



Альт-Аудит

Общество с ограниченной ответственностью
«Альт-Аудит»

тел. (3952) 578-665, 589-805

ОРНЗ 11203049081 в реестре НП «Московская аудиторская палата»

ОТЧЕТ № 009-16

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего
МУП «КОЛОС» на праве хозяйственного ведения

ЗАКАЗЧИК: МУП «КОЛОС»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Альт-Аудит»

ДАТА ОЦЕНКИ: 14 марта 2016 г.

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ
ОТЧЕТА:** 29 марта 2016 г.

ИРКУТСК 2016



Альт-Аудит

Общество с ограниченной ответственностью
«Альт-Аудит»

тел. (3952) 578-665, 589-805

ОРНЗ 11203049081 в реестре НП «Московская аудиторская палата»

г.Иркутск

Конкурсному управляющему

МУП «КОЛОС»

29.03.2016

г-ну Ефанову А.Н.

Уважаемый Андрей Николаевич!

В соответствии с договором на проведение оценки № 09-02/16 от 09.02.2016г. специалистами ООО «Альт-Аудит» была произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего МУП «КОЛОС» на праве хозяйственного ведения.

Развернутая характеристика объекта оценки представлена в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Отдельные части Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Выводы, содержащиеся в нашем Отчете о рыночной стоимости оцениваемого имущества, основаны на предоставленных документах, расчетах и иной информации, полученной в результате исследования рынка, а также на нашем опыте и профессиональных знаниях.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

В настоящей работе не проводилась аудиторская, финансовая или иная проверка предоставленной Вами информации. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, полученные от Заказчика и под ответственность Заказчика, считаются достоверными.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Рыночная стоимость оцениваемого имущества, по состоянию на дату оценки – 14 марта 2016 года, составляет, округленно:

1 283 000

(Один миллион двести восемьдесят три тысячи) рублей,

в том числе:

№ п/п	Объект недвижимости	Рыночная стоимость, руб.	
1.	Пекарня, нежилое 1-этажное здание, общей площадью 424,4 кв. м, расположенное по адресу: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, п. Магистральный, ул. Российская, д.12,	536 000	Пятьсот тридцать шесть тысяч рублей
1.1.	в том числе магазин-закусочная (вагончик-магазин)	45 000	Сорок пять тысяч рублей
2.	Гараж на две автомашины, нежилое 1-этажное здание, общей площадью 123,22 кв. м, расположенное по адресу: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, пос. Магистральный, ул. Российская, д.12	747 000	Семьсот сорок семь тысяч рублей

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарю Вас за возможность оказать наши услуги.

С уважением,
Генеральный директор ООО «Альт-Аудит»

А.Г. Овсянкина

Содержание

1.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	4
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	4
3.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	5
4.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	6
5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	7
6.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	8
7.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
8.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
9.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	14
9.1	Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в январе 2016 года	14
9.2	Итоги социально-экономического развития Иркутской области в 2015 году.....	18
9.3	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	20
9.4	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости коммерческого назначения.....	21
9.5	Основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	23
9.6	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	27
10.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	28
10.1	Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов	29
10.2	Оценка рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода.....	29
11.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ.....	37
12.	ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ОТЧЕТЕ	40
13.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	42

Приложения

1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п.23 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- е) составление отчета об оценке.

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

Объект оценки. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	1. Пекарня, нежилое 1-этажное здание, общей площадью 424,4 кв. м, расположенное по адресу: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, п. Магистральный, ул. Российская, д.12, 1.1. в том числе магазин-закусочная (вагончик-магазин); 2. Гараж на две автомашины, нежилое 1-этажное здание, общей площадью 123,22 кв. м, расположенное по адресу: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, пос. Магистральный, ул. Российская, д.12
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки, а также перечень доступных для оценщика документов, содержащих такие характеристики, содержатся в разделе 7 Отчета об оценке
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничений (обременений) прав, учитываемых при оценке объектов оценки, не выявлено.
Цель, задача оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Обоснование рыночной стоимости объекта оценки для определения начальной цены имущества для реализации на торгах в соответствии со статьями 110, 111 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)"
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости)	14 марта 2016 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Итоговая величина стоимости объекта оценки выражена в виде конкретного числа, без указания возможных границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость. Все принятые при проведении оценки объекта оценки допущения содержатся в разделе 4 Отчета об оценке

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

- Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «СИБИРЬ» (утвержденные решением совета Партнерства НП СОО «СИБИРЬ», протокол №2 от 10.09.2006г.)

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

Согласно статье 15 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" «оценщик обязан ...соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является...»

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

- В процессе подготовки настоящего Отчета Оценщик исходил из достоверности всех имеющихся документов, полученных от Заказчика, перечень которых представлен в разделе 7 настоящего Отчета, и юридического описания прав, указанных в них.
- Все итоговые и промежуточные расчеты выполнены в текущих ценах и не учитывают особенности налогообложения ни собственников, ни потенциальных покупателей.
- Оценщик не несет ответственность за юридическое описание прав на оцениваемое имущество. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как официального вызова суда.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, он делает ссылки на источник информации.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на проведение оценки.
- Мнение относительно рыночной стоимости, полученной на дату проведения оценки, действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемых объектов.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете.
- Рыночная стоимость объекта оценки как итоговая, так и в рамках примененных подходов, приведена округленными значениями показателей. Показатели получены при использовании точных данных, поэтому при перерасчете значений по округленным данным могут немного не совпадать с приведенными значениями в Отчете, но, не смотря на это, Оценщик обоснованно может полагать, что подобное округление числовых значений показателей не оказывает существенного влияния на итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки.
- Объектами оценки в рамках настоящего Отчета выступают нежилые объекты недвижимости, находящиеся на праве хозяйственного ведения у МУП «Колос». Вместе с тем, документы на земельный участок, на котором расположены оцениваемые объекты, Заказчиком представлены не были. Оценщик располагает лишь той информацией, что данный земельный участок в период с 09.11.2011 по 08.10.2012 принадлежал МУП «Колос» на праве аренды. В отсутствие на дату оценки надлежащим образом оформленных документов на указанный земельный участок, было принято решение определить рыночную стоимость оцениваемых объектов согласно п.6 ФСО №7 с учетом стоимости прав аренды земельных участков под оцениваемыми зданиями.
- В соответствии с п.5 ФСО №7 был проведен осмотр объектов оценки, результаты которого представлены в виде фотографий в разделе описания объекта оценки.
- Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.¹
- Рыночная стоимость земельных участков указана без учета НДС. Согласно пп.6 п.2 ст.146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения по НДС.
- Рыночная стоимость объектов недвижимости не включает в себя НДС, так как операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения по НДС (пп.15 п.2 ст.146 НК РФ).
- Отчет об оценке выполнен в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

¹ Статья 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Сведения о Заказчике оценки:	
Организационно-правовая форма	МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
Полное наименование	МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "КОЛОС"
Краткое наименование	МУП «КОЛОС»
Место нахождения	Иркутская обл, Казачинско-Ленский р-н, Российская ул, 12
ИНН	3828002443
ОГРН, дата регистрации	1023802527880, 19.12.2002
Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке:	
Фамилия имя отчество оценщика	Овсянкин Николай Олегович
Место нахождения оценщика	г.Иркутск, пр-т М.Жукова, 5/1, оф.38
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Свидетельство о членстве в Некоммерческом партнерстве Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ» от 08.10.2009 № 312. Регистрационный №343 от 06.11.2007 105062, г.Москва, Фурманский пер., 9/12
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №493511, выдан 17.06.2004 УМЦ Байкальского государственного университета экономики и права
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская (профессиональная) ответственность оценщика застрахована СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ». Полис страхования ответственности оценщика № 922/988991483 от 26.10.2015 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	11 лет
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Альт-Аудит»
Краткое наименование	ООО «Альт-Аудит»
ИНН	3812139178
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1123850008589
Дата присвоения ОГРН	12.03.2012
Место нахождения	664039, Иркутская область, г. Иркутск, пер. Зеленый, 6, оф. 11
Телефон	8 (3952) 578-665, 589-805
Сведения о страховании ответственности Исполнителя	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № ОК10-150012028/1 от 13.04.2015г. Страховщик: ОАО Страховая компания «Альянс». Страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей. Срок действия договора страхования: с 14.04.2015г. по 13.04.2016г.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной - соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающей необходимой степенью достоверности.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор на проведение оценки № 09-02/16 от 09.02.2016г., заключенный между генеральным директором ООО «Альт-Аудит» Овсянкиной А.Г., действующей на основании Устава, и конкурсным управляющим МУП «КОЛОС» Ефановым А.Н., действующим на основании Решения Арбитражного суда Иркутской области от «4» августа 2015 года по делу № А19-17810/2014.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки:

№ п/п	Наименование объектов	Балансовая стоимость, руб.
1.	Пекарня, нежилое 1-этажное здание, общей площадью 424,4 кв. м, расположенное по адресу: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, п. Магистральный, ул. Российская, д.12	2676635,00
1.1.	в том числе магазин-закусочная (вагончик-магазин)	0,00
2.	Гараж на две автомашины, нежилое 1-этажное здание, общей площадью 123,22 кв. м, расположенное по адресу: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, пос. Магистральный, ул. Российская, д.12	251996,60

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: Право собственности.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В результате комплексного применения возможных подходов к оценке получены следующие величины рыночной стоимости объекта оценки:

№ п/п	Объект оценки	Величина рыночной стоимости объекта оценки в рамках каждого из подходов к оценке, руб.		
		Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
1.	Пекарня, нежилое 1-этажное здание, общей площадью 424,4 кв. м, расположенное по адресу: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, п. Магистральный, ул. Российская, д.12	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	535 503,49
1.1.	в том числе магазин-закусочная (вагончик-магазин)	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	45 077,06
2.	Гараж на две автомашины, нежилое 1-этажное здание, общей площадью 123,22 кв. м, расположенное по адресу: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, пос. Магистральный, ул. Российская, д.12	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	747 084,93

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки – 14 марта 2016 года, составляет, округленно:

1 283 000

(Один миллион двести восемьдесят три тысячи) рублей,

в том числе:

№ п/п	Объект недвижимости	Рыночная стоимость, руб.	
1.	Пекарня, нежилое 1-этажное здание, общей площадью 424,4 кв. м, расположенное по адресу: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, п. Магистральный, ул. Российская, д.12,	536 000	Пятьсот тридцать шесть тысяч рублей
1.1.	в том числе магазин-закусочная (вагончик-магазин)	45 000	Сорок пять тысяч рублей
2.	Гараж на две автомашины, нежилое 1-этажное здание, общей площадью 123,22 кв. м, расположенное по адресу: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, пос. Магистральный, ул. Российская, д.12	747 000	Семьсот сорок семь тысяч рублей

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.²

² Статья 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ

Предполагается, что результат оценки будет использоваться для определения начальной цены имущества при реализации на торгах в соответствии со статьями 110, 111 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

В настоящем Отчете об оценке приведена итоговая величина стоимости объекта оценки без указания возможных границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.³

Итоговая величина стоимости объекта оценки выражена в рублях Российской Федерации.⁴

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки в рамках настоящего Отчета является недвижимое имущество, принадлежащее МУП «КОЛОС» на праве хозяйственного ведения. Решением Арбитражного суда Иркутской области от 04.08.2015г. по делу № А19-17810/2014 МУП «Колос» признано банкротом и в отношении него открыто конкурсное производство.

Согласно п.1 ст.7 Федерального закона от 14.11.2002г. № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» унитарное предприятие несет ответственность по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

Вместе с тем, согласно п.1 ст.129 Федерального закона от 26.10.2002г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» с даты утверждения конкурсного управляющего до даты прекращения производства по делу о банкротстве, или заключения мирового соглашения, или отстранения конкурсного управляющего он осуществляет полномочия руководителя должника и иных органов управления должника, а также собственника имущества должника - унитарного предприятия в пределах, в порядке и на условиях, которые установлены настоящим Федеральным законом.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета учитывается право собственности на оцениваемое имущество.

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

- Инвентаризационная опись основных средств №3 от 26.10.2015г.
- Постановление Администрации Казачинско-Ленского муниципального района о предоставлении земельного участка в аренду МУП «Колос» от 09.11.2011г. №373
- Договор аренды земельного участка №129 от 09.11.2011г.
- Акт приема-передачи от 09.11.2011г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 38 АГ 762888 от 07.08.2008г.
- Договор передачи в полное хозяйственное ведение муниципального имущества от 01.12.2008г. №78
- Дополнительное соглашение №1 о внесении изменений и дополнений в договор передачи в полное хозяйственное ведение муниципального имущества №78 от 01.12.2008г. и приложения №1, №2 от 08.08.013г.
- Технический паспорт на гараж на две автомашины, составленный по состоянию на 28.02.2008г.
- Технический паспорт на здание пекарни от 25.07.008г.
- Кадастровый паспорт здания от 25.07.2008г.
- Кадастровый паспорт здания от 04.07.2008г.
- Письмо конкурсному управляющему МУП «Колос» исх.№006 от 08.07.2015г.
- Решение Арбитражного суда Иркутской области о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства от 04.08.2015г. по делу № А19-17810/2014
- Определение Арбитражного суда Иркутской области от 02.02.2016г. по делу № А19-17810/2014

Реквизиты юридического лица – балансодержателя объекта оценки:

Полное наименование	МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "КОЛОС"
Краткое наименование	МУП «КОЛОС»
Место нахождения	Иркутская обл, Казачинско-Ленский р-н, Российская ул, 12
ИНН	3828002443
ОГРН, дата регистрации	1023802527880, 19.12.2002

³ п.26 ФСО №1

⁴ п.27 ФСО №1

Перечень оцениваемых объектов недвижимости и их балансовая стоимость (при наличии) представлены в таблице ниже.

Таблица 7.1

№ п/п	Наименование объектов	Балансовая стоимость, руб.
1.	Пекарня, нежилое 1-этажное здание, общей площадью 424,4 кв. м, расположенное по адресу: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, п. Магистральный, ул. Российская, д.12	2676635,00
1.1.	в том числе магазин-закусочная (вагончик-магазин) ⁵	0,00
2.	Гараж на две автомашины, нежилое 1-этажное здание, общей площадью 123,22 кв. м, расположенное по адресу: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, пос. Магистральный, ул. Российская, д.12	251996,60

Описание местоположения оцениваемых объектов недвижимости

Казачинский район образован 26 июня 1926 года и 3 декабря 1930 года переименован в Казачинско-Ленский.

Район граничит с республикой Бурятия, с Киренским, Усть-Кутским, Жигаловским и Качугским районами Иркутской области.

Казачинско-Ленский район занимает большую часть Предбайкальской впадины и северную часть Байкальского хребта (1200—2000 метров над уровнем моря). Площадь 33,3 тыс. км². Природная зона — тайга.

Численность постоянного населения — 17540 человек.

Климат района резкоконтинентальный. Территория района приравнена к районам Крайнего Севера.

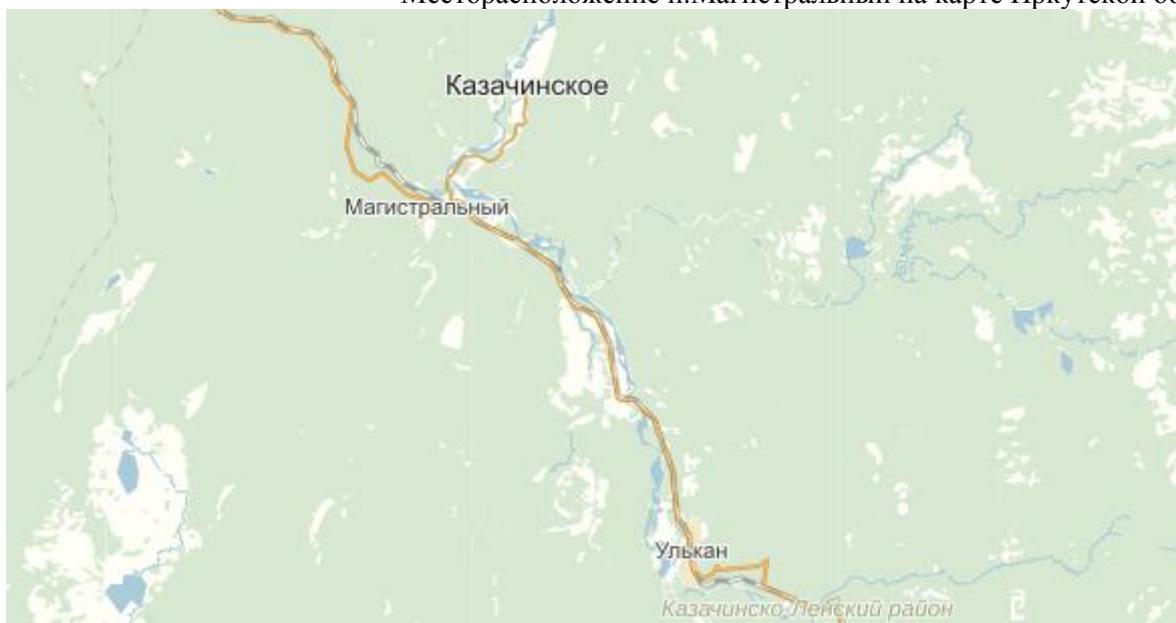
Основной водной артерией является река Киренга. Много озёр и болот.

Казачинско-Ленский район расположен за пределами зоны сельскохозяйственного освоения.⁶

Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов недвижимости

Рисунок 7-1

Месторасположение п.Магистральный на карте Иркутской области⁷



Основные характеристики оцениваемых нежилых объектов представлены в таблицах 7.2-7.3

⁵ Согласно Письму исх.№006 от 08.07.2015г., Техническому паспорту на здание пекарни от 25.07.008г., Кадастровому паспорту здания от 25.07.2008г. магазин-вагончик, числящийся как отдельное основное средство, пристроено к зданию пекарни и от него неотделимо

⁶ http://adminklr.ru/?page_id=4624

⁷ <http://russia-karta.ru/irkutskaja-oblast.htm>

Таблица 7.2

Гараж на две автомашины, нежилое 1-этажное здание, общей площадью 123,22 кв. м, расположенное по адресу: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, пос. Магистральный, ул. Российская, д.12⁸

Наименование	Гараж на две автомашины
Назначение	нежилое
Этажность	1
Общая площадь, кв. м	123,22
Литера	Г
Адрес	Иркутская область, Казачинско-Ленский район, п.Магистральный, ул. Российская, д.12
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано
Свидетельство о государственной регистрации права	38 АГ 762888 от 7 августа 2008 года
Технический паспорт на здание	От 28.02.2008
Данные технического паспорта	
Год постройки	2004
Число этажей	1
Объем куб. м	658
Назначение	нежилое
Текущее использование	по назначению
Площадь застройки, кв. м	127,72
Элементы инженерного благоустройства помещений зданий	Канализация от групповой (квартирной) котельной, электроснабжение
Группа капитальности	4
Вид внутренней отделки	простая
Процент износа	17%

Описание конструктивных элементов здания

Фундамент	бетонный
Стены	брус
Перегородки	деревянные
Перекрытия	чердачное-дер. утеплен.
Крыша	профлист
Полы	грунт
Проемы	оконные - двойные глухие, дверные - филенчатые, деревянные

Таблица 7.3

Пекарня, нежилое 1-этажное здание, общей площадью 424,4 кв. м, расположенное по адресу: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, п. Магистральный, ул. Российская, д.12, в том числе магазин-закусочная (вагончик-магазин)⁹

Наименование	Пекарня
Назначение	нежилое
Этажность	1
Общая площадь, кв. м	424,4
Литера	А, А1, а, а1, а2, а3
Адрес	Иркутская область, Казачинско-Ленский район, п.Магистральный, ул. Российская, д.12
Существующие ограничения (обременения) права	не выявлено
Технический паспорт на здание	От 16.07.2008
Данные технического паспорта	
Год постройки	1975
Число этажей	1
Объем куб. м	1448
Назначение	нежилое
Текущее использование	по назначению
Площадь застройки, кв. м	424,4
Элементы инженерного благоустройства помещений	Водоснабжение, канализация, отопление от ТЭЦ,

⁸ Описание объекта в таблице 7.2 представлено на основании Технического паспорта на гараж, составленного по состоянию на 28.02.2008г. (см. Приложение к настоящему Отчету)

⁹ Описание объекта в таблице 7.3 представлено на основании Технического паспорта на пекарню от 25.07.2008г. (см. Приложение к настоящему Отчету)

Пекарня, нежилое 1-этажное здание, общей площадью 424,4 кв. м, расположенное по адресу: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, п. Магистральный, ул. Российская, д.12, в том числе магазин-закусочная (вагончик-магазин)⁹

зданий	электроснабжение
Литера	А, А1, а, а1, а2, а3
Группа капитальности	4
Вид внутренней отделки	простая
Процент износа	60%

Описание конструктивных элементов здания

Литера А, А1 - здание пекарни, магазин-закусочная

Фундамент	бетонно-заливной
Стены	брус, доска
Перегородки	брус
Перекрытия	чердачные - деревянные утепленные
Крыша	шифер
Полы	доски, кафель, линолеум, металлические листы, линолеум
Проемы	оконные - 2е створные, решетки; дверные - дощатые
Внутренняя отделка	штукатурка, побелка, покраска, кафель, ДВП

Литера а, холодный пристрой

Фундамент	бетонно-заливной
Стены	брус
Перегородки	брус
Перекрытия	доски
Крыша	шифер
Полы	доски
Проемы	доски

Литера а1, склад

Фундамент	бетонно-заливной
Стены	брус
Перегородки	брус
Крыша	шифер
Полы	доски
Проемы	доски

Литера а2, холодный пристрой

Фундамент	бетонно-заливной
Стены	брус
Перегородки	брус
Крыша	шифер
Полы	доски
Проемы	доски

Литера а3, холодный пристрой

Фундамент	бетонно-заливной
Стены	доски
Перегородки	доски
Перекрытия	доски
Крыша	шифер
Полы	доски
Проемы	доски

Таблица 7.4. Фотографии объектов оценки



Гараж



Пекарня

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.¹⁰

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данных условиях способов использования.

Юридическая допустимость: рассмотрение с точки зрения полного права собственности без обременений и ограничений, отсутствие залоговых обязательств перед кредитными организациями под залог данного имущества.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ соответствия возможных вариантов использования объектов оценки критериям НЭИ представлен в таблице ниже.

Таблица 8.1

Варианты использования	Критерии НЭИ			
	Физическая осуществимость	Юридическая допустимость	Финансовая осуществимость	Максимальная эффективность
<i>Пекарня, нежилое 1-этажное здание, общей площадью 424,4 кв. м, расположенное по адресу: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, п. Магистральный, ул. Российская, д.12, в том числе магазин-закусочная (вагончик-магазин)</i>				
Нежилое здание	+	+	+	+
Реконструкция	+	+	-	-
<i>Гараж на две автомашины, нежилое 1-этажное здание, общей площадью 123,22 кв. м, расположенное по адресу: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, пос. Магистральный, ул. Российская, д.12</i>				
Гараж	+	+	+	+
Реконструкция	+	+	-	-

Таким образом, наиболее эффективным использованием объектов оценки является использование их по прямому назначению.

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

9.1 Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в январе 2016 года

По оценке Минэкономразвития России, индекс ВВП с исключением сезонности в январе составил -0,1% к предыдущему месяцу. Положительную динамику с сезонной корректировкой показало промышленное производство в целом (за счет производства и распределения электроэнергии, газа и воды). Одновременно отмечается замедление спада обрабатывающих производств, платных услуг населению.

В январе, по оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к январю прошлого года замедлилось до 2,5% против снижения на 3,5% в декабре, соответственно.

¹⁰ Раздел VI ФСО №7

По оценке Минэкономразвития России, по промышленному производству в целом в январе возобновился рост с исключением сезонной и календарной составляющих к предыдущему месяцу (декабрь - -0,2%, январь - +0,3%).

Добыча полезных ископаемых осталась без изменений. В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды восстановился рост (декабрь - -2,3%, январь - +2,8%).

В обрабатывающих производствах сокращение замедлилось до -0,2% против -0,5% в декабре.

В секторе промежуточного спроса в январе сократился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, в производстве кокса и нефтепродуктов, целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности; стабилизировался рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева; после сокращения в декабре возобновился рост в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, в химическом производстве.

Из потребительских отраслей после сокращения в ноябре-декабре, в январе возобновился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, в текстильном и швейном производстве; вновь сократилось производство кожи, изделий из кожи и производство обуви.

В отраслях машиностроительного комплекса сократилось производство машин и оборудования, производство транспортных средств и оборудования; восстановился рост в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

По виду деятельности «Строительство», по оценке Минэкономразвития России, в январе динамика с исключением сезонного фактора вновь показала отрицательное значение (-1,5%) после положительных значений в предыдущие два месяца.

Производство продукции сельского хозяйства с исключением сезонности после роста в декабре в январе снизилось на 0,2 процента.

В январе темпы снижения оборота розничной торговли с учетом сезонной корректировки, как и в декабре, составили 0,2%, что является минимальным значением с января 2015 года.

Динамика платных услуг населению в январе не изменилась.

Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в январе продолжил декабрьское снижение, составив 5,6% от экономически активного населения.

После периода спада, продолжавшегося с середины прошлого года, реальная заработная плата (с исключением сезонного фактора) в январе текущего года, по предварительным данным, продемонстрировала рост на 0,3 процента.

Динамика реальных располагаемых доходов (с исключением сезонного фактора) после небольшого роста в декабре в январе вновь вернулась в область отрицательных значений: снижение составило 1,2 процента.

Экспорт товаров в январе 2016 г., по оценке, составил 22,7 млрд. долл. США (81,9 % к январю к 2015 года.).

Импорт товаров в январе 2016 г., по оценке, составил 10,1 млрд. долл. США (снижение на 17,7 % к январю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе 2016 г., по оценке, составило 12,6 млрд. долл. США, относительно января 2015 г. снизилось на 18,5 процента.

По данным Росстата, в январе 2016г. индекс потребительских цен составил 101,0% (в январе 2015 г. - 103,9%).¹¹

Уровень безработицы¹²

В январе 2016 г. общая численность безработных в России увеличилась по сравнению с декабрем 2015 г. на 2 тыс. человек и составила 4 млн. 428 тыс. человек, или 5,8% экономически активного населения, сообщил Росстат. В декабре и ноябре 2015 г. уровень безработицы составлял также 5,8%, в октябре - 5,5%, в сентябре - 5,2%, в августе - 5,3%, в июле - 5,3%, в июне - 5,4%, в мае - 5,6%, в апреле - 5,8%, в марте - 5,9%, в феврале - 5,8%, в январе - 5,5%. В государственных учреждениях службы занятости населения в качестве безработных было зарегистрировано в январе 1 млн. человек (в декабре аналогично - 1 млн.).

Численность экономически активного населения РФ в январе 2016 года составила, по предварительным итогам выборочного обследования населения по проблемам занятости, 75,8 млн. человек, или 52% от общей численности населения страны.

Рост ВВП¹³

¹¹ <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/monitoring2016month1>

¹² <http://ru.investing.com/news>

ВВП России сократился в 2015 г. на 3,7% после роста на 0,7% в 2014 г., уточнил Росстат. Объем ВВП составил в 2015 г. 80 трлн. 412,5 млрд. руб. против 77 трлн. 893,1 млрд. руб. в 2014 г.

Данные за 2014 и 2015 гг. включают теперь изменения, связанные с внедрением международной методологии оценки стоимости жилищных услуг, производимых и потребляемых собственниками жилья; положений СНС 2008 г. об учете итогов научных исследований, разработок и внедрения новых видов оружия, а также оценку основного капитала на основе его текущей рыночной стоимости. Перерасчет привел к существенному увеличению номинального объема ВВП в 2011-2014 гг. примерно на 3,7-6,5 трлн. руб. (максимальное увеличение произошло в 2014 г.), но динамика ВВП почти не претерпела изменений, максимальная поправка составляет 0,1%. Индекс-дефлятор ВВП за 2015 г. составил по отношению к ценам 2014 г. 107,3%. "На величину дефлятора ВВП оказало влияние снижение средней ставки экспортной пошлины на энергоносители", - пояснил Росстат. Наибольшее падение валовой добавочной стоимости в 2015 г. произошло в оптовой и розничной торговле - на 10,1% (в 2014 г. - рост на 1,5%), строительстве - на 7,5% (в 2014 г. - снижение на 1,6%), обрабатывающих производствах - на 5,5% (в 2014 г. - рост на 1%). В области добычи полезных ископаемых валовая добавочная стоимость выросла в прошлом году на 1,1% (в 2014 г. - на 2,2%), в сельском хозяйстве - на 3,5% (в 2014 г. - на 2,2%). Доля расходов на конечное потребление в составе ВВП составила по итогам 2015 г. 71,6% (в 2014 г. - 72,2%), в том числе доля расходов домохозяйств - 52,6% (53,2%), органов государственного управления - 18,8% (18,8%). Доля накопления в составе ВВП сократилась в 2015 г. до 20,4% с 21,2% в 2014 г., в том числе доля валового накопления основного капитала не изменилась и составила 21,5%, а запасы материальных оборотных средств сократились на 1,1% против 0,3% в 2014 г. Доля чистого экспорта (экспорт минус импорт) выросла в 2015 г. до 8% с 6,6% в 2014 г. В базовом сценарии макропрогноза Минэкономразвития на 2016 г., который предусматривает рост ВВП на 0,7%, заложена цена нефти на уровне \$50 за баррель. В рисковом сценарии значится \$35 за баррель. МЭР намерено уточнить базовый прогноз в апреле. В консервативном сценарии на 2016 г., рассчитанном на основе \$40 за баррель, МЭР прогнозировало снижение ВВП в пределах 1%.

Индексы потребительских цен¹⁴

Таблица 9.1. Индексы потребительских цен и тарифов на товары и услуги на конец периода, в процентах:

	Всего		В том числе на					
	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года	продовольственные товары		непродовольственные товары		услуги	
			к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года
2015г.								
Январь	103,9	103,9	105,7	105,7	103,2	103,2	102,2	102,2
Февраль	102,2	106,2	103,3	109,1	102,1	105,3	100,8	103,0
Март	101,2	107,4	101,6	110,9	101,4	106,8	100,3	103,3
I квартал	107,4	107,4	110,9	110,9	106,8	106,8	103,3	103,3
Апрель	100,5	107,9	100,3	111,2	100,9	107,8	100,0	103,4
Май	100,4	108,3	100,1	111,3	100,5	108,4	100,5	103,9
Июнь	100,2	108,5	99,6	110,8	100,3	108,7	101,0	104,9
II квартал	101,0	108,5	100,0	110,8	101,8	108,7	101,5	104,9
Июль	100,8	109,4	99,7	110,5	100,5	109,2	103,0	108,0
Август	100,4	109,8	99,3	109,8	100,8	110,0	101,3	109,4
Сентябрь	100,6	110,4	100,4	110,2	101,1	111,2	100,0	109,4
III квартал	101,7	110,4	99,5	110,2	102,3	111,2	104,3	109,4
Октябрь	100,7	111,2	101,0	111,4	101,0	112,3	99,9	109,3

¹³ <http://www.vestifinance.ru/articles/67006>

¹⁴ www.gks.ru/bgd/free/b00_24/IssWWW.exe/Stg/d000/I000030R.HTM

	Всего		В том числе на					
	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года	продовольственные товары		непродовольственные товары		услуги	
			к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года
Ноябрь	100,8	112,1	101,2	112,7	100,7	113,2	100,2	109,5
Декабрь	100,8	112,9	101,2	114,0	100,4	113,7	100,7	110,2
IV квартал	102,3	112,9	103,4	114,0	102,2	113,7	100,7	110,2
2016г.								
Январь	101,0	101,0	101,2	101,2	100,7	100,7	101,0	101,0

• **Уровень инфляции**¹⁵

Ниже представлена таблица месячной и годовой инфляции России с 1991 года по настоящее время, выраженной в % относительно предыдущего периода. Инфляция рассчитывается на основе индексов потребительских цен, публикуемых Федеральной службой государственной статистики.

Таблица 9.2. Уровень инфляции в России

	Янв	Фев	Мар	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сен	Окт	Ноя	Дек	Год
2016	0,96	0,63											1,60
2015	3,85	2,22	1,21	0,46	0,35	0,19	0,80	0,35	0,57	0,74	0,75	0,77	12,91
2014	0,59	0,70	1,02	0,90	0,90	0,62	0,49	0,24	0,65	0,82	1,28	2,62	11,36
2013	0,97	0,56	0,34	0,51	0,66	0,42	0,82	0,14	0,21	0,57	0,56	0,51	6,45
2012	0,50	0,37	0,58	0,31	0,52	0,89	1,23	0,10	0,55	0,46	0,34	0,54	6,58
2011	2,37	0,78	0,62	0,43	0,48	0,23	-0,01	-0,24	-0,04	0,48	0,42	0,44	6,10
2010	1,64	0,86	0,63	0,29	0,50	0,39	0,36	0,55	0,84	0,50	0,81	1,08	8,78
2009	2,37	1,65	1,31	0,69	0,57	0,60	0,63	0,00	-0,03	0,00	0,29	0,41	8,80
2008	2,31	1,20	1,20	1,42	1,35	0,97	0,51	0,36	0,80	0,91	0,83	0,69	13,28
2007	1,68	1,11	0,59	0,57	0,63	0,95	0,87	0,09	0,79	1,64	1,23	1,13	11,87
2006	2,43	1,66	0,82	0,35	0,48	0,28	0,67	0,19	0,09	0,28	0,63	0,79	9,00
2005	2,62	1,23	1,34	1,12	0,80	0,64	0,46	-0,14	0,25	0,55	0,74	0,82	10,91
2004	1,75	0,99	0,75	0,99	0,74	0,78	0,92	0,42	0,43	1,14	1,11	1,14	11,74
2003	2,40	1,63	1,05	1,02	0,80	0,80	0,71	-0,41	0,34	1,00	0,96	1,10	11,99
2002	3,09	1,16	1,08	1,16	1,69	0,53	0,72	0,09	0,40	1,07	1,61	1,54	15,06
2001	2,8	2,3	1,9	1,8	1,8	1,6	0,5	0,0	0,6	1,1	1,4	1,6	18,8
2000	2,3	1,0	0,6	0,9	1,8	2,6	1,8	1,0	1,3	2,1	1,5	1,6	20,1
1999	8,4	4,1	2,8	3,0	2,2	1,9	2,8	1,2	1,5	1,4	1,2	1,3	36,6
1998	1,5	0,9	0,6	0,4	0,5	0,1	0,2	3,7	38,4	4,5	5,7	11,6	84,5
1997	2,3	1,5	1,4	1,0	0,9	1,1	0,9	-0,1	-0,3	0,2	0,6	1,0	11,0
1996	4,1	2,8	2,8	2,2	1,6	1,2	0,7	-0,2	0,3	1,2	1,9	1,4	21,8
1995	17,8	11,0	8,9	8,5	7,9	6,7	5,4	4,6	4,5	4,7	4,6	3,2	131,6
1994	17,9	10,8	7,4	8,5	6,9	6,0	5,3	4,6	8,0	15,0	14,6	16,4	214,8
1993	25,8	24,7	20,1	18,7	18,1	19,9	22,4	26,0	23,0	19,5	16,4	12,5	840,0
1992	245,3	38,0	29,9	21,7	11,9	19,1	10,6	8,6	11,5	22,9	26,1	25,2	2508,8
1991	6,2	4,8	6,3	63,5	3,0	1,2	0,6	0,5	1,1	3,5	8,9	12,1	160,4

¹⁵ <http://уровень-инфляции.рф/>

Таблица 9.3. Динамика потребительских цен по группам товаров и услуг¹⁶

**Динамика потребительских цен по группам товаров и услуг
(месяц к предыдущему месяцу, %)**

	Инфляция	Базовая инфляция	Прирост цен на продовольственные товары	Прирост цен на непродовольственные товары ¹	Прирост цен на плодовоовощную продукцию	Прирост цен на непродовольственные товары	Прирост цен на непродовольственные товары без бензина	Прирост цен на платные услуги
2014								
Январь	0,6	0,4	1,0	0,5	5,8	0,3	0,3	0,5
Февраль	0,7	0,5	1,2	0,7	5,1	0,4	0,4	0,4
Март	1,0	0,8	1,8	1,3	5,3	0,7	0,6	0,5
Апрель	0,9	0,9	1,3	1,2	2,3	0,6	0,6	0,7
Май	0,9	0,9	1,5	1,3	2,4	0,5	0,5	0,8
Июнь	0,6	0,8	0,7	1,1	-2,8	0,4	0,4	0,9
Июль	0,5	0,6	-0,1	1,0	-8,1	0,4	0,3	1,4
Август	0,2	0,6	-0,3	0,9	-10,7	0,5	0,4	0,7
Сентябрь	0,7	0,9	1,0	1,2	-1,2	0,6	0,5	0,3
Октябрь	0,8	0,8	1,2	1,0	2,8	0,6	0,6	0,6
Ноябрь	1,3	1,0	2,0	1,3	8,7	0,6	0,6	1,2
Декабрь	2,6	2,6	3,3	2,2	12,9	2,3	2,5	2,2
В целом за год (декабрь к декабрю)	11,4	11,2	15,4	14,7	22,0	8,1	8,0	10,5
2015								
Январь	3,9	3,5	5,7	3,7	22,1	3,2	3,5	2,2
Февраль	2,2	2,4	3,3	2,7	7,2	2,1	2,3	0,8
Март	1,2	1,5	1,6	1,6	1,2	1,4	1,6	0,3
Апрель	0,5	0,8	0,3	0,9	-3,7	0,9	0,9	0,0
Май	0,4	0,6	0,1	0,2	-1,0	0,5	0,6	0,5
Июнь	0,2	0,4	-0,4	0,2	-5,0	0,3	0,3	1,0
Июль	0,8	0,4	-0,3	0,3	-4,2	0,5	0,3	3,0
Август	0,4	0,8	-0,7	0,5	-9,8	0,8	0,7	1,3
Сентябрь	0,6	0,8	0,4	0,7	-2,3	1,1	1,1	0,0
Октябрь	0,7	0,7	1,0	0,8	2,9	1,0	1,1	-0,1
Ноябрь	0,8	0,6	1,2	0,7	5,6	0,7	0,8	0,2
Декабрь	0,8	0,6	1,2	0,6	6,6	0,4	0,5	0,7
В целом за год (декабрь к декабрю)	12,9	13,7	14,0	13,6	17,4	13,7	14,5	10,2
2016								
Январь	1,0	0,8	1,2	0,6	6,2	0,7	0,8	1,0

¹ Без учета плодовоовощной продукции.

9.2 Итоги социально-экономического развития Иркутской области в 2015 году

За 2015 год в Иркутской области темпы роста основных экономических и социальных показателей по отношению к соответствующему периоду прошлого года составили:

- объем промышленного производства –104,5%;
- инвестиции в основной капитал (оценка) –90,7%;
- оборот розничной торговли –90,1%;
- реальные денежные доходы населения (по предварительным данным) –99,6%

Инвестиции

Объем инвестиций в основной капитал по оценке 2015 года составит порядка 210 млрд. рублей (2014 год –скорректированный данные 214,4 млрд. рублей).

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», за 2015 год составил 75955,4 млн. рублей (79,5% к аналогичному уровню прошлого года).

Строительными организациями (без субъектов малого предпринимательства) за январь –декабрь 2015 года выполнено работ по основному виду деятельности на сумму в размере 24532,9 млн. рублей, что составляет 71,0% к уровню 2014 года.

По состоянию на 1 января 2016 года ими заключено заказов (контрактов) на сумму 4744,9 млн. рублей, что при существующем уровне загрузки мощностей обеспечит формирование производственной программы на два месяца.

В январе-декабре 2015 года на территории Иркутской области предприятиями и организациями, а также населением, построено 963,7 тыс. кв. метров общей площади жилья, в т.ч. предприятиями (без индивидуальных застройщиков)–752,5 тыс.кв.метров, фактической стоимостью для застройщиков 8599,2 млн.рублей.

Ввод жилья составил 115,3% к соответствующему периоду прошлого года.

Сдача жилья в эксплуатацию осуществлялась во всех муниципальных образованиях Иркутской области. Больше, чем в 2014 году, построено жилья в гг.Иркутск, Братск, Саянск, Черемхово, Усолье-Сибирское, Зима, а также в 16 муниципальных районах.

Наибольший удельный вес (91,6%) во вводе жилья приходится на частную форму собственности, где 23,9% жилых домов построены населением.

¹⁶ http://www.cbr.ru/statistics/inf/Infl_01012016.pdf

Среднемесячная заработная плата в отрасли сохранилась на уровне прошлого года и составила 23329,5 рублей, среднесписочная численность работников – 36708 человек (94,4% к уровню прошлого года).

За январь-ноябрь 2015 года строительными предприятиями получена прибыль в объеме 837,6 млн. рублей.

Цены

С начала 2015 года (декабрь 2015 года к декабрю 2014 года) индекс роста потребительских цен на продовольственные товары в Иркутской области составил 111,6%, что ниже аналогичных показателей в целом по Сибирскому федеральному округу (112,3%) и по России (114,0%). В рейтинге регионов Сибирского федерального округа по показателю наименьшего роста цен на продовольственные товары (включая алкогольные напитки) с начала 2015 года Иркутская область заняла 3 место после республик Бурятия и Тыва.

По предварительным итогам 2015 года Иркутская область входит в десятку субъектов Российской Федерации, имеющих наименьший показатель роста цен на социально значимые продовольственные товары.

Сводный индекс потребительских цен на непродовольственные товары в Иркутской области в декабре 2015 года по отношению к декабрю 2014 года был выше, чем на продовольственные товары и составил 113,5% (декабрь 2014 года к декабрю 2013 года -107,0%).¹⁷

- **Уровень безработицы**¹⁸

- **В январе безработица в Иркутской области составила 9,3%**

Росстат опубликовал данные о занятости населения в России в январе 2015 года. Так, уровень безработицы в Иркутской области составил 9,3%, это на 0,3% меньше, чем месяцем ранее. По этому показателю регион занимает **седьмое место в Сибири**. Всего в Иркутской области зарегистрировано 116 тысяч безработных. Самый низкий уровень безработицы в СФО зафиксирован в Красноярском крае: 4,5%, самый высокий — в Тыве: 18,7%.

- **Прожиточный минимум**¹⁹

- **Официальный прожиточный минимум по Иркутской области**

- ПРАВИТЕЛЬСТВО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

- ПОСТАНОВЛЕНИЕ

- 29 января 2016 года № 43-пп Об установлении величины прожиточного минимума по Иркутской области за IV квартал 2015 года. В соответствии с Законом Иркутской области от 9 октября 2008 года № 83-оз «О порядке установления величины прожиточного минимума в Иркутской области», руководствуясь частью 4 статьи 66, статьей 67 Устава Иркутской области, Правительство Иркутской области

- ПОСТАНОВЛЯЕТ:

- 1. Установить величину прожиточного минимума за IV квартал 2015 года:

- а) в целом по Иркутской области в расчете на душу населения - 9814 рублей, для трудоспособного населения - 10410 рублей, пенсионеров - 7894 рубля, детей - 10020 рублей;

- б) по районам Крайнего Севера Иркутской области и местностям, приравненным к районам Крайнего Севера, в расчете на душу населения - 11879 рублей, для трудоспособного населения - 12652 рубля, пенсионеров - 9532 рубля, детей - 12170 рублей;

- в) по иным местностям Иркутской области в расчете на душу населения - 9177 рублей, для трудоспособного населения - 9717 рублей, пенсионеров - 7388 рублей, детей - 9356 рублей.

- 2. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию.

¹⁷ http://irkobl.ru/sites/economy/zakon_210_fz/SER_2015.pdf

¹⁸ <http://www.irk.ru/news/20150226/unemployment/>

¹⁹ <http://www.assessor.ru/notebook/region/minimum-irkutskaja/>

Таблица 9.4. Прожиточный минимум в иркутской области 2015 – 2016 гг.

За квартал, год	На душу населения	Для трудоспособного населения	Для пенсионеров	Для детей	Постановление
1 квартал 2016					
4 квартал 2015	11879	9814	10410	7894	№ 43-пп от 29.01.2016
3 квартал 2015	9881	10518	7963	9958	№ 546-пп от 30.10.2015
2 квартал 2015	10105	10723	8128	10301	№ 369-пп от 30.07.2015
1 квартал 2015	9939	10534	7987	10176	№ 194-пп от 27.04.2015
4 квартал 2014	8629	9178	6984	8689	№ 22-пп от 30.01.2015
3 квартал 2014	8295	8838	6711	8307	27-10-2014 N 531-пп
2 квартал 2014	8342	8866	6726	8442	30-07-2014 № 368-пп
1 квартал 2014	8016	8522	6476	8094	30-04-2014 N 231-пп
4 квартал 2013	7768	8279	6289	7766	№ 38-пп от 30.01.2014
3 квартал 2013	6960	7482	5459	6598	№ 463-пп от 30.10.2013
2 квартал 2013	6851	7365	5371	6499	№ 277-пп от 26.07.2013
1 квартал 2013	6689	7190	5242	6354	№ 174-пп от 29.04.2013

9.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Таблица 9.5

Наименование объекта	Характеристика назначения объекта по документам ²⁰	Сегмент рынка, к которому относится объект
Пекарня, нежилое 1-этажное здание, общей площадью 424,4 кв. м, расположенное по адресу: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, п. Магистральный, ул. Российская, д.12,	Назначение: нежилое (пекарня)	Коммерческая недвижимость
в том числе магазин-закусочная (вагончик-магазин)	Назначение: нежилое	Коммерческая недвижимость
Гараж на две автомашины, нежилое 1-этажное здание, общей площадью 123,22 кв. м, расположенное по адресу: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, пос. Магистральный, ул. Российская, д.12	Назначение: нежилое (гараж)	Коммерческая недвижимость

В результате анализа рынка нежилой недвижимости Казачинско-Ленского района Иркутской области, поселка Магистральный, а именно зданий и помещений, предложения к продаже подобной недвижимости на дату оценки выявлены не были.

По данным справочной системы АИС «МРН» (сайт Росреестра) с января 2015 года по дату оценки сделок купли-продажи с объектами коммерческой недвижимости, а именно нежилыми зданиями и помещениями, расположенными в п.Магистральный, зарегистрировано не было.

Выявленные предложения к продаже жилой недвижимости, расположенной в п.Магистральный, представлены в таблице ниже.

Таблица 9.6

Дата предложения	Объект	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Месторасположение	Описание	Источник информации
12.03.2016	4-к квартира	110 м ²	1 100 000	Иркутская область, Магистральный, Ташкенская	Продам квартиру 4-к квартира 110 м ² на 1 этаже 1-этажного деревянного дома Продаю 4х комнатную квартиру в брусом доме на участке 15,5соток. Всё в собственности имеются все документы. Отопление печное-конвекторное, дом и крыша покрыты кровельным железом. Пластиковые окна. Дом снаружи	https://www.avito.ru/magistrallyi/kvartiry/4-k_kvartira_110_m_11_et._743680461

²⁰ см. Приложение к Отчету

					утеплен пенопластом. Свежий частичный ремонт. Дом из лиственничного бруса, вес целый, на века. Имеется новая баня 6×4, теплый гараж 8×4, в огороде новая теплица, грядки. Дровник.	
10.03.2016	3-к квартира	70 м ²	1 800 000	Иркутская область, Магистральный, Иркутская,13	Продам квартиру 3-к квартира 70 м ² на 2 этаже 2-этажного деревянного дома Продам 3-х квартиру в поселке Магистральный Казачинско-Ленского района Иркутской области. Квартира теплая, ухоженная. Отопление центральное, отдельный вход, Дом брусовой, в доме погреб на 1 этаже. Приусадебный участок, теплица, двор покрыт деревом, вокруг палисадник из кустарников, сосна. В квартире настоящий камин из кирпича, квартира светлая, солнечная. В квартире проживали одни хозяева. В подарок остается сарай. Подходит под разные виды продаж (сертификаты на переселение, ипотека, чистая продажа). Собственник. В пгт Магистральный (железнодорожная станция Киренга) развита вся инфраструктура(школы, д/сады, кинотеатр, много магазинов и т.д.) Рядом река Киренга.(много рыбы для рыбаков)	https://www.avito.ru/magistralnyy/kvartiry/3-k_kvartira_70_m_22_et_646029189

Таким образом, можно сделать вывод о том, что рынок коммерческой недвижимости Казачинско-Ленского района Иркутской области, пос. Магистральный – не развит, объектов, аналогичных оцениваемым, не выявлено.

В связи с этим было принято решение рассмотреть предложения к продаже на рынке коммерческой недвижимости в соседних с Казачинско-Ленским районах: Киренском, Усть-Кутском, Жигаловском и Качугском районах Иркутской области. Результаты представлены в таблице 9.7.

9.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости коммерческого назначения

Предложения к продаже объектов коммерческого назначения в соседних с Казачинско-Ленским районах Иркутской области, найденные на дату оценки, представлены в таблице ниже.

Таблица 9.7

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м	Дата предложения	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Местоположение	Описание	Источник информации
1	Помещение свободного назначения	850,0	10.03.2016	20 000 000	23 529	Иркутская область, Жигалово, Партизанская ул, 71	Продам помещение свободного назначения 850 м ² Продается 2-х этажное кирпичное здание в административном центре поселка Жигалово общей площадью 850 м ² . с земельным участком 2400 м ² . На территории есть капитальный гараж площадью 220 м ² . и водонапорная башня. Все в собственности. В 2014 году в здании был произведен капитальный ремонт. На территории Жигаловского района компанией Газпром разрабатывается Ковыктинское газовое месторождение. Газ с этого месторождения в ближайшие три года пойдет на Саянск и Ангарск, а также к 2021 году на Китай, перспектива Жигаловского района в настоящее время очевидна. Возможна продажа доли или аренда. Рассмотрим ваши предложения.	https://www.avito.ru/zhigalovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_850_m_742592336
2	Торговое помещение	157,4	14.03.2016	не указана	-	Иркутская область, Усть-Кут, ул	Продам торговое помещение 157.4 м ² Продается действующий бизнес. Помещение используется под	https://www.avito.ru/ustkut/kommerche

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м	Дата предложения	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Местоположение	Описание	Источник информации
						Халтурина 54	розничную торговлю и парикмахерскую, так же имеются складские помещения. рассмотрим любые предложения (продажа, рассрочка, аренда). По всем вопросам пишите в личку или звоните.	skaya_nedvizhi_most/torgovoe_pomeschenie_157.4_m_744641967
3	Торговое помещение	50,1	14.03.2016	не указана	-	Иркутская область, Усть-Кут, ул.Пушкина 103	Продам торговое помещение 50.1 м ² Продается действующий бизнес, будет началом Вашего счастливого пути. Помещение используется под розничную торговлю. В сентябре 2016г. рядом сдается многоквартирный жилой дом. В помещении сделана перепланировка с хорошим ремонтом, так же помещение можно использовать под другие цели. Рассмотрим любые предложения (продажа, рассрочка, аренда) По всем вопросам пишите в личку или звоните по телефону.	https://www.avito.ru/ust-kut/kommercheskaya_nedvizhi_most/torgovoe_pomeschenie_50.1_m_744619643
4	Складское помещение	9 682,0	10.03.2016	65 000 000	6 713	Иркутская область, Усть-Кут, ул. Советская 61	Продам складское помещение 9682 м ² Производственная база 1га, складские помещения 2500 м ² , ангар 500 м ² , холодильный склад с установкой 553 м ² , помещение под столовую 80 м ² , помещение под общежитие 65 м ² , баня.	https://www.avito.ru/ust-kut/kommercheskaya_nedvizhi_most/skladskoe_pomeschenie_9682_m_535867071
5	Помещение свободного назначения	62,0	01.03.2016	не указана	-	Иркутская область, Усть-Кут, Речников ул, 53	Продам помещение свободного назначения 62 м ² Продам или сдам в аренду, помещение свободного назначения под любой вид деятельности. Помещение на 1 этаже 5-этажного дома, вход отдельный, торговая площадь 36 кв.м. Собственник	https://www.avito.ru/ust-kut/kommercheskaya_nedvizhi_most/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_62_m_737211213
6	Складское помещение	750,0	25.02.2016	не указана	-	Иркутская область, Усть-Кут, ул. Луговая 20	Продам складское помещение 750 м ² продам или сдам в аренду помещение. под офисы, склады, магазин. цена договорная	https://www.avito.ru/ust-kut/kommercheskaya_nedvizhi_most/skladskoe_pomeschenie_750_m_734387780
7	Торговое помещение	28,4	25.02.2016	2 600 000	91 549	Иркутская область, Усть-Кут, улица Калинина, 3	Продам торговое помещение 28.4 м ² Торговое помещение 28.4м ² , под магазин, офис, находится в самом центре города.	https://www.avito.ru/ust-kut/kommercheskaya_nedvizhi_most/torgovoe_pomeschenie_28.4m_648648094

Всего было выявлено 7 предложений на продажу объектов коммерческого назначения, из них: 2 помещения свободного назначения, 3 торговых помещения и 2 складских помещения. Диапазон цен по объектам схожего назначения указать нет возможности, так как в большинстве объявлений отсутствует цена. Таким образом, можно сделать вывод о том, что рынок коммерческой недвижимости в удаленных районах Иркутской области развит очень слабо, что не позволяет применить методы сравнительного подхода к оценке в настоящем Отчете.

Для примера приведем анализ сегмента рынка недвижимости коммерческого назначения на дату оценки в областном центре – г.Иркутск.

В феврале 2016 года на рынке коммерческой недвижимости Иркутска по сравнению с предыдущим месяцем выросли цены на продажу нежилых помещений (+11,2%), офисов (+6,13%) и торговых помещений (+20,3%), уменьшились цены на продажу зданий (-7,10%). Цены на аренду офисов уменьшились на 5,34%.²¹

²¹ Источник информации - <http://www.realtyvision.ru/analytics/2213/>

Рисунок 9-1. Продажа коммерческой недвижимости

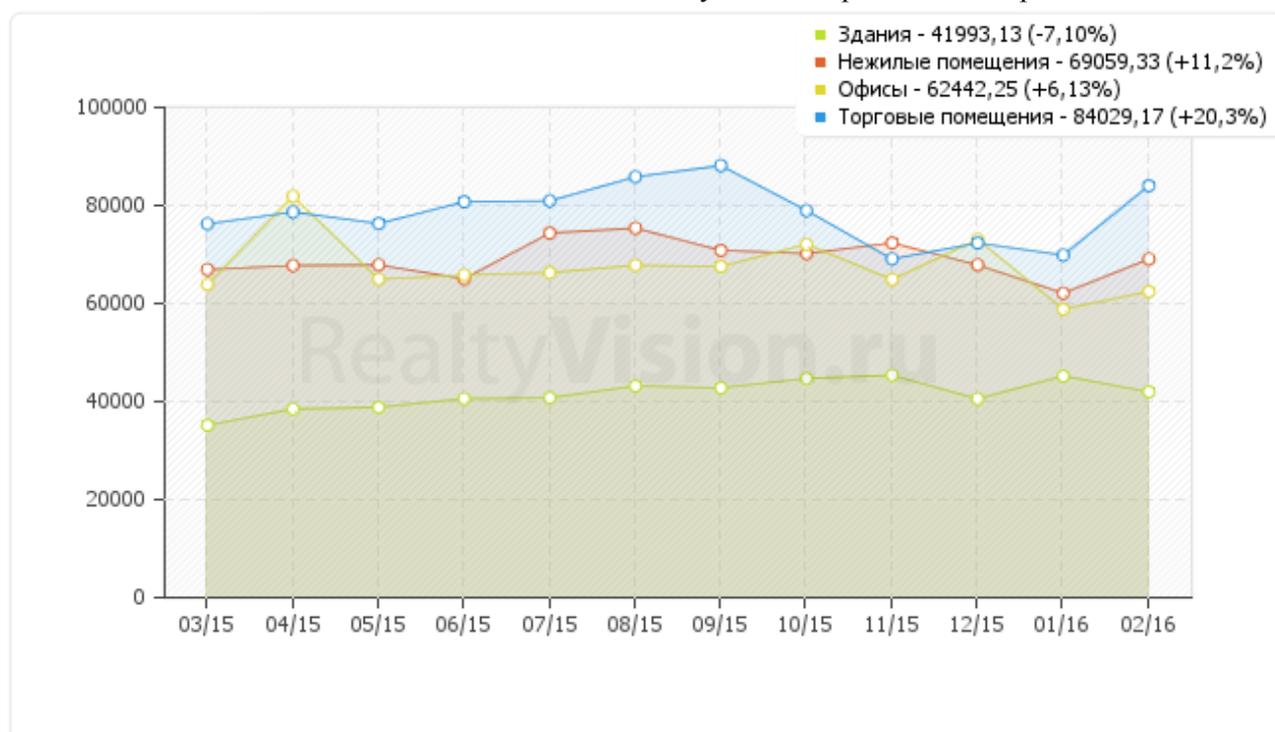
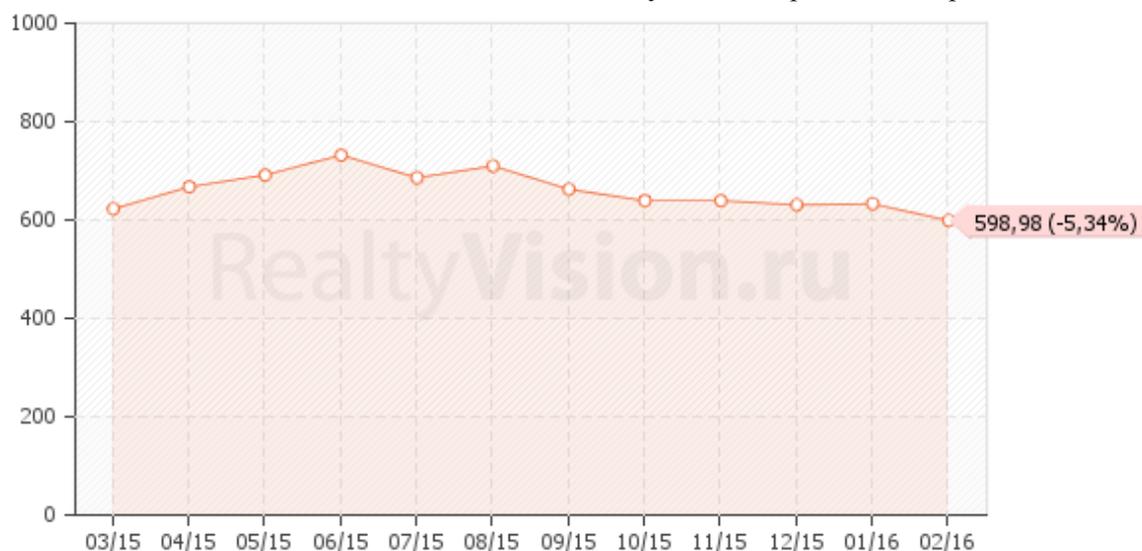


Таблица 9.8

Тип	Средняя цена (руб./кв.м.)
Здания	41993,13 -7,10%
Нежилые помещения	69059,33 +11,2%
Офисы	62442,25 +6,13%
Торговые помещения	84029,17 +20,3%

Рисунок 9-2. Аренда коммерческой недвижимости



Средняя цена аренды 1 кв.м офисных помещений в г.Иркутск в феврале 2016 года составляла 598,98 руб.

9.5 Основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены нежилых зданий:

- объем передаваемых имущественных прав, ограничения (обременения) этих прав;

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе состояние объектов капитального строительства, иные характеристики.

Изменение цен за период между датами сделки и оценки

Динамика изменения цен на коммерческую недвижимость за последние 12 месяцев в г.Иркутск проиллюстрирована на рисунке 9-1. Те же тенденции могут наблюдаться и по недвижимости коммерческого назначения в остальных городах Иркутской области.

Скидки к ценам предложений

Как правило, фактическая сумма сделки не совпадает с ценой предложения. В ходе торгов сумма сделки может изменяться в большую или меньшую сторону на несколько процентов. Часто цена предложения завышена и этот факт объясняется тем, что потенциальный продавец, назначая завышенную цену своей собственности, предполагает возможность торга, в ходе которого он снижает стоимость объекта продажи.

Величина скидки на торг при продаже объектов недвижимости содержится, например, в статье Живаева М.В. «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности. 2 квартал 2015» (см. таблицу ниже).

Таблица 9.9

Скидка на торг при продаже

Наименование объекта	Скидка на торг при продаже, %		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	3	13	8
Офисные помещения	3	14	9
Производственно-складские помещения	4	18	11
Земельные участки под коммерческую застройку	5	19	12
Земельные участки под промышленную застройку	6	21	12
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	7	25	16
Земельные участки под многоквартирное жилищное строительство	4	16	10
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	3	14	9
Квартиры	1	9	4
Дома	2	15	8

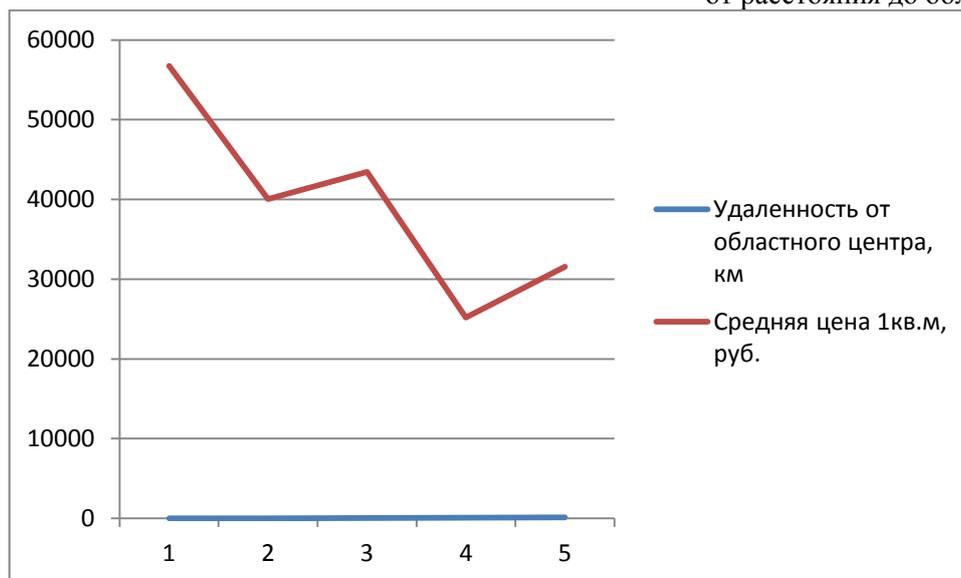
Местоположение

Влияние фактора месторасположение можно проследить с помощью данных о средних ценах на жилую недвижимость в разных городах Иркутской области в октябре 2015г.

Таблица 9.10

Месторасположение	Удаленность от областного центра, км	Средняя цена 1кв.м, руб.	Источник информации
г.Иркутск	0	56 734,66	http://www.realtyvision.ru/analytics/2178/
г.Шелехов	19	40 027,88	http://www.realtyvision.ru/analytics/2180/
г.Ангарск	45	43 464,49	http://www.realtyvision.ru/analytics/2179/
г.Усолье-Сибирское	82	25 188,10	http://www.realtyvision.ru/analytics/2182/
г.Слюдянка	110	31 570,08	http://www.realtyvision.ru/analytics/2181/

Рисунок 9-3. График зависимости цены 1 кв.м жилой недвижимости в городах Иркутской области от расстояния до областного центра



Общая тенденция зависимости цены на недвижимость от ее месторасположения, приведенная на графике (рис.9-3), заключается в том, что чем дальше населенный пункт от областного центра (г.Иркутск), тем ниже стоимость квадратного метра недвижимости.

Техническое состояние (износ)

В литературе по оценке недвижимости обычно рассматриваются 5 методов определения физического износа в той или иной комбинации у разных авторов:

- Метод компенсации затрат (метод компенсационных затрат);
- Метод хронологического возраста;
- Метод эффективного возраста;
- Экспертный метод;
- Метод разбивки.

Метод компенсации затрат. Величина физического износа, в общем виде, приравнивается к затратам на его устранение.

Достоинство метода:

1. Великолепное обоснование экономической сути величины физического износа.

Недостатки метода:

1. В отдельных случаях требуется дополнительное обоснование необходимости выполнения ремонта по тому или иному элементу.
2. Сложность практической реализации:
 - а) Необходимо точно определить физические объемы ремонта по каждой позиции;
 - б) Выбрать подходящую базу расчета (единичные сметные расценки, данные прайс-листов ремонтных компаний, укрупненные стоимостные показатели и т.п.) и обосновать свой выбор. Следует правильно понимать, что точность расчетов напрямую зависит от выбора базы расчетов;
 - в) Непосредственно выполнить расчет.

Метод хронологического возраста. Базовая формула для расчета:

$$И_{физ} = \frac{Вх}{Всс} \times 100\%$$

где $Вх$ – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;
 $Всс$ – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

Достоинства метода:

1. Весь расчет выполняется в одно арифметическое действие;

2. Расчет основан всего на двух показателях: хронологический возраст объекта оценки (берется из технических документов на объект оценки) и нормативный срок эксплуатации (экономической жизни) – данный показатель берется из нормативных документов по эксплуатации зданий.

Недостатки метода:

1. Метод не учитывает того, что в процессе эксплуатации здания отдельные элементы могут неоднократно ремонтироваться или полностью заменяться.

2. Считается, что метод не применим для зданий со сроком эксплуатации близким к сроку экономической жизни или больше срока экономической жизни, т.е. когда математически можно получить величину износа и более 100%, чего, рассуждая логически, просто не может быть. Ситуация типична для зданий дореволюционной постройки, когда при отменном качестве строительных работ закладывался запас прочности по принципу «внукам и правнукам жить да радоваться».

Метод эффективного возраста. Базовая формула для расчета имеет 3 варианта написания:

$$Ифиз = \frac{Вэ}{Всс} \times 100\% = \frac{(Всс - Вост)}{Всс} \times 100\% = \left(1 - \frac{Вост}{Всс}\right) \times 100\%$$

где $Вэ$ – эффективный возраст объекта оценки, т.е. на какой возраст выглядит объект;

$Вост$ – остающийся срок экономической жизни;

$Всс$ – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

Достоинства метода:

1. Весь расчет выполняется в одно арифметическое действие;

2. Показатель $Всс$ берется из нормативных документов по эксплуатации зданий и в особом обосновании не нуждается.

Недостаток метода:

1. Оценщику практически невозможно достаточно веско обосновать величину $Вост$. Согласитесь, что точно (до года) сказать, сколько здание еще будет эксплуатироваться, не сможет ни один специалист.

Экспертный метод. В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа, изложенная в Ведомственном нормативном документе [ВСН 53-86р «Правила оценки физического износа жилых зданий»](#). Величина износа определяется по внешним (видимым) повреждениям элементов. Именно данным методом пользуются работники БТИ при составлении технических паспортов на здания. Формула для расчета имеет вид:

$$Ифиз = \sum_{i=1}^i (I_i \times UB_i) \times 100\%$$

где I_i – величина физического износа i – того элемента в здании, определенная по нормативному документу;

UB_i – удельный вес i – того элемента в здании;

i – номер элемента.

Достоинства метода:

1. Относительная простота выполнения расчетов;

2. Методика определения физического износа установлена нормативным документом и достаточно подробно в нем расписана.

Недостатки метода:

1. Сама методика предусматривает точность расчетов $\pm 5\%$.

2. Величина ошибки обратно пропорциональна опыту оценщика. Помимо этого довольно часто встречается ситуация, когда простым проведением косметического ремонта скрываются многие видимые признаки износа основных силовых элементов здания, что приводит к значительному занижению величины реального износа по зданию в целом.

3. Значительное влияние субъективного фактора.

Метод разбивки. Метод предполагает определение общего физического износа по отдельным группам с учетом физической возможности устранения данного износа или экономической целесообразности его устранения:

- Исправимый физический износ (отложенный ремонт);

- Неисправимый физический износ короткоживущих элементов (тех, которые могут неоднократно заменяться в процессе эксплуатации здания);
- Неисправимый износ долгоживущих элементов (тех, которые образуют силовой каркас здания и могут быть восстановлены только при проведении капитального ремонта или реконструкции всего здания).

Величины неустраняемого износа определяются от стоимости элементов с учетом устранимого износа. Общий физический износ определяется путем суммирования отдельных видов износа. При этом в рамках реализации метода разбивки на различных этапах расчета могут применяться и метод компенсации затрат, и метод хронологического возраста, и экспертный метод.

Достоинство метода:

1. Метод позволяет учесть как видимые, так и скрытые факторы, вызывающие износ элементов (например, естественная «усталость» материалов, которая проявляется внезапно и приводит к мгновенному разрушению элемента).

Недостатки метода:

1. Сложно объяснить, почему расчетная величина износа здания в целом превышает износ, указанный в акте осмотра здания (т.е. отложенный ремонт);
2. Довольно большой объем расчетов по сравнению с остальными методами;
3. Метод не применим для условий, когда отсутствует достоверная информация о сроках проведения ремонта по короткоживущим элементам (например, здание купили совсем недавно и у нового собственника просто отсутствуют данные о том, что и когда в последний раз ремонтировалось на объекте оценки). Следовательно, достаточно обоснованно выполнить расчет неустраняемого износа короткоживущих методом хронологического возраста элементов становится невозможно.²²

Исходя из имеющейся у Оценщика информации относительно объектов оценки, для расчета величины физического износа оцениваемых объектов был применен метод хронологического возраста.

Стоит отметить, что приведенные выше ценообразующие факторы учитываются при определении стоимости объектов недвижимости, если соблюдаются условия применения сравнительного подхода к оценке.

9.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Оцениваемые объекты недвижимого имущества относятся к сегменту рынка коммерческой недвижимости (здания, помещения).

Основными факторами, влияющими на стоимость объектов недвижимости, являются объем передаваемых имущественных прав, ограничения (обременения) этих прав; условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия); условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия); условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия); местоположение объекта; физические характеристики объекта, в том числе состояние объектов капитального строительства, иные характеристики.

В отношении объектов недвижимости производственно-складского назначения часто возможен торг, скидка при продаже таких объектов может составлять от 4% до 18% (см. таблицу 9.9).

Стоит отметить, что рынок коммерческой недвижимости Казачинско-Ленского района Иркутской области, пос. Магистральный, не развит, предложений к продаже аналогичных оцениваемым объектам не выявлено, в целом рынок не активен.

При этом анализ рынка коммерческой недвижимости в соседних с Казачинско-Ленским районах показал, что цена 1 кв.м объектов недвижимости различного назначения на дату оценки находится в диапазоне от 6 713 руб. до 91 549 руб.

²² Захаров С.А. Методы определения физического износа при оценке стоимости недвижимости, апрель- июль 2011 года (<http://www.ocenchik.ru/docs/943.htm>)

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

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

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

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

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

Согласно п.22а ФСО №7: сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

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

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

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

Согласно п.23а ФСО №7: доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

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

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.²³

Согласно п.24 ФСО №7:

затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

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

²³ Раздел III ФСО №1

10.1 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

Учитывая возможность применения каждого из подходов, цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик принял решение использовать в оценке подходы и методы, анализ применения которых представлен в таблицах 10.1 – 10.2.

Таблица 10.1. Выбор подходов к оценке

Объект оценки	Условия применения подходов к оценке		
	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
	<i>доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов</i>	<i>существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы</i>	<i>существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки</i>
Пекарня, нежилое 1-этажное здание, общей площадью 424,4 кв. м, расположенное по адресу: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, п. Магистральный, ул. Российская, д.12	Условие применения не соблюдается	Условие применения не соблюдается	✓
в том числе магазин-закусочная (вагончик-магазин)	Условие применения не соблюдается	Условие применения не соблюдается	✓
Гараж на две автомашины, нежилое 1-этажное здание, общей площадью 123,22 кв. м, расположенное по адресу: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, пос. Магистральный, ул. Российская, д.12	Условие применения не соблюдается	Условие применения не соблюдается	✓

Таблица 10.2. Проверка соответствия выбранных подходов и методов оценки основным критериям

Выбранные подходы, методы оценки	Объект оценки	Критерии	
		Определяемый вид стоимости	Предполагаемое использование результатов оценки
		<i>Рыночная</i>	<i>Для определения начальной цены имущества при реализации на торгах в соответствии со статьями 110, 111 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)"</i>
<i>Пекарня, нежилое 1-этажное здание, общей площадью 424,4 кв. м, расположенное по адресу: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, п. Магистральный, ул. Российская, д.12, в том числе магазин-закусочная (вагончик-магазин)</i>			
<i>Гараж на две автомашины, нежилое 1-этажное здание, общей площадью 123,22 кв. м, расположенное по адресу: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, пос. Магистральный, ул. Российская, д.12</i>			
Затратный подход.	✓	✓	✓
Метод сравнительной единицы			

10.2 Оценка рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода

Основная формула расчета рыночной стоимости в рамках затратного подхода:

$$PC = CZ + BC \times (1 - НИ)$$

где:

PC – рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб.;

BC – восстановительная стоимость, руб.;

НИ – накопленный износ, %;

CZ – стоимость земельного участка, как незастроенного, руб.

Оценка рыночной стоимости права аренды земельного участка

В рамках настоящего Отчета с учетом допущений, изложенных в разделе 4, определяется рыночная стоимость права аренды на земельные участки под оцениваемыми объектами. Для расчета был применен метод доходного подхода.

Доходный подход основан на принципе ожидания, согласно которому рыночная стоимость определяется как текущая стоимость будущих доходов, вытекающих из прав владения или иных имущественных прав на оцениваемый объект.

Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость сегодня в обмен на право получать будущие доходы от сдачи ее в аренду (или от других видов доходной деятельности) и от последующей продажи.

Измерение всех будущих доходов может быть осуществлено либо посредством метода прямой капитализации, либо посредством анализа дисконтированных денежных потоков. В зависимости от характера доходов, конкретных обязательств, зависящих от характера объекта недвижимости, могут быть применены либо один из этих методов, либо оба для того, чтобы оценить рыночную стоимость объекта с точки зрения дохода.

В рамках настоящего Отчета для оценки права аренды земельного участка используется **метод капитализации земельной ренты**.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- 1) расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- 2) определение величины коэффициента капитализации земельной ренты;
- 3) расчет рыночной стоимости земельного участка путем деления земельной ренты на коэффициент капитализации:

$$C_{зем} = \frac{\text{Рента за год}}{\text{Коэф} - \tau \text{ капитализации}}$$

Земельная рента - доход, приносимый земельным участком. При этом величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной платы.

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

метод рыночной экстракции, заключающийся в делении величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;

метод кумулятивного построения, заключающийся в увеличении безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала. В настоящем Отчете ставка капитализации для земли рассчитана методом кумулятивного построения, который для активов с долгим сроком службы, выражается формулой:

$$\text{Коэф} - \tau \text{ капит.} = K_{БР} + K_{НЗР} + K_{ННЛ}$$

где:

$K_{БР}$ - безрисковая ставка на дату оценки, то есть наиболее надежная доходность, которую может получить инвестор на свой капитал при заданном периоде получения дохода и сумме инвестиции. Как правило, это минимально возможная доходность;

$K_{НЗР}$ - компенсация за риск вложения в оцениваемый объект недвижимости;

$K_{ННЛ}$ - процентная надбавка за низкую ликвидность актива.

Безрисковая ставка

Под безрисковой ставкой отдачи на капитал ($K_{БР}$) 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 в данном случае принята долгосрочная ставка доходности по рынку ГКО-ОФЗ на дату оценки²⁴.

²⁴ http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=gkoofz_mr

Ставки рынка ГКО-ОФЗ

с 14.03.2016 по 14.03.2016

Получить

Дата	Краткосрочная ставка, % годовых	Среднесрочная ставка, % годовых	Долгосрочная ставка, % годовых
14.03.2016	9,34	9,50	10,10

Таким образом, безрисковая ставка составляет **10,1%**.

Компенсация за риск вложения в оцениваемый объект недвижимости ($K_{НЗР}$)

Риск вложения в объект недвижимости определяется возможными видами риска и факторами, влияющими на уровень риска. Для расчета риска инвестирования в оцениваемый объект была применена методика компании «Deloitte 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 рассматриваемые объекты приведен в таблице ниже.

Таблица 10.3

Расчет надбавки за риск вложения в объект

Факторы риска	Уровень риска (шкала 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					1			
5. Состояние земельных участков	1									
6. Неполучение арендных платежей				1						
7. Объем прав			1							
8. Влияние криминогенной обстановки	1									
9. Неправильное оформление договора аренды	1									
Количество наблюдений	4	2	1	1	0	0	0	1	0	0
Взвешенный итог	4	4	3	4	0	0	0	8	0	0
Сумма	23									
Количество факторов	9									
Средневзвешенное значение балла	2,56									
Величина корректировки за риск (1 балл=1%)	2,56%									

$K_{НЗР}$ - процентная надбавка за риск вложений в недвижимость. Для рассматриваемых объектов надбавка за риск составляет **2,56%**.

$K_{ННЛ}$ - процентная надбавка за низкую ликвидность актива, определяется по формуле:

$$K_{ННЛ} = \frac{K_{БР} \times \text{Время экспозиции, мес.}}{12 \text{ мес.}}$$

Из анализа рынка недвижимости следует, что время экспозиции, то есть период с момента выставления объекта недвижимости на открытый рынок до даты совершения сделки с ним для объекта, аналогичного оцениваемому, в среднем составляет 12 месяцев.

$$K_{ННЛ} = \frac{10,1\% \times 12}{12} = 10,1\%$$

Таким образом, значение коэффициента капитализации составляет

$$\text{Коэффициент капитализации} = 10,1\% + 2,56\% + 10,1\% = 22,76\%.$$

Размер арендной платы в год рассчитан в соответствии с Постановлением администрации Казачинско-Ленского муниципального района от 26.12.2014г. № 508 и Постановлением администрации Казачинско-Ленского муниципального района от 17.07.2015г. № 224 по формуле:

$$АП = K_c * S * C_m * K,$$

где:

АП - размер годовой арендной платы, руб.;

K_c - кадастровая стоимость 1 кв.м земельного участка, руб.;

S - площадь земельного участка, кв.м;
 Ст - налоговая ставка земельного налога, руб.%;
 К - коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка.

Таким образом, ставка арендной платы за 1 кв.м в год для рассматриваемого земельного участка составляет: $522,87^{25} * 1,5\% * 3 = 23,53$ руб.

Расчет рыночной стоимости права заключения договора аренды земельного участка приведен ниже по формуле и представлен в таблице 10.4.

$$\text{Стоимость права аренды зем. уч.} = \frac{\text{Зем. рента за год}}{\text{Коэф} - \text{т капит. зем. уч.}} \times \text{Площадь зем. уч.}$$

Таблица 10.4. Расчет стоимости права аренды земельных участков под объектами оценки

Показатели	Ед. изм.	Значение		
		Хлебопекарня	в т.ч. магазин-закусочная	Гараж на две автомашины
Ставка арендной платы	руб./кв.м/год	23,53	23,53	23,53
Площадь застройки	кв.м	424,40	43,90	127,72
Земельная рента	руб./год	9 986	1 033	3 005
Коэффициент капитализации для земельного участка	%	22,76%	22,76%	22,76%
Стоимость права аренды земельного участка	руб.	43 883	4 539	13 206

Расчет восстановительной стоимости (стоимости воспроизводства) улучшений

Для определения стоимости воспроизводства оценщики обычно используют один из четырех методов:

- метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета.

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 м² площади или на 1 м³ объема здания). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем, получают стоимость оцениваемого здания или сооружения.

Суть *метода поэлементного расчета* заключается в том, что здания разбиваются на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиком собираются данные затрат по каждому элементу. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость здания.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового здания или сооружения.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство здания с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

В связи с тем, что проектно-сметной документации на строительство Заказчиком предоставлено не было и в связи с большой трудоемкостью расчета точного объема строительных материалов и ресурсов, Оценщик в условиях сложившегося рынка считает, что наиболее точным будет применение метода сравнительной единицы с использованием сборников УПВС.

Метод сравнительной единицы использует данные по текущей стоимости какого-либо параметра, например, 1 кв.м (1 куб.м) общей площади в объектах определенного типа, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона.

В настоящем Отчете восстановительная стоимость объекта недвижимости была определена методом сравнительной единицы.

²⁵ Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка принят согласно Приложению 1 к постановлению Правительства Иркутской области от 5 мая 2014 года N 239-пп

Исходными данными для расчета являются функциональное назначение, общие геометрические характеристики (площадь, объем, этажность), группа капитальности, перечень основных конструктивных элементов и систем инженерного оборудования.

На основе сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) осуществляется подбор объекта-аналога, расчет корректировок отличия объектов оценки от объекта-аналога и вычисление стоимости строительства с разбивкой по конструктивным элементам в соответствии с рекомендациями технической части УПВС. Актуализация стоимости строительства, т.е. перевод в уровень цен на дату оценки производится с применением стандартных индексов удорожания строительной продукции.

В восстановительную стоимость укрупненных показателей включены все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно-изыскательских работ, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений, расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км при отсутствии коммунального транспорта, расходы по выплате работникам строительно-монтажных организаций надбавок за подвижной характер работ и др.

При определении восстановительной стоимости какого-либо здания или сооружения оценочная стоимость единицы укрупненного измерителя, принятая по соответствующему сборнику укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для данного территориального пояса, умножается на общее количество единиц измерения оцениваемого объекта.

Подбор соответствующего показателя по сборнику производится в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого здания или сооружения, материала фундамента, стен, перекрытия, колонн, каркаса здания, этажности, наружной и внутренней отделки оцениваемого объекта и др. при условии совпадения технических характеристик стоимость единицы измерения по сборнику для данного территориального пояса с учетом капитальности и климатического района. При расхождении технических характеристик вводятся поправки к восстановительной стоимости в порядке, указанном в соответствующих сборниках.

Основная формула расчета восстановительной стоимости для зданий и сооружений:

$$BC = (BC_{69} \times I_{69-84} \times I_{84-91} \times I_{91-10} \times I_{10-16}) \times III$$

где:

BC - восстановительная стоимость строительства объекта недвижимости на дату оценки;

BC₆₉ - восстановительная стоимость строительства объекта в ценах базового года.

Укрупненные показатели по всем территориальным поясам определены в сборниках условно для II климатического района. Для определения восстановительной стоимости зданий и сооружений, расположенных в I, III, IV климатических районах, к укрупненным показателям соответствующего территориального пояса следует применять поправочные коэффициенты (К кр), приведенные в технической части каждого сборника.

п.Магистральный Иркутской области относится к 4 территориальному поясу, I климатическому району.

Восстановительные стоимости не учитывают удорожания строительства в сейсмических районах. Для оценки зданий и сооружений, расположенных в сейсмических районах, к укрупненным показателям их стоимости необходимо применять поправочные коэффициенты (КС). Иркутская область относится к району с сейсмичностью 7-8 баллов.

I₆₉₋₈₄ – индекс удорожания СМР за период с 1969 по 1984 г. в соответствии с Постановлением Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 г. (1,17 x 1,03=1,2051);

I₈₄₋₉₁ – индекс удорожания СМР за период с 1984 по 1991 г. в соответствии с Письмом Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. № 14-Д (1,59 x 1=1,59);

I₉₁₋₁₀ – индекс удорожания СМР за период с 1991 по 2010 год:
согласно Приложению 1 к письму Минрегиона России от 20.01.2010 №1289-СК/08 индекс удорожания СМР на I кв.2010г. = 63,26 (к ТЕР-2001=5,13);

I₁₀₋₁₆ – индекс удорожания СМР за период с 2010г. по дату оценки:
согласно Письму Минстроя России от 19.02.2016 N 4688-ХМ/05 индекс удорожания СМР на I кв.2016г. = 6,07/5,13=1,1832.

Таким образом, индекс удорожания СМР с 1969г. по дату оценки составил: 143,4236.

Прибыль предпринимателя (девелопера) в данном случае принимается согласно данным интернет-портала Statrielt для производственных помещений и зданий (0%)²⁶:

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Жилые здания	0,08	0,18	0,13
Торговые помещения и здания	0,10	0,20	0,15
Офисные помещения и здания	0,07	0,19	0,13
Складские помещения и здания	0,05	0,14	0,10
Производственные помещения и здания *	-0,09	0,04	-0,03
Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения *	-0,05	0,12	0,04

* объекты на продажу не строятся, экономическая эффективность инвестиций заключена в эффективности бизнеса, для которого построен объект.

Расчет восстановительной стоимости оцениваемых объектов недвижимости представлен в таблице 10.8.

Физический износ

Физический износ представляет собой уменьшение стоимости имущества вследствие его физического старения, стихийных бедствий и прочих факторов, которые ведут к уменьшению срока полезного использования.

Физический износ представляет собой затраты на ремонт оцениваемого имущества, необходимые для его эффективного использования и оправданные с экономической точки зрения (устранимый физический износ) либо степень устаревания элементов, ремонт которых невозможен либо экономически не целесообразен (неустранимый физический износ).

Величина физического износа рассчитана методом хронологического возраста по формуле:

$$И_{физ} = \frac{Вх}{Всс} \times 100\%$$

где $Вх$ – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;

$Всс$ – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

Таблица 10.5

Наименование	Год постройки (по данным тех. паспорта)	Фактический срок эксплуатации, лет	Нормативный срок эксплуатации, лет ²⁷	Физический износ, %
Гараж	2004	12	50	24%
Хлебопекарня,	1975	41	50	82%
в том числе магазин-закусочная	1975	41	50	82%

Функциональное устаревание

Функциональным устареванием называется несоответствие объемно-планировочных или конструктивных решений современным строительным стандартам. Функциональное устаревание обычно обусловлено качественными недостатками использованных материалов и конструкции здания, устаревшими объемно-планировочными или конструктивными решениями оцениваемого объекта недвижимости. Функциональное устаревание подразделяется на устраняемое и неустраняемое.

Признаков функционального устаревания у оцениваемых объектов недвижимости Оценщиком обнаружено не было.

Экономическое (внешнее) устаревание

Экономическое (внешнее) устаревание – это снижение стоимости здания вследствие негативного изменения его внешней среды, обусловленного экономическими, политическими или другими факторами.

²⁶ <http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-i-kvartala-2015-goda/154-koeffitsient-pribylnosti-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-2>

²⁷ Источник информации – таблица 1 ГОСТ 54257-2010

Экономическое (внешнее) устаревание в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Методы расчета экономического устаревания:

- метод парных продаж;
- метод капитализации потерь в арендной плате;
- разбивка на микро- и макроэкономические составляющие;
- расчет на основе загрузки производственных мощностей.

В ходе анализа рынка недвижимости п.Магистральный и всего Казачинско-Ленского района не было выявлено ни одного предложения по аренде объектов коммерческого назначения. В связи с этим не применим метод капитализации потерь в арендной плате. Также отсутствует возможность использовать методику разбивки на микро- и макро-экономические составляющие и расчет на основе загрузки производственных мощностей, так как МУП «Колос» - не действующее предприятие (признано банкротом) и поэтому нет данных для учета микроэкономических факторов и других показателей. В связи с этим было принято решение определить внешний износ методом парных продаж.²⁸

Оцениваемые объекты расположены в п.Магистральный Казачинско-Ленского района Иркутской области. В ходе проведения анализа рынка было выявлено, что рыночная стоимость объектов недвижимости зависит от их месторасположения. Стоит также отметить, что объектов коммерческого назначения на дату оценки в п.Магистральный на продажу не выставлено, рынок нежилой недвижимости в районе не активен. Величина внешнего устаревания была определена методом парных продаж исходя из данных о средней цене жилой недвижимости, расположенной в п.Магистральный и Ленинском районе г. Иркутска, так как сегмент рынка жилой недвижимости более сбалансирован и может быть выбран в качестве индикатора рынка недвижимости в целом. В таблице 10.6 представлены данные, на основании которых была рассчитана средняя цена 1 кв.м жилой недвижимости в п.Магистральный. Расчет величины внешнего устаревания представлен в таблице 10.7.

Таблица 10.6

Расчет средней цены 1кв.м жилой недвижимости в п.Магистральный

4-комн.		
Площадь, кв.м	Цена, руб.	Цена 1кв.м, руб.
110	1 100 000	10 000
3-комн.		
Площадь, кв.м	Цена, руб.	Цена 1кв.м, руб.
70	1 800 000	25 714,29
Итого средняя цена 1кв.м в п.Магистральный		17 857,14

Таблица 10.7

Расчет величины внешнего устаревания по жилой недвижимости

Месторасположение	Средняя стоимость 1кв.м, руб.	Источник информации ²⁹	Внешний износ, %
г.Иркутск, Ленинский р-н	32 895,19	http://www.realtyvision.ru/analytics/2208/	-
Иркутская область, п.Магистральный	17 857,14	https://www.avito.ru/magistralnyy/kvartiry/3-k-kvartira-70-m-22-et.-646029189 https://www.avito.ru/magistralnyy/kvartiry/4-k-kvartira-110-m-11-et.-743680461	46%

Восстановительная стоимость объекта оценки с учетом накопленного износа в настоящей оценке определяется по формуле:

$$ВС = ПВС \times (1 - (1 - И_{\text{Физ}}) \times (1 - И_{\text{Функ}}) \times (1 - И_{\text{Эк}}))$$

где:

ВС – восстановительная стоимость оцениваемого объекта с учетом накопленного износа, руб.;

ПВС - полная восстановительная стоимость оцениваемого объекта на дату оценки, руб.;

И_{Физ} – физический износ оцениваемого объекта на дату оценки, %;

И_{Функ} – функциональный износ (устаревание) оцениваемого объекта на дату оценки, %;

И_{Эк} – экономический износ (устаревание) оцениваемого объекта на дату оценки, %.

²⁸ Г.К.Таль. Антикризисное управление. Экономические основы, 2004 (<http://economy-ru.com/antikrizisnoe-upravlenie-besplatno/3822-vidyi-iznosa-metodyi.html>)

²⁹ См. Приложение к настоящему Отчету

Таблица 10.8

№ п/п	Наименование сооружений	Сборник УПВС	Таблица УПВС	Объем здания, куб. м	Стоимость 1 куб. м, в ценах 1969 г., руб.	удельный вес	Корректировка на климатический район	Корректировка на сейсмичность	Корректировка на группу капитальности	Скорректированная стоимость 1 куб.м., в ценах 1969 г., руб.	Индекс перевода цен с 1969г. по 1984г.	Индекс перевода цен с 1984г. по 1991г.	Индекс перевода цен с 1991г. по 2010г.	Индекс перевода цен с 2010г. по дату оценки	Итоговый индекс перевода цен с 1969г. по дату оценки	Восстановительная стоимость, руб.	Прибыль предпринимателя, %	Восстановительная стоимость улучшений в ценах на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя, руб.	Физический износ	Функциональное устаревание	Экономическое устаревание	Накопленный износ	Восстановительная стоимость улучшений, руб.	Рыночная стоимость прав на земельный участок, руб.	Рыночная стоимость объектов оценки в рамках затратного подхода, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
1	Гараж на две автомашины	19	67 6	658	20,8	1,00	1,06	1,03	0,83	18,85	1,2051	1,59	63,26	1,1832	143,4236	1 778 816,44	0	1 778 816,44	24	0	46	59	733 878,73	13 206,19	747 084,93
2	Хлебопекарня			1448																			491 620,71	43 882,78	535 503,49
	здание пекарни	10	62 а	1157	30,2	0,97	1,10	1,03	0,77	25,56	1,2051	1,59	63,26	1,1832	143,4236	4 240 854,73	0	4 240 854,73	82	0	46	90	414 386,38		
	магазин-закусочная	36	6 б	110	23,5	0,97	1,12	1,03	1,00	26,30	1,2051	1,59	63,26	1,1832	143,4236	414 866,39	0	414 866,39	82	0	46	90	40 537,81	4 539,24	45 077,06
	холодный пристрой	28	164 б	15	11,5	0,97	1,05	1,03	1,08	13,03	1,2051	1,59	63,26	1,1832	143,4236	28 030,56	0	28 030,56	82	0	46	90	2 738,95		
	склад	26 (том 1)	107	107	15,0	0,99	1,12	1,03	0,93	15,93	1,2051	1,59	63,26	1,1832	143,4236	244 494,53	0	244 494,53	82	0	46	90	23 890,28		
	холодный пристрой	28	164 б	48	11,5	0,94	1,05	1,03	1,08	12,63	1,2051	1,59	63,26	1,1832	143,4236	86 923,65	0	86 923,65	82	0	46	90	8 493,56		
	холодный пристрой	28	164 б	11	11,5	0,76	1,05	1,03	1,08	10,21	1,2051	1,59	63,26	1,1832	143,4236	16 105,53	0	16 105,53	82	0	46	90	1 573,72		

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ

Последним этапом определения стоимости оцениваемого объекта является процедура согласования результатов, полученных оценщиком при реализации различных подходов и методов (закрепленных международными и российскими стандартами оценочной деятельности) в отношении одного объекта в рамках одного процесса (задания на оценку).

Необходимость проведения этой процедуры связана с тем, что в большинстве случаев реализация разных подходов и методов дает неодинаковые стоимостные результаты (иногда разница достигает до 50%). Причина этого заключается в том, что большинство рынков являются несовершенными, потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы, а производители могут быть неэффективными. По этим и ряду других причин применение различных подходов и дает различную величину стоимости. Чтобы получить обоснованный стоимостной результат, в международной практике разработан ряд методик, которые позволяют найти наиболее оптимальный вариант стоимости объекта оценки на основе установления весовых коэффициентов, присваиваемых оценщиком каждому полученному результату.

Согласование результатов оценки – это получение итоговой оценки объекта путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – эта наиболее вероятная величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов и методов оценки. Она может быть представлена в виде одной денежной величины либо диапазона наиболее вероятных значений стоимости.

Как правило, один из подходов считается базовым, два других необходимы для корректировки получаемых результатов. При этом учитывается значимость и применимость каждого подхода в конкретной ситуации. Из-за неразвитости рынка, специфичности объекта или недостаточности доступной информации бывает, что некоторые из подходов в конкретной ситуации невозможно применить.

Для согласования результатов необходимо определить «веса», в соответствии с которыми отдельные ранее полученные величины сформируют итоговую рыночную стоимость имущества с учетом всех значимых параметров на базе экспертного мнения оценщика.

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, проводится по формуле:

$$C_{\text{Ооц}}^{\text{итог}} = C_{\text{Ооц}}^{\text{дох}} \times k_1 + C_{\text{Ооц}}^{\text{ср}} \times k_2 + C_{\text{Ооц}}^{\text{затр}} \times k_3$$

где:

$C_{\text{Ооц}}^{\text{итог}}$ – итоговая стоимость объекта оценки, руб.;

$C_{\text{Ооц}}^{\text{дох}}, C_{\text{Ооц}}^{\text{ср}}, C_{\text{Ооц}}^{\text{затр}}$ – стоимости, определенные соответственно доходным, сравнительным и затратным подходами, руб.;

k_1, k_2, k_3 – соответствующие весовые коэффициенты, выбранные для каждого подхода к оценке. В отношении этих коэффициентов должно выполняться равенство $k_1 + k_2 + k_3 = 1$.

На основе округленных весовых коэффициентов рассчитывается согласованная стоимость оцениваемого имущества путем умножения стоимостного результата, полученного с помощью каждого подхода, на округленный вес подхода. Полученное значение в денежных единицах измерения округляется.

При согласовании необходимо принимать во внимание:

- 1) полноту и достоверность информации;
- 2) соответствие процедуры оценки – целям оценки;
- 3) преимущества и недостатки подходов в конкретной ситуации.

Таким образом, итоговая величина стоимости – это лишь наиболее вероятная цена оцениваемого объекта собственности.

В числе множества методов определения весовых коэффициентов и согласования полученных результатов можно назвать следующие:

– метод логического анализа;

- метод анализа иерархий;
- метод согласования по критериям;
- и др.

Методы различаются применением в итоговом согласовании данных неодинаковых способов выбора весовых коэффициентов, присваиваемых результатам оценки, полученным различными подходами. Если в первом методе используется только логический анализ, то в остальных – логико-математический, т. е. свои логические рассуждения оценщик накладывает на какую-либо оценочную шкалу, затем, на основе выбранного способа расчета, определяется предварительное значение весовых коэффициентов; полученные значения округляются.

Метод логического анализа заключается в выборе весовых коэффициентов при согласовании результатов оценки экспертно, на основе логического анализа, проводимого оценщиком, с учетом всех значимых параметров. Этот метод наиболее распространен в оценочной практике.

Метод анализа иерархий разработан в начале 70-х годов XX в. американским математиком Томасом Саати как процедура поддержки принятия решений, которую он назвал «Analytic hierarchy process». Авторы русского издания перевели это название как «Метод анализа иерархий».

Этот метод относится к классу критериальных и активно применяется в настоящее время, в том числе и в оценочной деятельности. В основе метода лежит иерархическая процедура оценки альтернатив. Представим ее следующим образом:

Уровень 0: цель – оценить вес подхода к оценке.

Уровень 1: критерии – надежность получаемых результатов; соответствие целям оценки.

Уровень 2: критерии – надежность, обусловленная достоверностью информации; надежность, обусловленная обширностью информации.

Количество уровней может быть не ограничено. Однако при этом необходимо выполнение следующего условия: каждый уровень должен раскрываться последующим за ним уровнем. Так, например, критерий 1-го уровня «надежность получаемых результатов» можно раскрыть уровнем 2, а уровень 2 должен быть раскрыт уровнем 3 и т. д. На практике чаще ограничиваются первым уровнем. Следующим этапом реализации метода анализа иерархий становится получение оценки каждой альтернативы по каждому критерию.

Метод «согласования по критериям». Для определения весовых коэффициентов различных подходов данным методом используется четыре объективных критерия, выбранные на усмотрение оценщика, которыми описываются отдельные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей оценки конкретного объекта.

Расчет «весов» использованных методов проводится в несколько этапов:

- 1) строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваивается четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями (критериев больше, следовательно, и баллов больше);
- 2) определяется сумма баллов каждого подхода, затем – использованных подходов;
- 3) по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов определяется расчетный вес подхода, процентах;
- 4) расчетные веса подходов округляются с точностью до 10 %, реже – 5 %.³⁰

Оценка рыночной стоимости в рамках настоящего отчета проведена с использованием только одного подхода для оценки каждого объекта. Проведение процедуры согласования не требуется. Результату, полученному в рамках примененного подхода к оценке, присваивается максимальный вес – 1 (100%).

³⁰ http://edu.dvgups.ru/metdoc/ekmen/fk/ots_nedv/metod/up/frame/3_4.htm

Заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Произведенные анализ и расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего МУП «КОЛОС» на праве хозяйственного ведения, по состоянию на 14 марта 2016 года составляет (округленно):

1 283 000

(Один миллион двести восемьдесят три тысячи) рублей,

в том числе:

№ п/п	Объект недвижимости	Рыночная стоимость, руб.	
3.	Пекарня, нежилое 1-этажное здание, общей площадью 424,4 кв. м, расположенное по адресу: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, п. Магистральный, ул. Российская, д.12,	536 000	Пятьсот тридцать шесть тысяч рублей
1.1.	в том числе магазин-закусочная (вагончик-магазин)	45 000	Сорок пять тысяч рублей
4.	Гараж на две автомашины, нежилое 1-этажное здание, общей площадью 123,22 кв. м, расположенное по адресу: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, пос. Магистральный, ул. Российская, д.12	747 000	Семьсот сорок семь тысяч рублей

Оценщик

Н.О.Овсянкин

Генеральный директор
ООО «Альт-Аудит»

А.Г.Овсянкина

12. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ОТЧЕТЕ

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

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. *Метод проведения оценки объекта оценки* – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.³¹

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.³²

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие *виды стоимости* объекта оценки:

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

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.³³

Согласно статье 3 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" под *рыночной стоимостью* объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

³¹ Раздел II ФСО №1

³² п.3 ФСО №2

³³ Раздел III ФСО №2

Под *кадастровой стоимостью* понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Право собственности включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст. 209).

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

<i>Данные</i>	<i>Источник получения данных</i>
Наименование, балансовая стоимость, права на объект оценки, основные количественные и качественные характеристики объекта оценки	Документы, предоставленные Заказчиком; Данные Публичной кадастровой карты (http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/);
Реквизиты Заказчика	Сведения с сайта ФНС России (https://egrul.nalog.ru/)
Официальные курсы валют, устанавливаемые ежедневно ЦБ РФ	Официальный сайт Банка России (www.cbr.ru)
Ценовая информация по объектам недвижимости для расчета внешнего устаревания	Доска объявлений от частных лиц и компаний (https://www.avito.ru/)
Основные термины и определения, использованные в Отчете об оценке	Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
(копии интернет-страниц)