объект недвижимости	2,9%	Табл. № 10.3.5
3	Компенсация за недостаточную ликвидность	2,7%	Табл. № 10.3.6
4	Расходы на инвестиционный менеджмент	1,0%	Табл. № 10.3.7
5	Итого, норма дохода:	10,2%	
6	Норма возврата	1,8%	Табл. № 10.3.8
7	Итого, ставка капитализации для улучшений:	11,9%	

Расчет стоимости избыточного актива.

Объекты недвижимости, предлагаемые для аренды в г. Иркутске, предлагаются без дополнительного земельного участка (только застроенный земельный участок под объектом недвижимости) либо с незначительным по размеру земельным участком. Таким образом, у объекта оценки имеется земельный участок, не учтенный при определении величины арендной платы за пользование объектом оценки. Определить с достаточной степенью достоверности величину дохода, которую может генерировать избыточный земельный участок оценщик не может (это связано с неразвитостью рынка аренды свободных земельных участков). При этом, у оценщика имеется возможность определить размер избыточного земельного участка на основании данных о площадях земельных участков, передаваемых в аренду вместе с производственно-складскими помещениями. Расчет избыточного земельного участка и определение стоимости избыточного актива представлен в таблице 10.3.10.

Таблица 10.3.10

Расчет стоимости избыточного актива

Площадь, сдаваемая в аренду, м2	---	800	86	180	1930
Площадь земельного участка, относящаяся к передаваемому в аренду объекту, кв. м	---	1000,0	100,0	200,0	2200,0
Соотношение площади земельного участка к площади помещений	---	1,3	1,2	1,1	1,1
Среднерыночное соотношение площади земельного участка к площади помещений	1,17	---	---	---	---
Земельный участок, необходимый для эксплуатации объекта оценки, кв. м	3 587	---	---	---	---
Площадь избыточно-	21 070	---	---	---	---

го земельного участка, кв. м					
Стоимость избыточного актива, руб.	64 895 600	---	---	---	---

Итоги расчета рыночной стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода.

Расчет итоговой стоимости оцениваемого объекта доходным подходом приведен в табл. 10.3.11.

Таблица 10.3.11

ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
ДОХОДЫ		
Общая площадь	кв.м.	3 076,7
Арендопригодная площадь	кв.м.	2 694,3
Среднерыночная арендная ставка для производственно-складских площадей	руб./год/кв.м	2 148
Потенциальный валовой доход	руб./год	5 787 356
Загрузка объекта	%	90%
Действительный валовой доход без учета недополучения арендной платы	руб./год	5 208 620
Риск недозагрузки и недополучения арендной платы	%	5%
Недополучение арендной платы	руб.	-260 431
Действительный валовой доход	руб./год	4 948 189
ИТОГО расходы	руб./год	-1 991 653
ЧИСТЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК		
Чистый операционный доход	руб./год	2 956 536
Ставка капитализации	%	11,9%
Предварительная стоимость объекта по доходному подходу без НДС	руб.	24 747 787
НДС	%	18%
Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу с учетом НДС	руб.	29 202 389
Стоимость избыточного актива	руб.	64 895 600
Итого, стоимость объекта, рассчитанная доходным в аренду	руб.	94 097 989
То же округленно, руб.	руб.	94 100 000

Вывод:

Рыночная стоимость объектов оценки, расположенных по адресу: г. Иркутск, Ленинский р-н, ул. Розы Люксембург, 218, на дату оценки – 09 октября 2012 года, рассчитанная с использованием доходного подхода, составила, округленно с учетом НДС:

94 100 000 (Девяносто четыре миллиона сто тысяч) рублей.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В настоящем отчете для **оцениваемого объекта** определены все возможные стоимостные оценки недвижимости, исходя из всеобъемлющего анализа данных, полученных при их исследовании.

Оценщики провели проверки и уточнение полученной информации, проводя интервью с продавцами недвижимости, обсуждали с ними конкретные цифры. Следуя Стандартам оценки, при выполнении настоящего Отчёта Оценщики добросовестно собрали и проанализировали текущую и ретроспективную информацию на рынке недвижимости. Информация для сравнительного анализа и доходного подхода собрана Оценщиками с использованием собственного аналитического опыта, результатов работ по оценке аналогичных объектов, интервью с риэлтерами, работающими на рассматриваемом сегменте рынка недвижимого имущества.

Исходя из анализа преимуществ и недостатков применяемых подходов, а также исходя из цели и задачи оценки, Оценщиком применен метод средневзвешенного, с использованием для расчета весов балльной системы, учитывающей, насколько полно каждый из подходов отражает тот или иной аспект, влияющий на рыночную стоимость объекта оценки. Окончательная наиболее вероятная рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимости в настоящей работе определяется как **средневзвешенная величина** результатов их оценки **затратным, сравнительным и доходным подходами**.

Затратный подход отражает затраты собственника на приобретение прав на свободный земельный участок и строительство на нём зданий (сооружений) аналогичной полезности, что и объект оценки. Результат, полученный данным подходом, имеет второстепенное значение при выведении итоговой величины рыночной стоимости оцениваемых объектов, поскольку задачей оценки является возможная передача объекта в залог.

Сравнительный подход основан на сопоставлении объекта с рыночными данными, и результат сравнительного подхода лучшее всего отражает ситуацию, диктуемую рынком.

Кроме того, необходимо отметить, что оценка достаточно индивидуальных по своим технико-экономическим характеристикам и местоположению, объектов недвижимости, основанная на сравнении объектов оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок (предложений) с ними, заведомо не обеспечит абсолютной точности результатов, поскольку исходные цены неизбежно подвержены достаточно большому числу поправок и корректировок.

Доходный подход применяется с точки зрения прибыли, которую может приносить оцениваемый объект, поэтому результаты этого подхода в большей мере показывают инвестиционную привлекательность объекта оценки.

Во избежание искажения итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки в условиях не стабильной финансовой ситуации в стране, результатам оценки, полученным доходным подходом, при выведении итоговой средневзвешенной величины присвоены меньшие весовые коэффициенты.

Расчет удельных весов, присвоенных каждому из использованных подходов, приведен в Таблице 11.1.

Таблица 11.1.

РАСЧЕТ УДЕЛЬНЫХ ВЕСОВ

Факторы	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Достоверность информации	0,2	0,5	0,3
Полнота информации	0,2	0,6	0,2
Соответствие подхода назначению оценки	0,1	0,7	0,2
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0,1	0,7	0,2
Способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта	0,1	0,7	0,2
Допущения, принятые в расчетах	0,2	0,7	0,1
Сумма весов	0,9	3,9	1,2

Весовые показатели достоверности подхода оценки	0,15	0,65	0,20
--	-------------	-------------	-------------

Полученные результаты, удельные веса, присвоенные каждому из использованных подходов к оценке, а также итоговый расчет стоимости **оцениваемого объекта** недвижимости представлены в Таблице 11.2.

Итоговый расчет рыночной стоимости

Итоговый расчет стоимости оцениваемых объектов приведен в табл. 11.2.

Таблица 11.2.

Итоговый расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости

<i>Подход к оценке</i>	<i>Полученный результат, руб.</i>	<i>Удельный вес</i>
затратный подход	129 600 000	0,150
сравнительный подход	100 160 000	0,650
доходный подход	94 100 000	0,200
Средневзвешенное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб., с НДС	103 364 000	---
Округленно, руб.	103 400 000	---

Вывод:

Величина рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки – 09 октября 2012 года, округленно с учетом НДС составила:

103 400 000 (Сто три миллиона четыреста тысяч) рублей

в том числе, стоимость объектов недвижимости:

Административное, нежилое, отдельностоящее 2-этажное здание, общая площадь 478,4 кв. м, инв № 25:401:001:200055800:0100, лит. А	6 050 000 (Шесть миллионов пятьдесят тысяч рублей 00 копеек)
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1022,1 кв. м, этаж 1, антресоль №1, номера на поэтажном плане 1,2,3,4,5,20,21, на пп1 этажа, 22 на антресоли	7 150 000 (Семь миллионов сто пятьдесят тысяч рублей 00 копеек)
Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 351,6 кв. м, инв.№ 25:401:001:200055800:0600, лит. Е	4 400 000 (Четыре миллиона четыреста тысяч рублей 00 копеек)
Механические мастерские, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 842,2 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:0800, лит. З	6 050 000 (Шесть миллионов пятьдесят тысяч рублей 00 копеек)
Котельная, назначение: нежилое, 1-2 этажный, общая площадь 336,9 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:0900, лит. И	2 750 000 (Два миллиона семьсот пятьдесят тысяч рублей 00 копеек)
Подстанция, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 45,5 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:1000, лит. К	1 100 000 (Один миллион сто тысяч рублей 00 копеек)
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации существующих производственных зданий, общая площадь 13324 кв. м	41 000 000 (Сорок один миллион рублей 00 копеек)
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации существующих производственных зданий, общая площадь 8805 кв. м	27 300 000 (Двадцать семь миллионов триста тысяч рублей 00 копеек)

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации существующих производственных зданий, общая площадь 1122 кв. м	3 800 000 (Три миллиона восемьсот тысяч рублей 00 копеек)
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации существующих производственных зданий, общая площадь 1053 кв. м	3 000 000 (Три миллиона рублей 00 копеек)
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации существующих производственных зданий, общая площадь 352 кв. м	800 000 (Восемьсот тысяч рублей 00 копеек)

Оценщик

Ю.А. Гавриш

Генеральный директор
ЗАО «Эксперт-оценка»

А.В. Лапин

12. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая. Федеральный закон РФ № 51-ФЗ от 30.11.1994 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. Федеральный закон РФ № 14-ФЗ от 26.01.1996 г.
3. Земельный кодекс РФ. Федеральный закон РФ № 136-ФЗ от 25.10.2001 г.
4. Налоговый кодекс РФ. Часть вторая. Федеральный закон РФ № 117-ФЗ от 05.08.2000 г.
5. Федеральный закон РФ № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
6. Федеральный закон РФ № 122-ФЗ от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
7. Федеральный закон РФ № 137-ФЗ от 25.10.2001 г. «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».
8. Федеральный стандарт оценки, «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256.
9. Федеральный стандарт оценки, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2), утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255.
10. Федеральный стандарт оценки, «Требования к отчету об оценке (ФСО №3), утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254.
11. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 06.03.2002 г. № 568-р.
12. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 10.04.2003 г. № 1102-р.
13. Закон Иркутской области от 26 ноября 2003 г. №59-ОЗ «О налоге на имущество организаций, а также о признании утратившими силу некоторых законов Иркутской области» (с изменениями от 25 ноября 2004 г).
14. СНиП II-7-81*. Строительство в сейсмических районах. Нормы проектирования/Госстрой СССР. - М.: Ст118ройиздат, 1982 (Переиздание СНиП 11-7-81 по состоянию на 1 января 1996 г. с изменением № 5, утвержденным постановлением Госстроя России от 27.12.1999 г. № 91, и введенным в действие с 01.01.2000 г.).
15. ГОСТ 27751-88 (СТ СЭВ 384-87). Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения по расчету. Государственный строительный комитет СССР. Москва. Дата введения 01.07.1988 г.
16. Правила оценки физического износа зданий ВСН 53-86 (р) // Госгражданстрой Москва 1990г.
17. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения // Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88(р). Госкомархитектуры.
18. «Жилые дома» Укрупненные показатели стоимости строительства // КО-ИНВЕСТ, Москва 2011г. (Серия «Справочник оценщика»).
19. «Индексы цен в строительстве» Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень // КО-ИНВЕСТ, Москва 2006г, выпуск 58.
20. «Промышленные здания» Укрупненные показатели стоимости строительства // КО-ИНВЕСТ, Москва 2011г. (Серия «Справочник оценщика»).

Фотографии объекта оценки



Фото. 1, 2, 3, 4, 5, 6	Административное, нежилое, отдельностоящее 2-этажное здание, общая площадь 478,4 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:0100, лит. А
-----------------------------------	---



Фото. 7, 8, 9, 10, 11, 12	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1022,1 кв. м, этаж 1, антресоль №1, номера на поэтажном плане 1,2,3,4,5,20,21, на пп1 этажа, 22 на антресоли
--------------------------------------	---

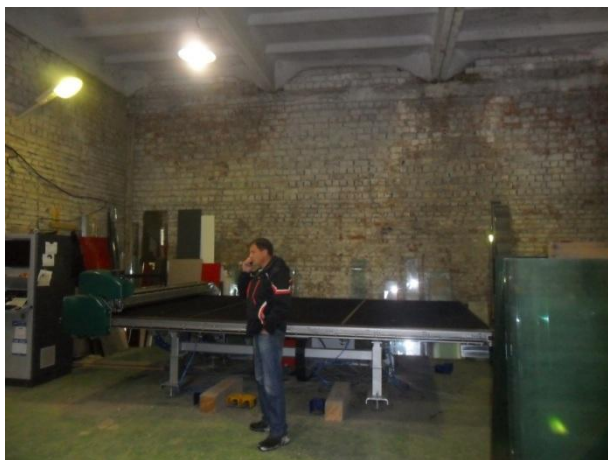


Фото. 13, 14, 15, 16	Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 351,6 кв. м, инв.№ 25:401:001:200055800:0600, лит. Е
-------------------------	---





Фото. 17, 18, 19, 20, 21, 22	Механические мастерские, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 842,2 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:0800, лит. 3
---	---





Фото. 23, 24, 25, 26	Котельная, назначение: нежилое, 1-2 этажный, общая площадь 336,9 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:0900, лит. И
----------------------	--



Фото. 27, 28	Подстанция, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 45,5 кв. м, инв. № 25:401:001:200055800:1000, лит. К
--------------	--



Фото. 29, 0	Территория производственной базы, расположенной по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. XXXXXXX, XXX
-------------	---

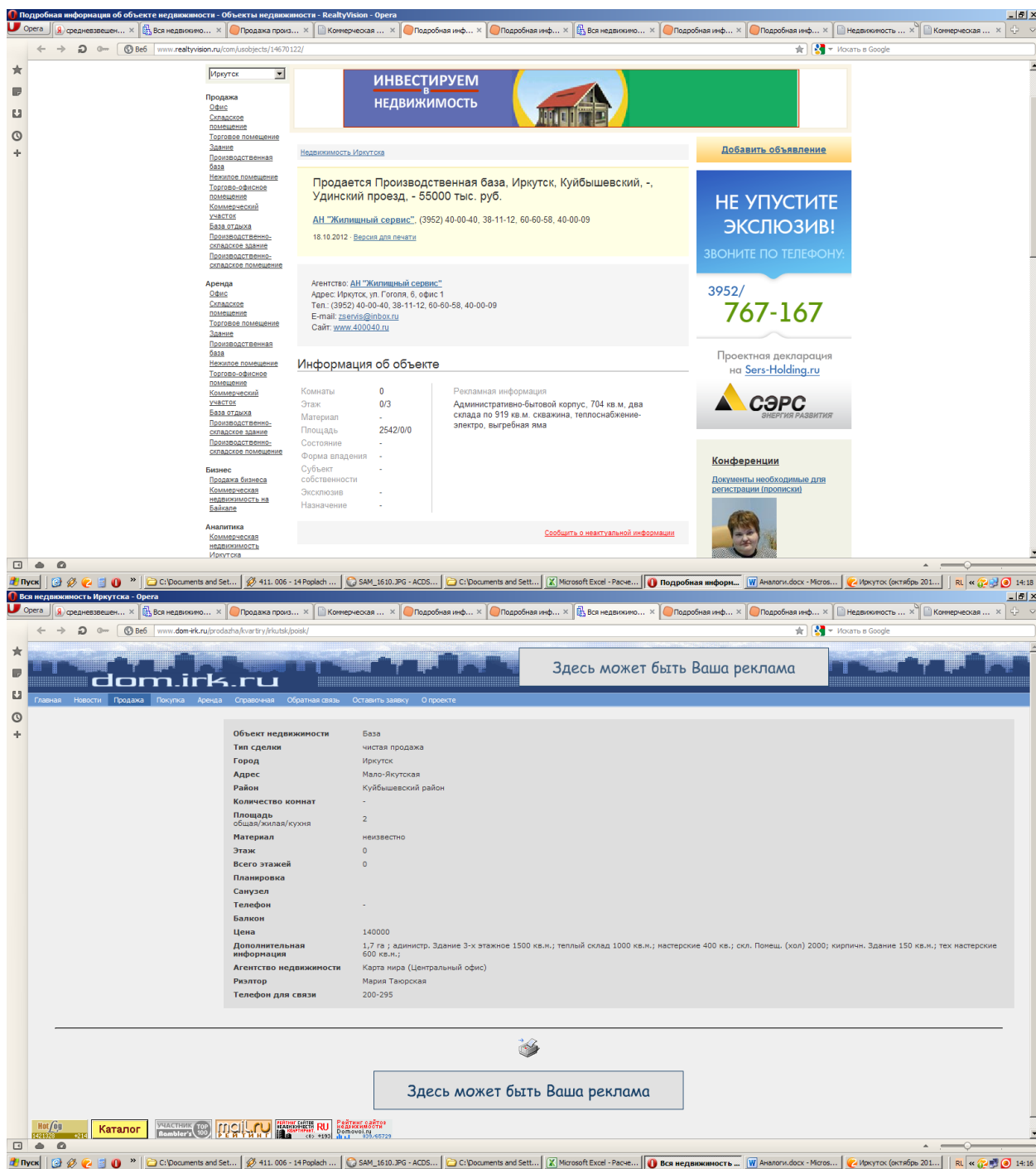
Копии предоставленных документов

Копии предоставленных Заказчиком документов в рамках конкурса «Открытые отчеты» не приводятся, согласно условия о конфиденциальности договора на оценку № 12-021-9 от 09.10.2012 г.

Информация об аналогах

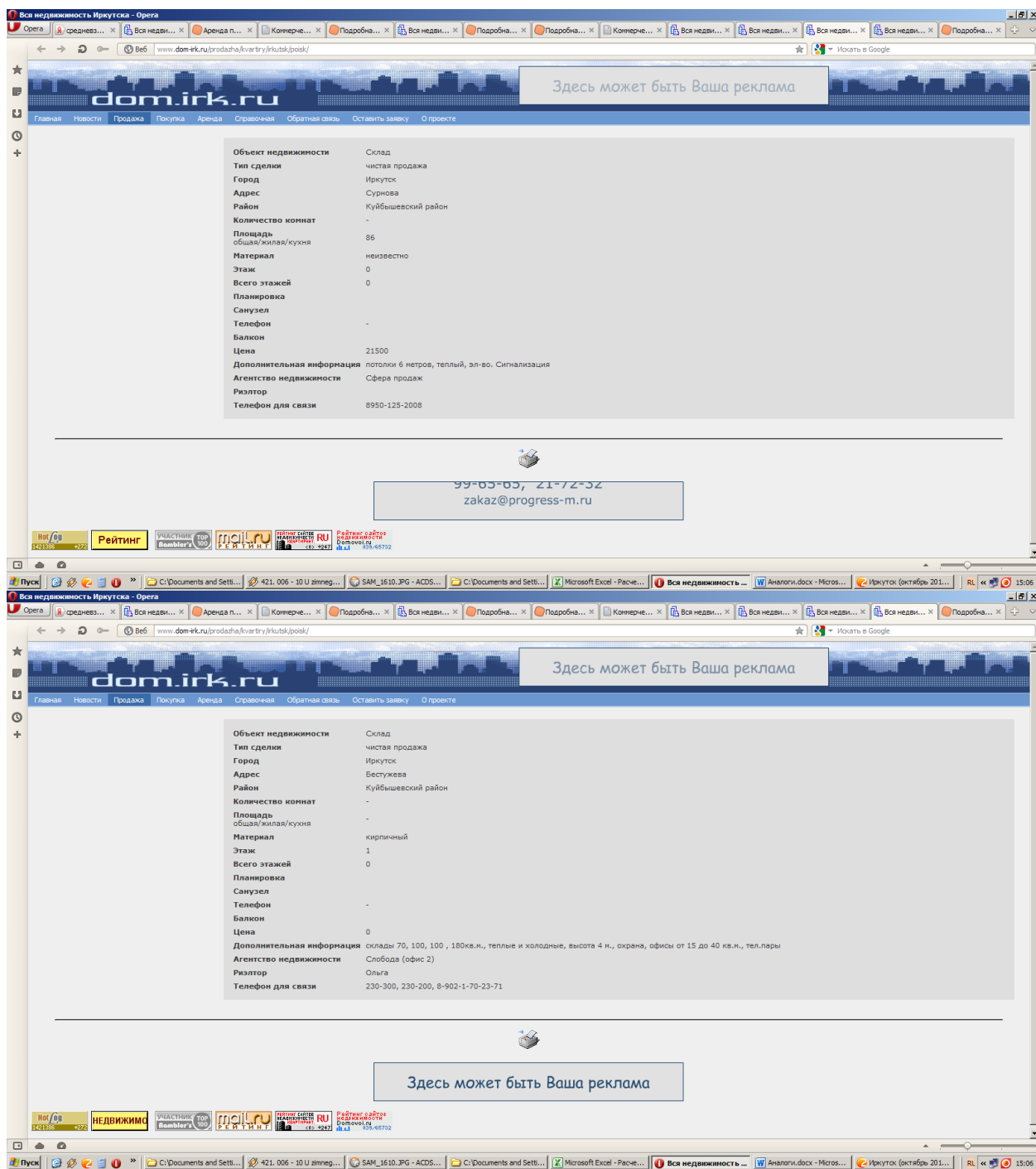












Сведения об оценщике



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

«19» июля 2011 г.

№ 0438

**Гавриш
Юрий Александрович**

Паспорт 25 04 271451, выдан ОВД Нижнеилимского района Иркутской области.
Дата выдачи 06.07.2004 г. Код подразделения 382-012

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 19.07.2011 г. за № 0438.

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 14.07.2011 г.

Первый вице-президент



В.И. Лебединский
В.И. Лебединский

000438

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»

Бланк изготовлен ЗАО «Орион» (Иркутск) (Иркутск, ул. 05-05, 05-003 ФАПСИ) (Иркутск, 9-й этаж) от 21.01.2011 г. Тел.: (395) 772-47-47 в Москве, 2011 г. www.orsn.ru

ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

г. Иркутск

«13» мая 2006 года

ЗАО «Эксперт-оценка», в лице генерального директора Ланиной Людмилы Григорьевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Работодатель», с одной стороны, и Гавриш Юрий Александрович (паспорт 25 04 № 271451, выдан Отделом внутренних дел Нижнеилимского района Иркутской области 06.07.04), действующий на основании ПК РФ, именуемый в дальнейшем «Работник», с другой стороны, заключили настоящий трудовой договор о нижеследующем:

1. Работодатель принимает Работника на работу на должность оценщика.
2. Договор является: договором по основной работе.
3. Срок действия договора: бессрочно
4. Срок испытания: без испытания.
5. Работодатель обязан организовать труд работника, создать условия для безопасного и эффективного труда, оборудовать рабочее место в соответствии с правилами охраны труда и техники безопасности, своевременно оплачивать обусловленную договором заработную плату.
6. Работодатель имеет право требовать от работника исполнения им трудовых обязанностей и бережного отношения к имуществу работодателя и других работников, соблюдения правил внутреннего трудового распорядка организации, привлекать работника к дисциплинарной и материальной ответственности в порядке, установленном Трудовым Кодексом и иными Федеральными законами.
7. Работник обязан соблюдать трудовую дисциплину, бережно относиться к имуществу работодателя и других работников, выполнять установленные нормы труда, добросовестно выполнять трудовые обязанности.
8. Работник имеет право на предоставление ему работы, обусловленной трудовым договором, рабочее место, соответствующее условиям, предусмотренным государственными стандартами организации и безопасности труда, своевременную и в полном объеме выплату заработной платы в соответствии со своей квалификацией, сложностью труда, количеством и качеством выполненной работы; отдых, обеспечиваемый установлением нормальной продолжительности рабочего времени, предоставлением еженедельных выходных дней, нерабочих праздничных дней, оплачиваемых ежегодных отпусков, полную достоверную информацию об условиях труда и требованиях охраны труда на рабочем месте; профессиональную подготовку, переподготовку и повышение своей квалификации в порядке, установленном Трудовым Кодексом, иными Федеральными законами.
9. Особенности режима рабочего времени.
Продолжительность рабочего дня: 8 часов (с 9.00 до 18.00, обед с 13.00 до 14.00); продолжительность рабочей недели: пятидневная рабочая неделя; выходные дни: суббота, воскресенье, праздничные дни.
10. Работнику устанавливается: должностной оклад согласно штатного расписания; выплата заработной платы производится два раза в месяц, не позднее 4-го и 18-го числа следующего месяца; по усмотрению руководства могут выплачиваться премиальные.
11. Работнику устанавливается ежегодный отпуск продолжительностью: 28 календарных дней. Другие условия договора, связанные со спецификой труда: нет.
12. В порядке, определенном трудовым законодательством, Работодатель вправе заключить с работником договор о полной материальной ответственности.
13. Настоящий договор может быть прекращен или расторгнут в порядке и на основаниях, предусмотренным действующим законодательством.
14. Все споры по договору решаются в соответствии с трудовым законодательством.
15. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах: первый экземпляр находится у Работодателя, второй экземпляр находится у Работника.

Подписи сторон с указанием их реквизитов:

Работодатель:
ЗАО «Эксперт-оценка»
Иркутск, ул. Красноармейская, 7-1
ИНН/КПП 3808048552/380801001

Работник:
Ф.И.О. Гавриш Юрий Александрович
Паспортные данные: серия 25 04 № 271451
Выдан: Отделом внутренних дел
Нижнеилимского района Иркутской области

Прописка: г. Иркутск, ул. Байкальская, д. 295/8, кв. 49
ИНН 383400584997
Страх. св-во в ПФ 119-033-139-24

Работодатель

Генеральный директор Лавица Л.Г.



Работник

Гавриш Юрий Александрович

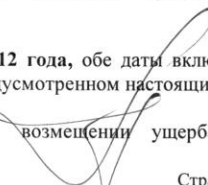
ПОЛИС (ДОГОВОР)**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ОЦЕНЩИКА****№ 433-233-057786/11**

«30» октября 2011 г.

г. Иркутск

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Полиса (Договора):

- СТРАХОВАТЕЛЬ:** Закрытое акционерное общество «Эксперт-оценка»
Юридический адрес: Россия, 664003, г. Иркутск, ул. Красноармейская, 7
ИНН: 3808048552
Телефон: 200-072
- СТРАХОВЩИК:** Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12.
- УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** Настоящий Полис заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 04.04.2007 (далее – Правила страхования) (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Полису и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** Объектом страхования по настоящему Полису являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности Специалистом Страхователя;
- СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** По настоящему Полису страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Специалистом Страхователя при осуществлении оценочной деятельности.
Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования.
- ТРЕТЬИ ЛИЦА** Третьими лицами по настоящему Договору являются:
- Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
- иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Специалистами Страхователя оценочной деятельности.
- СПЕЦИАЛИСТЫ СТРАХОВАТЕЛЯ:** Оценщики, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков, и осуществляющие оценочную деятельность на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.
- ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** С «30» октября 2011 года по «29» октября 2012 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Полисом.
Настоящий Полис покрывает исключительно:
- требования (имущественные претензии) о возмещении ущерба, заявленные

 Страхователь Страховщик 1Россия, 117997, г. Москва, ГСП-8, ул. Пятницкая, 12, стр. 2. Тел.: (495) 232 32 11; 959 46 77. Факс: (495) 959 45 18; 959 44 05; 234 36 00
Телекс: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU. E-mail: ingos@ingos.ru, http://www.ingos.ru

СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	Страхователю в течение Периода страхования; - непреднамеренные ошибки, упущения, допущенные Специалистом Страхователя, приведшие к наступлению страхового случая совершены в Период страхования. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Полису, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. Правил страхования ответственности оценщиков.
ИСКЛЮЧЕНИЯ:	В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Лимит ответственности Страховщика по настоящему Полису по всем страховым случаям устанавливается в размере рублей 100.000.000,00 (сто миллионов). Лимит ответственности Страховщика по настоящему Полису по одному страховому случаю устанавливается в размере рублей 100.000.000,00 (сто миллионов).
БЕЗУСЛОВНАЯ ФРАНШИЗА: СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Безусловная франшиза по настоящему Полису не устанавливается. Рублей 34.500,00 (тридцать четыре тысячи пятьсот) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «29» октября 2011 года. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Полисе как дата уплаты страховой премии, настоящий Полис считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
ЮРИСДИКЦИЯ:	Российская Федерация.
ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ПОЛИСА:	Все изменения в условия настоящего Полиса в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Полису, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Полиса.
УВЕДОМЛЕНИЯ:	Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Полисом или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Полиса. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.
СТРАХОВАТЕЛЬ: ЗАО «Эксперт-оценка» От Страхователя: _____ (Генеральный директор ЗАО «Эксперт-оценка» Латин Александр Валерьевич) 	СТРАХОВЩИК: ОСАО «Ингосстрах» От Страховщика: _____ (Заместитель директора филиала ОСАО «Ингосстрах» в г. Иркутск Метальников Александр Юрьевич на основании доверенности № 528540-600/11 от 14.01.2011 г.). 
_____ Страхователь	_____ Страховщик 2