

**ОЦЕНОЧНАЯ ФИРМА  
ООО «ЭКСПЕРТ-С»**

Самарская обл., Шенталинский р-н, ст. Шентала, ул. Советская, д. 16, ком. 112, тел/факс (84652) 2-10-57

Комитет управления муниципальным  
имуществом администрации  
муниципального района Кошкинский  
Самарской области

Сообщаем Вам, что при формировании нашей организацией Отчета № 16/1-20 об оценке рыночной стоимости имущества по состоянию на 16 января 2020 г. по объекту «Земельный участок для размещения здания военного комиссариата, площадь 437,00 кв. м. и нежилое здание военного комиссариата, общая площадь 281,20 кв. м. Адрес: Самарская область, Кошкинский район, с. Кошки, ул. 60 лет Октября, д. 42.» в главе 2 «СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ ОЦЕНКИ» была допущена техническая ошибка в графе «Год постройки здания» - было ошибочно указано – «1960», фактически должно быть указано – «1870», оценка проводилась с учетом года постройки – «1870».

Директор ООО «ЭКСПЕРТ-С»

С.П. Краснов



02 марта 2020 г.



**ОЦЕНОЧНАЯ ФИРМА  
ООО «ЭКСПЕРТ-С»**

**УТВЕРЖДАЮ**  
Директор ООО «Эксперт-С»  
Краснов С. П.

16 января 2020 г. (подпись)

**М.П.**

**ОТЧЕТ**  
**№ 16/1-20**

**об оценке рыночной стоимости имущества**  
по состоянию на 16 января 2020 г.

**Заказчик: Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации  
муниципального района Кошкинский Самарской области.**

**Адрес: 446800, Самарская область, Кошкинский район, с. Кошки, ул. Советская, д. 32.**

ст. Шентала  
2020 г.

**ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

<b>Объект оценки:</b>	Земельный участок для размещения здания военного комиссариата, площадь 437,00 кв. м. и нежилое здание военного комиссариата, общая площадь 281,20 кв. м. Адрес: Самарская область, Кошкинский район, с. Кошки, ул. 60 лет Октября, д. 42.
<b>Субъект права:</b>	Муниципальный район Кошкинский Самарской области.
<b>Заказчик:</b>	Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации муниципального района Кошкинский Самарской области.
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор об оценке № 16/1-20 от 16 января 2020 г.
<b>Цель оценки:</b>	Определение рыночной стоимости имущества для купли-продажи.
<b>Вид стоимости:</b>	Рыночная.
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.</b>	Для принятия управленческих решений. Использование результатов оценки и отчета об оценке по иному назначению допустимо только с письменного разрешения оценщика.
<b>Оцениваемые права (улучшения), ограничения прав:</b>	Согласно Свидетельству о государственной регистрации права серия 63-АВ № 072456 от 29 марта 2006 г. нежилое здание военного комиссариата, принадлежит Муниципальному району Кошкинский Самарской области. Ограничения (обременения) прав: не зарегистрированы.
<b>Оцениваемые права на земельный участок, ограничения прав:</b>	Согласно Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22 апреля 2019 г. земельный участок принадлежит Муниципальному району Кошкинский Самарской области - собственность, № 63:24:1303023:692-63/024/2019-1 от 22.04.2019 г. Ограничения (обременения) прав: не зарегистрированы.
<b>Дата оценки:</b>	16 января 2020 г.
<b>Дата обследования объекта оценки:</b>	16 января 2020 г.
<b>Дата определения стоимости:</b>	16 января 2020 г.
<b>Дата проведения оценки:</b>	16 января 2020 г.
<b>Дата составления отчета:</b>	16 января 2020 г.
<b>Порядковый номер отчета:</b>	16/1-20.
<b>Возможность участия объекта оценки в гражданском обороте:</b>	Участие объектов оценки в гражданском обороте возможно, без ограничений.
<b>Обязательность проведения оценки:</b>	Обязательна, муниципальная собственность.
<b>Независимость оценщика:</b>	Оценщик не имеет имущественного интереса и каких-либо предубеждений в отношении объекта оценки; размер оплаты за проведение работ по оценке не зависит от итоговой величины стоимости (Закон об оценочной деятельности от 29.07.98 г. №

	135-ФЗ, ст. 16).
<b>Дата, до которой итоговая величина стоимости может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки:</b>	16 июля 2020 г. (6 месяцев с даты составления отчета, Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации").
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:</b>	
<b>Затратный подход:</b>	2 002 200,00 руб.
<b>Сравнительный подход:</b>	2 002 426,00 руб.
<b>Затратный подход:</b>	Не применялся (отказ см. гл. IV, разд. 1)

**Результат оценки:** Основываясь на проведенной экспертизе оцениваемого имущества, и в результате расчетов, проведенных с учетом анализа восстановительной стоимости и всех видов накопленного износа объекта оценки, рынка продаж объектов данного класса, экономической эффективности эксплуатации оцениваемого имущественного комплекса, оценщики пришли к заключению, что итоговая величина рыночной стоимости представленного к оценке имущества с учетом НДС округленно составляет:

№	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок для размещения здания военного комиссариата, площадь 437,00 кв. м. м.	1 085 300,00
2	Нежилое здание военного комиссариата, общая площадь 281,20 кв.	С учетом НДС: 917 000,00

**Итого: 2 002 300,00**

**(Два миллиона две тысячи триста рублей 00 копеек)**

Директор ООО «Эксперт-С»

действительный член РОО:

М.П. \_\_\_\_\_ **Краснов С. П.**

**Сопроводительное письмо**

Руководителю  
комитета по управлению  
муниципальным имуществом  
Кошкинского р-на

г-ну Рузаеву О. В.

Уважаемый Олег Владиславович!

Согласно Договора об оценке № 16/1-20 от 16 января 2020 г., специалистами ООО «Эксперт-С» произведена оценка рыночной стоимости: земельный участок для размещения здания военного комиссариата, площадь 437,00 кв. м. и нежилое здание военного комиссариата, общая площадь 281,20 кв. м. Адрес: Самарская область, Кошкинский район, с. Кошки, ул. 60 лет Октября, д. 42, согласно перечня предоставленного заказчиком.

Целью оценки является определение рыночной и стоимости объекта, в соответствии с нормами и требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральных стандартов оценки, Международных Стандартов Оценки.

При оценке мы исходили из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Нами не проводилась аудиторская или иная проверка финансовой отчетности и прав собственности, а приведенные расчеты основывались на документах и материалах, предоставленных нам Заказчиком оценки, а также на сведениях, полученных из специальной литературы, справочников и периодической печати.

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке имущества, мы пришли к заключению, что:

Рыночная стоимость представленного к оценке имущества с учетом НДС округленно составляет:

**2 002 300,00**

**(Два миллиона две тысячи триста рублей 00 копеек)**

Отчет выполнен в развернутой форме, на 43 листах, плюс приложения к отчету и указанных в нем целях. Основная информация и анализ, использованные для оценки стоимости, отражены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарю Вас за возможность оказать услугу.

С уважением,

Директор ООО «Эксперт-С»:  
действительный член РОО

м.п.

\_\_\_\_\_ Краснов С. П.

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

<b>ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b>	<b>6</b>
<b>1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ, ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>6</b>
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ</b>	<b>6</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b>	<b>7</b>
<b>4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ</b>	<b>9</b>
<b>5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b>	<b>10</b>
<b>6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ</b>	<b>11</b>
<b>7. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ОЦЕНКИ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ</b>	<b>10</b>
<b>ГЛАВА II. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ ОЦЕНКИ</b>	<b>10</b>
<b>1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>15</b>
<b>2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>17</b>
<b>3. ХАРАКТЕРИСТИКА СЕГМЕНТА РЫНКА</b>	<b>19</b>
<b>4. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НЕДВИЖИМОСТИ</b>	<b>21</b>
<b>ГЛАВА III. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>21</b>
<b>1. ПРОЦЕДУРА И ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ</b>	<b>21</b>
<b>2. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>22</b>
<b>2.1. АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, КАК НЕЗАСТРОЕННОГО</b>	<b>23</b>
<b>2.2. АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, С ИМЕЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКОЙ</b>	<b>23</b>
<b>ГЛАВА IV. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>24</b>
<b>1. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА</b>	<b>24</b>
<b>2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД</b>	<b>25</b>
<b>3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД</b>	<b>31</b>
<b>4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА</b>	<b>36</b>
<b>ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ПРОЧИХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ</b>	<b>40</b>

## ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### 1. Основания для проведения оценщиком оценки, объекта оценки.

Основанием проведения оценки является Договор № 16/1-20 от 16 января 2020 г., на выполнение работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки, заключенный с Комитетом по управлению муниципальным имуществом Администрации муниципального района Кошкинский Самарской области, в лице руководителя Рузаева О. В., именуемый в дальнейшем «Заказчик», и ООО «Эксперт-С» в лице директора Краснова С. П., именуемый в дальнейшем «Оценщик».

### 2. Задание на проведение оценки

<b>Объект оценки:</b>	Земельный участок для размещения здания военного комиссариата, площадь 437,00 кв. м. и нежилое здание военного комиссариата, общая площадь 281,20 кв. м. Адрес: Самарская область, Кошкинский район, с. Кошки, ул. 60 лет Октября, д. 42.
<b>Инвентарный номер улучшений:</b>	0000139.
<b>Кадастровый (условный) номер улучшений:</b>	63:24:1303023:577.
<b>Кадастровый (условный) номер земельного участка:</b>	63:24:1303023:692.
<b>Текущее использование:</b>	Объект оценки используется по назначению.
<b>Собственник:</b>	Муниципальный район Кошкинский Самарской области.
<b>Срок проведения оценки:</b>	3 (три) рабочих дня.
<b>Особенности проведения осмотра объекта:</b>	Осмотр произведен оценщиком лично, путем согласования с заказчиком и собственником оцениваемого имущества. Осмотр производился оценщиком визуально, без привлечения отраслевых экспертов
<b>Порядок и сроки предоставления заказчиком для проведения оценки материалов и информации:</b>	Документы на оценку предоставлены субъектом права в присутствии заказчика. Копия снята и заверена подписью оценщика. Документы предоставлены на момент заключения договора на оценку.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</b>	Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно наиболее вероятной цены объекта на дату оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке именно по этой цене. Отчет должен использоваться только по назначению указанных в задачах оценки.
<b>Подходы к оценке:</b>	Затратный, сравнительный.
<b>Форма отчета:</b>	Полная.
<b>Задачи оценки:</b>	Определение рыночной стоимости имущества для

	купли-продажи.
<b>Вид стоимости:</b>	Рыночная.
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.</b>	Для принятия управленческих решений. Использование результатов оценки и отчета об оценке по иному назначению допустимо только с письменного разрешения оценщика.

**Настоящий отчет передан заказчику в 1 (одном) подлинном экземпляре.  
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

<b>Сведения о заказчике:</b>	
<b>Полное наименование:</b>	<b>Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального района Кошкинский Самарской области.</b>
<b>Организационно-правовая форма:</b>	Муниципальное казенное учреждение.
<b>Место нахождения:</b>	446800, Самарская область, Кошкинский район, с. Кошки, ул. Советская, д. 32, каб.113.
<b>Реквизиты:</b>	ИНН/КПП 6374004770/637401001 УФК по Самарской области (Управление финансов Комитет управления муниципальным имуществом л/с № 963.01.010.2) р/с 40204810500000000579 отделение Самара. БИК 043601001
<b>Сведения об оценщике, работающим в ООО «Эксперт-С»:</b>	
<b>Ф.И.О. оценщика:</b>	<b>Краснов Сергей Петрович.</b>
<b>Должность:</b>	<b>Директор.</b>
<b>Членство в саморегулируемой организации оценщиков:</b>	Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Регистрационный № 002100.
<b>Документы подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</b>	Диплом о профессиональной переподготовке в международном институте повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Спецификация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 541862 от 30 января 2004 г., регистрационный № 212-4Д. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 008415-1 от 04 апреля 2018 г. по направлению «Оценка недвижимости».
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности:</b>	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 433-121121/18/0325R/776/00002/18 – 002100 от 07 сентября 2018 г. с СПАО «Ингосстрах» и ОАО «АльфаСтрахование».
<b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b>	16 лет.



<b>Ф.И.О. оценщика:</b>	Акст Виталий Александрович.
<b>Членство в саморегулируемой организации оценщиков:</b>	Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Регистрационный № 000975.
<b>Документы подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</b>	Диплом ПП № 541855 от 30 января 2004 г. о профессиональной переподготовке в международном институте повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Спецификация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 008277-2 от 29 марта 2018 г. по направлению «Оценка движимого имущества».
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности:</b>	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 433-549-078153/18 от 12 ноября 2018 г. СПАО «ИНГОССТРАХ».
<b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b>	16 лет.
<b>Юридическое лицо:</b>	<b>ООО «Эксперт-С».</b>
<b>Организационно-правовая форма:</b>	Общество с ограниченной ответственностью.
<b>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт-С».
<b>Место нахождения:</b>	Самарская обл., Шенталинский р-н, ст. Шентала, ул. Советская, д. 16, ком. 112
<b>Реквизиты организации:</b>	ИНН 6386002760 КПП 638601001 ОГРН 1046302500089 от 30 января 2004 г. ОКПО 70937719 Р/с 40702810054260100173 Поволжский банк ПАО «Сбербанк России» г. Самара БИК 043601607 К/с 30101810200000000607

#### 4. Заявление о соответствии.

Разделы 4 и 5 включены в отчет в соответствии с требованиями стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков. При составлении данного отчета использован Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков РОО 1-03-2005. Оценщик делает заявление о том, что:

- факты, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- гонорар оценщика не зависит от любых аспектов отчета;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- оценщик произвел личную инспекцию имущества;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- отчет является конфиденциальным для оценщика и пользователя, оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на отчет;
- запрещается публикация отчета целиком или по частям или публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без письменного согласия оценщика.

Директор ООО «Эксперт-С»

\_\_\_\_\_ Краснов С.П.

М.П.

## 5. Содержание и объем работ, использованных при проведении оценки.

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора (контракта) на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) составление отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Оценщиком соблюдены требования статьи 16 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135 – ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» о независимости оценщика.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, 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.

При составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов:

- в отчете изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, подтверждена ссылками на источники информации (принцип обоснованности);
- содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности);

- состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости);
- отчет об оценке не содержит информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности);

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки.

## **6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ**

### **6.1. ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ**

Следующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью данного отчета.

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме, составляющем 43 листа, плюс приложения к отчету и указанных в нем целях.

Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, включая сервитуты и иные обременения. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

Оценщики не обязаны приводить подробные обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки. Все подобные материалы могут быть помещены в Отчет исключительно для того, чтобы помочь заказчику получить более полное представление об объекте. Все описанные в Отчете и примененные в расчетах технические характеристики, экономические сведения и прочие материалы получены из технической документации на объект оценки, специализированной литературы, изданий периодической печати и прочих источников, приведенных далее в Перечне используемых источников.

Оценщик не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика.

Оценщики не несут ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых.

Предполагается, что собственник оцениваемого объекта будет рационально и компетентно управлять принадлежащей ему собственностью.

Сведения, полученные Оценщиками и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации. Ссылки на источник информации обязательно сохраняются в архиве Оценщиков.

Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета возможно только после предварительного письменного согласования.

От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение физических, политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно наиболее вероятной цены объекта на дату оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке именно по этой цене.

Представленные в отчете анализы и расчеты основаны на предположении, что курс развития экономики и политическая ситуация в России не претерпят в обозримом будущем резких изменений.

## 6.2. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

2. При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

3. При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

4. **Итоговая стоимость объекта оценки** определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

5. **Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

### **Подходы к оценке:**

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

6. **Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с

даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

7. При установлении **затрат** определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

8. При определении **наиболее эффективного использования объекта оценки** определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

9. При проведении экспертизы и составлении отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

11. **Рыночная стоимость** определяется при оценке имущества в следующих целях: изъятие 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 уставной капитал; при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства, при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

12. **Инвестиционная стоимость** - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки. При этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке необязателен.

13. **Ликвидационная стоимость** - определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.

14. **Кадастровая стоимость** - определяется методами массовой оценки как рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки; такая стоимость, в частности, рассчитывается для целей налогообложения.

## 7. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ОЦЕНКИ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

Проведение работы по оценке объекта проводилось на основании следующих, действующих на дату оценки, нормативных документов:

Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ, принятый Государственной Думой 16 июля 1998 года (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ).

- ФСО N 1 Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки 2015 г. N 297 Вступил в силу 29 сентября 2015 г.

- ФСО N 2 Цель оценки и виды стоимости Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая

- ФСО N 3 Требования к отчету об оценке
  - ФСО N 4 Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости
  - ФСО N 5 Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения
  - ФСО N 6 Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков
  - ФСО N 7 Оценка недвижимости
  - ФСО N 8 Оценка бизнеса
  - ФСО N 9 Оценка для целей залога
  - ФСО N 10 Оценка стоимости машин и оборудования
  - ФСО N 11 Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности
  - ФСО N 12 Определение ликвидационной стоимости
  - ФСО N 13 Определение инвестиционной стоимости
  - Международные стандарты оценки.
  - Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.
  - Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки (№ 135 – ФЗ ст. 11).
- 2015 г. N 298 Вступил в силу 29 сентября 2015 г.  
Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 299 Вступил в силу 29 сентября 2015 г.  
Приказ Минэкономразвития РФ от 22 октября 2010 г. N 508  
Приказ Минэкономразвития РФ от 4 июля 2011 г. N 328  
Приказ Минэкономразвития РФ от 7 ноября 2011 г. N 628  
Приказ Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611  
Приказ Минэкономразвития РФ от 1 июня 2015 г. N 326 Вступил в силу 29 сентября 2015 г.  
Приказ Минэкономразвития РФ от 1 июня 2015 г. N 327 Вступил в силу 29 сентября 2015 г.  
Приказ Минэкономразвития РФ от 1 июня 2015 г. N 328 Вступил в силу 29 сентября 2015 г.  
Приказ Минэкономразвития РФ от 22 июня 2015 г. N 385 Вступил в силу 29 сентября 2015 г.  
Приказ Минэкономразвития РФ от 17 ноября 2016 г. N 721 Вступил в силу 17 ноября 2016 г.  
Приказ Минэкономразвития РФ от 17 ноября 2016 г. N 722 Вступил в силу 17 ноября 2016 г.

### **7.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта оценки.**

Применение Стандартов оценки, утвержденных Министерства экономического развития и торговли РФ, обязательно к применению всеми субъектами оценочной деятельности, определяющие требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности, согласно Закону об оценочной деятельности.

Применение при оценке данного объекта Международных стандартов оценки и Стандартов Российского Общества оценщиков обосновано тем, что данные Стандарты

наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ по оценке имущества.

## ГЛАВА II. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ ОЦЕНКИ

### 1.1 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

<b>Назначение объекта</b>	Нежилое здание военного комиссариата, литера А, А1, а.
<b>Текущее использование</b>	Объект оценки используется по назначению.
<b>Расположение объекта оценки</b>	Самарская область, Кошкинский район, с. Кошки, ул. 60 лет Октября, д. 42.
<b>Наименование оценочной зоны</b>	Малоэтажная жилая застройка.
<b>Преобладающая застройка микрорайона</b>	Одноэтажные и двухэтажные жилые дома.
<b>Качество застройки</b>	Строения 70-90-х годов.
<b>Этажность</b>	1 этажный.
<b>Подвал (кв. м.)</b>	Есть.
<b>Общая площадь (кв. м.)</b>	281,20 кв. м.
<b>Год постройки здания</b>	1960 г.
<b>Нормативный срок службы здания</b>	100 лет.
<b>Фактический срок эксплуатации объекта</b>	60 лет.
<b>Высота помещений (м.)</b>	3,60 м.
<b>Строительный объем основного строения (куб. м.)</b>	1106,00 куб. м.
<b>Дополнительная инженерное обеспечение</b>	Нет.
<b>Слаботочное обеспечение</b>	Нет.
<b>Дополнительные системы безопасности</b>	Нет.
<b>Техническое обеспечение здания</b>	Нет.
<b>Коммуникации</b>	Электричество центральное, отопление автономное.
<b>Конструктивные элементы объекта оценки</b>	Фундамент – железобетонные блоки, стены – кирпичные, перегородки – кирпичные, перекрытие – деревянное, утепленное, крыша – стропила деревянные, металлическая, полы – деревянные, оконные проемы – глухие двойные, дверные проемы – филенчатые.
<b>Состояние конструктивных элементов</b>	Удовлетворительное.
<b>Сведения о капитальных ремонтах</b>	Нет.
<b>Внутренняя отделка</b>	Простая.

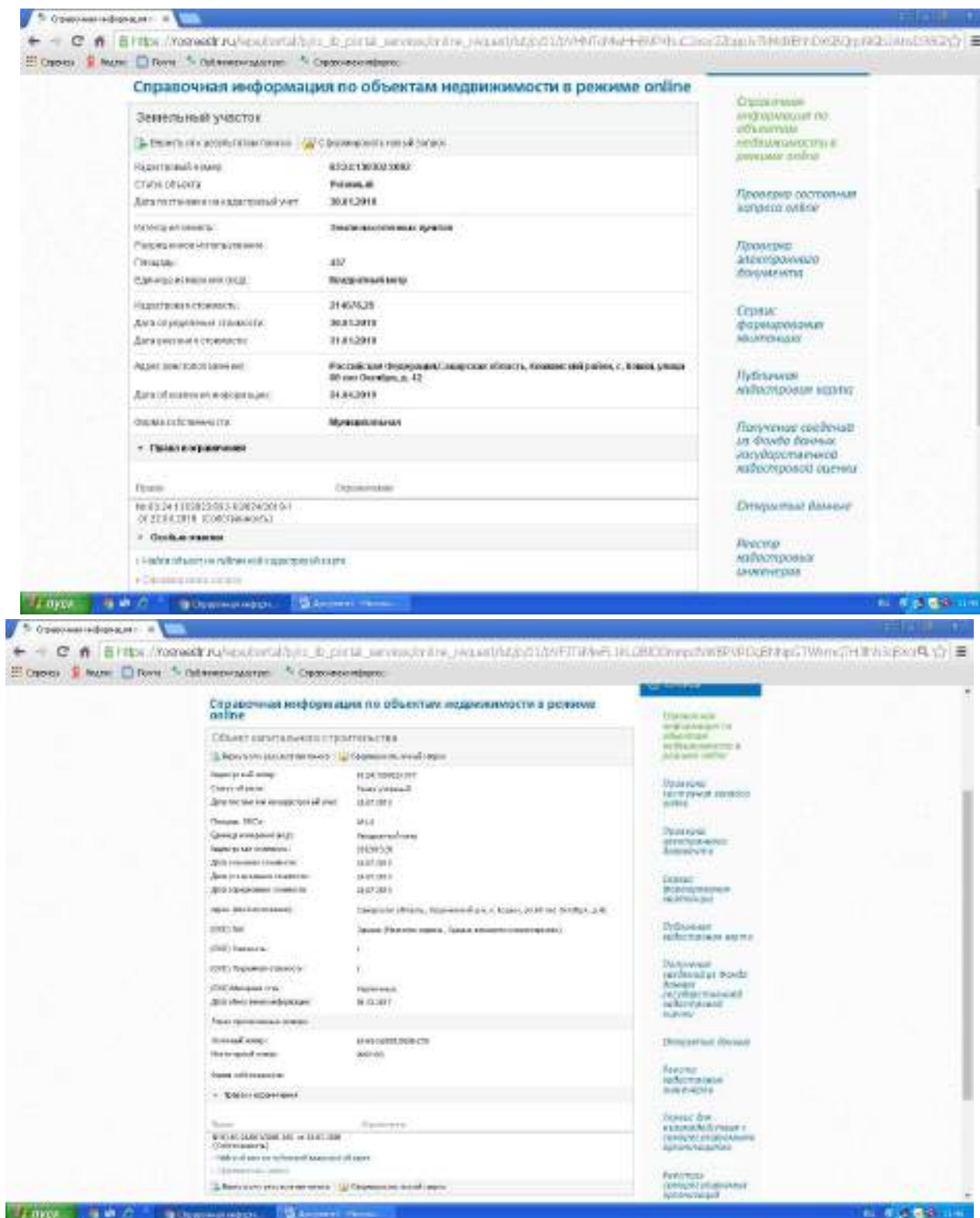


<b>Наружная отделка</b>	Расшивка швов.
<b>Состояние внутренней отделки</b>	Удовлетворительное.
<b>Состояние коммуникаций</b>	Удовлетворительное.
<b>Наличие критериев физического износа фундамента (цоколя)</b>	При визуальном осмотре видимые дефекты, трещины.
<b>Наличие критериев физического износа наружных стен</b>	При визуальном осмотре видимые дефекты, трещины.
<b>Наличие критериев физического износа перекрытия</b>	При визуальном осмотре трещины, осадочная деформация, протечки.
<b>Наличие критериев физического износа кровли</b>	При визуальном осмотре следы протечки и повреждения, сколы.
<b>Информация об аварийности здания</b>	Нет.
<b>Соответствие планировки дома поэтажному плану ЦТИ и наличие переоборудований</b>	Соответствует плану, внутренней перепланировки не было.
<b>Срок экспозиции</b>	<b>3-6 месяцев.</b>
<b>Физический износ (%)</b>	41,00 % по тех. паспорту.
<b>Функциональный износ</b>	0 %
<b>Внешнеэкономический износ</b>	0 %
<b>Общий (накопленный) износ</b>	Изоб = Изфиз + Изфун + Извнеш Изоб = 41,00 + 10,00 + 10,00 = 61,00 %
<b>Степень ликвидности</b>	Средняя.
<b>Основной тип застройки</b>	Уличная, плотная с разрывами.
<b>Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)</b>	Удовлетворительная.
<b>Удаленность от автовокзала.</b>	500 м.
<b>Удаленность от районного центра</b>	Районный центр.
<b>Объекты социальной инфраструктуры в пределах шаговой доступности ( в пределах 500 м.)</b>	1. Школа 2. Детский сад. 3. Отделение банка. 4. Почта. 5. Бытовое обслуживание. 6. Аптека. 7. Поликлиника. 8. Торговые предприятия. 9. Центральная площадь. 10. Администрация сельского поселения Кошки.
<b>Объекты промышленной инфраструктуры</b>	Отсутствуют.
<b>Качество дорог</b>	Асфальт.
<b>Состояние дорог</b>	Удовлетворительное.
<b>Экологическая обстановка</b>	Хорошая.
<b>Назначение объекта согласно проекту</b>	Нежилое здание военного комиссариата
<b>Культурная, архитектурная или иная</b>	Нет.

<b>ценность объектов</b>	
<b>Рельеф земельного участка</b>	Ровный.
<b>Освещение улицы</b>	Есть.
<b>Возможность круглогодичного подъезда и заезд на участок на легковом автомобиле</b>	Есть.
<b>Полнота застройки</b>	65 %
<b>Благоустройство территории</b>	Нет.
<b>Кадастровая стоимость</b>	2532813,39 руб.
<b>Кадастровый номер</b>	63:24:1303023:577.
<b>Источник информации</b>	Информационно-аналитическое обозрение "Новости рынка недвижимости" № за декабрь 2019 г.; Сборники УПВС №1-37, 1969-71гг.; Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве", "КО-ИНВЕСТ"; Справочная база ООО «Эксперт-С».
<b>Перечень документов, использованных при определении количественных и качественных характеристик объекта оценки</b>	- Свидетельство о государственной регистрации права на нежилое здание военного комиссариата. - Технический паспорт на нежилое здание военного комиссариата.

### 1.2. Описание земельного участка

<b>Местоположение</b>	Самарская область, Кошкинский район, с. Кошки, ул. 60 лет Октября, д. 42.
<b>Площадь (кв.м.)</b>	437,00 кв. м.
<b>Назначение</b>	Для размещения здания военного комиссариата.
<b>Категория земель</b>	Земли населенных пунктов.
<b>Существующее функциональное использование</b>	Для размещения здания военного комиссариата.
<b>Разрешенное использование</b>	Для размещения здания военного комиссариата.
<b>Преобладающая застройка</b>	Преобладает частный сектор.
<b>Транспортная доступность</b>	Хорошая.
<b>Качество дорог</b>	Удовлетворительное.
<b>Топография</b>	Ровное место.
<b>Форма</b>	Прямоугольная.
<b>Улучшения</b>	Нежилое здание военного комиссариата.
<b>Благоустройство территории</b>	Нет.
<b>Зарегистрированные обременения и сервитуты. Ограничения в использовании</b>	Нет
<b>Состояние окружающей среды</b>	Благоприятное.
<b>Возможность затопления и другие антропогенные воздействия</b>	Не обнаружены.
<b>Кадастровая стоимость</b>	214676,25 руб.
<b>Кадастровый номер</b>	63:24:1303023:692.



## 2. Анализ местоположения объектов оценки

Оцениваемый объект расположен в с. Кошки, Кошкинского района. Рядом расположены индивидуальные жилые дома. Прилегающая дорога асфальт. Качество дорог удовлетворительное. Проходимость хорошая.

Данный земельный участок относится к категории земель населенных пунктов.

Предполагается, что на участок распространяется типичные сервитуты, такие, как правило, проезда и проведение коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из

существующих сервитутов не должен являться препятствием для наилучшего использования участка.

Обеспеченность инфраструктурой: имеется подключения централизованных коммуникаций для газоснабжения, водоснабжения и электрификации.

Затопляемость и иные антропогенные воздействия не обнаружены.

Зона не использовалась и не используется под свалку отходов.

Зона уверенного приема телепередач и применения сотовой связи.

Техническое состояние соседних построек хорошее.

Загазованность, запыленность, уровень шума не превышает санитарно-допустимой нормы. Экологическая обстановка хорошая.

Культурная, архитектурная и иная значимость объектов не обнаружена.

Насыщенность района объекта индивидуальной жилой застройкой: средняя степень насыщенности.

Представляется достаточно очевидным, что на рыночную стоимость оцениваемого объекта наибольшее влияние оказывают следующие неблагоприятные и благоприятные факторы:

**Благоприятные факторы:**

Доступность, местоположение.

**Неблагоприятные факторы:**

Физический износ объекта оценки.

Все вышеизложенные факторы будут учтены при проведении дальнейших расчетов и анализа.

### 3. ХАРАКТЕРИСТИКА СЕГМЕНТА РЫНКА

Ситуация на рынках недвижимости меняется. Особенно существенны изменения в последнее время: рынок недвижимости пал одним из первых под ударами международного финансового кризиса. Цены на недвижимость в большинстве регионов России стали снижаться, собственники объектов, вынужденные изыскивать средства на погашение задолженности, стали предлагать покупателям и арендаторам существенные скидки. Уровень активности рынка жилых помещений в Кошкинском районе оценивается как средний. По имеющимся у Оценщиков данным, основное количество сделок проводится с жилыми помещениями, информация по рыночному обороту не жилых помещений аналогично оцениваемому в Кошкинском районе на дату оценки присутствовала.

#### АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ КОШКИНСКОГО РАЙОНА



Кошкинский район расположен на северо-востоке области в лесостепной зоне левобережья реки Волги и связан с областью автомобильной магистралью. Площадь — 1750 км<sup>2</sup>. На севере район граничит с Республикой Татарстан, на западе — с Ульяновской областью, на юге и востоке — с Сергиевским и Елховским районами Самарской области.

Основные реки — Кондурча, Кармала, Большой Черемшан, Липовка. Кошкинский район образован 10 января 1928 года. Численность постоянного населения на 01.01.2007 года — 26,1 тыс. человек, плотность населения – 15,8 чел./км<sup>2</sup> площади. Всего насчитывается 82 населённых пункта.

### **Сельские поселения:**

1. Сельское поселение Большое Ермаково (села Большое Ермаково, Грачёвка, Ерандаево, деревни Андреевка, Антипкино, Малое Ермаково)
2. Сельское поселение Большая Константиновка (поселок Алексеевка, села Большая Константиновка, Новый Колмаюр, железнодорожный разъезд Кармала, деревня Моисеевка)
3. Сельское поселение Большая Романовка (села Большая Романовка, Залесье, деревни Бикулов Починок, Долиновка, Каменный Овраг, Малая Романовка, Супонево, железнодорожный разъезд Розовка)
4. Сельское поселение Кошки (село Кошки, железнодорожная станция Погрузная)
5. Сельское поселение Надеждино (село Надеждино, поселки Александровка, Гранновка, Новая Жизнь, Ягодный)
6. Сельское поселение Нижняя Быковка (села Нижняя Быковка, Верхнее Степное, поселки Графский, Степной, деревни Балтика, Белый Ключ, Богодуховка, Большая Дегтяревка, Лифляндка, Николаевка, Правая Шабаловка, Рахмановка, Средняя Быковка, Средне-Правая Чесноковка, Ягодиновка)
7. Сельское поселение Новая Кармала (села Новая Кармала, Старая Кармала, Старое Юреево, Юмратка, поселки Мельничная Поляна, Моховой, Ульяновка)
8. Сельское поселение Орловка (село Березки, Орловка, деревня Красновка)
9. Сельское поселение Русская Васильевка (села Мамыково, Русская Васильевка, Тенеево, поселки Верхняя Васильевка, Вишневка, Новое Тенеево, деревня Новое Фейзуллово)
10. Сельское поселение Старое Максимкино (деревня Малое Максимкино, село Старое Максимкино)
11. Сельское поселение Степная Шентала (села Старое Фейзуллово, Степная Шентала, деревня Городок)
12. Сельское поселение Четыровка (село Четыровка, поселок Заречье, деревни Апальково, Белоозерная, Гранная, Лузановка, Пальная)
13. Сельское поселение Шпановка (села Старая Ивановка, Шпановка, поселки Верхняя Ивановка, Горный, Михайловка, Привольный, деревни Киевка, Левый Салаван, Новая Зубовка, Островка, Титовка, Седовка)

Будущее района связано с рациональным использованием природных ресурсов, в первую очередь - земли. Важное значение имеет начало разработки нефтяных месторождений, освоение источников минеральных вод. Район располагает богатыми запасами глин, что создает хорошие предпосылки для развития кирпичных заводов и керамических предприятий. В районе развиваются два вида транспорта: железная дорога и автомобильный транспорт. Движение по железной дороге начато в 1911 году (Волго-Бугульминская железная дорога). Основные направления: Москва в одну сторону, Челябинск в другую. Действуют несколько поездов местного значения. В районе хорошо развита сеть автомобильных дорог и автобусных маршрутов. Большинство маршрутных автобусов принадлежит ОАО «Кошкинское ПАТО». Основные направления: Самара, Нурлат, Тольятти, Димитровград. В районе так же расположен аэродром с грунтовым покрытием. В годы Великой отечественной войны здесь располагался учебный авиаполк Николаевской летной школы. В Кошкинском районе 30 библиотек, которые объединены в Кошкинскую централизованную библиотечную систему. Кошкинская центральная библиотека открыта 31 декабря 1897 года. В библиотеке с 2002 года есть выход в

Интернет и сайт. На портале библиотек Самарской области есть страница Кошкинской ЦБС. Директор МЦБС — Шмидт Надежда Васильевна.

#### **4. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

Состояние земельного рынка под индивидуальной жилой застройкой, участками под строительство можно считать сформировавшимся. Он является открытым и общедоступным.

Чистые сделки купли-продажи земельных участков отсутствует. В основной своей массе земельные участки продаются вместе с улучшениями.

Использование земли на территории Исаклинского района является платным, за исключение случаев предусмотренных законами РФ. Формами оплаты являются:

- Земельный налог;
- Арендная плата;
- Кадастровая стоимость земли;

. Более распространенным видом сделки является аренда. Право заключения аренды является платным, если земельным участком распоряжаются муниципальные органы.

### **ГЛАВА III. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

#### **1. ПРОЦЕДУРА И ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включает в себя следующие этапы:

\* **Обследование объекта:** процесс оценки начинается с общего осмотра местоположения объекта, описания застройки, ее состояния и выявления характерных особенностей, а также, при необходимости, исследования установленного рабочего оборудования.

\* **Сбор общих данных и их анализ:** на этом этапе собираются, обобщаются и анализируются данные, характеризующие природные, экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах страны, региона, города и района расположения объекта.

\* **Сбор специальных данных и их анализ:** на данном этапе аккумулируется более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, аналогичным по профилю и назначению. Сбор данных осуществляется путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных периодических изданиях, консультаций с представителями административных органов, сотрудниками агентств по недвижимости, коллегами-оценщиками. Проводится также анализ и корректировка цен предложения на рынках сопоставимых объектов недвижимости.

\* **Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования:** вывод делается на основе собранной информации с учетом существующих ограничений, специфики местоположения объекта и его рынка.

\* **Обязательное применение трех классических подхода к оценке объекта:** затратного, сравнительного и доходного, или обоснованный отказ от применения того или иного подхода. Каждый из них приводит к получению различных ценовых характеристик, которые при

дальнейшем согласовании позволяют установить итоговую величину стоимости объекта оценки.

\* Подготовка отчета о рассчитанной стоимости: на данном этапе согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются необходимые факты и их анализ в виде повествовательного отчета.

## **2. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наилучшем и наиболее эффективном использовании (ННЭИ) объекта оценки. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости. Стандарты оценки требуют проводить анализ для выявления оптимального варианта использования собственности.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие “наилучшее и наиболее эффективное использование”, применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат законодательству РФ, местному законодательству, экологическому законодательству и т.д.

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу собственности.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить чистый максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Вышеназванные параметры, данные и характеристики, описывающие объекты оценки, позволяют сделать следующие выводы о возможном наилучшем использовании оцениваемого объекта.

Существует два варианта рассмотрения собственности при анализе наилучшего и наиболее эффективного использования: использование земли как свободной и использование собственности как улучшенной. Первый вариант применяется в случае необходимости отдельной оценки участка земли и в случае выбора объектов для сравнительного анализа. Второй вариант применяется при определении характера использования собственности,

обеспечивающего максимальный возврат инвестированного капитала. Наилучшее и наиболее эффективное использование собственности как улучшенной – это использование её при наличии существующих зданий, сооружений, коммуникаций. Анализ такого использования должен дать рекомендации по дальнейшей эксплуатации собственности, в том числе реконструкции, изменения типа и интенсивности использования, перепрофилирования, расширения и т.д.

## 2.1. Анализ земельного участка, как незастроенного

- **жилое назначение**

Объект оценки относится к объектам нежилого фонда, поэтому использование Объекта оценки в качестве жилого не соответствует критерию юридической допустимости.

- **Производственное и складское назначение**

Объект оценки относится к объектам нежилого фонда, поэтому использование Объекта оценки в качестве производственного или складского помещения соответствует критерию юридической допустимости.

- **офисное назначение**

Объект оценки относится к объектам нежилого фонда, поэтому использование Объекта оценки в качестве офисного помещения соответствует критерию юридической допустимости.

- **Торговое назначение**

Объект оценки относится к объектам нежилого фонда, поэтому использование Объекта оценки в качестве торгового помещения соответствует критерию юридической допустимости.

Определение факторов наилучшего и наиболее эффективного использования в таблице 1

### Определение факторов наилучшего и наиболее эффективного использования для незастроенного участка.

Таблица 1

Факторы	Производственное и складское помещение	Офисное помещение	Торговое помещение
Потенциал местоположения	+	+	+
Рыночный спрос	-	+	+
Правовая обоснованность	+	+	+
Физическая возможность	-	+	+
Финансовая оправданность	-	+	+
Максимальная эффективность	-	+	+
Итого	2	6	6

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а так же учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, **Оценщик** пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого имущества является использование его по назначению.



## 2.2. Анализ земельного участка, с имеющей застройкой

Оценщик считает возможным следующие варианты физического использования оцениваемого здания: в качестве нежилого здания военного комиссариата.

Принимая во внимание характеристики объекта оценки, оценщиком установлено, что наличие инфраструктуры, транспортной доступности и существующий тип здания имеют преимущественное значение при рассмотрении критериев оценки. Определение факторов наилучшего и наиболее эффективного использования в таблице.

Таблица 2

<b>Производственное и складское назначение</b>	<b>Офисного или торгового назначения</b>
<b>Местоположение</b>	
Хорошее местоположение	Хорошее местоположение
<b>Рыночный спрос</b>	
Менее значительный	Значительный
<b>Законодательная разреженность</b>	
Расположение объекта на территории земель населенных пунктов дает возможность использования земельного участка под размещение зданий соответствующего назначения	
<b>Физическая возможность</b>	
	Допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта может обеспечить наиболее оптимальный чистый доход собственнику
<b>Максимальная эффективность</b>	
В соответствии с конъюнктурой рынка коммерческой недвижимости данного района арендные ставки и расположение здания максимальная эффективность достигается, использование его в качестве нежилого здания.	

### Вывод:

Исходя из проведенного анализа, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка с имеющей застройкой является использование его в качестве нежилого здания.

## ГЛАВА IV. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 1. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно Договору об оценке, Оценщику заказано исследование по определению рыночной стоимости объекта оценки.

*Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.* (Закон "Об оценочной деятельности в РФ", Глава 1, Статья 3)

Исходя из этого определения, и, в соответствии с ГОСТ Р 51195.0.02-98, предполагаются следующие условия:

- рынок является конкурентным и предоставляет достаточный выбор имущества для взаимодействия достаточного числа покупателей и продавцов;
- покупатель и продавец свободны, независимы друг от друга, хорошо информированы о предмете сделки и действуют только в целях максимального удостоверения собственных интересов - увеличить доход и полнее удовлетворить потребности;

- имущество обращается или продается за разумный интервал времени, обеспечивающий его доступность всем потенциальным покупателям;

оплата сделки производится деньгами или денежным эквивалентом, при этом покупатель и продавец используют типичные финансовые условия, принятые на рынке.

Несоблюдение при осуществлении сделок с оцениваемым имуществом какого-либо из вышеизложенных условий может привести к отклонению стоимости данного имущества от определенной в настоящем Отчете рыночной стоимости в ту или иную сторону.

Определение рыночной стоимости, в общем случае, производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок объектов в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении рыночной стоимости собственности, согласно Стандартам оценки, утвержденным Правительством РФ, используют три основных подхода: затратный, сравнительный, доходный. В случае отказа от применения любого из подходов, оценщик обязан обосновать такой отказ и отразить это в Отчете.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Использование трех подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными методами расчета, окончательная оценка стоимости устанавливается путем согласования, исходя из того, какой метод в большей, а какой в меньшей степени отражают реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

В данном случае оценщик не располагает данными о функционировании производственной системы оцениваемого имущества и части дохода, которая приходится на объект оценки. Поэтому оценка стоимости оцениваемого имущества доходным подходом не производилась.

Расчет стоимости объекта оценки произведен с помощью программного комплекса «Мастерская оценки 1.0», предназначенного для оценки имущества и для определения рыночной и иных видов стоимости любого движимого и недвижимого имущества, в том числе земельных участков, а также для формирования текстовых отчетов об оценке. Методики всех расчетов, заложенные в алгоритме программы, удовлетворяют требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р.

## **2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД**

Затратный подход - способ оценки собственности, основанный, в общем случае, на определении текущей стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества с учетом всех видов износа. В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение (или аренда) соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

Алгоритм расчета затратным подходом описывается формулой:

$$Cm_{недв.} = ПВС - Из_{физ.} - Из_{функ.} - Из_{вэв.} + Cm_{земли}$$

где:

- $Cm_{недв.}$  – стоимость объекта;
- $ПВС$  – стоимость строительства объекта в текущих ценах на СМР и строительные материалы;
- $Из_{физ.}$  – физический износ объекта;
- $Из_{функ.}$  – функциональный (моральный) износ объекта;
- $Из_{вэв.}$  – снижение стоимости под действием внешнего экономического влияния;
- $Cm_{земли}$  – рыночная стоимость участка земли, как «условно» свободного.

## 2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения). Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций - земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения). Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок. Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:  
целевое назначение и разрешенное использование;

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

### **Подходы оценки**

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

**На сравнительном подходе основаны** метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

**На доходном подходе основаны** метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

**Элементы затратного подхода** в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.

#### **- Метод сравнения продаж**

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).  
Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

#### **- Метод выделения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.

При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

#### **- Метод распределения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.

При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

**- Метод капитализации земельной ренты**

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

**- Метод остатка**

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

**- Метод предполагаемого использования**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Оценка земельного участка проводилась с применением затратного подхода, методом выделения. В виду отсутствия в Кошкинском районе развитого рынка по продаже чистых земельных участков аналогичного назначения, не представляется возможным применение сравнительного подхода при оценке рыночной стоимости данного земельного участка. Рынок продаж земельных участков в Кошкинском районе оценивается как очень низкий, в основном земельные участки продаются с улучшениями.

Результаты расчетов приведены в Приложении №1 к настоящему Отчету.

**2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ**

При использовании затратного подхода, прежде всего, необходимо решить, определение какой стоимости более обосновано: стоимости восстановления или стоимости замещения.

Стоимость замещения - расходы в текущих ценах на строительство объекта, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов, с применением современных технологий и в соответствии с современными стандартами и требованиями рынка.

Стоимость восстановления - расходы в текущих ценах на строительство точного объекта-аналога с использованием точно таких же материалов, стандартов, технологий и с тем же качеством работ, которые воплощают в себе все недостатки, несоответствия и моральный износ, что и у объекта оценки. С теоретической точки зрения в большинстве случаев более обосновано определение стоимости замещения, поскольку маловероятно, что потенциальному покупателю нужна именно точная копия оцениваемого объекта со всеми его функциональными недостатками или излишествами.

Для определения восстановительной стоимости используется имеющаяся у владельца объекта или составленная оценщиком сметная документация на строительство объекта оценки. Стоимость замещения, как правило, определяется по укрупненным показателям.

Получить сметную документацию у владельца объекта не представляется возможным, а составление сметы представляет определенные трудности, хотя бы по причине отсутствия

технических данных по всем элементам здания. На основании вышеизложенного, было принято решение проводить расчет полной стоимости замещения оцениваемого объекта.

Проанализировав исходные данные по строительным расценкам на СМР, необходимую точность результата оценки и предполагаемый вклад затратного подхода в стоимость исследуемого объекта, Оценщики приняли решение применить при расчете полной восстановительной стоимости метод стоимости укрупненных элементов. Расчет полной восстановительной стоимости проводился, на основании сборников УПВС. Все указанные затраты были рассчитаны дополнительно согласно правилам, действующим при составлении сводного сметного расчета.

Результаты расчетов приведены в Приложении №1 к настоящему Отчету.

### Определение обоснованной ставки предпринимателя

Прибыль предпринимателя - это сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным для застройщика. Согласно Методике Санкт-Петербургского технического университета (СПБГТУ), разработанной профессором Е.С. Озеровым, прибыль предпринимателя может быть определена по формуле:

$$\text{ПП} = 0,5 \cdot n \cdot y (1 + 0,33n \cdot y + C_a (1 + 0,66n \cdot y + 0,66n^2 \cdot y^2)),$$

где, ПП - прибыль предпринимателя;

n- нормативный срок строительства (лет);

y- норма отдачи на вложенный капитал (принята по среднерыночному значению)

C<sub>a</sub>- доля авансового платежа к общей стоимости строительства.

После изучения строительных норм по нормативной продолжительности строительства (СНиП 1.04.03-85\* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений»), анализа рынка строительства и интервью со специалистами компаний, определились величины, используемые в расчете: определение величины прибыли предпринимателя, используемой при определении стоимости объекта недвижимости затратным подходом.

Наименование	Нормативный срок строительства, лет	Норма отдачи на вложенный капитал	Доля авансового платежа к общей	Величина прибыли предпринимателя
Нежилое здание кирпичное	<b>0,9</b>	20 %	50%	14,6 %

Следующей процедурой затратного подхода является определение накопленного износа. Износ определяется, как снижение восстановительной стоимости вследствие воздействия различных факторов, полученное объектом на дату оценки. Имущество подвержено влиянию трех основных видов износа: физическому, функциональному (моральному) и внешнему износу (влиянию внешних экономических воздействий). Ниже даны определения каждого типа износа, а также приведена оценка влияния типов износа на стоимость объекта.

**Физический износ.** Является результатом нормального временного износа в процессе эксплуатации, разрушения или конструктивных дефектов элементов конструкции, систем и механизмов объекта. Данный износ может быть устранимым и неустранимым.

Устранимый физический износ по оцениваемому зданию определялся, как совокупные затраты на ремонт и восстановление внутренних коммуникаций, отделки и инженерного оборудования в соответствии с ВСН 53-86.

Неустранимый износ определяется отдельно для короткоживущих и долгоживущих элементов. В первом случае суммы износов рассчитаны исходя из нормативных сроков эксплуатации каждого короткоживущего элемента и срока физической жизни здания в целом, согласно данным, предоставленным Институтом экономики недвижимости, г. Самара. Для элементов, нормативный срок жизни которых исчерпан, неустранимый износ определяется согласно ВСН 53-86. Неустранимый физический износ долгоживущих элементов также выражается в расходах на восстановление этих компонентов, но уже требуют проведения серьезного капитального ремонта всего объекта. Базой для расчета этого вида износа является полная восстановительная стоимость объекта за вычетом устранимого физического износа. Указанная величина умножается на отношение фактического срока службы здания к нормативному сроку службы.

Общий физический износ объекта рассчитывается как сумма устранимого износа короткоживущих элементов и неустранимого износа короткоживущих и долгоживущих элементов.

**Функциональный износ.** В специальной литературе определяется, также, как моральный износ. Является потерей в стоимости, вызванной появлением новых технологий, материалов, конструкций и эксплуатационных характеристик объектов.

Функциональный износ также подразделяется на устранимый и неустранимый, в зависимости от того, как сумма затрат на его устранение соотносится с ожидаемыми от этого выгодами.

Устранимый функциональный износ объекта можно определить, как сумму затрат, необходимых для модернизации тех или иных систем и элементов объекта, и оценивается по трем группам факторов, обусловленных:

- недостаточностью отдельных элементов здания или их качественных характеристик;
- потребностями в замене или модернизации элементов;
- переизбытком отдельных элементов, так называемых «сверх улучшений».

Во всех случаях устранимый функциональный износ оценивается по стоимости его ликвидации.

Неустранимый функциональный износ рассчитывается исходя из анализа наличия недостатков проектирования конструкции и морального устаревания элементов и систем, приводящих к потере чистого дохода от эксплуатации объекта, и измеряется величиной капитализированной стоимости этих потерь. Величина потерь чистого дохода, на практике, устанавливается из рыночных сравнений арендной платы за объекты, имеющие соответствующие элементы улучшений и не обладающие ими.

Результаты расчетов приведены в Приложении №1 к настоящему Отчету.

**Износ внешнего экономического воздействия.** Это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано как макроэкономическими, так и внутриотраслевыми изменениями, в том числе изменениями социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической

ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров.

Экономическое устаревание зависит от влияния очень большого числа факторов, причем далеко не всегда возможно выявить наличие того или иного фактора и доказать, что обесценение происходит именно по этой причине. Довольно часто, обесценение объекта происходит не из-за внешних причин, а в связи с нерациональным управлением объектом.

Численно величина износа внешнего воздействия рассчитывается двумя способами: как капитализированные потери доходов из-за внешнего воздействия, или как потери в стоимости объекта в результате конкретных воздействий, рассчитанные на основании анализа реальных рыночных данных по сделкам.

Результаты расчетов приведены в Приложении №1 к настоящему Отчету.

Согласно рекомендациям специалистов Экспертного отдела Российского общества оценщиков /15/, в случае, если суммарный износ объекта превышает 100%, значение итогового износа рассчитывается по формуле:

$$Из_{об} = (1 - (1 - Из_{физ}) * (1 - Из_{фун}) * (1 - Из_{внеш})).$$

Расчет итоговой величины стоимости объектов недвижимости в рамках затратного подхода приведен в Приложении №1 к настоящему Отчету.

### 3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Оценка стоимости объекта оценки с применением методов сравнительного подхода проводится путем сравнения (сопоставления) объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними (или публичных оферт). Проводимое оценщиком сравнение должно быть обоснованным, в том числе должно обеспечивать достоверность выводов, основанных на результатах сравнения.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов собственности по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т. д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов, которая может давать как положительную, так и отрицательную динамику.

Корректировки должны быть проведены по всем элементам сравнения, различия по которым существуют между оцениваемым объектом и объектом сравнения:

- права собственности на объекты;
- условия финансирования сделок;
- условия и время продажи аналогов;
- местоположение объектов;
- физические и технико-экономические характеристики объектов.

В общем виде модель расчетной рыночной стоимости оцениваемого объекта собственности  $C_p$  принимает следующую форму:



$$C_p = C_i + K_i,$$

где:  $C_i$  — цена продажи  $i$ -го сравнимого объекта;

$K_i$ , величина корректировки цены продажи  $i$ -го сравнимого объекта.

Практическое применение метода сравнения продаж возможно при наличии развитого рассматриваемого рынка собственности, и, наоборот, при отсутствии такого рынка либо его недостаточной развитости, а также, если оцениваемый объект является специализированным либо обладает исключительными экономическими выгодами и обременениями, не отражающими общее состояние рынка, применение этого метода нецелесообразно.

Реализация метода сравнения продаж предполагает такую последовательность этапов:

- анализ рыночной ситуации по объектам имущества рассматриваемого и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
- определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта оценки;
- разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами) сравнения;
- применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;
- анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

На основании имеющихся данных необходимо выбрать метод корректировки показателей. Различают две группы методов расчета корректировок /2/:

- количественные
- качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки. Если количество аналогов  $k$  больше или равно количеству ценообразующих факторов  $n$ , увеличенному на единицу ( $k \geq n + 1$ ), то для оценки используются методы первой группы:

- парных продаж (независимый метод парных сравнений /14/, кумулятивный метод парных сравнений /14/);
- статистический анализ.

Если количество аналогов  $k$  меньше количества ценообразующих факторов  $n$ , увеличенного на единицу ( $k < n + 1$ ), то для оценки используются методы второй группы:

- относительный сравнительный анализ;
- экспертные оценки (метод нормировки, метод иерархий).

Ввиду того, что отсутствовала достоверная информация о величине ценовых поправок по каждому фактору, оказывающему влияние на стоимость объектов недвижимости, при расчетах были использованы балловые методы сравнительного подхода. При расчетах был

использованы метод иерархий и метод нормировки. Балловое кодирование производилось по алгоритму, изложенному в описании метода иерархий. Для исследуемых объектов была принята кодировка качественных показателей, при этом значения баллов определялись экспертным методом.

В качестве аналогов были взяты объекты, участвовавшие в реальных сделках.

**Метод нормировки.** Суть метода заключается в следующем:

1. Составляется базовая таблица, где использованы прямые значения элементов сравнения, описанные численно или качественно. Для проведения корректного анализа в данном методе достаточно лишь трех объектов-аналогов, выбранных для сравнения.

2. Составляется таблица “балловой” оценки элементов сравнения (таблица нормировки). Причем для каждого отдельного элемента шкала оценки может быть любой и независима от остальных элементов. Чем больше максимальное значение шкалы, тем тоньше и точнее анализ данного фактора.

3. Полученные нормированные коды суммируются, затем для каждого объекта-аналога производится расчет коэффициента нормировки, равный отношению стоимости одного квадратного метра объекта-аналога к соответствующей сумме нормированных кодов. На основании этих данных вычисляется средневзвешенный коэффициент нормировки.

4. Используя произведение величины нормированного кода объекта оценки, средневзвешенного коэффициента нормировки объектов-аналогов и значения площади оцениваемого объекта, мы получаем расчетную стоимость здания по методу сравнительного анализа продаж.

Стоимость объекта оценки вычисляется по формуле:

$$C_{т} = \frac{\sum_i (C_{ani} * \sum_j * (\frac{K_{ani}}{K_{max j}}))}{N} * \sum_j \frac{K_{obj}}{K_{max j}}$$

где:

$C_{т}$  - рассчитываемая стоимость объекта оценки;

$K_{ан}$  - коэффициент корректировки характеристики аналога;

$K_{об}$  - коэффициент корректировки характеристики объекта;

$C_{ан}$  - цена продажи (предложения) сравнительного аналога;

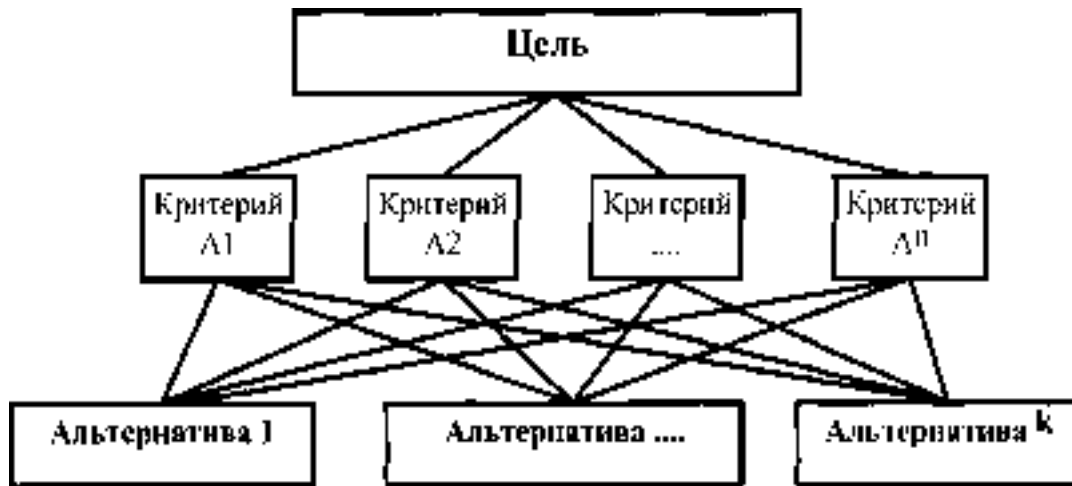
$K_{max}$  - максимальный коэффициент корректировки в строке характеристики;

$j$  - номер характеристики сравнения;

$i$  - номер сравнительного аналога;

$N$  - количество объектов сравнения.

**Метод иерархий.** Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии.



где,

- верхний уровень - цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень - критерии согласования:

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

А) возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и 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).

- нижний уровень - набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Строится матрица сравнения и рассчитываются значения весов критериев. Парно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы  $a(1, j)$  является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии  $j$ , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

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

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

Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне (иными словами, определяется среднее геометрическое) и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Пусть  $A_1...A_n$  - множество из  $n$  элементов, тогда  $W_1...W_n$  соотносятся следующим образом:

	A1	A2	...	An
A1	1	$W_2/W_1$	...	$W_1/W_n$
A2	$W_2/W_1$	1		
	...			
	...			
An	$W_n/W_1$			1

III. Оценка весов критериев происходит по схеме.

	A1	A2	***	An		
A1	1	$W_1/W_2$	***	$W_1/W_n$	$X_1 = (1 * (W_1/W_2) * (W_1/W_2))^{1/n}$	$BEC(A_1) = X_1 / SUMMA$
A2	$W_2/W_1$	1				+.....
	.					+.....
An	$W_n/W_1$			1	$X_n = ((W_n/W_1) * ... * 1)^{1/n}$	$BEC(A_n) = X_n / SUMMA$
					SUMMA	$\Sigma = 1$

IV. Оценка весов альтернатив по каждому критерию согласовывания происходит по схеме смотри п. 1.7.4.

V. Определение итогового значения весов каждой альтернативы. Приоритеты синтезируются начиная со 2-го 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.

	Вес критерия				Итоговое значение веса для каждой альтернативы
	A1	A2	...	An	
	Вес (A1)	Вес (A2)	...	Вес (An)	
Вес Альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2		Альт. 1.п	$Вес(Альт1) = Альт.1.1 * Вес(A1) + ... + Альт.1.п * Вес (An)$
Вес Альтернативы 2	Альт.2.1	Альт.2.2		Альт.2.п	$Вес(Альт2) = Альт.2.1 * Вес(A1) + ... + Альт.2.п * Вес (An)$
...	...	...	...	...	
Вес Альтернативы k	Альт. k.1	Альт. k.2		Альт. k.п	$Вес(Альт.k:) = Альт.1.<.1 * Вес(A1) + .. + Альт.k.п * Вес (An)$
Сумма					1

Итоговый результат по каждому аналогу равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Для определения стоимости объекта необходимо провести определение стоимости единицы весового коэффициента аналога путем деления стоимости аналога на его вес, затем вычисляется среднее значение стоимости единиц весов аналогов, и данная величина умножается на весовой коэффициент объекта.

В случае использования метода иерархий для согласования результатов расчета, полученными различными методами (подходами), производится умножение результата расчета по каждому методу на его весовой коэффициент. Результат расчета равен сумме произведений данных величин по всем методам (подходам).

**Метод парных сравнений. Аддитивная модель.** /14/. Стоимость объекта оценки вычисляется по формуле:

$$C_m = \frac{\sum_i \left( \left( 1 + \sum_j \left( 1 - \frac{K_{ani}}{K_{об}} \right) \right) * C_{ani} \right)}{N}$$

где:

$C_m$  - рассчитываемая стоимость объекта оценки;

$K_{ан}$  - коэффициент корректировки характеристики аналога;

$K_{об}$  - коэффициент корректировки характеристики объекта;

$C_{ан}$  - цена продажи (предложения) аналога сравнения;

$j$  - номер характеристики сравнения;

$i$  - номер сравнительного аналога;

$N$  - количество объектов сравнения.

Расчет итоговой величины стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода приведен в Приложении № 1 к настоящему Отчету.

#### **4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА**

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов в оценке. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и

недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения.
3. Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
4. Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество постройки, накопленный износ, потенциальная доходность и т.д.
5. Ограничительные условия, накладываемые на каждый из применяемых подходов в оценке.

Учитывая вышеизложенное, по каждому из трех примененных подходов можно сделать следующее заключение об их вкладе в формирование стоимости оцениваемого объекта.

**Затратный подход.** Данный подход к расчету рыночной стоимости достаточно точно учитывает реальные затраты в текущих ценах на строительство оцениваемого объекта. Недостаточность информации о состоявшихся сделках и полученных доходах в ряде случаев ограничивает возможность практического использования сравнительного и доходного подходов. В этом случае затратный подход, опирающийся на серьезную сметно-нормативную базу отечественного строительства, способен дать надежные результаты оценки имущества.

Однако, применяя затратный подход, необходимо жестко учитывать ограничительные условия, вытекающие из его сути. *Первое* ограничительное условие связано с наличием принципиальных различий между величиной инвестиционных издержек и рыночной стоимостью улучшений, когда современная рыночная стоимость объекта отнюдь не компенсирует затраты на его строительство. *Второе* ограничительное условие связано с тем, что затратный подход не учитывает влияние достаточно большого интервала времени, необходимого для воспроизводства аналогичного объекта. Все расчеты проводятся в текущих ценах и не учитывают реального снижения их общей суммы в результате распределения расходов на строительство объекта во времени, что, в конечном итоге, снижает точность расчетов затратным подходом.

В связи с этим, качество исходной информации в затратном подходе оценивается исполнителями настоящей работы в соответствии с теорией метода иерархий в 1 балл, отсутствие допущений при расчетах - в 1 балл, учет специфики объекта - в 1 балл. Итоговый весовой коэффициент по методу иерархий составил 0,5.

**Сравнительный подход.** Подход сравнительного анализа продаж базируется на данных по конкретным сделкам купли-продажи объектов-аналогов (или публичных офертах), поэтому теоретически должен давать наиболее точный показатель рыночной стоимости объекта оценки, при условии правильности проведения всех корректировок и выбора методики корректировки. Экономический смысл данного подхода наиболее близок к рассуждениям потенциальных покупателей, которые считают нецелесообразным, чтобы стоимость приобретаемого объекта

резко отличалась от стоимости объектов, аналогичных оцениваемому и уже реализованных на открытом рынке.

Однако и этот подход имеет ряд достаточно весомых ограничений. *Первое* ограничение связано с тем, что в большинстве случаев оценщику не удается отследить соблюдение всех условий, накладываемых определением рыночной стоимости, в прошедшей сделке по продаже объекта-аналога. Присутствие объективных или субъективных обстоятельств, способствовавших отклонению цены проданного объекта от реальной в ту или иную сторону, и не выявленных оценщиком при анализе может существенно исказить результат оценки. *Второе* ограничение основано на том, что оценщик имеет право работать лишь с данными по сделкам купли-продажи, официально отраженными в финансовых и юридических документах. В мировой практике известен ряд случаев, когда по различным причинам в официальных документах указывалась лишь часть реальной суммы, заплаченной за проданный объект. Данный фактор оценщик также не в состоянии выявить и учесть его при проведении корректировок. В силу этого оценщик обязан принимать во внимание вероятность влияния данного фактора при вынесении окончательного заключения о рыночной стоимости объекта.

В связи с вышесказанным, качество исходной информации в сравнительном подходе оценивается исполнителями настоящей работы в соответствии с теорией метода иерархий в 1 балл, отсутствие допущений при расчетах - в 1 балл, учет специфики объекта - в 1 балл. Итоговый весовой коэффициент по методу иерархий составил 0,5.

**Доходный подход.** Основное преимущество доходного подхода, по сравнению со сравнительным и затратным, заключается в том, что он в большей степени отражает представление потенциального инвестора об имуществе как источнике дохода, т. е. это качество коммерческой недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор.

Основным недостатком доходного подхода является то, что он в отличие от двух других подходов в большинстве случаев основан на прогнозных данных.

На основании вышеизложенного, качество исходной информации в доходном подходе оценивается исполнителями настоящей работы в соответствии с теорией метода иерархий в 0 баллов, отсутствие допущений при расчетах - в 0 баллов, учет специфики объекта - в 0 баллов. Итоговый весовой коэффициент по методу иерархий составил 0,000.

Таким образом, основываясь на проведенной финансово-технической экспертизе оцениваемого объекта и в результате расчетов, проведенных с учетом анализа восстановительной стоимости и всех видов накопленного износа имущества, рынка продаж объектов данного класса, экономической эффективности эксплуатации оцениваемого имущества, Оценщики пришли к заключению, что:

Рыночная стоимость представленного к оценке имущества с учетом НДС на момент оценки, округленно составляет:

<b>№</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Рыночная стоимость, руб.</b>
1	Земельный участок для размещения здания военного комиссариата, площадь 437,00 кв. м. м.	1 085 300,00
2	Нежилое здание военного комиссариата, общая площадь 281,20 кв.	С учетом НДС: 917 000,00

**Итого: 2 002 300,00**

**(Два миллиона две тысячи триста рублей 00 копеек)**



## ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ПРОЧИХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия: Учебное пособие для ВУЗов. – М.: Юнити-Дана, 2001.
2. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости: Учебно-методическое пособие. – СПб.: Питер, 2001.
3. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход: Учебно-практическое пособие. – М.: Дело, 1998.
4. Дуброва Т.А. Статистические методы прогнозирования в экономике. / Московский государственный университет экономики, статистики и информатики. – М., 2001.
5. Укрепленные показатели стоимости строительства. Февраль 2008 г. – М.: КО-ИНВЕСТ.
6. Опыт Санкт-Петербурга в области рыночной оценки. – СПб.: Администрация Санкт-Петербурга, 1997.
7. Оценка бизнеса / Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. – М.: Финансы и статистика, 1997.
8. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие. / Ответственный редактор В.Рутгайзер. – М.: Дело, 1998.
9. Правила оценки физического износа зданий. ВСН 53-86. – М.: Госгражданстрой, 1990.
10. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. - Санкт-Петербург, 1997.
11. Теория статистики с основами теории вероятностей: Учебное пособие для вузов / Под ред. Елисеевой И.И. – М.: Юнити-Дана, 2001.
12. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ., – М.: Дело ЛТД, 1995.

### Приложения:

- **Расчет стоимости объектов оценки**
- **Копии документов предоставленные заказчиком**
- **Копии документов подтверждающие полномочия оценщиков**

Приложение № 1  
**Расчет стоимости объектов оценки**

## Приложение № 2

### **Копии документов, предоставленные заказчиком**

## Приложение № 3

# **Копии документов, подтверждающие полномочия оценщиков**