

Отчёт № 252/2017

**об оценке объекта недвижимости - Магазин "Колос-2",
назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 225,3 кв.м,
расположенное на земельном участке категория земель: земли
населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение
магазина, общая площадь 1100 кв.м, кадастровый номер:
38:07:020206:31, адрес объекта: Иркутская область, Казачинско-
Ленский район, р.п. Магистральный, ул. Вокзальная, д.2**

Заказчик:	МУП «Колос»
Дата оценки:	10 августа 2017 г.
Дата составления отчёта:	14 ноября 2017 г.

Содержание

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	5
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	6
5. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	7
6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	19
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	26
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	54
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	58

Приложения

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Основание проведения оценки:

Договор на проведение оценки от 12.07.2017 г. №252/2017, дополнительное соглашение от 29.09.17 г.

Объект оценки:

Магазин "Колос-2", назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 225,3 кв.м, расположенное на земельном участке категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение магазина, общая площадь 1100 кв.м, кадастровый номер: 38:07:020206:31, адрес объекта: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, р.п. Магистральный, ул. Вокзальная, д.2.

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

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.		
		Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Магазин "Колос-2", назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 225,3 кв.м, расположенное на земельном участке категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение магазина, общая площадь 1100 кв.м, кадастровый номер: 38:07:020206:31, адрес объекта: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, р.п. Магистральный, ул. Вокзальная, д.2	4 136 760	3 076 507	2 955 741

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость¹ объекта недвижимости - Магазин "Колос-2", назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 225,3 кв.м, расположенное на земельном участке категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение магазина, общая площадь 1100 кв.м, кадастровый номер: 38:07:020206:31, адрес объекта: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, р.п. Магистральный, ул. Вокзальная, д.2, расположенных по адресу: Иркутская область, г. Усть-Кут, ул. Геологическая, д. 15, по состоянию на 10 августа 2017 г. составляет (округленно²): **3 080 000 (три миллиона восемьдесят тысяч) рублей**, в том числе:

Магазин "Колос-2", назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 225,3 кв.м, расположенный по адресу: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, р.п. Магистральный, ул. Вокзальная, д.2, кадастровый номер 38:07:000000:767 - **2 948 000 руб.**

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение магазина, общая площадь 1100 кв.м, кадастровый номер: 38:07:020206:31, адрес объекта: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, р.п. Магистральный, ул. Вокзальная, д.2 – **132 000 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.³

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.⁴

Итоговая величина стоимости объекта оценки выражена в рублях Российской Федерации.⁵

¹ Возможные границы интервала установленной стоимости: в соответствии с Заданием на оценку, Договором на выполнение работ по оценке, в Отчете об оценке определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость

² В соответствии с п.16 ФСО №3 «В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления»

³ Статья 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ

⁴ п.26 ФСО №1

⁵ п.27 ФСО №1

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

<p>Объект оценки. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</p>	<p>Магазин "Колос-2", назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 225,3 кв.м, расположенное на земельном участке категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение магазина, общая площадь 1100 кв.м, кадастровый номер: 38:07:020206:31, адрес объекта: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, р.п. Магистральный, ул. Вокзальная, д.2 (подробное описание приведено в разделе 7 настоящего Отчета).</p>
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Акт приема-передачи муниципального имущества в хозяйственное ведение от 29.05.2017 г. - Кадастровый паспорт земельного участка от 23.07.2014 г. №3800/601/14-360848 - Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 06.10.2008 г. - Постановление о 29.05.2017 г. №141 "О передаче муниципального имущества в хозяйственное ведение" - Определение от 19.04.2017 г. по делу №А19-17810/2014 о продлении срока конкурсного производства - Технический паспорт на здание магазина "Колос-2", выполненный специалистами МУП "Районна Техническая Инвентаризация" п.Магистральный Казачинско-Ленского района; - Выписка из ЕГРН от 07.07.2017
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</p>	<p>Право хозяйственного ведения. Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объектов оценки: Аренда в пользу Полулях Елена Васильевна на срок с 21.04.2014 по 17.03.2019 (Выписка из ЕГРН от 07.07.2017.)</p>
<p>Цель, задача оценки</p>	<p>Определение рыночной стоимости объектов оценки</p>
<p>Предполагаемое использование результатов оценки</p>	<p>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)</p>
<p>Вид стоимости</p>	<p>Рыночная стоимость</p>
<p>Дата оценки (дата определения стоимости)</p>	<p>10 августа 2017 г.</p>
<p>Допущения, на которых должна основываться оценка</p>	<p>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</p>
<p>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами</p>	<p>Отсутствует</p>
<p>Информация об отсутствии/наличии обстоятельств, при которых Оценщик в соответствии с действующим законодательством не имеет права осуществлять оценку</p>	<p>Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют</p>
<p>Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость</p>	<p>Определение границ интервалов не предусмотрено</p>
<p>Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта</p>	<p>Отсутствуют</p>

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

<p>Сведения о Заказчике оценки:</p>	<p>Муниципальное унитарное предприятие «Колос», ИНН 3828002443 ОГРН 1023802527880, Адрес: 666505, Иркутская область, Казачинско-Ленский район, п. Магистральный, ул. Российская, д. 12</p>
<p>Сведения об оценщике</p>	<p>Федорова Светлана Валерьевна - диплом о высшем образовании ВСГ №0652433 Байкальского государственного университета экономики и права, квалификация – экономист-менеджер по специальности «Экономика и управление инвестициями и недвижимостью» от 14.06.2006 г., - диплом о профессиональной переподготовке ПП 884042 от 25.06.2006 года Центром повышения квалификации Байкальского государственного университета экономики и права (ЦПО БГУЭП) о соответствии квалификации на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости недвижимости»; - диплом о профессиональной переподготовке ПП 917415 от 05.02.2008 года Центром повышения квалификации Байкальского государственного университета экономики и права (ЦПО БГУЭП) о соответствии квалификации на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» - дает право на оценку всех видов имущества; - Свидетельство о повышении квалификации № 126-11, выдано 11.04.2011 года МРЦПК ГОУ ВПО «ИрГТУ» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», удостоверение о повышении квалификации НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела» г. Новосибирск, 54АЕ 000698, рег. Номер 0608ДО/14 от 30.04.2014 г., - Свидетельство о повышении квалификации №0052/2013 от 18.05.2013 г. по программе «Государственная кадастровая оценка», выдано Институтом Профессионального образования (НОУ ДПО ИПО г. Москва). Оценщик Федорова С.В. является действительным членом некоммерческого партнерства оценщиков НП СРО «Южно-Сибирская Организация Профессиональных Оценщиков и Экспертов» г. Барнаул (НП СРО «ЮСО», запись в реестре СРО № 406, электронный адрес info@sro-yuso.rf, сайт: www. http://sro-yuso.rf , адрес НП СРО «ЮСО»: 656049, Алтайский край, г. Барнаул, пр. Социалистический, 63, контактные телефоны: 8(3852) 27-16-17, 8(3852) 27-17-26. - Профессиональная ответственность оценщика застрахована в ООО Страховая компания «Гелиос» №700-0000214-06113 от 31 марта 2017 г. (период страхования с 03.04.2017 г. по 02.04.2018 г) на сумму 10 000 000 (Десять миллионов) руб. Федорова С.В. с 2011 года является сертифицированным судебным экспертом в Системе добровольной сертификации негосударственных судебных экспертов, сертификат судебного эксперта № 001851, срок действия сертификата 18.05.2011-17.05.2014 г., сертификат судебного эксперта №004997, срок действия сертификата 09.04.2014 г. - 09.04.2017 г., - эксперт является действительным членом Некоммерческого Партнерства «Палата судебных экспертов» г. Москва с 12.05.2011 года, удостоверение №0971. Федорова С.В. сдала Единый квалификационный экзамен (квалификационный аттестат №000007-020 от 19.12.2013 г.), подтверждающий уровень знаний эксперта-оценщика (ст. 16.2. ФЗ 135), - окончила курсы повышения квалификации по сметному делу (программа «Гранд-Смета), свидетельство № 615 от 18.04.2014 г. - прошла повышение квалификации в НОУ ДПО «Институт профессионального образования» г. Москва, удостоверение о повышении квалификации от 16.06.2015 №772402435381, рег. номер 000125/2015. Стаж профессиональной оценочной деятельности 8 лет</p>
<p>Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-Эксперт» (ООО «Бизнес-Эксперт»)</p>

формы	
Юридический адрес / Фактический адрес	Г. Иркутск, ул. Байкальская, 105А, офис 406
Почтовый адрес	Г. Иркутск, ул. Байкальская, 105А, офис 406
ИНН, ОГРН	ИНН 3814008332 ОГРН 1033801913530, 04 июля 2003 года
Контактные телефоны	Тел/факс (3952) 796-707
e-mail	796707@mail.ru
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах, отраслевых экспертов	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.

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.

– 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.⁶

– 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.

– Объектами оценки в рамках настоящего Отчета выступают нежилые объекты недвижимости, находящиеся на праве хозяйственного ведения у МУП «Колос». Земельный участок, на котором расположен оцениваемый объект, принадлежит Муниципальному образованию Иркутской области Казачинско-Ленский район. Оценщик предполагает, что земельный участок 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 права аренды земельного участка.

⁶ Статья 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ

5. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

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

- Акт приема-передачи муниципального имущества в хозяйственное ведение от 29.05.2017 г.
 - Кадастровый паспорт земельного участка от 23.07.2014 г. №3800/601/14-360848
 - Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 06.10.2008 г.
 - Постановление о 29.05.2017 г. №141 "О передаче муниципального имущества в хозяйственное ведение";
 - Выписка из ЕГРН от 07.07.2017 г.;
 - Определение от 19.04.2017 г. по делу №А19-17810/2014 о продлении срока конкурсного производства
- Технический паспорт на здание магазина "Колос-2", выполненный специалистами МУП "Районна Техническая Инвентаризация" п.Магистральный Казачинско-Ленского района

Перечень источников данных используемых при проведении оценки объекта оценки⁷:

- Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов (УПВС);
- Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатаций зданий и сооружений" учебно-методическое пособие по курсу повышения квалификации профессиональных оценщиков недвижимости. – Санкт-Петербург: Первый институт независимой оценки и аудита, 1997;
- Ведомственные строительные нормы ВСН58-88(р), Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. Действуют с 1 июля 1989 года;
- Величина индекса изменения стоимости СМР и прочих работ и затрат в составе сметной стоимости объекта, согласно приложения №1, №2 Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94, для пересчета в уровень цен 1984 г.
- Фомин С.Е. Методическое руководство по технической экспертизе зданий и сооружений. СПб., 1994;
- Правила оценки физического износа зданий ВСН 53-86 (р). Гражданстрой;

Перечень нормативных актов используемых при проведении оценки объекта оценки:

- Гражданский кодекс РФ;
- Налоговый кодекс РФ;
- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. в посл. ред.;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 августа 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России 20 мая 2015 г. №299
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 7)» утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Применяемые стандарты оценочной деятельности

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 НП «СРО ЮСО».

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

⁷ Используемые при проведении оценки объекта оценки данные с указанием источников их получения указаны в соответствующих разделах Отчета.

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...»

Используемая терминология и процесс оценки

Виды стоимости

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

В ст. 3 Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» № 2 дано следующее определение рыночной стоимости.

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Рыночная стоимость определяется Оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

При определении *инвестиционной стоимости* объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

При определении *ликвидационной стоимости* объекта оценки определяется 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. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

При определении *кадастровой стоимости* объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим

проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Термины и определения

Объект недвижимости – объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

Улучшения земельного участка - здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Дата определения стоимости – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату определения стоимости, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость воспроизводства объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату определения стоимости, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

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

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

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

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

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

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объектов недвижимости, в его рыночную стоимость.

Безрисковая ставка – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

Профессиональное суждение оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, положениях кодекса профессиональной и деловой этики, международных и федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Результат оценки - итоговая величина стоимости объекта оценки.

Примечание: результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в т.ч. при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный капитал), для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской отчетности), реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

Виды стоимости

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

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

Ликвидационная стоимость объекта оценки – 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.

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, ФСО №3, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

6. 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:

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

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Осмотр объектов оценки:

Осмотр включал в себя осмотр объекта оценки и территории; беседы с представителями Заказчика, анализ представленной Заказчиком информации. Целью проведения осмотра является идентификация объекта оценки и т.д.

Осмотр проводился в августе 2017 г.

Более подробное описание вышеуказанной информации представлено в соответствующих разделах настоящего отчета.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

В ходе визуального обследования объектов оценки Оценщиком было составлено описание требуемых характеристик земельного участка и его улучшений.

Фотоматериалы



Фото 1



Фото 2



Фото 3



Фото 4



Фото 5



Фото 6



Фото 7



Фото 8



Фото 9



Фото 10



Фото 11



Фото 12



Фото 13



Фото 14



Фото 15



Фото 16



Фото 17



Фото 18



Фото 19



Фото 20



Фото 21



Фото 22

Магазин "Колос-2", назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 225,3 кв.м, расположенное на земельном участке категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение магазина, общая площадь 1100 кв.м, кадастровый номер: 38:07:020206:31, адрес объекта: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, р.п. Магистральный, ул. Вокзальная, д.2

Таблица 7.1.

Наименование	Значение	Источник информации
Адрес	Иркутская область, Казачинско-Ленский район, р.п. Магистральный, ул. Вокзальная, д.2	Технический паспорт
Литера	А, а1	Технический паспорт
Наименование	магазин "Колос-2"	Технический паспорт
Кадастровый (или условный) номер	38:07:000000:767	---
Год постройки	1996	Технический паспорт
Назначение по техническому паспорту	магазин "Колос-2"	Технический паспорт
Фактическое использование помещений здания	по назначению	устная информация Заказчика, результат визуального осмотра, выполненного Оценщиком
Общая площадь объекта оценки, кв.м	225,30	Технический паспорт
Объем, м3	857	Технический паспорт
Площадь застройки, кв.м	277,72	Технический паспорт
Высота помещений, м	3,28; 3,20	Технический паспорт
Номера на поэтажном плане объекта оценки	---	---
Наличие подвала	---	---
Год последнего капитального ремонта	не установлен	устная информация Заказчика
Группа капитальности	1	Технический паспорт
Количество этажей	1	Технический паспорт

Принадлежность к памятникам архитектуры	нет	устная информация Заказчика
Класс отделки	"простая"	результаты визуального осмотра
Описание конструктивных элементов здания, в котором расположен объект оценки		
Конструктивный элемент	Описание	Признаки износа/состояние
Фундамент	бетонный-ленточный	мелкие трещины
Стены	кирпич	хорошее
Перегородки	доски	волосяные трещины
Перекрытия	ж/бетонные плиты	хорошее
Кровля	железо	хорошее
Полы	дощатые, ленолеум	хорошее
Заполнение дверных проемов	деревянные, простые	хорошее
Заполнение оконных проемов	деревянные, с двойными переплетами	хорошее
Внутренняя отделка	стеновые панели, покраска, навесные потолки, покраска	хорошее
Сан. и электротех.устройства	отопление-центральное, водопровод, канализация, электроосвещение	хорошее
Прочие работы	приемное окно	---
Износ по техническому паспорту, %		11%

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение магазина, общая площадь 1100 кв.м, кадастровый номер: 38:07:020206:31, адрес объекта: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, р.п. Магистральный, ул. Вокзальная, д.2

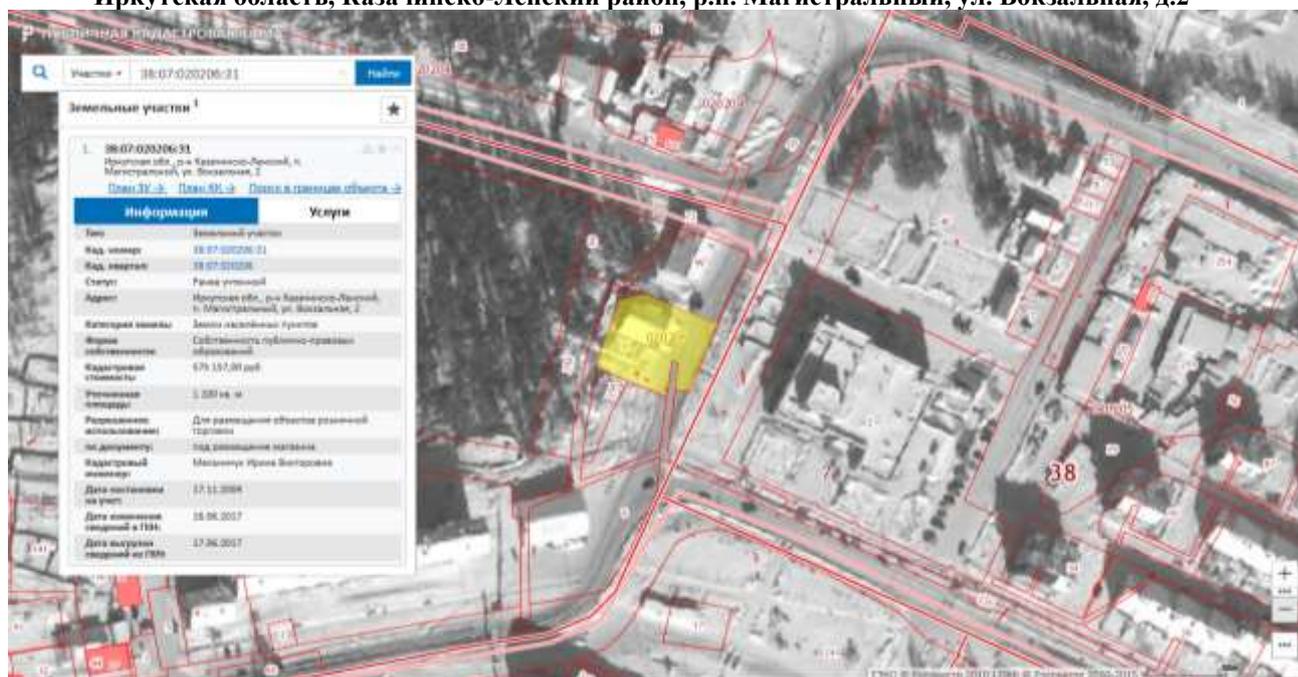


Таблица 7.2.

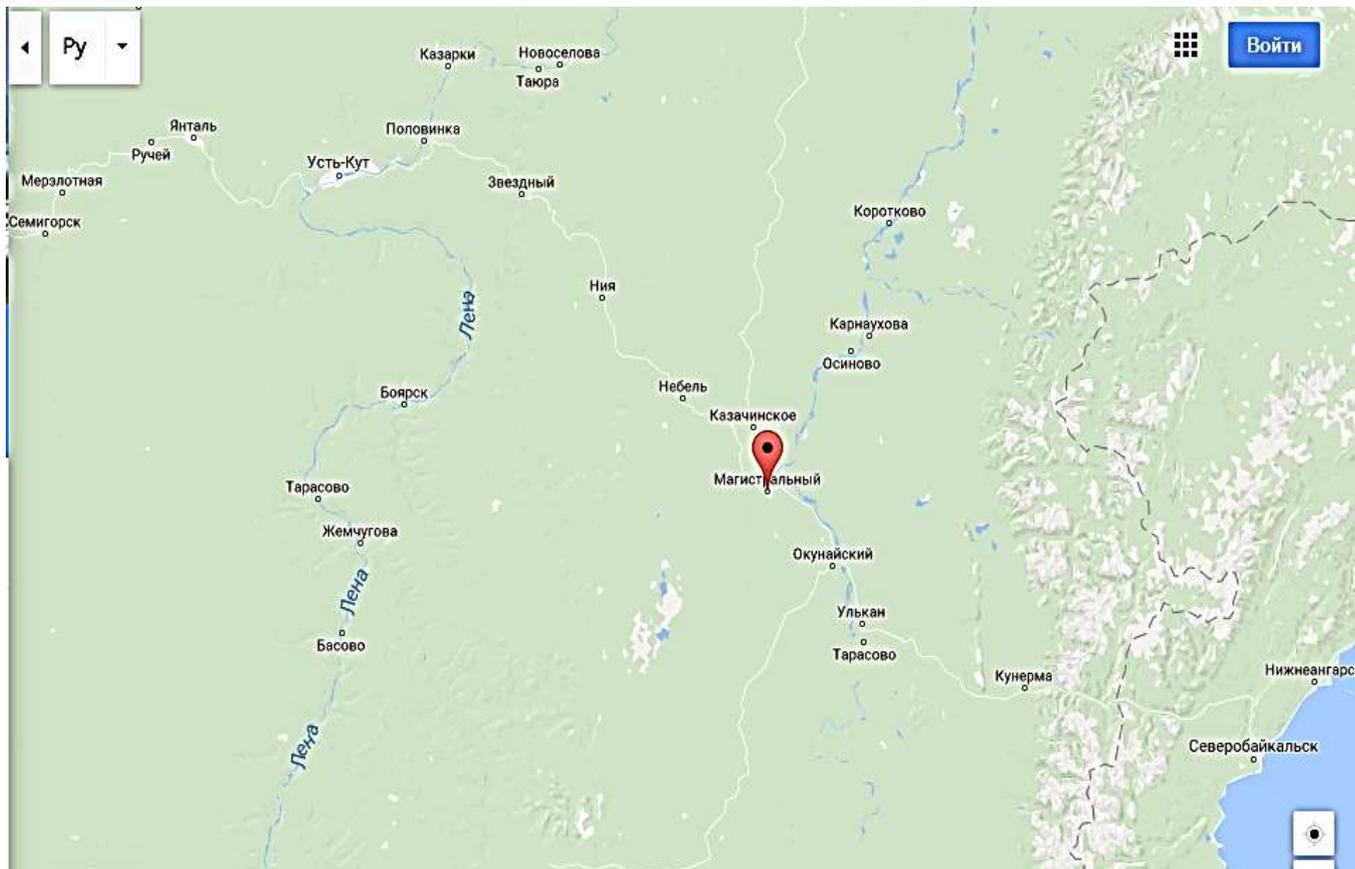
Параметр	Значение параметра	Источник информации
Имущественные права на объект оценки и обременения, связанные с объектом оценки		
Имущественные права на объект оценки	Собственность публично-правовых образований	http://pk5.rosreestr.ru/#x=11961513.867638461&y=7593950.797792155&z=20&text=38%3A07%3A020206%3A31&type=1&app=search&opened=1
Существенные ограничения (обременения права)	не зарегистрировано	http://pk5.rosreestr.ru/#x=11961513.867638461&y=7593950.797792155&z=20&text=38%3A07%3A020206%3A31&type=1&app=search&opened=1
Физические свойства объекта оценки		
Общая площадь земельного участка, кв.м	1 100	Кадастровый паспорт земельного участка
Форма	многоугольник	http://pk5.rosreestr.ru/#x=11961513.867638461&y=7593950.797792155&z=20&text=38%3A07%3A020206%3A31&type=1&app=search&opened=1

Параметр	Значение параметра	Источник информации
Наличие инженерных коммуникаций	Подведены к участку	Данные визуального осмотра
Наличие улучшений	здание магазина	Данные визуального осмотра
Характеристики местоположения и окружения		
Адрес	Иркутская область, Казачинско-Ленский район, р.п. Магистральный, ул. Вокзальная, д.2	Кадастровый паспорт земельного участка
Плотность застройки	средняя	Данные визуального осмотра
Тип застройки окружения	Окружение оцениваемого объекта представлено промышленными объектами, жилыми зданиями и объектами общественной застройки	http://pk5.rosreestr.ru/#x=11961513.867638461&y=7593950.797792155&z=20&text=38%3A07%3A020206%3A31&type=1&app=search&opened=1
Характеристика доступности	Подъезд автотранспортом без ограничений. Состояние дорожного покрытия удовлетворительное. Интенсивность движения в непосредственной близости к объекту – средняя.	Данные визуального осмотра
Прочие характеристики объекта оценки		
Кадастровый номер	38:07:020206:31	Кадастровый паспорт земельного участка
Категория земель	Земли населенных пунктов	Кадастровый паспорт земельного участка
Разрешенное использование (фактическое использование)	под размещение магазина	Кадастровый паспорт земельного участка
Вид разрешенного использования	5	---
Текущее использование	Соответствует разрешенному использованию	Данные визуального осмотра
Кадастровая стоимость, руб.	575 157,00	http://pk5.rosreestr.ru/#x=11961513.867638461&y=7593950.797792155&z=20&text=38%3A07%3A020206%3A31&type=1&app=search&opened=1
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м	522,9	http://pk5.rosreestr.ru/#x=11961513.867638461&y=7593950.797792155&z=20&text=38%3A07%3A020206%3A31&type=1&app=search&opened=1

Описание местоположения оцениваемых объектов недвижимости

Объекты оценки расположен в п. Магистральный.

Магистральный — посёлок городского типа в Казачинско-Ленском районе Иркутской области, примерно в 18 км от районного центра, на высоте 462 м над уровнем моря. Остановочная платформа ВСЖД Киренга. Административный центр Магистральнинского муниципального образования.
Население: 6696 человек



<https://www.google.ru/maps/place/%D0%9C%D0%B0%D0%B3%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9,+%D0%98%D1%80%D0%BA%D1%83%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB,+,+666504/@56.1220809,106.0024088,8.01z/data=!4m5!3m4!1s0x5c56f63b4dfdae5:0xd3ad22ceb41fad32!8m2!3d56.166667!4d107.433333>

Сведения об имущественных правах

Определение стоимости построено на предпосылке, что имущество реализуется на рынке при соблюдении определенных условий, перечисленных выше. В результате купли-продажи, от покупателя к продавцу переходит набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.

Объект оценки принадлежит МУП «Колос» на праве хозяйственного ведения.

В настоящее время в России право хозяйственного ведения предусмотрено главой 19 Гражданского кодекса РФ. Право хозяйственного ведения значительно уже права собственности. Ограничение прав титульного владельца (обладателя права хозяйственного ведения) идет по линии ограничения правомочий распоряжения и пользования, поскольку правомочия владения реализуются предприятием достаточно полно — оно закрепляет переданное имущество на своем самостоятельном балансе.

Закрепляя имущество за предприятием, собственник передает ему часть своих полномочий. Вместе с тем в ст. 295 ГК определены права и самого собственника. Собственник имущества, т.е. государство в целом или муниципальное образование, имеет право создать предприятие, назначить его директора, определить предмет и цели деятельности предприятия, реорганизовать и ликвидировать предприятие, осуществлять контроль за исполнением по назначению и сохранностью принадлежащего предприятию имущества, получать часть прибыли от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении. В свою очередь государственное и муниципальное предприятие не вправе без согласия собственника продавать недвижимое имущество, сдавать в аренду, отдавать в залог, вносить недвижимое имущество в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ и иным способом распоряжаться этим имуществом. Денежные средства и остальное имущество могут использоваться данными предприятиями по своему усмотрению. (а. 3 п. 5 Пост. Плен. ВС РФ и Плен. ВАС РФ от 29.04.2010 г. 10/22)

Говоря о правомочии пользования, следует отметить, что оно осуществляется государственными и муниципальными предприятиями в соответствии с целями деятельности и назначением имущества. Однако необходимо помнить, что собственник не может изымать используемое не по назначению имущество в качестве санкций, т.к. он не наделен этим правом, а также правом передавать в аренду либо иным образом распоряжаться имуществом, находящимся в хозяйственном ведении государственного (муниципального) предприятия (п. 40 Пост. Плен. ВС РФ и ВАС РФ №6/8).

Определяя в ст. 294, 295 ГК правомочия унитарного предприятия по владению, пользованию и распоряжению государственным (муниципальным) имуществом, находящимся в хозяйственном ведении, законодатель не предусматривает обязанности заключения договоров между собственником соответствующего

имущества и предприятием. Однако это не лишает стороны права такой договор заключить, конкретизировав в нем состав имущества, права, обязанности, ответственность сторон.

Согласно статье 209 Гражданского кодекса Российской Федерации «Содержание права собственности», право собственности включает права 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 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.

Объекты оценки не отчуждены, в споре и под арестом не находятся.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая допустимость: рассмотрение с точки зрения государственных и местных норм градостроительства, целевого назначения объекта, рассмотрение приемлемых способов его использования исходя из анализа градостроительной документации (генеральный план, охранные зоны, проект детальной планировки).

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

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

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

Оцениваемые объекты имеют конкретное функциональное назначение, и физически изменить область его применения не представляется возможным. Ввиду этого можно рассмотреть следующие варианты использования оцениваемого имущества:

- использование по первоначальному назначению (рыночная стоимость);
- разбор объектов на запасные части и расчет утилизационной стоимости;
- реализация объектов как лома, через расчет скраповой стоимости.

Вывод: Использование рассматриваемого имущества возможно по прямому назначению, что обеспечивает его максимальную стоимость. Другие варианты не рассматриваются.

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

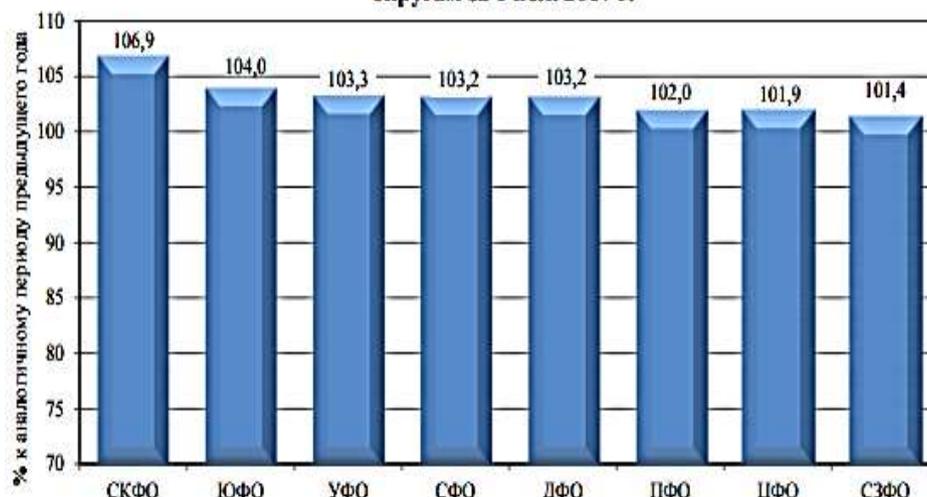
9.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации

В первом полугодии 2017 года промышленное производство в РФ выросло на 2,0%. Причем позитивная динамика была зафиксирована в пяти из шести месяцев, за исключением февраля. По сравнению с первым полугодием предыдущего года темпы промышленного роста повысились на 0,7 процентных пунктов.

Позитивное влияние на общую динамику промышленного производства оказал рост в сфере добычи полезных ископаемых (+3,1%), в обрабатывающих производствах (+1,2%) и в сфере обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха (+2,5%). При этом падение наблюдалось лишь в сфере «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» (-2,0%).

Однако на эту сферу приходится менее 2% промышленного производства, и она слабо влияет на общую динамику. По мнению экспертов «РИА Рейтинг», в дальнейшем промышленность продолжит демонстрировать позитивную динамику, и по итогам 2017 года рост производства будет на уровне 2-3%..

Индекс промышленного производства по федеральным округам за 1 пол. 2017 г.



Строительной отрасли в первом полугодии 2017 года удалось выйти на позитивную динамику.

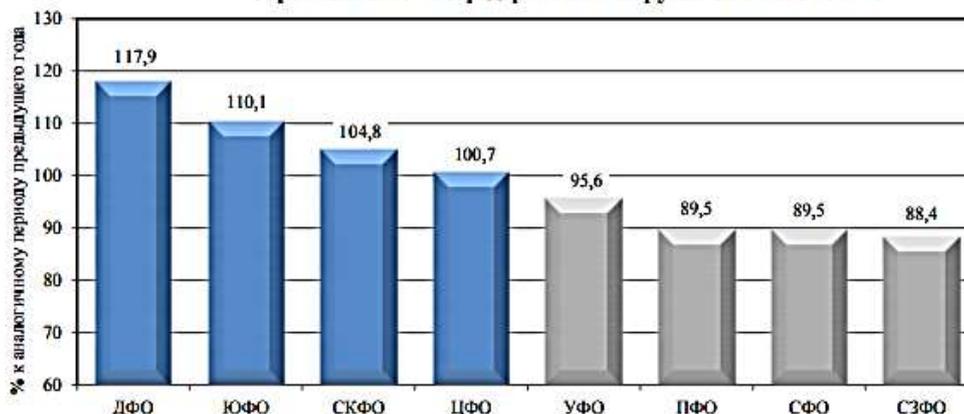
Впервые за долгое время объем строительных работ хоть и незначительно, но вырос по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года.

По итогам первого полугодия 2017 года объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в целом по стране вырос на 0,2%, в то время как по итогам аналогичного периода 2016 года было зафиксировано падение на 6,8%.

Объем строительных работ в 1 полугодии 2017 года увеличился в четырех федеральных округах.

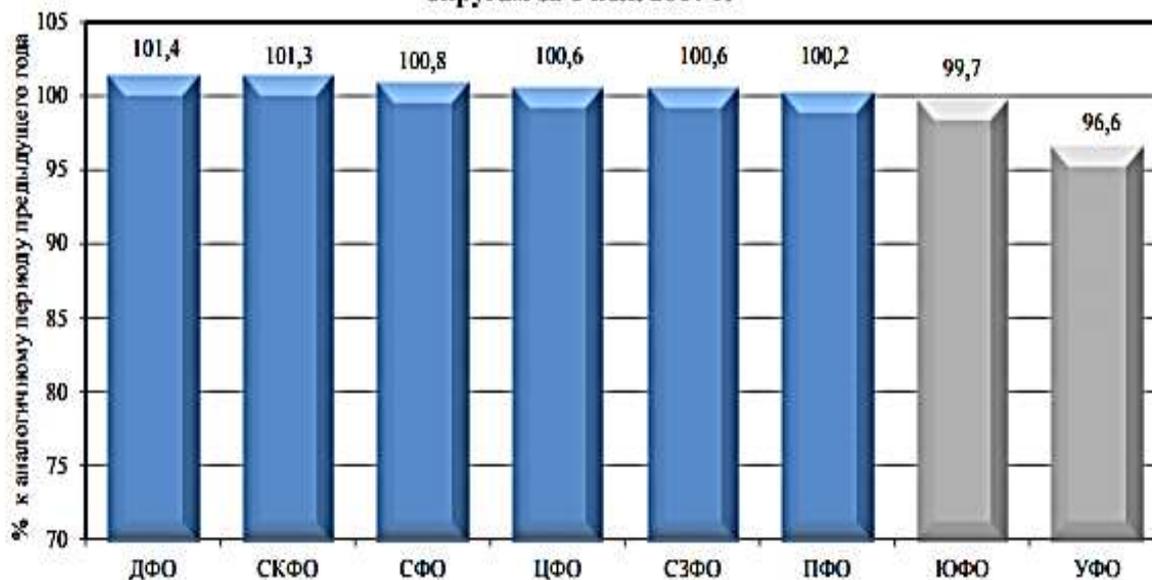
Наиболее существенный прирост отмечается в Дальневосточном федеральном округе. Наиболее существенный спад зафиксирован в Северо-Западном федеральном округе.

Прирост объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» по федеральным округам за 1 пол. 2017 г.



По итогам первого полугодия 2017 года продолжилось падение в сфере розничной торговли. При этом необходимо отметить, что на отрицательную динамику по итогам полугодия повлиял результат первого квартала, в то время как во втором квартале ситуация заметно улучшилась. Все три месяца второго квартала в сфере розничной торговли наблюдался хоть и небольшой, но рост. В итоге в первом полугодии 2017 года падение составило 0,5%. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года, темпы падения заметно снизились: по итогам первого полугодия 2016 года падение оборота розничной торговли было на уровне 4,9%. Кроме того, в первом полугодии 2017 года спад оборота розничной торговли был зафиксирован только в двух федеральных округа – в Южном и Уральском, а в остальных был рост. Отчасти улучшению динамики потребительского спроса способствовала активизация потребительского кредитования. Аналитики «РИА Рейтинг» ожидают, что по итогам 2017 года оборот розничной торговли как минимум не снизится.

Динамика оборота розничной торговли по федеральным округам за 1 пол. 2017 г.

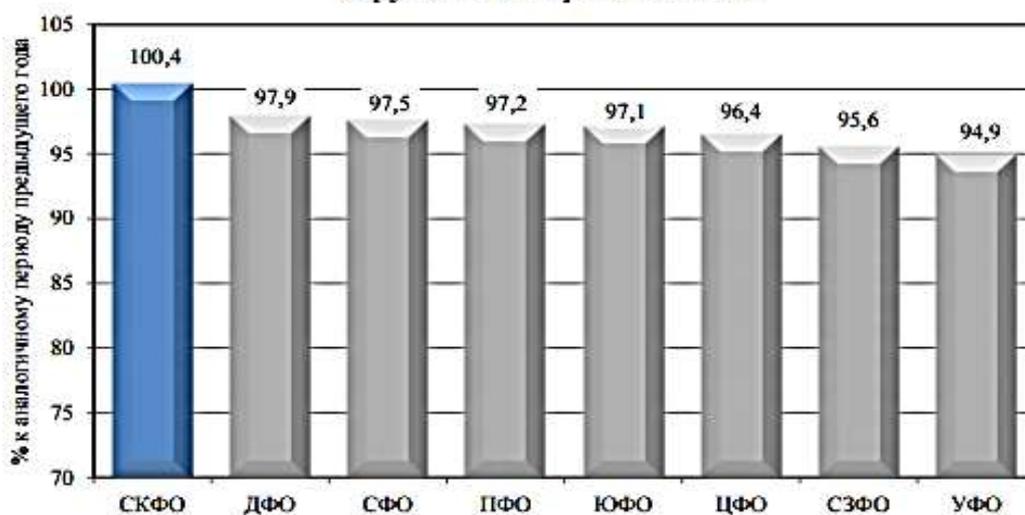


Источник: Росстат

По итогам января-мая 2017 года в РФ вновь отмечается падение реальных денежных доходов населения. В целом по РФ показатель сократился на 1,4%. При этом по итогам аналогичного периода прошлого года падение было более значительное - 4,9%.

В январе-мае 2017 года падение реальных денежных доходов населения произошло во всех федеральных округах, кроме Северо-Кавказского ФО, где был незначительный рост. Наиболее существенно реальные денежные доходы населения сократились в Уральском федеральном округе.

Динамика реальных денежных доходов по федеральным округам за январь-май 2017 г.



Источник: Росстат

Во втором квартале 2017 года в РФ произошло снижение уровня безработицы. За апрель-июнь 2017 года он составил 5,2%, в то время как за аналогичный период 2016 года показатель был на уровне 5,7%. Сокращение уровня безработицы во втором квартале 2017 года произошло в 66 регионах, в 5 регионах показатель не изменился, а в 14 субъектах РФ уровень безработицы вырос.

9.2. Социально-экономическая, политическая обстановка в регионе расположения объектов оценки

Иркутская область - субъект Российской Федерации, расположена в юго-восточной части Сибирского федерального округа. Административный центр - город Иркутск.

Крайняя южная точка Иркутской области располагается на 51° северной широты, северная оконечность почти достигает 65-й параллели. С севера на юг область протянулась почти на 1450 км, с запада на восток на 1318 км.⁸

Субъект образован 26 сентября 1937 года при разделении Восточно-Сибирской области на Иркутскую и Читинскую области.

Площадь - 774 846 км² (4.53 % территории России).

Иркутская область расположена в Восточной Сибири западнее озера Байкал. Граничит: на юге и юго-востоке - с Республикой Бурятия, на юго-западе - с Республикой Тыва, на западе - с Красноярским краем, на северо-западе - с Эвенкийским автономным округом, северо-востоке - с Республикой Саха (Якутия), на востоке - с Читинской областью. Иркутская область имеет внутренние границы с Усть-Ордынским Бурятским автономным округом. Общая протяженность границ превышает 7240 км, в том числе по озеру Байкал - 520 км.⁹ Границы Иркутской области представлены на рис.1.



Рис.1. Карта границ Иркутской области

Климат

По климатическим условиям территория Иркутской области выделяется среди других регионов страны, лежащих в тех же широтах, но находящихся в Европейской России или на Дальнем Востоке. Здесь более длинная зима, более высокая амплитуда температур воздуха, значительное количество часов солнечного сияния. Удаленность Иркутской области от морей и расположение в центре Азиатского материка придают климату резко континентальный характер. Максимальные годовые перепады температур воздуха могут превышать 80 °, а суточные - 30 °. Разность зимних и летних, ночных и дневных температур увеличивается с продвижением на север области. Среднегодовая температура воздуха почти на всей территории Иркутской области отрицательная (в Иркутске -1 °С, в Братске -2 °С, в Бодайбо -6 °С, в Катангском районе -9 °С).¹⁰

На климат Иркутской области оказывают влияние оз. Байкал и ангарские водохранилища. В прилегающих к ним районах зима заметно мягче, а лето прохладнее. Громадная масса воды и площадь этих водоемов сглаживают резкие среднегодовые и среднесуточные перепады. Вблизи байкальского побережья среднегодовая температура имеет положительное значение (до +0,5 °С).

⁸ Сайт: города-в-россии.рф/области/иркутская/

⁹ Сайт: http://www.ru-regions.ru/?page_id=38

¹⁰ Сайт: <http://zaecomir.narod.ru/r-irkutsk.htm>

Полезные ископаемые

На территории Иркутской области добываются бурый и каменный уголь, железная руда, золото, каменная соль, цементное и облицовочное сырье, огнеупорные глины, каолин, гипс и др. Горнодобывающая промышленность в структуре промышленной продукции Иркутской области занимает 11%. В структуре стоимости продукции горнодобывающей промышленности золото занимает 47%, уголь – 28%; железная руда – 18%, прочие полезные ископаемые – 7%.

Иркутская область занимает четвертое место в России по добыче золота. Его добыча ведётся из россыпей, 95% золота добывается в Бодайбинском районе.

Прогнозные извлекаемые запасы нефти составляют 2.6 млрд. т, газа – 7.5 трлн. куб.м.

Угольные ресурсы Иркутской области сосредоточены в Иркутском, Пойменно-Черемшанском и Прибайкальском угольных районах. Основной объём добычи производится на трёх месторождениях Иркутского бассейна: Черемховском, Азейском, Мугунском.

На территории области расположены Ангаро-Илимское газовое месторождение, Ангаро-Ленское газовое месторождение, Ковыктинское газовое месторождение, Верхнечонское нефтяное месторождение, Савостьяновское нефтяное месторождение, Иркутский угольный бассейн, месторождение золота Сухой Лог.

Административное устройство Иркутской области

Административно-территориальное устройство области - система административно-территориальных образований области, в том числе порядок образования, упразднения, изменения границ, преобразования административно-территориальных образований области и иные вопросы изменения указанного устройства, которая обеспечивает упорядоченное осуществление на территории области государственной власти и благоприятное социально-экономическое и культурное развитие территории области.

Административно-территориальное деление области - деление территории области на административно-территориальные образования области.

Административно-территориальное образование области - часть территории области в определенных границах, представляющая собой населенный пункт области, либо объединение населенных пунктов области с прилегающей территорией, либо часть населенного пункта области и имеющая собственное наименование.

Населенный пункт области - административно-территориальное образование области, являющееся местом постоянного и компактного проживания людей, приспособленное для жизни, хозяйственной деятельности, отдыха и сосредоточивающее жилые, административные и хозяйственные здания и сооружения

Административно-территориальные образования области подразделяются на следующие виды:

- 1) районы области;
- 2) города и иные городские населенные пункты;
- 3) сельские населенные пункты;
- 4) районы в городах области (далее - районы в городах);
- 5) Усть-Ордынский Бурятский округ.

Район области - административно-территориальное образование области, имеющее административный центр и объединяющее несколько экономически и территориально взаимосвязанных населенных пунктов области с прилегающей территорией.

Статус населенного пункта области (вид населенного пункта, для городских населенных пунктов также категория, для поселков городского типа также вид поселка городского типа) устанавливается в зависимости от численности постоянного населения, распределения жителей по преимущественному характеру занятости населения, экономического значения населенного пункта области, роли в социальной и культурной жизни области, особенностей планировки и застройки, уровня благоустройства и социальной инфраструктуры населенного пункта области, административного значения населенного пункта области, перспектив дальнейшего экономического и социального развития, роста численности населения населенного пункта области.

Городом является городской населенный пункт, выступающий одним из промышленных и культурных центров области, с высоким уровнем развития социальной, производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры, с постоянным населением не менее двенадцати тысяч человек.

Видами поселков городского типа являются:

1) *рабочие поселки* - городские населенные пункты области, на территории которых имеются промышленные организации и их подразделения, стройки, железнодорожные узлы, гидротехнические сооружения, организации и их подразделения, осуществляющие производство и переработку сельскохозяйственной продукции, и другие экономически важные объекты с численностью постоянного населения не менее трех тысяч человек либо иные населенные пункты области, если на их территории расположены учреждения высшего профессионального образования и (или) научно-исследовательские учреждения.

В отдельных случаях к категории рабочих поселков относятся населенные пункты области с численностью населения менее трех тысяч человек, имеющие перспективу дальнейшего экономического и социального развития и роста численности населения;

2) *курортные поселки* - городские населенные пункты области, расположенные в местностях, имеющих лечебное значение, с численностью населения не менее двух тысяч человек, при условии, что количество приезжающих ежегодно для лечения и отдыха в эти поселки составляет не менее пятидесяти процентов постоянного населения;

3) *дачные поселки* - городские населенные пункты области, основным назначением которых является обслуживание населения городов в качестве санаторных пунктов или мест летнего отдыха.

Поселение - административно-территориальная единица, имеющая в фиксированных границах один или несколько населенных пунктов, объединенных общей территорией.

Сельское поселение - административно-территориальная единица, имеющая в фиксированных границах один или несколько сельских населенных пунктов, объединенных общей территорией (поселков сельского типа, сел, деревень и других сельских населенных пунктов).

Реестр административно-территориального устройства Иркутской области - систематизированный перечень административно-территориальных единиц и населенных пунктов Иркутской области.

Современная система административно-территориального устройства Иркутской области включает: 474 муниципальных образований, из них:

- муниципальных районов - 33,
- городских округов - 9,
- городских поселений - 67,
- сельских поселений - 365.

Количество административно-территориальных единиц:

- города областного подчинения - 14,
- города районного подчинения - 8,
- посёлки городского типа - 54,
- сельские населённые пункты - 1488.

Список муниципальных образований с указанием площади занимаемой территории и административным центром приведен в таблице 7.1. Местоположение образования на карте (рис.8) определено столбцом «№ на карте» в таблице 9.3.

Таблица 9.3.

№ на карте	Муниципальное образование	Территория, км ²	Административный центр
1	Аларский р-н*	2 700	<u>Кутулик</u>
2	Ангарский р-н	1 150	<u>Ангарск</u>
3	Балаганский р-н	6 600	<u>Балаганск</u>
4	Баяндаевский р-н*	37 600	<u>Баяндай</u>
5	Бодайбинский р-н	92 000	<u>Бодайбо</u>
6	Боханский р-н*	3 700	<u>Бохан</u>
7	Братский р-н	33 660	<u>Братск</u>
8	Жигаловский р-н	2 300	<u>Жигалово</u>
9	Заларинский р-н	7 540	<u>Залари</u>
10	Зиминский р-н	7 000	<u>Зима</u>
11	Иркутский р-н	9 200	<u>Иркутск</u>
12	Казачинско-Ленский р-н	33 300	<u>Казачинское</u>
13	Катангский р-н	139 000	<u>Ербогачен</u>
14	Качугский р-н	31 400	<u>Качуг</u>
15	Киренский р-н	43 800	<u>Киренск</u>
16	Куйтунский р-н	11 200	<u>Куйтун</u>
17	Мамско-Чуйский р-н	43 000	<u>Мама</u>
18	Нижеилимский р-н	18 900	<u>Железногорск-Илимский</u>
19	Нижеудинский р-н	50 000	<u>Нижеудинск</u>
20	Нукутский р-н*	2 400	<u>Новонукутский</u>
21	Ольхонский р-н	15 900	<u>Еланцы</u>
22	Осинский р-н*	4 400	<u>Оса</u>
23	Слюдянский р-н	5 300	<u>Слюдянка</u>
24	Тайшетский р-н	27 800	<u>Тайшет</u>
25	Тулунский р-н	13 500	<u>Тулун</u>
26	Усольский р-н	6 900	<u>Усолье-Сибирское</u>
27	Усть-Илимский р-н	36 800	<u>Усть-Илимск</u>
28	Усть-Кутский р-н	34 600	<u>Усть-Кут</u>
29	Усть-Удинский р-н	20 400	<u>Усть-Уда</u>
30	Черемховский р-н	9 900	<u>Черемхово</u>
31	Чунский р-н	25 800	<u>Чунский</u>
32	Шелеховский р-н	2 100	<u>Шелехов</u>
33	Эхирит-Булагатский р-н*	5 200	<u>Усть-Ордынский</u>
	МО «Город Иркутск»	280,0	<u>Иркутск</u>
	МО города Братска	428,0	<u>Братск</u>
	Зиминское городское МО	52,9	<u>Зима</u>
	МО «город Саянск»	82,4	<u>Саянск</u>
	МО «город Свирск»	22,4	<u>Свирск</u>
	МО «город Тулун»	133,5	<u>Тулун</u>

№ на карте	Муниципальное образование	Территория, км ²	Административный центр
	МО города Усолье-Сибирское	74,0	<u>Усолье-Сибирское</u>
	МО город Усть-Илимск	226,8	<u>Усть-Илимск</u>
	МО «город Черемхово»	114,4	<u>Черемхово</u>

*Составляют административно-территориальную единицу с особым статусом Усть-Ордынский Бурятский округ



Рис.2. Карта административного деления Иркутской области

Большинство населения – русские (89,88 %), много украинцев, бурят и татар.

По числу жителей область уступает в СФО только Новосибирской области, Красноярскому краю и Кемеровской области.

Список муниципальных образований с указанием численности приведен в таблице 9.4.

Таблица 9.4.

Населенный пункт	Численность населения, чел.	Населенный пункт	Численность населения, чел.	Населенный пункт	Численность населения, чел.
Иркутск	620 099	Саянск	38 887	Бодайбо	14 176
Братск	236 313	Нижнеудинск	34 813	Байкальск	13 125
Ангарск	229 592	Тайшет	33 836	Маркова	16 024
Усть-Илимск	83 635	Зима	31 440	Свирск	13 194
Усолье-Сибирское	79 363	Железногорск-Илимский	24 505	Киренск	11 802
Черемхово	51 373	Вихоревка	21 767	Новая Игирма	9732
Шелехов	46 775	Слюдянка	18 567	Куйтун	9686
Усть-Кут	43 552	Чунский	14 377	Залари	9397
Тулун	42 029	Усть-Ордынский	14 314	Бирюсинск	8602

Демографическая ситуация в Иркутской области характеризуется тенденцией снижения численности постоянного населения.

9.3. Определение сегмента рынка, к которому относятся объекты оценки

Рынок коммерческой недвижимости подразделяется на следующие сегменты, которые дифференцируются по функциональному назначению на такие виды, как:

- торгово-офисное (офисные здания, магазины, финансовые институты, рестораны, другие виды розничной торговли (ритейл));
- производственно-складское (производственные цеха, склады, гаражи и т.д.);
- гостиничные комплексы (мотели, гостиницы различных уровней комфорта);
- недвижимость целевого назначения (энерговыврабатывающие станции и пр.)

Каждая из этих групп развивается самостоятельно, имея собственную законодательно-нормативную базу.

9.4. Характеристика рынка средних и мелких городов

В населенных пунктах на севере Иркутской области рынок коммерческой недвижимости относится к слабоактивным.

Предложения о продаже земельных участков собственниками или агентствами недвижимостями представлено в единичных случаях и носят малоинформативный характер.

Представленные на продажу помещения не специализированы и предлагаются под офисы, магазины и сферу услуг.

Наиболее перспективными площадками, с инвестиционной точки зрения являются прилегающие к центру улицы, где предусмотрено место для организации парковок, хорошие коммуникации, нет проблем с архитектурными решениями.

Оцениваемые объекты недвижимости расположены в п. Магистральный. Следует отметить, что в районе оценки рынок недвижимости практически отсутствует.

Оценщиком была проанализирована информация периодических и электронных изданий <http://www.domofond.ru>, <https://www.avito.ru>.

В результате проведенного анализа рынка Оценщиком не было выявлено предложений к продаже коммерческой недвижимости.

На основании п. 11 б Федерального стандарта оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденного Приказом № 611 Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г., было принято решение проанализировать рынок коммерческой недвижимости, в ближайших населенных пунктах г. Нижнеудинск, г. Тайшет, г. Братск, г. Усть-Кут, г. Черемхово, г. Зима с применением в последующем корректировки на месторасположение.

Анализ процессов, происходящих на рынке оцениваемой недвижимости, показал следующие обстоятельства:

- рынок недвижимости района можно охарактеризовать как формирующийся. Не существует профессиональных риэлтерских фирм. Отсутствуют специализированные издания, дающие аналитические обзоры по состоянию и развитию рынка недвижимости, посвященные предложениям на рынке, анализу цен реальных сделок на отдельные типы недвижимости и на недвижимость, находящуюся в разных районах. Это свидетельствует о невысокой активности рынка.

- рынок недвижимости частично сформировался по следующим направлениям (убывание идет по степени развитости сегмента рынка): квартиры, дома, земельные участки;

- о неразвитости рынка недвижимости в районе говорит незначительное присутствие в нем таких сегментов, как рынок аренды нежилых помещений (промышленных, складских, торговых и офисных); информация по продажам земельных участков, информации о продажах и предложениях производственно складских зданий и сооружений и магазинов ограничена.

Основные продавцы – Служба судебных приставов, конкурсные управляющие, Комитет по управлению муниципальным имуществом. Сделки между юридическими, физическими лицами в крайне редки.

Предлагаемые к продаже муниципальным образованием объекты, в рамках плана приватизации, не всегда находят отклик покупателей, и после оговоренного срока аукциона стоимость таких объектов пошагово снижается с дальнейшим снятием с продажи.

Как правило, сделки носят единичный характер, информация по ценам заключения сделок купли-продажи является конфиденциальной, уровень договорной цены зависит от множества факторов, так же не подлежащих широкой огласке. Вследствие чего цены предложения на объекты коммерческого значения в большинстве случаев являются существенно завышенными;

Отсутствие большого количества предложений в СМИ обусловлено тем, что поселок относительно небольшой. По этой причине неофициальные источники позволяют покупателям и продавцам в большинстве случаев обходиться без посредников (или сводить функции посредников и, по возможности, стоимость их услуг, к минимуму).

К дате оценки основная масса нежилых объектов, принадлежащих мелким предприятиям, разрушены, пришли в невосстановимое состояние, а имеющие выгодное местоположение, переведены в торговые объекты. Многие объекты прошли процедуру банкротства, переданы в муниципальное образование или проданы с аукционов, на дату оценки находятся в бездействующем, запущенном, ветхом состоянии.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО 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.

В данном случае оценщик располагает достоверной информацией для реализации данного подхода. Применение сравнительного подхода возможно.

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.

Применение доходного подхода возможно.

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.¹¹

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);

Применение затратного подхода возможно.

10.1. Расчет рыночной стоимости в рамках затратного подхода

Согласно ФСО №2, п.IV, пп.23: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний».

Затратный подход в рамках настоящей оценки состоит из четырех этапов:

1. расчет стоимости земельного участка;
2. расчет восстановительной стоимости;

¹¹ Раздел III ФСО №1

3. расчет накопленного износа;
4. расчет рыночной стоимости объекта оценки.

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.

10.1.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка

В рамках настоящего Отчета с учетом допущений, изложенных в Разделе 4, определяется рыночная стоимость права аренды на земельные участки под оцениваемым объектом. 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:

$$C_{зем} = \frac{Рента за год}{К_{коэф} - t \text{ капитализации}}$$

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:

$$К_{коэф} - t \text{ капит.} = К_{БР} + К_{НЗР} + К_{ННЛ}$$

где:

К_{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;

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

К_{ННЛ} - процентная надбавка за низкую ликвидность актива.

Безрисковая ставка

Безрисковую ставку дохода принимаем на уровне ставки рефинансирования ЦБ РФ¹², а именно 9 % (<http://glavkniga.ru/situations/k501648>).

Значение ставки рефинансирования в 2017 г.

С 01.01.2016 ставка рефинансирования составляла 11%, с 14.06.2016 – 10,5%, с 19.09.2016 - 10%, с 27.03.2017 - 9,75%, с 02.05.2017 - 9,25%, с 19.06.2017 - 9% ([Информация ЦБ РФ](#)).

То есть в 2017 году до 27.03.2017 нужно **применять ставку рефинансирования в размере 10%**, с 27.03.2017 по 01.05.2017 - 9,75%, с 02.05.2017 - 9,25%, **а с 19.06.2017 - 9%**.

Актуальный размер ключевой ставки (ставки рефинансирования) всегда можно найти на главной странице [сайта ЦБ](#).

Поскольку инвестиции будут проводиться в России, следует учесть вероятность потери доходов от принятия определенных политических решений, экономической нестабильности, социальных потрясений и т.д. На дату исследования Россия относится к группе стран с уровнем риска выше среднего. Но ставка рефинансирования ЦБ уже учитывает риск инвестиций в России; соответственно, надбавку за страновой (систематический) риск отдельно не вводим.

Компенсация на дополнительный риск вложения в недвижимость

Компенсация за риск вложения в объект имущества. Риски вложения в объект имущества 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.

Таблица №10.1.

Факторы риска	Категория риска	Расчет компенсации за риск									
		Уровень риска (шкала их количественной оценки)									
		низкий			средний				высокий		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ухудшение экономической ситуации	Динамичный	1									
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный			1							
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный	1									
Стихийные и аварийные ситуации	Статичный		1								
Состояние объекта недвижимости	Динамичный		1								
Неполучение арендных платежей	Динамичный	1									
Объем прав	Динамичный	1									
Влияние криминогенной обстановки	Динамичный	1									
Недозагруженность объекта	Динамичный			1							
Неправильное оформление договора аренды	Статичный	1									
Количество наблюдений		6	2	2	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		6	4	6	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		16									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение балла		1,6									
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)		1,6%									

Таким образом, компенсация за риск составляет 1,6%.

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

¹² Банк России с 1 января 2016 года скорректировал ставку рефинансирования до уровня ключевой ставки (протокол заседания Совета директоров Банка России от 11 декабря 2015 года N 37). С 1 января 2016 года значение ставки рефинансирования Банка России приравнивается к значению ключевой ставки Банка России, определенному на соответствующую дату

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

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.

$$K_{\text{нзнд}} = 9\% \times 12/12 = 10,1\%$$

Таким образом, значение коэффициента капитализации составляет:

$$\text{Коэффициент капитализации} = 9\% + 1,6\% + 9\% = 19,6\%.$$

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

$$АП = K_c * S * C_t * K,$$

где:

АП - размер годовой арендной платы, руб.;

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

S - площадь земельного участка, кв.м;

C_t - налоговая ставка земельного налога, руб.;

K - коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка.

Таким образом, ставка арендной платы за 1 кв.м в год для рассматриваемого земельного участка составляет: 522,8725 * 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.

Стоимость права аренды зем.уч.=Зем.рента за год/Коэф–т капит.зем.уч.×Площадь зем.уч.

Расчет стоимости права аренды земельных участков под объектами оценки

Показатель	Ед. измерения	Значение
Ставка арендной платы	руб./кв.м/год	23,53
Площадь земельного участка	кв.м	1 100
Земельная рента	руб./год	25883
Коэффициент капитализации для земельного участка	%	19,60%
Стоимость права аренды земельного участка	руб.	132056

10.1.2. Расчет восстановительной стоимости зданий

Для определения стоимости воспроизводства зданий 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.

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

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

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.

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 объекта 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 строительного-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 1 м³ здания 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:

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

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.

Иркутская область относится к 4 территориальному поясу, 1 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 8 баллов.

I₆₉₋₈₄ – индекс удорожания СМР за период с 1969 по 1984 г. в соответствии с Приложением 1 к постановлению Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 г. (1,17 x 1,03=1,205);

I₈₄₋₉₁ – индекс удорожания СМР за период с 1984 по 1991 г. в соответствии с приложением к письму Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. № 14-Д (1,56 x 1=1,56);

I₉₁₋₁₇ – к объектам, введенным после 1991 года и рассчитываемых по имеющимся сметам, применяется соответственное отношение цен.

Пересчет в текущие рыночные цены на дату оценки произведен по индексу удорожания сметной стоимости строительного-монтажных работ на дату оценки, равному **111,5**.

Индекс принят согласно Приложения к письму Минрегиона России от 20 января 2010 г. № 1289-СК/08 «Индексы изменения сметной стоимости (без НДС) на I квартал 2010 года к уровню базы 1991 г» для Иркутской области – **63,26** (без учета НДС) (<http://www.ocenchik.ru/docs/367.html>).

VI Сибирский федеральный округ:		
63	Республика Алтай (1 зона)	56,94
64	Республика Бурятия	64,68
65	Республика Тыва	52,94
66	Республика Хакасия	54,68
67	Алтайский край (1 зона)	57,27
68	Красноярский край (1 зона)	70,87
69	Иркутская область	58,26
70	Кемеровская область (2 зона)	68,22
71	Новосибирская область (4 зона)	49,39
72	Омская область	63,10
73	Томская область	65,82
74	Забайкальский край	64,52

С целью приведения данного индекса к II кварталу 2017 года использованы ТЕР-2001 за I квартал 2010 года (Приложение к Письму Минрегиона России от 26.05.2010 №22030-ВТ/08) – **5,11** (без учета НДС) (<http://www.ocenchik.ru/docs/1408-index-smr-ter-fer-1kv2013.html>).

С целью приведения индекса к II кварталу 2017 года для объекта оценки - Строящийся кирпичный завод (фундамент, свайное поле) использованы ТЕР-2001 за I квартал 2009 года (Приложение к письму Минрегиона России от 09 апреля 2009 г. №10217-СК/08) – **5,17** (без учета НДС) (<http://www.ocenchik.ru/docs/254.html>).

VII Сибирский федеральный округ:												
83	Республика Алтай (1 зона)	5,51	5,90	6,17	5,87	5,67	5,41	6,09	5,19	5,78	5,62	5,43
84	Республика Бурятия	5,34	5,85	5,90	5,61	5,56	5,30	5,81	5,06	5,57	5,59	5,38
85	Республика Тыва	5,37	5,70	6,20	5,96	5,42	5,50	5,64	5,70	5,53	5,43	4,71
86	Республика Хакасия	5,55	5,70	5,72	5,34	5,34	4,91	5,67	5,81	5,45	5,45	4,66
87	Алтайский край (1 зона)	5,48	5,53	5,49	5,40	5,29	4,88	5,71	5,88	5,28	5,40	5,63
88	Красноярский край (1 зона)	5,43	5,88	5,85	5,85	5,68	5,32	6,25	6,27	5,79	5,68	4,38
89	Иркутская область	5,72	6,04	6,18	5,70	5,77	5,28	6,05	6,19	5,89	5,82	5,11

и II квартал 2017 года для Иркутской области, который составили 7,63 (ТЕР-2016) соответственно (<http://www.e-smeta.ru/index/857-index-minregion-smr-fer-ter-1kv2016.html#index7>).

Объект строительства	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по видам строительства											
	Республика Алтай (1 зона)	Республика Бурятия	Республика Тыва	Республика Хакасия	Алтайский край (1 зона)	Красноярский край (1 зона)	Иркутская область	Кемеровская область (2 зона)	Новосибирская область (1 зона)	Омская область	Томская область	Забайкальский край
Внешние инженерные сети газоснабжения	5,45	7,87	9,40	7,53	6,54	8,50	8,02	8,06	6,95	7,37	7,81	6,81
Подземная прокладка кабеля с медными жилами	4,42	5,52	6,21	5,54	5,19	5,88	5,57	6,19	4,65	4,67	5,30	5,13
Подземная прокладка кабеля с алюминиевыми жилами	4,27	5,91	7,55	6,19	5,49	5,71	6,41	6,59	5,19	5,16	5,72	5,43
Воздушная прокладка проводов с медными жилами	4,11	4,89	5,22	5,14	4,43	5,34	4,58	5,32	4,29	4,05	4,91	4,94
Воздушная прокладка проводов с алюминиевыми жилами	3,70	4,87	5,68	5,37	4,15	4,92	4,83	5,3	4,25	4,15	4,70	4,68
Сети наружного освещения	6,35	9,04	9,89	9,46	8,07	9,26	9,23	10,28	7,67	7,57	9,00	7,95
Прочие объекты «3»	6,03	7,63	7,65	7,35	6,58	7,39	7,63	7,85	6,46	6,50	7,27	7,29
Пусконаладочные работы	8,44	14,83	15,59	14,32	14,23	15,08	15,01	16,10	12,53	13,41	14,60	13,60
Автомобильные перевозки «4»	8,02	8,10	11,57	8,12	7,60	11,18	9,28	9,46	6,76	9,36	9,16	7,24
Электрификация железных дорог «4»	-	5,72	-	5,54	5,43	5,51	5,82	5,92	5,31	5,17	5,62	5,57
Железные дороги «4»	-	7,80	-	7,86	7,57	7,84	7,77	7,89	7,32	7,26	7,60	7,81
Аэродромы гражданского назначения	-	-	-	7,46	8,17	7,91	8,99	7,33	-	-	8,24	-
	-	-	-	7,17	-	-	6,98	-	-	-	-	-

Таким образом, коэффициент перехода стоимости строительства на дату оценки составил: $63,26 \times (7,63/5,11) \times 18\% = 111,5$. НДС учтён в размере 18%.

10.1.3. Прибыль предпринимателя

Прибыль предпринимателя — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект. В МСО (8 выпуск, 2007 г., стр. 348) содержится пояснение к применению затратного подхода, т. е. «обычно к затратам на приобретение земли и на строительство прибавляется расчетная оценка предпринимательского стимула или предпринимательской прибыли/потерь застройщика».

Прибыль предпринимателя является регулирующей силой, повышающей или снижающей активность строительного бизнеса и определяющей динамику рынка купли-продажи объектов недвижимости в разных регионах, прибыль предпринимателя является объектом конкуренции между предпринимателями. Предприниматель определяется как организатор производства, плательщик по договорам или продажным ценам за сырье, арендатор средств производства, плательщик по трудовым услугам, оплачивающий себе предпринимательский труд по организации производства. Прибыль предпринимателя содержит в себе компенсацию за риск создания объекта.

При этом нельзя путать предпринимательскую прибыль со сметной прибылью организации-подрядчика, которая входит в прямые издержки на строительство и строго регламентируется установленными нормами и статьями бухгалтерского учета.

Для Оценщика под издержками на финансирование понимается плата за пользование деньгами, под прибылью предпринимателя — плата за риск работы в данном бизнесе и в данном регионе.

Как правило, подрядчики не склонны разглашать реальные цифры восстановительной стоимости строительства, так и размера фактической прибыли, поскольку варьирование именно этими показателями позволяет Предпринимателю поддерживать разумный баланс цен и регулировать собственное присутствие в строительном бизнесе.

Прибыль предпринимателя в рамках данного Отчета определялась согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2016, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

Значение величины величины прибыли предпринимателя на неактивном рынке

Класс объектов	Неактивный рынок
	Среднее
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,7%
Высококласные офисы (офисы классов А, В)	15,5%
Высококласная торговая недвижимость	14,7%

Прибыль предпринимателя составляет 14,7%.

10.1.4. 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 нормальный эксплуатационный износ объекта недвижимости. Он является результатом прошлых периодов функционирования, открытости природным воздействиям или влиянию технологической среды предприятия, обусловлен внутренними дефектами, вызванными вибрацией и технологической нагрузкой, длительными простоями, авариями и катастрофами. При этом надо заметить, что в результате физического износа могут не только ухудшаться технические характеристики объекта, но и увеличиваться вероятность возникновения поломок и аварий, что может привести к уменьшению остаточного срока службы всего объекта или некоторых его конструктивных элементов.

Для оценки физического износа, в зависимости от целей проведения оценки и наличия достоверной информации, применяются следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод разбивки,
- метод срока жизни,
- экспертный метод (на основе визуального осмотра).

При расчете износа методом эффективного возраста используются понятия: физическая жизнь, эффективный возраст, оставшийся срок экономической жизни.

Физическая жизнь здания (сооружения) (ФЖ) – период эксплуатации здания (сооружения), в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания (сооружения) соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.).

Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности здания (сооружения). Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Хронологический возраст (ХВ) – период времени, прошедший со ввода объекта в эксплуатацию до даты проведения оценки.

Экономическая жизнь (ЭЖ) определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания (сооружения) с учетом его технического состояния и сложившихся на дату проведения оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания (сооружения) эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания (сооружения) эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Оставшийся срок экономической жизни (ОСЭЖ) здания (сооружения) – период времени от даты проведения оценки до окончания его экономической жизни.

Определение износа зданий методом срока жизни базируется на экспертизе строений оцениваемого объекта и предположении, что эффективный возраст объекта так относится к типичному сроку экономической жизни, как накопленный износ к стоимости воспроизводства (замещения) здания (сооружения).

Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой:

$$И = (ЭВ : ФЖ) \cdot 100\% = [ЭВ : (ЭВ + ОСФЖ)] \cdot 100\%,$$

где:

И – износ, %;

ЭВ – эффективный возраст, определяемый Оценщиком на основе технического состояния элементов или здания (сооружения) в целом;

ФЖ – типичный срок физической жизни;

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

Физический износ можно рассчитать как для отдельных элементов здания (сооружения) с последующим суммированием рассчитанных обесценении, так и для здания (сооружения) в целом.

Для приближенных расчетов износа возможно использовать упрощенную формулу:

$$И = (ХВ : ФЖ) \cdot 100\%,$$

где:

И – износ, %;

ФЖ – типичный срок физической жизни.

Физический износ рассчитывался методом эффективного возраста.

Расчет физического износа оцениваемых объектов недвижимости представлен в таблице 10.2.

Таблица 10.2.

Наименование	Год постройки	Средний нормативный срок службы, лет	Остаточный срок службы, лет	Износ, %
Магазин "Колос-2", назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 225,3 кв.м, расположенный по адресу: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, р.п. Магистральный, ул. Вокзальная, д.2, кадастровый номер 38:07:000000:767	1 996	80	59	26%

10.1.5. Функциональный износ

Функциональное устаревание - это потеря стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Оно может быть устранимым либо неустрашимым.

В рамках настоящего Отчета Оценщики проанализировали наличие функционального устаревания у недвижимого имущества.

Объекты недвижимости соответствуют требованиям рынка для данного типа и класса недвижимости.

Величина функционального устаревания составит 0%.

10.1.6. Экономический износ

Экономический (внешний) износ – это снижение стоимости здания вследствие негативного изменения его внешней среды, обусловленного экономическими, политическими или другими факторами.

Экономический износ в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустрашимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Методы расчета экономического износа:

1. метода парных продаж;
2. метод капитализации потерь в арендной плате;
3. разбивка на микро и макро-экономические составляющие;
4. расчет на основе загрузки производственных мощностей.

Выполненный анализ не выявил наличие факторов экономического износа оцениваемых объектов в результате действия внешних факторов, а именно фиксированности местоположения, затрудненности возможности реализации объектов какому-либо потенциальному покупателю.

Величина экономического износа была определена экспертным методом и составляет 0%.

Восстановительная стоимость оцениваемых объектов с учетом накопленного износа в настоящей оценке определяется по формуле:

$$BC = ПВС \times (1 - (1 - И_{Физ}) \times (1 - И_{Функ}) \times (1 - И_{Эк}));$$

где:

BC – 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 оцениваемого объекта на дату оценки, %;

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

Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости в рамках затратного подхода представлен в таблице 11.4.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Расчет рыночной стоимости объектов оценки представлен в таблице 10.3.

Таблица 10.3.

Наименование	Магазин "Колос-2", назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 225,3 кв.м, расположенный по адресу: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, р.п. Магистральный, ул. Вокзальная, д.2, кадастровый номер 38:07:000000:767		
	Литера	А	а1
Наименование	Магазины продовольственные, протоварные и смешанной торговли одноэтажные		Навесы деревянные на деревянных столбах с платформами
Сборник УПВС	33		28
Таблица УПВС	4а		157в
Ед.изм.	куб.м		куб.м
Кол-во ед.изм.	262		594
Стоимость ед.изм., руб.	54,9		9,5
Удельный вес	1		1
Областной коэффициент	1		1
Климатический район	1,14		1,02
Группа капитальности	1		1
Корректировка на группу капитальности	1		1
Корректировка на сейсмичность	1,04		1,05
Индексы перевода цен			
1969-1984	1,220		1,220
1984-1991	1,59		1,59
1991-2016 (2 квартал 2016 г.) с НДС	111,50		111,50
Восстановительная стоимость	3 688 448		1 307 168
Прочие удорожания	---		---
Косвенные издержки	0%		0%
Прибыль предпринимателя	12,0%		12,0%
Восстановительная стоимость с учетом ПП, руб.	4 131 062		1 464 028
Физический износ, %	26%		26%
Функциональное устаревание, %	0%		0%
Экономическое устаревание, %	0%		20%
Накопленный износ	26%		41%
Рыночная стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода, руб.	3 046 658		863 776

В рамках затратного подхода рыночная стоимость объекта оценки - Магазин "Колос-2", назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 225,3 кв.м, расположенное на земельном участке категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение магазина, общая площадь 1100 кв.м, кадастровый номер: 38:07:020206:31, адрес объекта: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, р.п. Магистральный, ул. Вокзальная, д.2, по состоянию на 10 августа 2017 г. составляет: **4 136 760 руб., в том числе:**

Магазин "Колос-2", назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 225,3 кв.м, расположенный по адресу: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, р.п. Магистральный, ул. Вокзальная, д.2, кадастровый номер 38:07:000000:7671 – **4 004 704 руб.**

Право аренды на Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение магазина, общая площадь 1100 кв.м, кадастровый номер: 38:07:020206:31, адрес объекта: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, р.п. Магистральный, ул. Вокзальная, д.2 – **132 056 руб.**

10.2. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода

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

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют его назначение, возможность и способы использования, а также размеры дохода от владения им, сроки и вероятность получения этого дохода. Полезность учитывает также наличие и иных позитивных факторов, вытекающих из владения, пользования и распоряжения объектом, таких как, например, престижность. Полезность является следствием всей совокупности свойств объекта, а также условий сделки с данным объектом.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемого имущества.

Можно выделить следующие основные этапы расчета стоимости сравнительным подходом:

1. Выбор аналогов;
2. Определение единицы сравнения;
3. Определение и расчет корректировок к ценам аналогов;
4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Основной формулой сравнительного подхода является:

$$C = \frac{\sum (A_j \times K_{ij}) \times V_j}{\sum V_j} \times S$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки;

A_j – аналог;

i – номер элемента сравнения;

j – номер аналога;

K – корректировки;

V_j – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки.

Последовательность определения стоимости

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Выбор элементов и единиц сравнения

К элементам сравнения при оценке недвижимости относятся самые разные факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки). Все факторы, какие могли бы влиять на рыночную стоимость объекта оценки, перечислить невозможно. Так, например, очевидно, что на рыночную стоимость объекта оценки влияет появление каждого нового потенциального инвестора или продавца на рынке, однако надежно установить такое появление нового субъекта, а тем более обосновать степень его влияния, практически невозможно.

Поэтому в практической работе оценщик должен руководствоваться принципом достаточности. Согласно ст. 19 ФСО-1 «Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки».

Единицами сравнения во всех случаях являются единицы измерения тех свойств, которые послужили элементами сравнения в рамках настоящего отчета об оценке. В этом отношении существенным является тот факт, что часть элементов сравнения являются количественными (площадь, износ, время и пр.), тогда как другая часть элементов сравнения является качественными (место расположения, целевое назначение и пр.). Выбор единиц сравнения для количественных элементов сравнения очевиден из их природы. Выбор единиц сравнения для качественных элементов сравнения обычно подразумевает шкалирование всего диапазона возможных изменений по данному элементу сравнения (создание шкалы корректировок) с учетом достижимой чувствительности.

Например, *район расположения оцениваемого объекта*, с определенной точностью можно считать достаточно однородным местом расположения объектов по инвестиционной привлекательности. При более детальном анализе могут выявляться те или иные предпочтения тех или иных мест, например, связанные с различием в обеспеченности электроэнергией вблизи или на удалении от тех или иных подстанций.

Однако само проведение такого анализа требует сбора информации об энерговооруженности районов в этой части города, что является недоступной информацией. Таким образом, в целом ряде случаев приходится идти на ряд приближений, считая те или иные элементы сравнения фиксированными, т.е. имеющими в рамках данной оценки, с учетом собранных сведений об объекте и аналогах, общие качественные характеристики.

Существенными факторами стоимости (элементами сравнения) для объекта оценки являются:

- *местоположение и окружение*: Единиц сравнения для такого элемента сравнения, как место расположения и окружение, не существует, сложно также выразить эти характеристики в баллах, поскольку при этом вносится значительная доля субъективизма. Поэтому важно подобрать аналоги, расположенные в сходных территориях и окружении, для чего нужно хорошо знать город и провести тщательный анализ;

- *целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц*: насколько известно Оценщику, прав третьих лиц на объект оценки и все проанализированные аналоги не имелось. Что касается назначения, то все отобранные объекты могут использоваться как объекты недвижимости коммерческого назначения;

- *физические характеристики* (износ, материал, площадь и др.)

- *Объем СМР* – объекты могут различаться объемом проведенных строительно-монтажных работ вследствие двух основных причин: а) незавершенности СМР для строящихся объектов; б) отсутствия тех или иных конструктивных элементов зданий и сооружений вследствие их разбора, разрушения или незавершенной реконструкции.

Во всех случаях, когда аналог отличается по объему СМР от объекта оценки, единицы сравнения корректируются на отличие от объекта оценки по данному элементу сравнения по весам конструктивных элементов, согласно сборникам УПВС с учетом доли отсутствующего элемента в прибыли предпринимателя;

- *транспортная доступность*;

- *инфраструктура* (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.): оценщиком специально подобраны аналоги с одинаковой обеспеченностью инфраструктурой.

К характеристикам сделок относятся:

- *условия финансирования* сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

- *условия платежа* при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

- *обстоятельства* совершения сделки (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

- *изменение цен* за период со дня заключения сделки с аналогом до дня проведения оценки.

В результате исследования рынка были отобраны аналоги, представленные в Таблице №10.5.

Характеристики сопоставимых объектов-аналогов для определения рыночной стоимости сравнительным подходом

Таблица №10.5

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип, краткое описание сходного объекта	Магазин	Магазин	Магазин
Права на недвижимость	собственность	собственность	собственность
Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи (чистота сделки)	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения/сделки	13.07.2017	09.08.2017	08.08.2017
Адрес, местоположение	Усть-Кут	Черемхово	Зима
Текущее использование на дату предложения/сделки	по назначению	по назначению	по назначению

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Основные характеристики	Продам МАГАЗИН (действующий) Адрес Усть-Кут ул. Советская 189, район 8 Марта общая Площадь 219,2 плюс холодный склад 104,2 кв.м., все это на земельном участке 989 кв.м. все в собственности с документами. Здание Магазина из бруса обшито сайдингом, Отопление и вода центральное, свет 15 Квт, окна двери пластик. ВОЗМОЖЕН ТОРГ , ОБМЕН МОЖНО ИСПОЛЬЗОВАТЬ под гостиницу, СТО, Частный Дом.	Продам магазин (можно использовать под любое нежилое помещение), в магазине 2 зала большой и малый, торговое оборудование, промышленные холодильники, витрины. Здание готово для эксплуатации не требует ремонта. Заменена система отопления, электрика. Есть своя котельная. Подсобные помещения. Земли 20 соток. Большая забетонированная ограда, гараж под 2 грузовых автомобиля и 1 легковой. Складские помещения общей площадью 120 кв.м.	Отдельстоящее двухэтажное здание, в кирпичном исполнении, в центре города. Год постройки- 2004. Находится на земельном участке 2328,57 кв.м. Всё в собственности. Идеально использование под: мини-гостиницу с автостоянкой, ночной клуб с рестораном, автомагазин с автосервисом, дом быта, административное здание, торговлю. Возможно расширение земельного участка на 1730 кв.м.
Коммуникации/техническое оснащение	подведены	подведены	подведены
Площадь земельного участка, кв.м	989	2000	969
Общая площадь строений, кв.м	219,2	255,0	362,1
Цена продажи/предложения, руб. с учетом НДС	3 000 000	4 350 000	6 973 770
Стоимость 1 кв.м/руб.	13 686	17 059	19 259
Продажа/предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Источник информации	https://www.avito.ru/ust-kut/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_219.2_m_300570847	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-cheremhovo-180605478	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-zima-187271690

Объект-аналог №1

Торговое помещение, 219.2 м²
№ 300570847, размещено 13 июля в 09:07 ☎ 3453 (+7)

3 000 000 Р

Показать телефон в 500-000-00-00

Напиши название, чтобы перейти в профиль.

Агентство **OLEF**
Подтвержден
На Avito с марта 2014

Адрес:
Иркутская область, Усть-Кут,
ул. Советская 189

КРЕДИТ В ПОЧТА БАНКЕ - КРЕДИТ ОТ 50 ТЫС. ДО 1 МЛН Р.
Ставка от 12.9%

Площадь: 219.2 м²

Изначальная страница | Бульвар 5й | Акселератор | Продажа коттеджей | Торговое помещ... | PDF в JPG онлайн | Звонки со мной | Торговое помещ... | Падам отпр...

https://www.avito.ru/.../kommercheskaya-neдвижимost-na-prodazhu-2192-m-3000000-1590347

Части посещения | Лента новостей | Изначальная страница | Одноклассники

Торговое помещение, 219.2 м² 3 000 000 ₽ ОЛЕГ [Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

Площадь: 219.2 м²

Адрес: Иркутская область, Усть-Кут, ул. Советская 189 [Скачать карту](#)



Продам МАГАЗИН (действующий) Адрес усть-кут ул. Советская 189, район 6 Марта общая Площадь 219.2 плюс холодный склад 104.2 кв.м., все это на земельном участке 989 кв.м. все в собственности с документами. Здание Магазина из бруса обшито сайдингом. Стопленые и вода центральное свет 15 квт. окна двери пластик. ВОЗМОЖЕН ТОРГ, ОБМЕН. МОЖНО ИСПОЛЬЗОВАТЬ под гос тендер, СТО, Частный Дом.

Ставка от 12,9%.
Решение за 1 минуту. Заполните заявку онлайн!

Кредит от 12,9%
Нужны только паспорт, СНИЛС. Заполните заявку онлайн в Промт Банке

Объект-аналог №2

Изначальная страница | Бульвар 5й | Акселератор | Продажа коттеджей | Торговое помещ... | PDF в JPG онлайн | Звонки со мной | Коммерчес... | Падам отпр...

https://www.domofond.ru/.../kommercheskaya-neдвижимost-na-prodazhu-2192-m-3000000-1590347

Части посещения | Лента новостей | Изначальная страница | Одноклассники

Топ-5 дизайнов аптек
Тенденция: Бюджет

4 350 000 РУБ. Коммерческая недвижимость на продажу
ул. Шерш, Черемшова, Иркутская область
Черемшова

Рассчитать ипотеку

В избранное
Получать похожие объявления

Компания: Елена
Размещает объявления: 2 года 9 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 4
Всего за 3 месяца: 4

Показать номер

Написать владельцу объявления



1 из 6

Дизель генератор TCC 100 кВт
tcc.ru

Начальная стр... Бульдозер Ши... численность... Продажа коттед... Торговое помещ... PDF в JPG online... зрелищ. дома... Коммерчес... Падам отру...

https://www.domofond.ru/commercial/immobilizatsionnyy-primyatki-shtetnyyevno-180605478

0 рублей

Часто посещаемые Лента новостей Начальная страница Оценки

4 350 000 РУБ. Коммерческая недвижимость на продажу

ул. Шорса, Черемухово, Иркутская область
Черемухово

[Включить автопоиск](#)

[В избранное](#)

Помещение свободного назначения, 255 м²

Продан магазин (можно использовать под любое нежилое помещение), в магазине 2 зала большой и малый, торговое оборудование, промышленные холодильники, витрины. Здание готово для эксплуатации не требует ремонта. Заменена система отопления, электрика. Есть своя котельная. Подсобные помещения. Земля 20 соток. Большая асфальтированная ограда, гараж под 2 грузовых автомобиля и 1 легковой. Складские помещения общей площадью 120 кв.м.
Есть в продаже торговый павильон 600 000руб, магазин автотехники на центральном рынке 1 250 000. Действующий магазин "Янса" в п. Кутулук, цена 3250000
3-х этажное кирпичное здание Парфеновской администрации 150 кв.м 900 000 рублей, 3-х этажное здание 150 кв.м по ул.Бердянской, рядом с зданием компании "Солена" и "Тристок-сервис" 1200 000, земля в собственности.
Деревообрабатывающий завод в п.Балаганск, молокозавод в Аларском районе, цена договорная.

[Создать визитку](#) [Распечатать](#) [Получить похожие](#) [Пожаловаться](#)

Информация о предложении

Цена: 4 350 000 РУБ	Площадь: 255 м²
Цена за м²: 17 059 РУБ	Дата обновления объявления: 09/08/2017
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 29/03/2017
Тип объекта: Другое	Номер в каталоге: 180605478

Расположение

ул.Шорса, Черемухово, Иркутская область

Дизель генератор ТСС 100 кВт

180 руб



Николай Демин



Кредит на любые цели

Департамент кредитов и Личные финансы
Иркутская область
Сумма от 50 тыс. до 1 млн руб.

Объект-аналог №3

Начальная стр... Бульдозер Ши... численность... Продажа коттед... Торговое помещ... PDF в JPG online... зрелищ. дома... Магазин на... 1 новос. писем...

https://www.domofond.ru/commercial/immobilizatsionnyy-primyatki-zemla-181727690

0 рублей

Часто посещаемые Лента новостей Начальная страница Оценки

6 973 770 РУБ. Магазин на продажу

ул. Турбинная, 14, Зима, Иркутская область
Зима

[Расчитать ипотеку](#)

[В избранное](#)

[Получить похожие объявления](#)

Компания: ПАО Сбербанк
Размещено объявление: 9 мес.
Открыть детали объекта на продажу: 70 Всего за 3 месяца: 100

[Показать номер](#)

[Написать владельцу объявления](#)

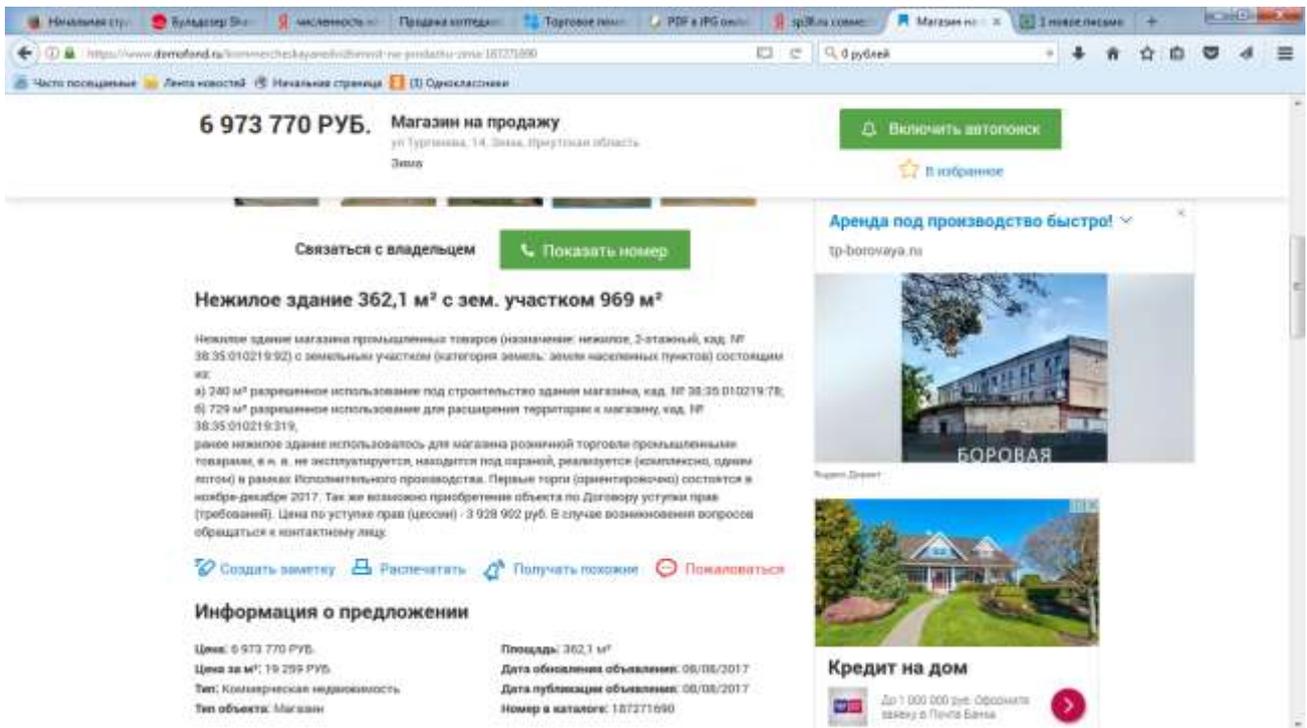
[VK](#) [FB](#) [TW](#) [ST](#)

Аренда под производство быстро!

tr-borovaya.ru



4 из 15



Внесение поправок с учетом различий между оцениваемыми объектами и каждым из сопоставимых объектов. Согласование данных по сходным объектам и получение стоимости оцениваемых объектов сравнительным подходом

Расчет методом сравнительного анализа продаж заключается в анализе сделок купли-продажи и предложения, сопоставимых с объектом оценки объектами недвижимости, сравнении их с оцениваемым объектом и во внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между объектами-аналогами (сходными объектами) и оцениваемым объектом. В результате устанавливается продажная цена каждого объекта-аналога (сходного объекта), как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные цены по сопоставимым объектам недвижимости после их согласования позволяют сделать вывод о рыночной стоимости объектов оценки.

После изучения каждого из сходных объектов Оценщик вынужден признать наличие различий между ними и оцениваемыми объектами и, следовательно, необходимость внесения поправок, учитывающих степень отличия сходных объектов от оцениваемых объектов недвижимости.

Принимая во внимание различные состав и структуру оцениваемых объектов, оценка рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом проводилась в несколько этапов.

Последовательность проведения корректировок проведена согласно учебнику под редакцией А.Г. Грязновой «Оценка недвижимости».

Допущение: При расчете были опущены корректировки по тем элементам сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на итоговую величину рыночной стоимости.

Кроме типовых общих допущений, часто ряд допущений делается оценщиком по ходу выполнения оценки и осуществления расчетов. Такие допущения должны быть четко отражены по тексту отчета. Например, при отсутствии в расчетах по методу сравнения продаж каких-либо характеристик, присущих данному типу объектов, делается допущение о том, что все характеристики, не отраженные в процедуре сравнения, не оказывают существенного влияния на стоимость объектов оценки и аналогов.

- **Корректировка на различие в площади земельного участка.**

Объект оценки и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка. (источник: www.appraiser.ru)

Величина корректировки определялась в следующем порядке:

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов – аналогов по формуле:

$$S = S3Y / S3Д$$

Величина S отражает обеспеченность здания земельным участком

2. Определялось отклонение в обеспеченности земельным участком между объектом оценки и объектом – аналогом:

$$\Delta Si = So - Sai, \text{ где:}$$

S_0 - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для объекта оценки, кв.м/кв.м;

S_{ai} - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для i-того аналога, кв.м/кв.м;

3. Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S_i * CZU,$$

где:

CЗУ - стоимость 1 кв. м земельного участка (определена в соответствующем разделе настоящего расчета).

Размер корректировки в процентах проведен по формуле:

$$K\% = K_i * 100 / CZ_{di},$$
 где

K_i – размер корректировки в рублях для i-го аналога;

CZ_{di} - стоимость 1 кв.м. зданий i-го аналога.

- **Корректировка на условную реализацию (торг)**

Величина корректировки на торг определена согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2016. Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (стр.313).

Значение скидки на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости на неактивном рынке составит 16,9% (0,83).

9.1.2. Неактивный рынок

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 92

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	16,2%	17,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	15,5%	17,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	15,2%	16,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,6%	18,6%	20,6%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,9%	13,2%	14,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	12,8%	14,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,2%	12,4%	14,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	16,0%	17,9%

- **Корректировка на переданные права собственности.**

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а следовательно, и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности на здание, сооружение и на земельный участок. Тогда при сделке купли-продажи покупателю передаются права собственности в полном объеме: владеть, пользоваться и распоряжаться не только зданием, сооружением, но и земельным участком. Ведение тех или иных ограничений (отсутствие права распоряжением земельным участком, наличие сервитута) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

Правовой статус одинаков по всем сравниваемым объектам и соответствует оцениваемым объектам-аналогам. Корректировка равна 1.

- **Корректировка на условие финансовых расчетов при приобретении недвижимости.**

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

1. Расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи.

2. Получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объекта недвижимости.

3. Финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

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

Корректировка равна 1.

- Корректировка на условия продажи.

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и др.), недостаточностью срока экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей.

Отклонений от чистоты сделок не выявлено.

Корректировка равна 1.

- Корректировка на дату проведения оценки.

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса на объекты недвижимости и др. В российских условиях влияние существенное.

Анализ данных, публикуемых агентствами недвижимости и их информационно-аналитическими сайтами показывает, что за исследуемый период существенный рост цен на объекты недвижимости отсутствовал.

Корректировка равна 1.

- Корректировка на местоположение объекта (статус населенного пункта).

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объектов недвижимости.

Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются. Существенными различиями являются: доступность подъезда, репутация района, спрос на это район, характер движения по магистралям, близость остановок, развитости инфраструктуры района и др. При корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения.

Величина корректировки на местоположение определена согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2016. Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (стр.80).

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта аналога. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости

Таблица 16

Численность, тыс. чел.	Город расположения объекта оценки																
	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1400	1400-2100	2100-3200	3200-4800	4800-7200	7200-10800	10800-16200
15-25	1.00	0.95	0.90	0.85	0.81	0.77	0.73	0.69	0.66	0.62	0.59	0.56	0.53	0.50	0.48	0.45	0.43
25-40	1.05	1.00	0.95	0.90	0.85	0.81	0.77	0.73	0.69	0.66	0.62	0.59	0.56	0.53	0.50	0.48	0.45
40-60	1.11	1.05	1.00	0.95	0.90	0.85	0.81	0.77	0.73	0.69	0.66	0.62	0.59	0.56	0.53	0.50	0.48
60-90	1.17	1.11	1.05	1.00	0.95	0.90	0.85	0.81	0.77	0.73	0.69	0.66	0.62	0.59	0.56	0.53	0.50
90-135	1.23	1.17	1.11	1.05	1.00	0.95	0.90	0.85	0.81	0.77	0.73	0.69	0.66	0.62	0.59	0.56	0.53
135-200	1.30	1.23	1.17	1.11	1.05	1.00	0.95	0.90	0.85	0.81	0.77	0.73	0.69	0.66	0.62	0.59	0.56
200-280	1.37	1.30	1.23	1.17	1.11	1.05	1.00	0.95	0.90	0.85	0.81	0.77	0.73	0.69	0.66	0.62	0.59
280-420	1.45	1.37	1.30	1.23	1.17	1.11	1.05	1.00	0.95	0.90	0.85	0.81	0.77	0.73	0.69	0.66	0.62
420-630	1.52	1.45	1.37	1.30	1.23	1.17	1.11	1.05	1.00	0.95	0.90	0.85	0.81	0.77	0.73	0.69	0.66
630-950	1.61	1.52	1.45	1.37	1.30	1.23	1.17	1.11	1.05	1.00	0.95	0.90	0.85	0.81	0.77	0.73	0.69
950-1400	1.69	1.61	1.52	1.45	1.37	1.30	1.23	1.17	1.11	1.05	1.00	0.95	0.90	0.85	0.81	0.77	0.73
1400-2100	1.79	1.69	1.61	1.52	1.45	1.37	1.30	1.23	1.17	1.11	1.05	1.00	0.95	0.90	0.85	0.81	0.77
2100-3200	1.88	1.79	1.69	1.61	1.52	1.45	1.37	1.30	1.23	1.17	1.11	1.05	1.00	0.95	0.90	0.85	0.81
3200-4800	1.98	1.88	1.79	1.69	1.61	1.52	1.45	1.37	1.30	1.23	1.17	1.11	1.05	1.00	0.95	0.90	0.85
4800-7200	2.09	1.98	1.88	1.79	1.69	1.61	1.52	1.45	1.37	1.30	1.23	1.17	1.11	1.05	1.00	0.95	0.90
7200-10800	2.20	2.09	1.98	1.88	1.79	1.69	1.61	1.52	1.45	1.37	1.30	1.23	1.17	1.11	1.05	1.00	0.95
10800-16200	2.32	2.20	2.09	1.98	1.88	1.79	1.69	1.61	1.52	1.45	1.37	1.30	1.23	1.17	1.11	1.05	1.00

80

Расчет корректировки на местоположение объекта

Населенный пункт	Численность населения	Корректировка на местоположение
п. Магистральный	6280	1

г. Нижнеудинск	33954	0,95
г. Тайшет	33364	0,95
г. Усть-Кут	42272	0,9
г. Черемхово	51230	0,9
г. Братск	231602	0,73
г. Зима	34100	0,95

- Корректировка на площадь

Анализ рынка выявил, что чем больше площадь объекта, тем дешевле цена его квадратного метра.

Данная поправка учитывает различие в размерах оцениваемого объекта и объектов аналогов.

Величина корректировки на масштаб (общую площадь) определена согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2016¹³ (стр.133).

Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов

Матрицы коэффициентов

Таблица 38

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Расчет рыночной стоимости объектов оценки представлен в Таблицах №10.6.

Таблица №10.6.

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5
1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ				
Цена продажи /предложения, руб. с учетом НДС		3 000 000	4 350 000	6 973 770
Дата продажи /предложения/оценки		13.07.2017	09.08.2017	08.08.2017
Общая площадь строений, кв.м	225,30	219	255	362
Общая площадь земельного участка, кв.м		989	2 000	969
Продажа/предложение		Предложение	Предложение	Предложение
2. КОРРЕКТИРОВКИ				
2.1.Корректировки, вносимые к общей цене предложения				
Цена продажи /предложения, руб. с учетом НДС		3 000 000	4 350 000	6 973 770
Общая площадь улучшения, кв.м	225	219	255	362
Площадь земельного участка, кв.м	1 100,00	989	2 000	969
Площадь земельного участка, приходящегося на 1 кв.м. улучшения, кв.м./кв.м. (стр. 2/ стр.1), S'	4,88	4,51	7,84	2,68
Недостаток (излишек) площади ЗУ по сравнению с объектом оценки		81	-755	799
Стоимость 1 кв.м. зем.уч-ка с учетом масштаба, руб./кв.м.	120,1	120,1	120,1	120,1
Корректировка на площадь ЗУ (расчетная), руб.		9 750	-90 638	95 910
скорректированная стоимость, руб.		3 009 750	4 259 362	7 069 680
Условия реализации	да	нет	нет	нет
корректировка на условную реализацию		0,83	0,83	0,83
скорректированная стоимость, руб.		2 501 102	3 539 530	5 874 904
Права на недвижимость		собственность	собственность	собственность
корректировка на передаваемые права		1,00	1,00	1,00
скорректированная стоимость, руб.		2 501 102	3 539 530	5 874 904
Условия финансовых расчетов при	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные

¹³ под редакцией Лейфер Л. А., кандидата технических наук, научного руководителя Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, ведущего эксперта Бюро оценки LABRATE.RU по оценке и управлению стоимостью бизнеса, научного консультанта по программе профессиональной переподготовки по оценочной деятельности при Нижегородском государственном Университете им. Н.И.Лобачевского, председателя Нижегородского отделения Российского общества оценщиков

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5
приобретении недвижимости				
корректировка на условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости		1,00	1,00	1,00
скорректированная стоимость, руб.		2 501 102	3 539 530	5 874 904
Условия продажи (чистота сделки)	типичные	типичные	типичные	типичные
корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00
скорректированная стоимость, руб.		2 501 102	3 539 530	5 874 904
Дата продажи /предложения		13.07.2017	09.08.2017	08.08.2017
корректировка на дату продажи/предложения		1,00	1,00	1,00
скорректированная стоимость, руб.		2 501 102	3 539 530	5 874 904
Адрес, местоположение		Усть-Кут	Черемхово	Зима
корректировка на местоположение		0,90	0,90	0,95
скорректированная стоимость, руб.		2 250 992	3 185 577	5 581 159
Общая площадь помещений, кв.м	225,3	219	255	362
Корректировка на масштаб (общую площадь)		1,00	1,10	1,10
скорректированная стоимость, руб.		2250992	3504135	6139275
Скорректированная стоимость, руб. кв.м		10269	13742	16955
Удельный вес		1	1	1
Итого, скорректированная стоимость, руб. кв.м		13655		
Общая площадь, кв.м		225,3		
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.		3 076 507		

Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости - Магазин "Колос-2", назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 225,3 кв.м, расположенное на земельном участке категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение магазина, общая площадь 1100 кв.м, кадастровый номер: 38:07:020206:31, адрес объекта: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, р.п. Магистральный, ул. Вокзальная, д.2 , рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки – 10 августа 2017 г., составляет (с учетом НДС): **3 076 507 руб.**

10.3. Оценка объекта оценки доходным подходом

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объектов оценки.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать деньги в будущем от ее эксплуатации и от возможной последующей продажи. Измерение всех будущих доходов может быть осуществлено посредством двух методов:

1. прямой капитализации доходов
2. дисконтированных денежных потоков

Метод прямой капитализации применим к объектам со стабильными денежными потоками доходов, представляющих собой значительную положительную величину. При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период (обычно 1 год).

Метод дисконтированных денежных потоков применяется к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов. При использовании метода дисконтированных денежных потоков в стоимость недвижимости преобразуется доход от её предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от продажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера объекта, могут быть применены либо один из этих методов, либо оба.

В данном отчете для определения рыночной стоимости объектов оценки был применен **метод прямой капитализации**.

При всей своей простоте метод прямой капитализации обладает одним огромным преимуществом: использованием прямых рыночных данных для оценки доходной недвижимости. Формула расчета рыночной стоимости методом прямой капитализации аккумулирует в себе все будущие предположения инвестора о доходности приобретаемого актива. Метод прямой капитализации позволяет уйти от необходимости прогнозирования каких-либо сценариев изменения денежных потоков и норм дисконтирования в будущем.

Метод прямой капитализации определяет стоимость объекта (V) по формуле:

$$V = \text{ЧОД} / R$$

где:

ЧОД – годовой чистый операционный доход;

R – общий коэффициент капитализации.

Определение чистого операционного дохода

Определение чистого операционного дохода производится в несколько этапов:

1. Оценка потенциального валового дохода (ПВД).

Потенциальный валовой доход есть общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ой занятости без учета всех потерь и расходов. Потенциальный валовой доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы в соответствии с договором и другие доходы от недвижимости за год. ПВД зависит от площади объекта и арендной ставки.

$$ПВД = S \times Ca \times 12$$

где:

S – единица (площади в кв. м, секции, блоки, залы, номера и пр.), сдаваемая в аренду;

Ca – месячная арендная ставка за единицу, руб.

При расчете ПВД за единицу был взят 1 кв. м общей площади объекта недвижимости.

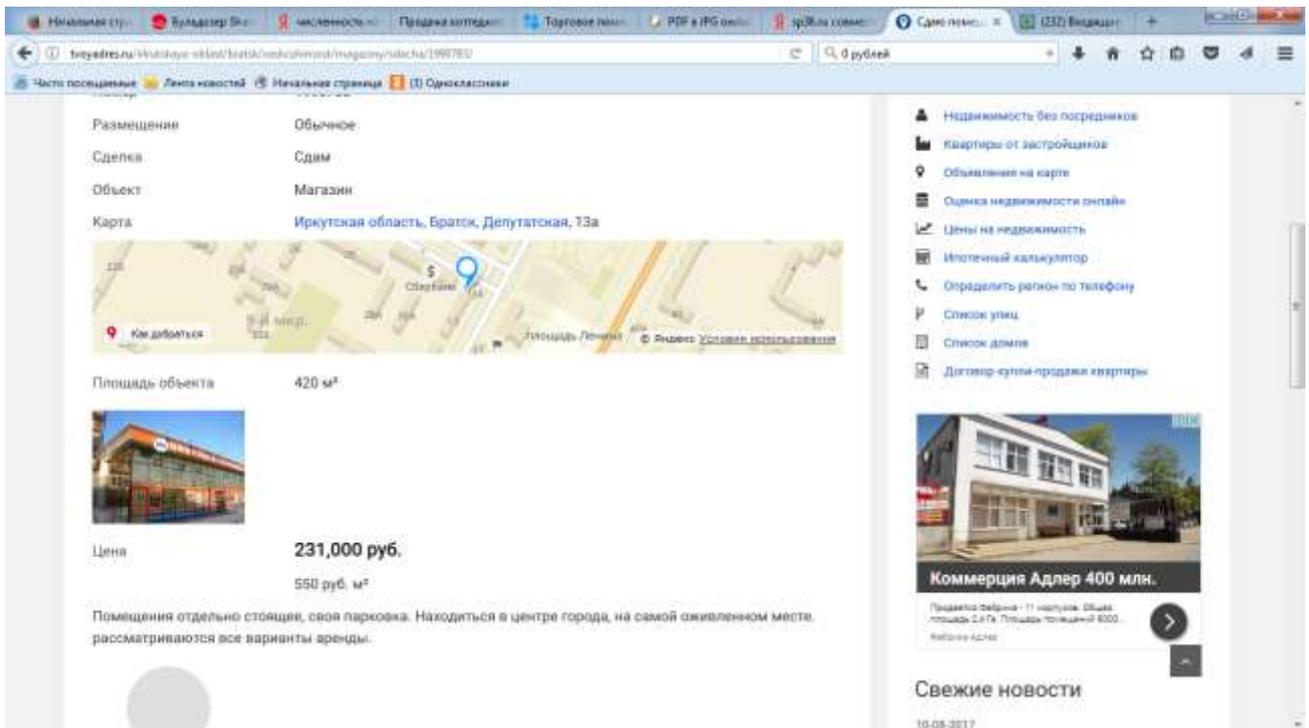
Площадь, сдаваемая в аренду, определялась согласно данным Технического паспорта как общая площадь объектов оценки, при этом предполагается сдача в аренду всего объекта одному Арендатору.

Рыночная ставка арендной платы представляет собой ставку, преобладающую на рынке аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду, что представляет собой гипотетическую сделку.

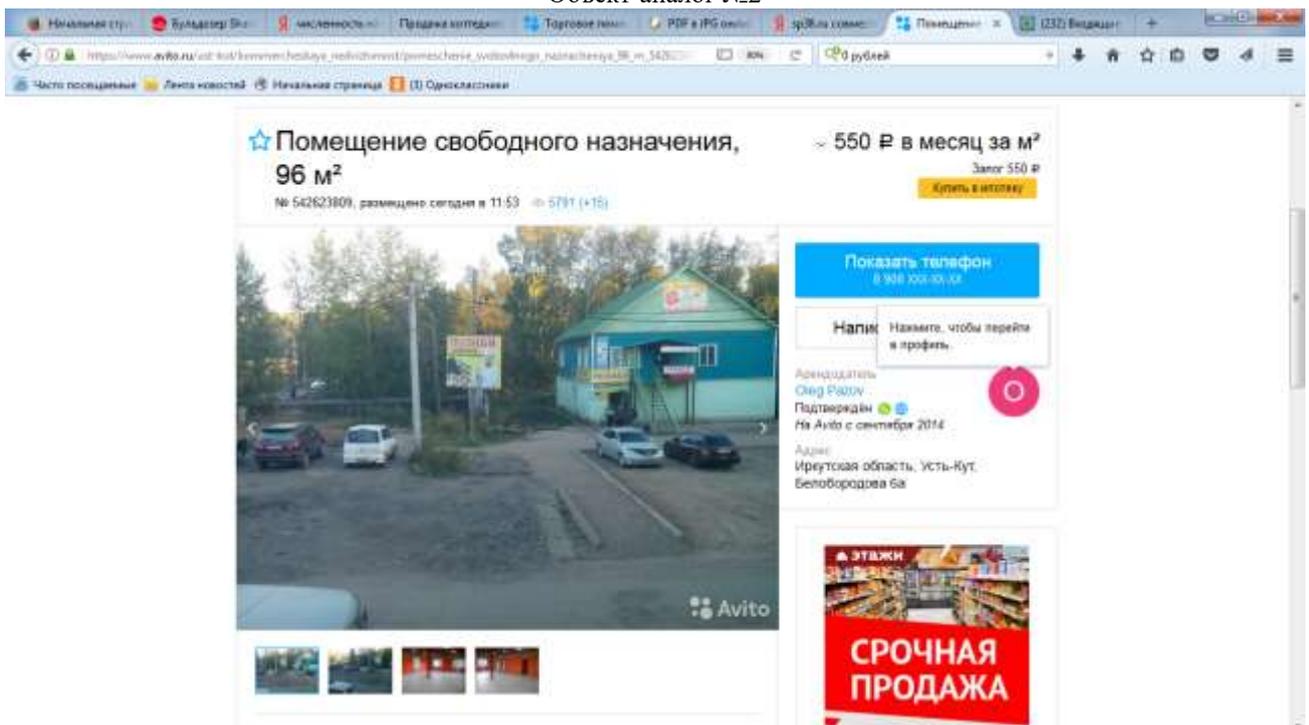
Для расчета ПВД были использованы данные по арендным ставкам коммерческой недвижимости.

Параметры сравнения	Объект-аналог №3	Объект-аналог №3	Объект-аналог №3
Тип объекта недвижимости	Магазин	магазин	магазин
Адрес	Братск	Усть-Кут	Зима
Общая площадь, кв.м	420	96	360
Величина арендной платы, руб./мес.	231 000	52 800	144 000
Величина арендной платы, 1 кв.м, руб.	550	550	400
Дата, на которую указана цена	04.03.2017	11.08.2017	11.06.2017
Дополнительно	Сдам в аренду под офис помещения на 1 этаже площадью от 100 кв.м., по адресу: п. Усть-Ордынский, ул. Ватутина, 65. Стоимость 1 кв.м. от 450 руб. с НДС (подробнее: http://irkutsk.barahla.net/realty/210/8260340.html)	Сдам в аренду помещения на 2-ом этаже. Установлена охранно-пожарная сигнализация, отдельный санузел. Общая площадь -90 кв.м. Возможно разделить под офисные помещения 10-30 кв.м. Помещение в отдельном здании, возле РЭБовского моста. Имеется автостоянка, все коммуникации, неограниченный режим работы. Индивидуальные решения под Ваши нужды.	Предлагаем Вам аренду торговый центр ZuM (Зиминский универсальный Магазин) в г.Зиме Иркутской области, магазин находится напротив входа в центрального рынка города, центральная торговая улица на ней находится 6 торговых центров, площадь 360 м2 на 2 этаже, двери автоматические, керамогранит, проходимость очень большая, пандус, видеорекамеры, торговый центр или отдельно-стоящее здание; месторасположение: высокий пешеходный трафик, удобный подъезд на личном и общественном транспорте; фасад здания выходит на пешеходную и проезжую часть улицы, удобен для размещения рекламы, наличие парковки;этажность: два,на первом этаже супермаркет электроники DNS, торговый за
Источник информации	http://tvoyadres.ru/irkutskaya-oblast/bratsk/nedvizhimost/magaziny/sdacha/1990783/	https://www.avito.ru/ust-kut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_96_m_542623809	http://tvoyadres.ru/irkutskaya-oblast/zima/nedvizhimost/magaziny/sdacha/2664075/

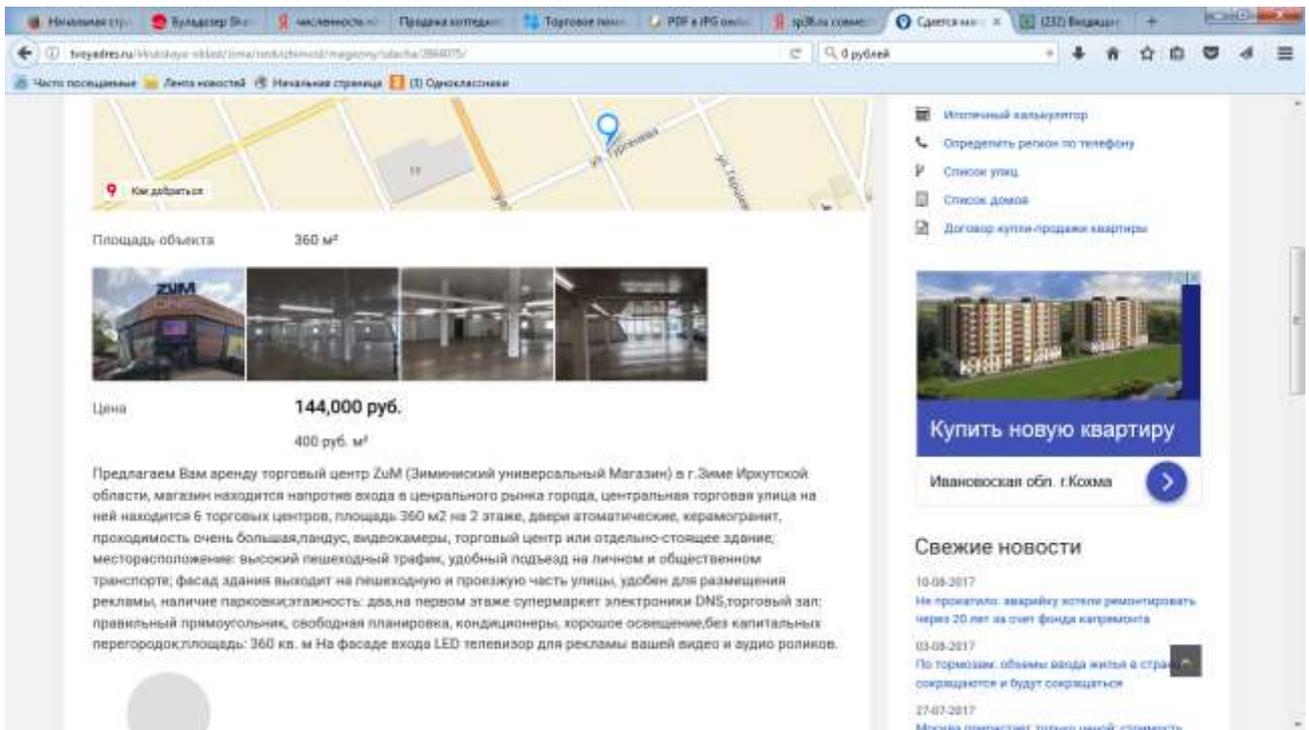
Объект-аналог №1



Объект-аналог №2



Объект-аналог №3



- Корректировка на условную реализацию (торг)

Величина корректировки на торг определена согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2016. Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (стр.313).

Значение скидки на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости на неактивном рынке составит 13,9% (0,861).

9.1.2. Неактивный рынок

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 92

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	16,2%	17,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	15,5%	17,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	15,2%	16,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,6%	18,8%	20,6%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,9%	13,2%	14,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	12,8%	14,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,2%	12,4%	14,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	16,0%	17,9%

- Корректировка на местоположение

Расчет корректировки на местоположение приведен в разделе «Сравнительный подход»

Расчет рыночной стоимости арендной ставки

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость 1 кв.м аналога, руб.	550	550	400
Корректировка на передаваемые права, условия продажи и финансирования	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.	550	550	400
Факт сделки	предложение	предложение	предложение
Корректировка	0,86	0,86	0,86
Скорректированная стоимость, руб.	474	474	344
Дата, на которую указана стоимость	мар.17	11.08.2017	июн.17
Корректировка на динамику сделок на рынке (дату продажи)	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.	474	474	344
Адрес	Братск	Усть-Кут	Зима
Корректировка	0,73	0,90	0,95
Скорректированная стоимость, руб.	346	426	327
Площадь, кв.м	420	96	360
Корректировка на площадь	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.	346	426	327
Весовой коэффициент	1	1	1
Скорректированная стоимость аренды 1 кв.м, руб.		366	

Оценка действительного валового дохода, который определяется как предполагаемый доход при полном функционировании объекта недвижимости с учетом потерь от незанятости, смены арендаторов и неплатежей арендаторов. Формула расчета ДВД имеет вид:

$$ДВД = ПВД - скидка на простой и неплатежи$$

Оценка недогрузки и потерь при сборе арендной платы

Величина данного параметра определялась согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2016, том 2, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»¹⁴

7.2.2. Неактивный рынок

Значения процента недоагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 70

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,0%	20,0% - 22,0%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	20,7%	19,7% - 21,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,6%	18,6% - 20,6%

Границы расширенного интервала значений процента недоагрузки при сдаче в аренду

Таблица 71

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,0%	12,5% - 29,5%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	20,7%	12,6% - 28,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,6%	11,7% - 27,5%

¹⁴ под редакцией Лейфер Л. А., кандидата технических наук, научного руководителя Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, ведущего эксперта Бюро оценки LABRATE.RU по оценке и управлению стоимостью бизнеса, научного консультанта по программе профессиональной переподготовки по оценочной деятельности при Нижегородском государственном Университете им. Н.И.Лобачевского, председателя Нижегородского отделения Российского общества оценщиков

4. Оценка операционных расходов.

Операционные расходы (расходы на эксплуатацию) – это расходы, позволяющие объекту недвижимости функционировать на должном уровне. По своей экономической сути операционные

расходы делятся на:

- постоянные;
- переменные;
- расходы на замещение, или резервный фонд на восстановление.

Постоянные расходы не зависят от степени занятости объекта недвижимости арендаторами.

Сюда относятся налоги на недвижимость, платежи по страхованию недвижимости, плата за лицензии и разрешения, платежи за землю.

Переменные расходы непосредственно зависят от интенсивности загрузки недвижимости и от уровня предоставляемых услуг.

К числу переменных расходов можно отнести расходы на управление; расходы по заключению договоров аренды; заработная плата обслуживающего персонала и начисления на нее; расходы на вывоз мусора; коммунальные платежи (например, за воду, отопление, газ, систему канализации, электричество); расходы на эксплуатацию и ремонт; расходы по обеспечению безопасности; расходы по благоустройству территории; плата за услуги, предоставляемые государственными или частными подрядными организациями; расходы по содержанию автостоянки; прочие расходы.

Величина данного параметра определялась согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2016, том 2, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр.235

7.3.2. Неактивный рынок

Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 74

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,7%	20,7%	22,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	21,5%	20,6%	22,5%
3. Высококласная торговая недвижимость	22,0%	21,1%	22,9%

Определение ставки капитализации

В общем виде коэффициент капитализации рассчитывается по следующей формуле:

$$R = i + i \text{возвр} - g \text{ или } i \pm g$$

где:

R – коэффициент капитализации;

i - ставка дохода на капитал (ставка дисконтирования);

iвозвр – норма возврата;

g – изменение стоимости недвижимости.

Величина ставки дисконтирования характеризует скорость изменения стоимости денег во времени. Используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право получения будущих денежных потоков.

Общие методы обоснования величины:

- метод кумулятивного построения;
- метод рыночной экстракции;
- по средневзвешенной стоимости капитала.

При всей своей простоте применения метод рыночной экстракции вызывает определенные сложности - информация по ЧОД и ценам продаж относится к категории "непрозрачной" информации.

По результатам анализа рынка эксперт сделал вывод, что на рынке отсутствуют объекты, по которым были бы известны данные о цене предложения аналогов и рыночные ставки аренды, соответственно метод рыночной экстракции применить невозможно.

Метод средневзвешенной стоимости капитала применяется в основном при оценке бизнеса, а не аренды и стоимости проезда.

Соответственно единственно возможным методом для расчета коэффициента капитализации в нашем случае является метод кумулятивного построения.

Расчет ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования рассматривается как нижний предельный уровень доходности вложений, при котором инвестор допускает возможность вложения своих средств в покупку объекта.

Имеется в виду, что у инвестора есть другие альтернативы вложения средств, которые также предполагают получение дохода с той или иной степенью риска.

Ставка дисконта зависит от степени риска вложений капитала. Под риском понимается вероятность потери стоимости собственности вследствие, например, банкротства предприятия, малой ликвидности недвижимости, экономических, социальных, политических и других чрезвычайных событий. Чем выше риск, тем выше ставка дисконта. Это объясняется тем, что готовность инвестора идти на риск оправдана тогда, когда он ожидает повышенную отдачу от его инвестиций.

Для определения нормы дисконтирования в настоящем Заключении Эксперта применяется метод кумулятивного построения, который основывается на предпосылке о том, что норма дисконтирования является только функцией риска и может быть определена как сумма всех рисков, которые присущи каждому конкретному проекту.

Основными видами рисков, которые наиболее актуальны для инвестиций в недвижимость, являются: риск управления недвижимостью, риск низкой ликвидности, риск рынка недвижимости, риск рынка капитала, риск инфляции, финансовый риск, экологический риск, законодательный риск, планировочный риск, юридический риск, риск износа и налоговый риск.

В общем случае ставка дисконта (i) в методе кумулятивного построения – это сумма безрисковой (реальной) ставки ($i_{БР}$), рисковая составляющая (i_P):

$$i = i_{БР} + i_P$$

где:

$i_{БР}$ - безрисковая (реальная) ставка;

i_P - рисковая составляющая.

$$i_P = \sum_{j=1}^n i_j$$

где:

i_j – отдельные риски в составе рискованной составляющей.

В оценочной практике принято выделять несколько типичных видов премий за риск:

премия за региональный риск;

премия за низкую ликвидность;

премия за инвестиционный менеджмент;

премия за риск владения.

Безрисковую ставку дохода принимаем на уровне ставки рефинансирования ЦБ РФ¹⁵, а именно 9 % (<http://glavkniga.ru/situations/k501648>).

¹⁵ Банк России с 1 января 2016 года скорректировал ставку рефинансирования до уровня ключевой ставки (протокол заседания Совета директоров Банка России от 11 декабря 2015 года N 37). С 1 января 2016 года значение ставки рефинансирования Банка России приравнивается к значению ключевой ставки Банка России, определенному на соответствующую дату

Значение ставки рефинансирования в 2017 г.

С 01.01.2016 ставка рефинансирования составляла 11%, с 14.06.2016 – 10,5%, с 19.09.2016 - 10%, с 27.03.2017 - 9,75%, с 02.05.2017 - 9,25%, с 19.06.2017 - 9% ([Информация ЦБ РФ](#)).

То есть в 2017 году до 27.03.2017 нужно применять ставку рефинансирования в размере 10%, с 27.03.2017 по 01.05.2017 - 9,75%, с 02.05.2017 - 9,25%, а с 19.06.2017 - 9%.

Актуальный размер ключевой ставки (ставки рефинансирования) всегда можно найти на главной странице [сайта ЦБ](#).

Поскольку инвестиции будут проводиться в России, следует учесть вероятность потери доходов от принятия определенных политических решений, экономической нестабильности, социальных потрясений и т.д. На дату исследования Россия относится к группе стран с уровнем риска выше среднего. Но ставка рефинансирования ЦБ уже учитывает риск инвестиций в России; соответственно, надбавку за страновой (систематический) риск отдельно не вводим.

Расчет различных составляющих премии за риск

Премия за низкую ликвидность для вложений в аналогичные объекты обусловлена тем, что денежные средства, вложенные в недвижимость нельзя вернуть незамедлительно.

От момента принятия решения о продаже до получения денег за нее проходит некоторое время – среднее время рыночной экспозиции. За это время продавец несет потери в размере недополученного дохода от задержки денежных средств, а покупатель может получить доход от роста цен.

Надбавку за низкую ликвидность определяется в зависимости от срока инвестиционного цикла и безрисковой ставки по формуле¹⁶:

$$\text{Нзл} = \text{безрисковая ставка} * \text{срок экспозиции} / 12 \text{ месяцев}$$

Определение срока экспозиции

Маркетинговое время (разумно долгий период экспозиции объекта): оценочное маркетинговое время для объекта как время обоснованного выставления объекта для продажи на существующем рынке.

Длительность срока экспозиции зависит от многих факторов, наиболее значимыми из которых являются: местоположение объекта коммерческой недвижимости, типа коммерческой недвижимости (торговое, офисное, производственное, складское), размер площадей (с увеличением размера площади увеличивается срок экспозиции), соответствие технических и физических параметров объекта коммерческой недвижимости требованиям потенциальных арендаторов и покупателей.

Более короткими сроками экспозиции на рынке обладает торговая недвижимость, далее следует офисная, за ними складская и производственная. Это обусловлено размерами доходов, которые ожидает получить потенциальный покупатель или арендатор, и сроками, за которые коммерческая недвижимость окупит затраты на ее приобретение. Естественно, что доходность торговой недвижимости выше, а сроки значительно ниже.

Федеральные стандарты не содержат точных указаний на порядок определения типичного срока экспозиции.

Яскевич Е.Е. в статье "Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ"¹⁷ приводит несколько способов определения времени ликвидности (времени экспозиции объекта оценки на рынке) для недвижимости:

1. Мнения специалистов-риэлторов. Этот вариант достаточно надежен для жилой недвижимости, менее надежен для загородной недвижимости, не особенно достоверен для офисной и торговой недвижимости, явно недостоверен для производственно-складской, сервисной и узкоспециализированной недвижимости.

2. Мнения или отчеты специалистов-маркетологов. Если не удастся получить сведения у специалистов-риэлторов, тогда остается надежда их получения у специалистов-маркетологов. Однако, в большинстве случаев, местоположение объекта и особенности сегмента рынка не позволяют получить информацию от маркетологов сразу, а требуется определенное время (и деньги) для анализа сегмента рынка, что не всегда выгодно и не всегда устраивает.

3. Определение времени ликвидности при самостоятельном изучении сегмента рынка. Это достаточно трудоемкая и неспецифичная для Эксперта работа, которая может иметь много подвариантов.

4. Косвенное определение ликвидности (при малоразвитом рынке). Сводится к самостоятельному изучению сегмента рынка Экспертом и проведению анализа.

¹⁶ <https://refdb.ru/look/2350792-p3.html>

¹⁷ <http://www.cpcpa.ru/Publications/>

Таблица нормальных сроков экспозиции

Тип объекта	Состояние рынка		
	рынок покупателя	равновесный рынок	рынок продавца
Недвижимость (за исключением типовых квартир и объектов стоимость более 10 млн.\$)	6 мес.	3 мес.	1 мес.
Бизнес (контрольные пакеты акций, долей стоимостью менее 10 млн.\$)	6-12 мес.	3 мес.	2-3 мес.
Квартиры (типовые)	1 мес.	2 нед.	1 нед.
Оборудование, выпускаемое серийно (новое и б/у)	1-2 мес.	1 мес.	2 нед.
Автомашины (за исключением элитных) новые	1 мес.	2-3 нед.	1 нед.
Автомашины (элитные) новые	1-2 мес.	1 мес.	2 нед.
Автомашины б/у	2-4 нед.	1-2 нед.	1 нед.
Офисная техника	1 мес.	2-3 нед.	1 нед.
Мебель	1 мес.	2-3 нед.	1 нед.

Срок экспозиции для объекта составит 6 месяцев.

Надбавка на низкую ликвидность составит: $N_{зл} = 10\% * 6/12 = 4,5\%$

Премия за инвестиционный менеджмент, рассчитаем по формуле:

$$C_u = C_{дy} * d / (1-d),$$

где:

$C_{дy}$ – безрисковая ставка дисконтирования с учетом поправок на риск владения и риск низкой ликвидности;

d – рыночная скидка к цене объекта из-за потери дохода при наступлении рисков (т.е. плохом качестве менеджмента).

Величина корректировки на торг определена согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2016. Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (стр.299).

Значение скидки на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости на неактивном рынке составит 16,9% (0,831).

9.1.2. Неактивный рынок

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 92

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	16,2%	17,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	15,5%	17,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	15,9%	15,2%	16,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,6%	18,6%	20,6%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,9%	13,2%	14,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	12,8%	14,3%
3. Высококлассная торговая недвижимость	13,2%	12,4%	14,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	16,0%	17,9%

Премия за инвестиционный менеджмент составляет 2,7% $((9\% + 5\%) * 16,9\%) / (1 - 16,9\%)$.

Компенсация на дополнительный риск вложения в недвижимость

Компенсация за риск вложения в объект имущества. Риски вложения в объект имущества 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.

Таблица №10.7

Факторы риска	Категория риска	Расчет компенсации за риск									
		Уровень риска (шкала их количественной оценки)									
		низкий			средний				высокий		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ухудшение экономической ситуации	Динамичный	1									
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный			1							
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный	1									
Стихийные и аварийные ситуации	Статичный		1								
Состояние объекта недвижимости	Динамичный		1								
Неполучение арендных платежей	Динамичный	1									
Объем прав	Динамичный	1									
Влияние криминогенной обстановки	Динамичный	1									
Недозагруженность объекта	Динамичный			1							
Неправильное оформление договора аренды	Статичный	1									
Количество наблюдений		6	2	2	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		6	4	6	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		16									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение балла		1,6									
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)		1,6%									

Таким образом, компенсация за риск составляет 1,6%.

Ставка возмещения капитала.

Норма возврата капитала показывает годовую величину возмещения средств, вложенных в объект. Для возврата первоначальных инвестиций часть чистого операционного дохода откладывается в фонд возмещения для рекапитализации.

Норма возврата капитала рассчитана по формуле:

$$Нвк = (Нск - Фсж) / 100,$$

где:

Нвк – норма возврата капитала;

Фсж – фактический срок жизни объекта;

Нск – нормативный срок службы (Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете", Утверждены ЦСУ СССР, Госпланом и Госстроем 25 февраля 1972 года № 9.17. ИВ).

Таблица №10.8

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта недвижимости	Средний нормативный срок службы, лет	Фактически прослужившее время	Остаточный срок службы, лет	Норма возврата, %
1	Магазин "Колос-2", назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 225,3 кв.м, расположенное на земельном участке категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение магазина, общая площадь 1100 кв.м, кадастровый номер: 38:07:020206:31, адрес объекта: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, р.п. Магистральный, ул. Вокзальная, д.2	80	21	59	1,36%

Расчет сведен в таблицу:

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта недвижимости	Безрисковая ставка	Компенсация на дополнительный риск вложения в недвижимость	Компенсация на низкую ликвидность	Компенсация за инвестиционный менеджмент	Ставка возмещения капитала	Ставка капитализации
1	Магазин "Колос-2", назначение: нежилое, 1-	9,00%	1,6%	4,50%	2,7%	1,36%	19,20%

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта недвижимости	Безрисковая ставка	Компенсация на дополнительный риск вложения в недвижимость	Компенсация на низкую ликвидность	Компенсация за инвестиционный менеджмент	Ставка возмещения капитала	Ставка капитализации
	этажный, общей площадью 225,3 кв.м, расположенное на земельном участке категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение магазина, общая площадь 1100 кв.м, кадастровый номер: 38:07:020206:31, адрес объекта: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, р.п. Магистральный, ул. Вокзальная, д.2						

Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом представлен в таблице №10.9

Таблица №10.9

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта недвижимости	Общая площадь, кв.м	Месячная арендная плата за 1 кв.м, руб.	ПВД	Недополученные арендные платежи, недозагрузка	ДВД	Операционные расходы	Чистый операционный доход	Ставка капитализации	Рыночная стоимость объекта исследования, руб.
1	Магазин "Колос-2", назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 225,3 кв.м, расположенное на земельном участке категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение магазина, общая площадь 1100 кв.м, кадастровый номер: 38:07:020206:31, адрес объекта: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, р.п. Магистральный, ул. Вокзальная, д.2	57,7	730	505 503	106 156	399 347	109 694	289 653	19,26 %	1 503 782

Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости - Магазин "Колос-2", назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 225,3 кв.м, расположенное на земельном участке категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение магазина, общая площадь 1100 кв.м, кадастровый номер: 38:07:020206:31, адрес объекта: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, р.п. Магистральный, ул. Вокзальная, д.2, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки – 10 августа 2017 г., составляет (с учетом НДС): **2 955 741 руб.**

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В настоящем Отчете нами были определены стоимостные оценки полного права собственности на оцениваемое имущество исходя из всеобъемлющего анализа всех данных, полученных при изучении рассматриваемых объектов.

Затратный подход.

Стоимость, определенная затратным подходом, не всегда совпадает с рыночной стоимостью объекта, т.к. рыночная стоимость в значительной степени зависит от местонахождения, спроса и предложения на аналогичные объекты на рынке.

– Для объектов недвижимости затратный подход лучше всего подходит для обоснования стоимости нового строительства, в целях налогообложения и страхования или для определения наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.

– Для оборудования и автотранспорта этот подход полезен в основном для оценки объектов уникальных по своему виду и назначению, а также для которых не существует рынка.

Сравнительный подход.

В основу данного подхода положен анализ и обработка рыночных данных. Стоимость, полученная данным подходом, учитывает величину спроса и предложения, местоположение. Данный подход лучше всего подходит

при совершении сделок купли-продажи, залога. Недостатком метода является ограниченность информации по продажам аналогичных объектов.

Доходный подход.

Данный подход основан на том, какую отдачу получит инвестор на вложенный капитал. Другими словами стоимость, рассчитанная доходным подходом, называется инвестиционной. Данная стоимость учитывает прибыльность объекта, операционные расходы, связанные с эксплуатацией объекта, а также учитывает планируемое изменение во времени доходов и расходов. Данный подход чаще всего применяется для оценки конкретных инвестиционных проектов, купли - продажи. К недостаткам данного подхода можно отнести то, что он основан на планировании, и любое изменение ситуации на рынке может привести к изменению стоимости.

Целью сведения результатов всех использованных подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости, определяются по следующим критериям:

- возможности отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
- тип, качество и общность информации, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания на рынке;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как место расположения, размер, потенциальная доходность.

Исходя из анализа преимуществ и недостатков применяемых подходов, а также исходя из цели оценки – реализации оцениваемых объектов, нами был применен метод средневзвешенного. При расстановке весов был применен подход анализа иерархий, который учитывает, насколько полно каждый из подходов, отражает тот или иной аспект, влияющий на рыночную стоимость объектов оценки.

Определение весов с помощью подхода анализа иерархий

Метод анализа иерархий (МАИ) является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры объекта.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы расчета стоимости в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели - определение рыночной стоимости), через промежуточные уровни-критерии (критерии сравнения) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (результатов, полученных различными подходами).

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл:

- 1 - равная важность;
- 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство одного над другим;
- 7 - значительное превосходство одного над другим;
- 9 - очень сильное превосходство одного над другим;
- 2, 4, 6, 8 - соответствующие промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $a(i,j) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(j,i) = 1/b$.

Сравнение элементов А и Б в основном проводится по следующим критериям:

- какой из них важнее или имеет большее воздействие;
- какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть:

$A_1..A_n$ - множество из n элементов;

$W_1..W_n$ - соотносятся следующим образом:

	A_1	..	A_n
A_1	1	..	W_1/W_n
..	..	1	..
A_n	W_n/W_1	..	1

Оценка компонент вектора приоритетов производится по схеме:

	A_1	A_2	..	A_n		
A_1	1	W_1/W_2	..	W_1/W_n	$X_1 = (1*(W_1/W_2)*..*(W_1/W_n))^{1/n}$	$\rightarrow BEC(A1) = X_1 / \sum X_i$
A_2	W_2/W_1	1	..	..	..	..
..	..	..	1	..	..	..

A_n	W_n/W_1	..	..	1	$X_n = ((W_n/W_1) * .. * (W_n/W_{n-1}) * 1)^{1/n}$	$\rightarrow BEC(A_n) = X_n / \sum X_i$
					$\sum X_i$	

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделим следующие параметры:

А. возможность отразить действительные намерения продавца;

Б. тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;

В. способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

Г. способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость

(местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Построенная матрица сравнения с рассчитанными значениями приоритетов критериев представлена в Таблице.

Матрица сравнения с рассчитанными значениями приоритетов критериев

	А	Б	В	Г	Расчет критерия	Вес критерия
А	1	0,33	4	2	1,2779	28,64%
Б	3	1	3	1	1,7321	38,82%
В	0,25	0,33	1	1	0,4518	10,13%
Г	1	1	2	1	1,0000	22,41%
Сумма					4,4617	

Сравнение результатов, полученных сравнительным (С), затратным (З) и доходным (Д) подходами для каждого критерия согласования представлены в Таблицах:

Сравнение результатов для критерия: возможность отразить действительные намерения продавца

	З	С	Д	Расчет критерия	Вес критерия
З	1	0,25	0,25	0,0208	0,78%
С	4	1	1	1,3333	49,61%
Д	4	1	1	1,3333	49,61%
Сумма				2,6875	

Сравнение результатов для критерия: тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ

	З	С	Д	Расчет критерия	Вес критерия
З	1	0,5	0,5	0,0833	5,88%
С	2	1	1	0,6667	47,06%
Д	2	1	1	0,6667	47,06%
Сумма				1,4167	

Сравнение результатов для критерия: способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания

	З	С	Д	Расчет критерия	Вес критерия
З	1	1	1	0,3333	28,57%
С	1	1	2	0,6667	57,14%
Д	1	0,5	1	0,1667	14,29%
Сумма				1,1667	

Сравнение результатов для критерия: способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность)

	З	С	Д	Расчет критерия	Вес критерия
З	1	0,25	0,25	0,0208	0,78%
С	4	1	1	1,3333	49,61%
Д	4	1	1	1,3333	49,61%
Сумма				2,6875	

Определение итогового значения весов каждого подхода представлено в Таблице.

Определение итогового значения весов каждого подхода

	А	Б	В	Г	Вес критерия
	28,64%	38,82%	10,13%	22,41%	
З	0,78%	5,88%	28,57%	0,78%	5,57%
С	49,61%	47,06%	57,14%	49,61%	49,38%
Д	49,61%	47,06%	14,29%	49,61%	45,04%

Таким образом, вес затратного подхода 0,0557 (или 5,57 %), сравнительного подхода – 0,4938 (или 49,38 %), доходного подхода – 0,4504 (или 45,04 %). Такая расстановка весов является на наш взгляд наиболее логичной, позволяющей в полной мере учесть специфичность оцениваемых объектов и их местоположение, напрямую влияющее на величину рыночной стоимости.

Согласование результатов представлено в таблице №11.1.

Согласование результатов оценки

Таблица №11.1.

№ п/п	Наименование	Затратный подход, руб.	Весовой коэффициент	Сравнительный подход, руб.	Весовой коэффициент	Доходный подход, руб.	Весовой коэффициент	Итого, рыночная стоимость объекта оценки, руб.
1	Магазин "Колос-2", назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 225,3 кв.м, расположенное на земельном участке категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение магазина, общая площадь 1100 кв.м, кадастровый номер: 38:07:020206:31, адрес объекта: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, р.п. Магистральный, ул. Вокзальная, д.2	4 136 760	0,0557	3 076 507	0,4938	2 955 741	0,4504	3 080 862

Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости - Магазин "Колос-2", назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 225,3 кв.м, расположенное на земельном участке категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение магазина, общая площадь 1100 кв.м, кадастровый номер: 38:07:020206:31, адрес объекта: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, р.п. Магистральный, ул. Вокзальная, д.2, по состоянию на дату оценки – 10 августа 2017 г., составляет (с учетом НДС): **3 080 862 руб.**

12.ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Произведенные анализ и расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость¹⁸ объекта недвижимости - Магазин "Колос-2", назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 225,3 кв.м, расположенное на земельном участке категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение магазина, общая площадь 1100 кв.м, кадастровый номер: 38:07:020206:31, адрес объекта: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, р.п. Магистральный, ул. Вокзальная, д.2, расположенных по адресу: Иркутская область, г. Усть-Кут, ул. Геологическая, д. 15, по состоянию на 10 августа 2017 г. составляет (округленно¹⁹): **3 080 000 (три миллиона восемьдесят тысяч) рублей**, в том числе:

Магазин "Колос-2", назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 225,3 кв.м, расположенный по адресу: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, р.п. Магистральный, ул. Вокзальная, д.2, кадастровый номер 38:07:000000:767 - **2 948 000 руб.**

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение магазина, общая площадь 1100 кв.м, кадастровый номер: 38:07:020206:31, адрес объекта: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, р.п. Магистральный, ул. Вокзальная, д.2 – **132 000 рублей.**

Генеральный директор
ООО «Бизнес-Эксперт»



В.В. Федоров

Оценщик ООО «Бизнес-Эксперт»

С.В. Федорова

¹⁸ Возможные границы интервала установленной стоимости: в соответствии с Задаанием на оценку, Договором на выполнение работ по оценке, в Отчете об оценке определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость

¹⁹ В соответствии с п.16 ФСО №3 «В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления»

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
(Копии документов Заказчика)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных хара... Стр. 1 из 2

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации права)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости Раздел 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земли	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>07.07.2017</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписок: _____	
Кадастровый номер:	<u>38:07:000000:767</u>
Номер кадастрового квартала:	<u>38:07:000000</u>
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>11.12.2013</u>
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: <u>38-38-14/005/2007-561</u> , Инвентарный номер: <u>25-214-001-200368790</u>
Адрес:	Иркутская область, Катангиско-Ленский р-н, рп Масистральный, ул Покровская, д 2
Площадь, м²:	<u>225.3</u>
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Магалин Комакс-2
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	<u>1</u>
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	<u>3027984.69</u>
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	<u>38:07:020206:31</u>
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.
Получатель выписки:	МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ КОЛОС
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА	Помощник И. Г.



file:///C:/Users/tyumentceva_ig/AppData/Local/Temp/36/tmp636350404519257012.h... 07.07.2017

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Значение	
Лист №	Раздел 2
07.07.2017	
Кадастровый номер:	38:07:000000:767
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ КОЛОС, ИНН: 382802443, ОГРН: 1023802527880
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Хозяйственное ведение, № 38:07:000000:767-38/016/2017-1 от 07.07.2017
3. Документы-основания:	3.1. Постановление Администрации Калининско-Ленинского муниципального района Иркутской области от 29.05.2017 №141; Акт приема-передачи муниципального имущества в хозяйственное ведение от 29.05.2017
Ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	
4. 4.1.1.	вид: Аренда
	дата государственной регистрации: 21.04.2014
	номер государственной регистрации: 38-38-14/007/2014-846
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 21.04.2014 по 17.03.2019
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Полулах Елена Васильевна
	основание государственной регистрации: Договор аренды муниципального имущества от 17.03.2014 №4, дата регистрации 21.04.2014, №38-38-14/007/2014-846
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА	
Головченко Н. Г.	



3001-44

Иркутская обл.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Иркутской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КТП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"23" июля 2014 г. № 3800/601/14-360848

1	Кадастровый номер: 38:07:020206:31	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала: 38:07:020206				
5	Общие сведения	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 17.11.2004		
7	Предшествующие номера: —				
8	Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Иркутская обл., р-н Казачинско-Ленский, п. Магистральный, ул. Возвальная, 2				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: под размещение магазина				
11	Площадь: 1100 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 575157				
Сведения о правах:		Вид права	Особые отметки	Документ	
13	Муниципальное образование Иркутской области "Казачинско-Ленский район"	Собственность	—	—	
14	Особые отметки: —				
15	Сведения о природных объектах: —				
Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		16.1	Номера образованных участков: —		
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —		
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —		
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке):		

И. А. НИКОЛАЕВИЧ



КОПИЯ ВЕРНА

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"23" июля 2014 г. № 3800/601/14-360848

КП.3

1	Кадастровый номер: 38:07:020206:31		2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
Сведения о частях земельного участка и обременениях						
4	Номер участной части	Площадь (м²)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения		
	1	2					3
1	—	весь	4 Аренда	5 МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ КОЛОС		



Иванов

И. А. НИКОЛОВИЧ

(подпись, фамилия)

(подпись и должность)
СТ. УПРАВЛЕНЕЦ
МЕРКАНТИЛЬНОГО
ОТДЕЛА М.А.



КОПИЯ ВЕРНА

*Дир. филиала КЦСИ
Ярослав Н.А.*

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист 1 Всего листов 2

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 6 октября 2008 г.

Кадастровый номер 38:07:020206:0031:25:214:001:200368790

Инвентарный номер 25:214:001:200368790
(ранее присвоенный учетный номер)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование: магазин "Колос-2"

1.2. Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации	<i>Иркутская область</i>	
Район	<i>Казачинско-Ленский</i>	
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	<i>поселок</i>
	Наименование	<i>Магистральный</i>
Улица (пр-т, пер. шоссе, бульвар и т.д.)	Тип	<i>улица</i>
	Наименование	<i>Вокзальная</i>
Номер дома	<i>2</i>	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<i>A</i>	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика общая площадь 225,3 м2
(тип параметра) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: нежилое

1.5. Этажность:

Количество этажей 1 Количество подземных этажей _____

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1996

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 38:07:020206:0031

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.9. Примечание

1.11 ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ", Иркутский Филиал, Казачинско-Ленское отделение
(наименование организации технической инвентаризации и технического учета)

реквизиты свидетельства об аккредитации: Свидетельство № 000246, серия РН-1.
(дата и номер свидетельства об аккредитации организации)

Запись в реестре аккредитованных организаций №90 от 07.02.2008 г.

Руководитель (уполномоченное лицо)

И.о. начальника Казачинско-Ленского отделения



М.П.

Е.Е. Литвинова

(фамилия инициалы)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

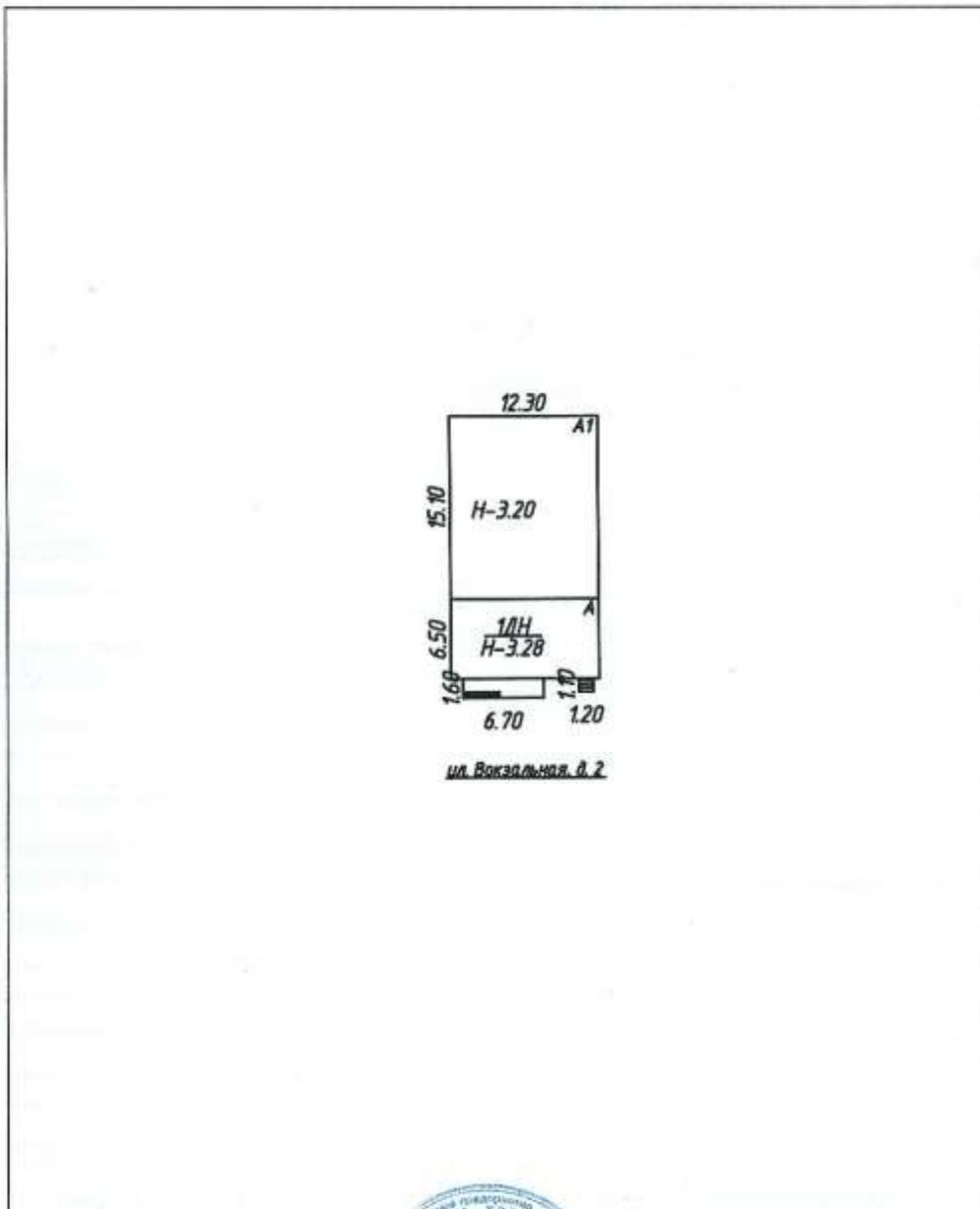
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист 2 Всего листов 2

Кадастровый номер 38:07:020206:0031:25:214:001:200368790

Инвентарный номер 25:214:001:200368790
(ранее присвоенный учетный номер)

2. Ситуационный план объекта недвижимости



Руководитель (уполномоченное лицо)

*И.о. начальника Казачинско-
Ленского отделения*



М.П.

Масштаб 1: 500

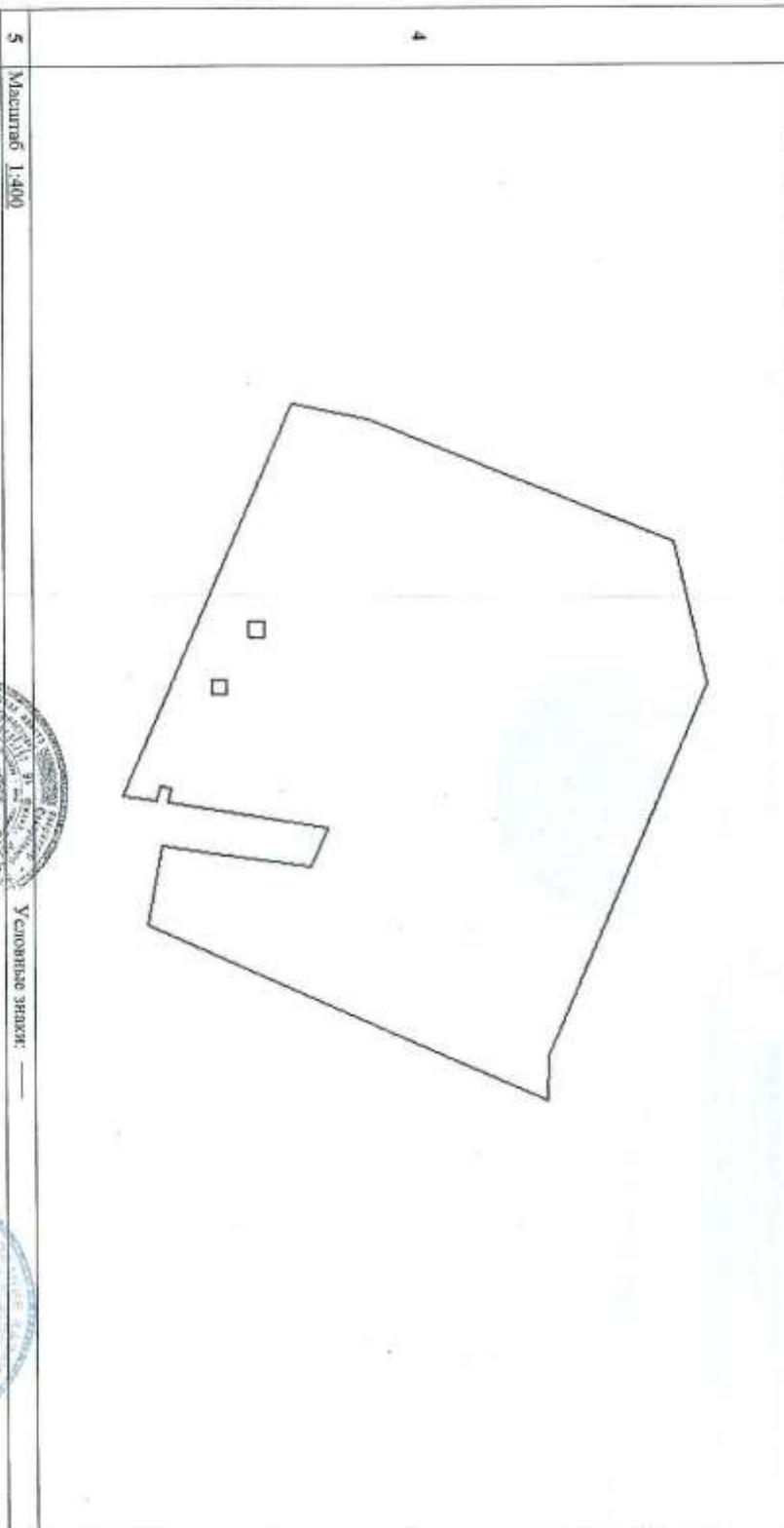
Е.Е. Литвинова
(фамилия инициалы)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"23" июля 2014 г. № 3800/601/14-360848

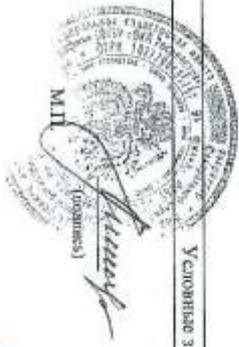
КП.2

1	2	3
Кадастровый номер: 38:07:020206:31	Лист № 2	Всего листов: 3
План (чертеж, схема) земельного участка		



5 Масштаб: 1:400

РЕПУБЛИКАН СЕРВИС
 МЕХАНИЧНОГО
 ОТАКАВА
 (национална администрация)



УСЛОВИЕ ЗНАК: —





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ
«КАЗАЧИНСКО-ЛЕНСКИЙ РАЙОН»

Администрация Казачинско-Ленского
муниципального района

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

с. Казачинское

29.06-2017г. № 141

Г
О передаче муниципального
имущества в хозяйственное
ведение

В соответствии со статьями 168, 294, 295 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 11 Федерального закона от 14.11.2002 года № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», руководствуясь пунктами 39, 40 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума Верховного Суда РФ № 8 от 01.07.1996 года «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», пунктом 5 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 года № 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", статьями 33, 48 Устава муниципального образования Иркутской области «Казачинско - Ленский район», администрация Казачинско-Ленского муниципального района **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Для урегулирования обособленного спора в рамках дела о банкротстве МУП «Колос» № А19-17810/2014, находящегося в производстве Арбитражного суда Иркутской области, комитету по управлению муниципальным имуществом администрации Казачинско - Ленского муниципального района:

1.1. Передать муниципальному унитарному предприятию «Колос» в хозяйственное ведение (арбитражный управляющий Ефанов А.Н.) следующее муниципальное имущество:

№ п/п	Наименование	Год	Балансовая стоимость
1	Магазин Колос-2, назначение: нежилое, 1 – этажный, общей площадью 225,3 кв.м., расположенный по адресу: Иркутская область, Казачинско – Ленский район, р.п. Магистральный, ул. Вокзальная, д. 2, кадастровый номер 38:07:000000:767	1996	3 719 002,00

1.2. Подписать с конкурсным управляющим МУП «Колос» акт приема-передачи в хозяйственное ведение вышеуказанного муниципального имущества.

2. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на председателя КУМИ Сафонову Ж.Н.

Мэр Казачинско – Ленского
муниципального района



А.С. Абраменко



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ
КАЗАЧИНСКО-ЛЕНСКИЙ РАЙОН
АДМИНИСТРАЦИЯ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От «31» 01 2000г. № 14
«Об утверждении актов государственной
комиссии о принятии в эксплуатацию
магазина в п. Магистральный»

Рассмотрев представленные материалы государственной
приемочной комиссии о принятии в эксплуатацию магазина в
п. Магистральный построенного МП «Колос»

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить акты государственной комиссии от 23.12.96г. о
принятии в эксплуатацию продовольственного магазина,
построенного МП «Колос» в п. Магистральный, общей площадью
89,3 кв.м (магазин 79,9 кв.м, два крыльца - 9,3 кв.м.) по
ул. Вокзальная № 2, с вводом основных фондов 267,5 тыс.рублей в
ценах 1996 года в т.ч. оборудование 60,0 тыс.рублей. Строительство
осуществлялось хозяйственным способом.

Мэр (Глава администрации)
Казачинско-Ленского района _____ И.П. Нумов



4. Общие сведения

Использование магазин "Колос-2"

Количество мест (мощность) _____

- а) _____
б) _____
в) _____
г) _____

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

1	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площ. (м.кв.)	Высота (м.)	Объем (м.куб.)
1	2	3	4	5	6
A	магазин "Колос-2"	$6,50 \cdot 12,30$	79,95	3,28	262
A1	Теплый пристрой	$15,10 \cdot 12,30$	185,7	3,20	594
	крыльцо	$(1,6 \cdot 6,7) + (1,1 \cdot 1,2)$	12,0		
Итого застроенная площадь:			277,72		857

Нежилое отдельно стоящее одноэтажное кирпичное здание, без подвала

6. Описание конструктивных элементов здания и описание износа

Группа капитальности А Год постройки 1996 Число этажей 1
 Вид внутренней отделки простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к констр. элем. в %	Удельный вес конст. элем. с	Износ в %	Процент износа к сред. знач.	Тех. изм.		
									элементов	в строении	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	бетонно ленточный	мелкие трещины	6	1	6	10	1			
2	а) стены и их наружная отделка	кирпич	хорошее	22	1	22	10	2			
	б) перегородки	доски	волосяные трещины								
3	Перекрытия	Чердачные	хорошее	14	1	14	15	2			
		Между-этажные									
		Надподвальные									
4	Крыша	железо	хорошее	5	1	5	15	1			
5	Полы	дощатые, пенолиум	хорошее	3	1	3	10	0			
6	Проемы	Оконные	деревянные с двойными переплетами	9	1	9	15	1			
		Дверные	деревянные простые						хорошее		
7	Внутренняя отделка	стеновые панели, покраска, навесные потолки, покраска	хорошее	4	1	4	7	0,3			
8	Внутр. сантехнич. устройства	Отопление	хорошее	28	1	28	10	3			
		Водопровод							+		
		Канализация							+		
		Г. водоснаб.									
		Ванны									
		Электроосв.							+		
		Радиос.									
		Телефон									
		Вентиляция									
		Лифты									
9	Прочие	приемное окно		9	1	9	10	1			
Итого:				100	x	100	x	##	x		

Процент износа. Приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 11\%$

9. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера_	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера_	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера_	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
	H=				H=				H=			
	Фундаменты											
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100	x			100	x	0		10	x	
Формулы для подсчета площади, объема												

Наименование конструктивных элементов	Литера_	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера_	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера_	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
	H=				H=				H=			
	Фундаменты											
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100	x			100	x			10	x	
Формулы для подсчета площади, объема												

10. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициенты						Стоимость измерителя с поправк.	Проц износа	Действительная стоимость руб.				
						удел. вес	гр.капит.	сейсмичн.	клим. район	коэф 2005 г.	Стоимость измерителя с поправк. количество, объем, м3, площадь-м2							
															восстан. стоимость, руб			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	

11. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Металл. конструкция	Размеры		площадь, кв. м.	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по Поправке на климат. район	Восстан. стоимость, руб.	Процента	Действительная стоимость, руб.
			длина, м	ширина, высота, м								

12. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
2007		1901911						1 901 911
Действительная стоимость в ценах 2007 г. составляет:								
Один миллион девятьсот одна тысяча девятьсот одиннадцать рублей								

«03» сентября 2007г.

Исполнил:  (Канур М.Ю.)

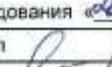
«__» _____ 200__ г.

Проверил: _____ (_____)

«03» 09 2007г.

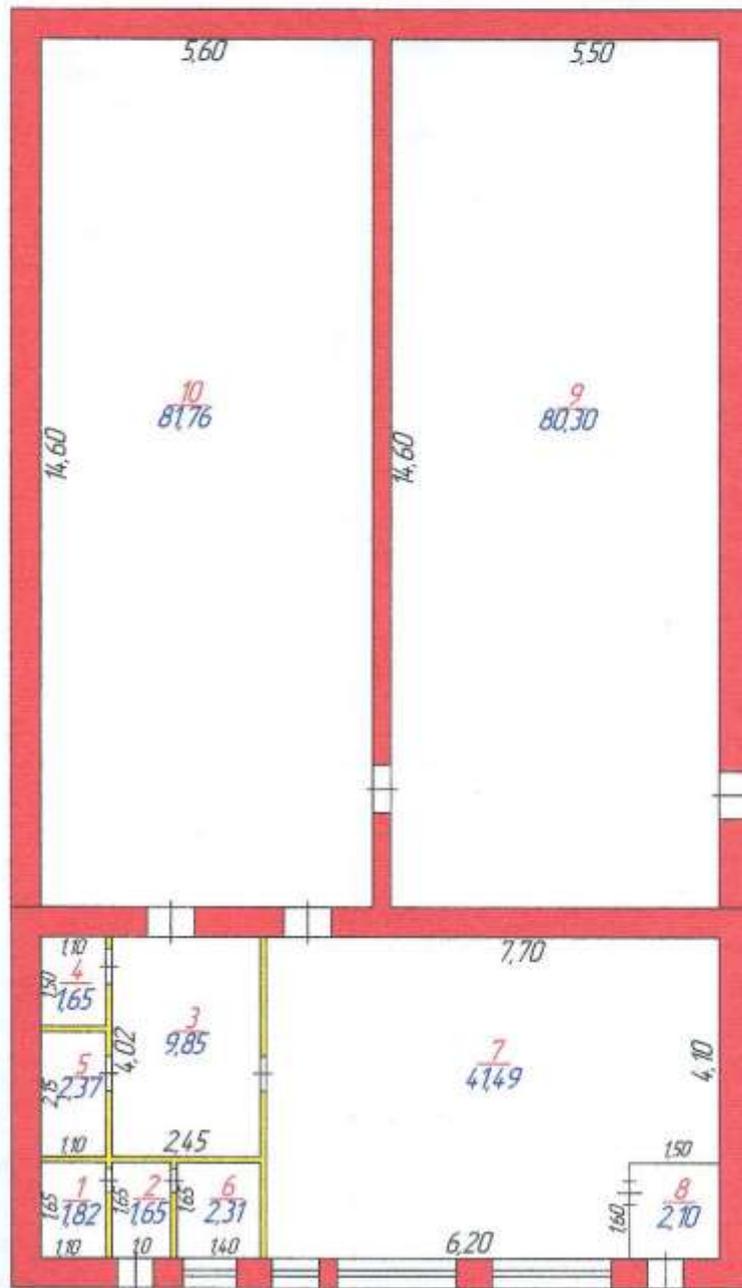
Руководитель:  (Курак Е.С.)

13. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	«03» 09 2007г.	«__» _____ 200__ г.	«__» _____ 200__
Обследовал			
Проверил			
Руководитель			



Полтажный план



ул. Вокзальная, д.2

Муниципальное унитарное предприятие "Районная техническая инвентаризация"			
Лист №	Полтажный план		М-1100
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
03.05.07	Техник	Кочур М.В.	<i>[Signature]</i>
03.05.07	Директор	Курок Е.С.	<i>[Signature]</i>

МПАС-3D LT V8 Plus (некоммерческая версия)

Прошито, пронумеровано
скреплено печатью
на *Меркатор*
Литвинова Е.Е.



Прошнуровано,
пронумеровано
Н. Шестов
03.05.07
Директор МУП РТИ



Курак
Е. С. Курак

КОПИЯ

11111126_2424242



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

664025, г. Иркутск, бульвар Гагарина, д. 70, тел. (3952) 24-12-96; факс (3952) 24-15-09

дополнительные телефоны: ул. Дзержинского, д. 36А,

тел. (3952) 261-709; факс: (3952) 261-761. <http://www.irkutsk.arbitr.ru>

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Дело № А19-17810/2014

г. Иркутск

«19» апреля 2017 года

Резолютивная часть определения объявлена 17.04.2017.

Определение в полном объеме изготовлено 19.04.2017.

Арбитражный суд Иркутской области в составе судьи Шинтовой Н.В., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Духовицкой Е.М., рассмотрел в судебном заседании и помещении арбитражного суда отчет конкурсного управляющего Муниципального унитарного предприятия «Колесо» (далее – МУП «Колесо») Ефимова А.Н. о результатах проведения процедуры конкурсного производства, по делу по заявлению МУП «Колесо» (ИНН 382300244), ОГРН 1023802527880, адрес: 666505, Иркутская область, Катангиль-Ленский район, п. Мантуровский, ул. Российская, д. 12) о признании его несостоятельным (банкротом), по учетам в судебном заседании.

от ФНС России: Петров А.О., представитель по доверенности, уполномочен:

Решением Арбитражного суда Иркутской области от 04.08.2015 МУП «Колесо» признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство, конкурсный управляющим утвержден арбитражный управляющий Ефимов А.Н.

Срок конкурсного производства, открытого в отношении МУП «Колесо», истек.

В судебном заседании рассматривается отчет конкурсного управляющего о результатах проведения конкурсного производства.

Конкурсный управляющий Ефимов А.Н., заявлявший об открытии конкурсного производства и месте судебного разбирательства, в судебное заседание не явился; пришло ходатайство о приращении срока конкурсного производства на четыре месяца для завершения веропробной конкурсной процедуры; ходатайство о рассмотрении отчета его отсутствует.

2
Представитель ФНС России возражает относительно записки ходатайству о приращении срока конкурсного производства на четыре месяца не явился.

Иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, ходатайства не подавали; в прениях и месте судебного разбирательства уведомлены надлежащим образом (чиста 1 статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, часть 6 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации; пункта 14, 15 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 35 от 22.06.2012 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве»).

Судебный представитель участвовал законным доверенным и материальных лиц отсутствуют.

Отчет рассматривается в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Выступил представитель ФНС России, рассмотрев материалы дела, арбитражный суд приходит к следующему.

Пунктом 1 статьи 149 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» установлено, что арбитражный суд выносит определение о завершении конкурсной процедуры после рассмотрения судом отчета конкурсного управляющего и результатов проведения конкурсного производства.

В соответствии с пунктом 2 статьи 147 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» к отчету конкурсного управляющего прилагается документ, подтверждающий продажу имущества должника, а также реестр требований кредиторов с указанием размера возмещенных требований кредиторов.

Из пункта 2 статьи 124 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» следует, что срок конкурсного производства может продлеваться по ходатайству лица, участвующего в деле, не более чем на шесть месяцев.

Из ходатайства о приращении срока конкурсного производства следует, что имущество должника на первых и вторых торгах не реализовано, с 03.03.2017 начаты торги посредством публичного предложения, по делу рассмотрен отчет лица не поступил.

Таким образом, конкурсная масса должника окончательно не сформирована; пролонгация расчетов с кредиторами, не закрыт расчетный счет должника.

Кроме того, при рассмотрении заявления конкурсного управляющего о приращении срока должник недействителен.

Арбитражный суд приходит к выводу, что причина, указанная конкурсной организацией в качестве обоснования коллизионности о предоставлении права конкурсного производства, соответствует предель конкурсного производства, установленные Федеральным законом № 127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)» в части 9 ч.ч. суд считает возможным ходатайству конкурсного управляющего удовлетворить, продать срок конкурсного производства в отношении МУП «Колос», в также полномочия конкурсного управляющего Ефимова А.Н.

Решение выносится в соответствии с требованиями статьи от 26.10.2002г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьими 184-185, 222 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

определяет:

осудить конкурсного управляющего удовлетворить.
Продать срок конкурсного производства в отношении МУП «Колос» в полномочия конкурсного управляющего МУП «Колос» Ефимова А.Н. до 14.08.2017.

Направить раскаторжные отчеты конкурсного управляющего Ефимова А.Н. о результатах проведения конкурсного производства, открытого в отношении МУП «Колос», на 11 час. 20 мин. «14 августа 2017 года.

Судебное заседание состоится в кабинете № 2010 Арбитражного суда Иркутской области, расположенного по адресу: 664011, г. Иркутск, ул. Дзержинского, 36а, телефон: «внутренний» 261-214, факс: 261-261.

Информацию о движении дела, включая сведения об обязательном переводе, а также адреса и месте расположения дела, можно получить на сайте Арбитражного суда Иркутской области: www.fkajkirk.ru/ в таком порядке: заранее по электронной почте arbitrazh@irkutsk.ru.

Конкурсной управлению Ефимова А.Н. сообщено: до даты судебного заседания предоставить отчет о результатах конкурсного производства, открытого в отношении МУП «Колос», с приложением документов в соответствии с федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ; известить арбитраж о дате судебного заседания, доминантности утверждения предоставить в судебное заседание.

Описание: ~~дело~~ ~~представлено~~ ~~конкурсному~~ ~~управлению~~ ~~быть~~ ~~обжаловано~~ в Центральный арбитражный суд Иркутской области. Арбитражный суд Иркутской области в течение 14 дней со дня его вступления в законную силу.

КОПИЯ ВЕРНАЯ
Иркутской области
Арбитражный суд
Иркутской области
Компетенция: *Ветлюк*
Следующий: *19.08.17*
Дата: _____

И.В. Шипов

**Некоммерческое партнерство
Саморегулируемая организация
"Южно-Сибирская Организация
Профессиональных Оценщиков и Экспертов"**
регистрационный номер 0015 от 14.06.2013 г.
в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
656049, Алтайский край, г.Барнаул, пр. Социалистический, 63
тел. (3852) 27-16-17, факс (3852) 27-17-26
www.cpo-yco.pф E-mail: sro-so@bk.ru

ВЫПИСКА

из реестра

**Некоммерческого партнерства
Саморегулируемой Организации "Южно-Сибирская
Организация Профессиональных Оценщиков и Экспертов"**

**Настоящая выписка из реестра саморегулируемой
организации НП СРО "ЮСО" удостоверяет, что**

Федорова Светлана Валерьевна

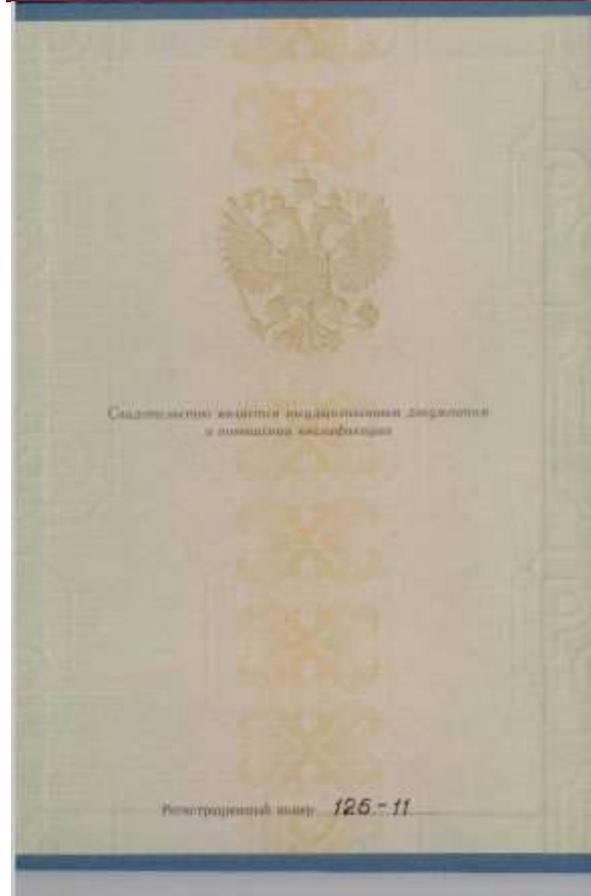
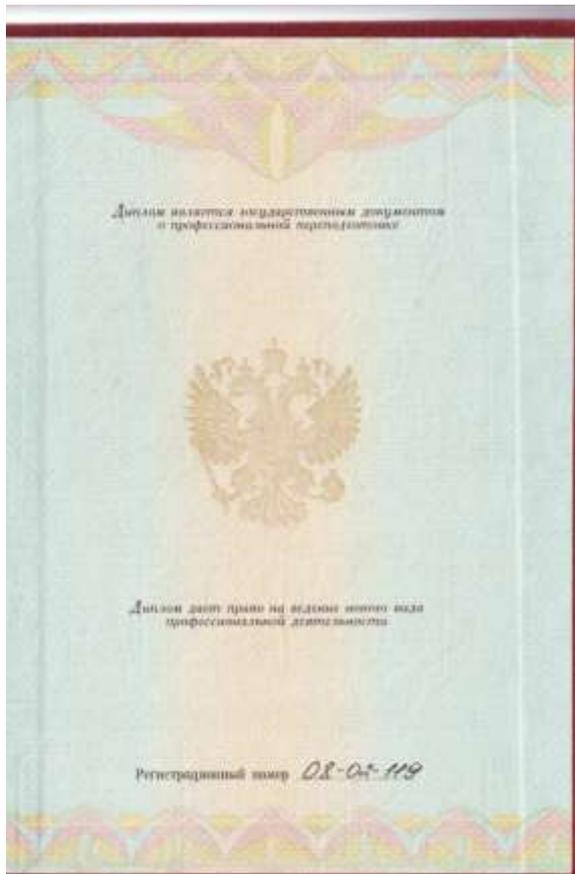
**является членом Некоммерческого партнерства
Саморегулируемой Организации "Южно-Сибирская
Организация Профессиональных Оценщиков и Экспертов"
и включен (а) в реестр НП СРО "ЮСО"**

" 12 " сентября 2014 г. за регистрационным № 406

**Директор Правления
НП СРО "ЮСО"**



И.В. Удовиченко



Диплом является государственной собственностью
и профессиональной деятельностью



Диплом дает право на издание нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 06-02-058



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
ПП № 884042

Настоящий диплом выдан Журиковой
Светлане Владимировне
в том, что она(а) с 19 февраля 2008 по 06 июня 2008 г.
прошла(а) профессиональную переподготовку по Эксперт
ПРОФИССИОНАЛЬНАЯ ПЕРЕПОДГОТОВКА
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ПЕРЕПОДГОТОВКА
по ПРОФЕССИИ "Специст юридической сферы"

Государственная аттестационная комиссия решением от 06 июня 2008
удостоверила право (соответствие квалификации) Журиковой
Светланы Владимировны

на издание профессионального сертификата в сфере Юриспруденция
СТРОИТЕЛЬСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ПЕРЕПОДГОТОВКА

Исполнительный директор государственной
аттестационной комиссии Родина
г. Москва (подпись) 25

