

# Общество с ограниченной ответственностью «Агентство Экспресс-оценка»

ОГРН 1055404007669, ИНН 5404241970, КПП 540401001  
р/с 40702810923240000471 в Филиале "Новосибирский" Альфа-Банка (ОАО) г. Новосибирск,  
к/сч 30101810600000000774, БИК 045004774



Член Саморегулируемой организации «РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ»

«УТВЕРЖДАЮ»

10 сентября 2020 г.

\_\_\_\_\_ Баженова Ю.В.

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № Нск/53

**Объект оценки:** Здание, назначение: бытовые услуги, 2-этажное, общая площадь 832,1 кв.м,  
(определение рыночной стоимости 1 кв.м арендной платы в здании)

**Адрес объекта оценки:** ХМАО-Югра, Березовский район, п. Светлый, ул. Первопроходцев,  
д.32

**Дата проведения оценки:** 10 сентября 2020 г.

**Дата определения стоимости объекта оценки:** 10 сентября 2020 г.

**Дата обследования объекта оценки:** 10 сентября 2020 г.

**Дата составления отчета:** 18 сентября 2020 г.

**Заказчик:**

Администрация сельского поселения Светлый

**Исполнитель:** Баженова Юлия Васильевна

НОВОСИБИРСК 2020

<b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....</b>	<b>3</b>
<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....</b>	<b>4</b>
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	4
1.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....</b>	<b>5</b>
<b>3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....</b>	<b>6</b>
<b>4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМЫ РАБОТЫ, ОСУЩЕСТВЛЕННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>7</b>
<b>5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....</b>	<b>10</b>
<b>6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>11</b>
<b>7. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>12</b>
<b>8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....</b>	<b>12</b>
<b>9. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ.....</b>	<b>13</b>
<b>10. БАЗА ОЦЕНКИ. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ.....</b>	<b>13</b>
<b>11. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ.....</b>	<b>14</b>
<b>12. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....</b>	<b>16</b>
<b>13. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>17</b>
13.1. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	17
<b>14. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....</b>	<b>19</b>
14.1. ИНФОРМАЦИЯ О ПОЛИТИЧЕСКИХ, ЭКОНОМИЧЕСКИХ И СОЦИАЛЬНЫХ ФАКТОРОВ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
14.2. АНАЛИЗ СЕКТОРА РЫНКА , К КОТОРОМУ ОТНОСЯТСЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ. ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	19
14.3. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	23
<b>15. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>26</b>
15.1. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	26
15.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	26
15.3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	27
<b>16. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....</b>	<b>28</b>
16.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	28
16.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	30
<b>17. СОГЛАСОВАНИЕ ВЕЛИЧИН СТОИМОСТИ, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗНЫМИ ПОДХОДАМИ.....</b>	<b>33</b>
17.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ.....	33
17.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ.....	34
<b>18. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>35</b>
<b>19. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....</b>	<b>36</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>37</b>

Исх. № Нск/53 от 10 сентября 2020 г.  
Госпоже Тодоровой Е.Н.

**Уважаемая Елена Николаевна!**

В соответствии с Договором № Нск/53 от 10 сентября 2020 года мною произведена оценка рыночной стоимости 1 кв.м арендной платы в здании, назначение – бытовые услуги, общей площадью 832,1 кв.м, этажность - 2, расположенного по адресу: ХМАО-Югра, Березовский район, п. Светлый, ул. Первопроходцев, д.32.

Оценка произведена на дату 10 сентября 2020 год, стоимость указана в рублях.

Стоимость определена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. № 135 – ФЗ, Международными стандартами оценки, Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности ФСО1, ФСО2, ФСО3 (утв. приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. NN№297, 298, 299), ФСО7 (утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611) и иным действующим законодательством России. Развернутый анализ и расчет рыночной стоимости объекта оценки представлены в отчете. Отдельные части оценки, приведенные в отчете, не могут трактоваться раздельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведенные расчеты показали, что рыночная стоимость 1 кв.м арендной платы в здании, назначение – бытовые услуги, общей площадью 832,1 кв.м, этажность - 2, расположенного по адресу: ХМАО-Югра, Березовский район, п. Светлый, ул. Первопроходцев, д.32, рассчитанная по состоянию на дату оценки составляет:

**605 (Шестьсот пять) рублей 70 копеек (с учетом НДС 20%)**

**504 (Пятьсот четыре) рубля 75 копеек (без учета НДС 20%)**

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и информации, полученной в результате исследования рынка коммерческой недвижимости ХМАО-Югры, состояния рассматриваемого объекта, на моем опыте и профессиональных знаниях, по итогам деловых встреч, в ходе которых мною была получена определенная информация. Методика и источники информации приведены в соответствующих разделах отчета.

Оценщиком произведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилых помещений) на дату проведения оценки. Аудиторская и иная проверка предоставленной информации, использованной в настоящем отчете, не производилась. Оценщик полагает на достоверность полученной в ходе деловых встреч и бесед информации.

Обращаю внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарим Вас, за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «Агентство Экспресс-оценка»

\_\_\_\_\_  
Баженова Ю.В.

10 сентября 2020 г.

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1 Основание для проведения оценки

Договор №Нск/52 на оказание информационно-консультационных услуг по оценке имущества заключен 10 сентября 2020 г. между ООО «Агентство Экспресс-оценка» в лице Генерального директора Баженовой Ю.В. и Администрацией сельского поселения Светлый в лице и.о. главы поселения Тодоровой Е.Н.

### 1.2 Основные факты и выводы

#### 1.2.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.1 – Информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	1 кв.м. арендной платы в здании, назначение – бытовые услуги, общей площадью 832,1 кв.м, этажность - 2, расположенного по адресу: ХМАО-Югра, Березовский район, п. Светлый, ул. Первопроходцев, д.32
Описание объекта оценки	1 кв.м. арендной платы в здании, назначение – бытовые услуги, общей площадью 832,1 кв.м, этажность - 2, расположенного по адресу: ХМАО-Югра, Березовский район, п. Светлый, ул. Первопроходцев, д.32
Тип оцениваемого имущества	Недвижимое имущество
Адрес объекта оценки	ХМАО-Югра, Березовский район, п. Светлый, ул. Первопроходцев, д.32
Существующие права	Муниципальная собственность
Субъект права	Муниципальное образование сельское поселение Светлый
Оцениваемые права	Право собственности

## 1.2.2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 1.2 – Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке рыночной стоимости 1 кв.м. ежемесячной арендной платы

Наименование подхода	Стоимость, рассчитанная данным подходом
Затратный, руб.	0
Сравнительный, руб.	605,70
Доходный, руб.	0
Согласованная рыночная стоимость, рублей (с НДС 18%)	605,70
Согласованная рыночная стоимость, рублей (без НДС)	504,75

## 1.2.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость ежемесячной арендной платы за 1 кв.м в здании, назначение – бытовые услуги, общей площадью 832,1 кв.м, этажность - 2, расположенного по адресу: ХМАО-Югра, Березовский район, п. Светлый, ул. Первопроходцев, д.32, рассчитанная по состоянию на дату оценки составляет:

605 (Шестьсот пять) рублей 70 копеек (с учетом НДС 20%)

504 (Пятьсот четыре) рубля 75 копеек (без учета НДС 20%)

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1 – Задание на оценку

Объект оценки	1 кв.м. арендной платы в здании, назначение – бытовые услуги, общей площадью 832,1 кв.м, этажность - 2, расположенного по адресу: ХМАО-Югра, Березовский район, п. Светлый, ул. Первопроходцев, д.32
Описание объекта оценки	1 кв.м. арендной платы в здании, назначение – бытовые услуги, общей площадью 832,1 кв.м, этажность - 2, расположенного по адресу: ХМАО-Югра, Березовский район, п. Светлый, ул. Первопроходцев, д.32
Имущественные права	Муниципальная собственность
Тип оцениваемого имущества	Недвижимое имущество
Цель оценки	Определение рыночной стоимости 1 кв.м. ежемесячной арендной платы
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	Результаты оценки предполагается использовать для принятия управленческих решений, в частности для сдачи в аренду.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Настоящий отчет действителен только для целей и задач, указанных в отчете. Использование настоящего отчета в иных целях неправомерно.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость

<b>Используемые стандарты</b>	<p>Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297),</p> <p>Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298),</p> <p>Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299)</p> <p>Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611)</p> <p>Стандарты оценки Саморегулируемой организации «РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ».</p>
<b>Дата оценки</b>	10 сентября 2020г.
<b>Дата осмотра объекта оценки:</b>	10 сентября 2020г.
<b>Срок проведения оценки</b>	10 сентября 2020г. – 18 сентября 2020г.
<b>Дата составления отчета</b>	18 сентября 2020г.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	<p>Отчет достоверен и может использоваться только в полном объеме и лишь для цели, указанной в задании и в отчете.</p> <p>Оценщик не несет ответственности за недостоверность предоставленной Заказчиком информации.</p> <p>Анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы.</p> <p>Оцениваемый объект рассматривается как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме оговоренных.</p> <p>Оценщик не занимается измерениями физических параметров оцениваемого объекта.</p> <p>Мнение оценщиков относительно стоимости объектов действительно только на дату оценки.</p> <p>Итоговая величина рыночной стоимости объекта, указанная в отчете и выражающая профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта оценки, признается рекомендуемой для сформулированных целей в течение 6 месяцев.</p>

### 3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в отчете, правильны и основываются на знаниях Оценщика.
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и сделанных допущений, являющихся частью настоящего отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам и выступает в качестве независимого лица.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
- Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения.
- Оценщик лично произвел инспекцию объекта оценки

- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета
- Результат оценки не предполагал заранее predetermined стоимости или стоимости, определенной в пользу клиента.
- В ходе проведения оценки Оценщиком использованы стандартные подходы. Методы, применяемые в рамках стандартных подходов, выбраны Оценщиком самостоятельно, что соответствует ст. 14 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ. Величины корректировок, проводимых в ходе расчетов, определены Оценщиком либо расчетным путем, либо путем логических рассуждений, что не противоречит положениям закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ, закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №157-ФЗ
- Настоящий отчет выполнен согласно требованиям Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г., Федерального закона №157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27 июля 2006г.; Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297), Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298), Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299); Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611), Стандартов оценки Некоммерческого партнерства «Региональная ассоциация оценщиков».
- Подходы к анализу информации, составлению мнений и заключения, содержащиеся в отчете, соответствуют положениям Кодекса профессиональной этики профессиональной организации оценщиков, членом которой является Оценщик (Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»).
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика, и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими ошибок.

**Баженова Юлия Васильевна, оценщик 1 категории \_\_\_\_\_.**

#### **4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТЫ, ОСУЩЕСТВЛЕННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

В соответствии с п. 11 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

**Таблица 4.1 – План процесса оценки**

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку	Проведено
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Проведено
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Проведено
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	Проведено
5. Составление отчета об оценке	Проведено

- Заключение с заказчиком договора об оценке. На данном этапе определяются предпосылки оценки, включающие в себя данные по дате проведения, задаче и цели оценки, типу определяемой стоимости и выявлению намерений относительно использования в дальнейшем отчета об оценке. Составляется план оценки, с учетом видов проводимых работ, потребности в персонале и источников исходных данных.

- Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки является одним из самых важных этапов в процессе оценки, так как исходная информация существенно может влиять на результаты оценки.
- Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки является следующим этапом в процессе оценки и заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости имущества.
- Анализ рынка, к которому относится объект оценки, включает в себя сбор общих и специальных данных, относящихся к объекту и его окружению, а также анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.
- Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов может быть разделен на следующие шаги: собственно выбор подхода к оценке или отказ от применения того или иного подхода, выбор метода оценки в рамках конкретного подхода и проведение расчетов по определению стоимости земельного участка и улучшений.
- Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки включает в себя определение величины весовых коэффициентов на основе анализа соответствия результатов оценки поставленной задаче и цели оценки, анализа полученных в ходе расчетов стоимостей и анализа использованной информации. Окончательное заключение о стоимости может представлять собой не только единственное конкретное значение стоимости, но и некоторый интервал стоимостей или более сложные аналитические зависимости.
- Составление и передача заказчику отчета об оценке подразумевает написание отчета, содержащего обоснованную и достоверную стоимость объекта оценки, в соответствии с действующими нормативными документами и стандартами, а также сдачу работ заказчику с проведением, при необходимости, устных разъяснений.

#### ***Анализ достаточности и достоверности использованной информации***

В ходе описания объекта оценки использованы данные, полученные Оценщиком в ходе изучения объекта путем визуального осмотра, технические документы, предоставленные Заказчиком оценки.

Расчет стоимости объекта оценки проведен на основании информации Заказчика, соотнесенной с собственными исследованиями рынка, действующих нормативных документов, информации, предоставленной специализированными аналитическими агентствами, информации агентств недвижимости, опубликованной в периодической печати и открытых данных сети Интернет.

Оценщик считает использованную информацию достаточной, так как 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.

Оценщик считает использованную информацию достоверной, так как данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.



**Таблица 4.2 – Анализ предоставленной Заказчиком информации**

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено
Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объекта оценки, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах).	Проведено. Имущество, не являющееся недвижимым, в составе объекта оценки отсутствует.
Сопоставление земельного участка и оцениваемого имущества	Установление принадлежности (расположения) оцениваемого имущества конкретному земельному участку на основании плана(ов) земельного(ых) участка(ов) (ситуационного, кадастрового).	Проведено

## 5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

**Таблица 5.1 – Сведения о Заказчике оценки**

Организационно-правовая форма:	Администрация сельского поселения Светлый
Полное наименование юридического лица	Администрация сельского поселения Светлый
Сокращенное наименование	Администрация сельского поселения Светлый
Реквизиты Заказчика:	ИНН 8613005884, КПП 861301001 р/с 40204810500000000059 в РКЦ Ханты-Мансийск г. Ханты-Мансийск ОГРН 1058603654780
Местонахождение Заказчика оценки:	ХМАО-Югра, Березовский район, п. Светлый, ул. Набережная, д.10

**Таблица 5.2- Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора**

Фамилия, имя, отчество специалиста участвующего в оценке, телефон, e-mail	<b>Баженова Юлия Васильевна</b> , т.263-50-21, e-mail: absolut-ocenka@yandex.ru
Местонахождение оценщика	г. Новосибирск, ул. Романова, д. 39, оф. 100
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков», номер свидетельства 01253 от 25.10.2019г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о высшем образовании ВСБ 0855367 от 01.07.2004г. выдан Новосибирским государственным архитектурно-строительным университетом (Сибстрин); квалификация – специалист по недвижимости. Диплом о профессиональной переподготовке ПП №717111 от 30.09.2004г. выдан Алтайским государственным техническим университетом им. И.И.Ползунова; соответствие квалификации на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса). Удостоверение о краткосрочном повышении квалификации: 240049698, регистрационный номер 982, выдано 15.10.2013г. Квалификационный аттестат №010423-1 от 12.04.2018г. по направлению «Оценка недвижимости», выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 180D0B40R2189 от 29.05.2018 г. выдан Страховым акционерным обществом «ВСК», страховая сумма 30 000 000 руб. Срок страхования с 24.05.2018 г. по 23.05.2019 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	15 лет
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договоры	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договоры	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство Экспресс – оценка»

Основной государственный регистрационный номер, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договоры	ОГРН 1055404007669, дата присвоения 10.02.2005г.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договоры	Россия, 630091, г. Новосибирск, ул. Романова, д. 39, оф.100
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Специалисты не привлекались
Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

## 6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Следующие **допущения** являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

1. Результаты оценки могут быть использованы только в тех целях, для которых была произведена данная Оценка.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (планы, чертежи и т.п.) по объекту недвижимости.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку объекта. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых
5. Оценщиком осмотр объектов оценки не производился, суждение о состоянии объекта оценки принято согласно сведений Заказчика и фото.
6. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
7. Определенная в настоящем отчете рыночная стоимость указана с учетом НДС 18%. Итоговая величина рыночной стоимости приведена с округлением до 1 рубля.

Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими **ограничениями**:

1. Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.
2. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
3. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме с учетом всех ограничений и допущений. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является

некорректным и может привести к искажению результатов Оценки. Отчет об оценке содержит подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки

4. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных фактов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

#### ***Пределы применения полученного результата***

Определенная в настоящем отчете рыночная стоимость объекта оценки может быть использована для целей, указанных в отчете, и действительна в течение 6 месяцев с даты составления отчета.

Итоговая величина рыночной стоимости приведена с округлением до одного рубля.

***Специальные допущения и ограничительные условия отсутствуют***

### **7. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Количественные и качественные характеристики объектов установлены на основании документов, указанных в Приложении к отчету.

### **8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ**

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной.

При проведении оценки Оценщиком использованы следующие данные:

- 1) данные по объекту оценки, предоставленные Заказчиком;
- 2) собственные исследования рынка;
- 3) исследования рынка, проведенные специализированными организациями
- 4) нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»)
- 5) справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»)
- 6) методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»)
- 7) Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета)

## 9. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ

В настоящем отчете оцениваются следующие права: *право собственности*

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

Оценка прав, а не физического актива, обусловлено трактовкой стандартов Общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков».

## 10. БАЗА ОЦЕНКИ. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ

Базой оценки является рыночная стоимость.

Рыночная стоимость определяется в случаях, когда объект может быть выставлен на открытый рынок для продажи в течение разумно необходимого времени. В случае, если оцениваемый объект может быть реализован на открытом рынке как самостоятельный, без каких-либо дополнительных условий, за базу оценки принимается рыночная стоимость.

Согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под *рыночной стоимостью* объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
  - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
  - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
  - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
  - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
- **Так как для объекта оценки выполняются все вышеперечисленные условия, то далее в настоящем отчете базой оценки принимается рыночная стоимость.**

## 11. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

Основные понятия, термины и определения приведены из следующих источников:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
  - Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 22 июля 1998г.;
  - Федеральный закон №157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27 июля 2006г.;
  - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297),
  - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298),
  - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299),
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2015 г. № 611),
- Стандарты оценки Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков».
- Справочная и учебная литература.

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

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

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.

**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

**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

**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

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

При проведении **экспертизы** 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.

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

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

**Рыночная стоимость** – 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.

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

## **12. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ**

Оценка была проведена и отчет составлен в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки:

- 1) Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297),
- 2) Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298),
- 3) Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299),
- 4) Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611),

Вышеуказанные стандарты применялись оценщиком, так как являются обязательными к применению.

Так как отчет выполнен оценщиком, который является членом саморегулируемой организации «Региональная Ассоциация Оценщиков», отчет выполнен с использованием Стандартов оценки «Региональная Ассоциация Оценщиков». Вышеуказанные стандарты применялись, так как они являются обязательными для членов Саморегулируемой организации «Региональная Ассоциация Оценщиков».



13. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

**13.1. Точное описание объектов оценки**

В таблице 13.1 приведено точное описание объекта оценки

**Таблица 13.1 – Точное описание объекта оценки**

<b>Наименование</b>	<b>Описание</b>	<b>Источник информации</b>
Объект оценки	1 кв.м арендной платы в здании, назначение – бытовые услуги, общей площадью 832,1 кв.м, этажность - 2, расположенного по адресу: ХМАО-Югра, Березовский район, п. Светлый, ул. Первопроходцев, д.32	Распоряжение №15-р от 02.03.2009 г. «О принятии имущества в муниципальную собственность сельского поселения Светлый (копия). Технический паспорт на здание, составлен по состоянию на 25.08.2006г. (копия)
Имущественные права	Муниципальная собственность	Распоряжение №15-р от 02.03.2009 г. «О принятии имущества в муниципальную собственность сельского поселения Светлый (копия). Технический паспорт на здание, составлен по состоянию на 25.08.2006г. (копия)
Обременения, связанные с объектом оценки	Не зарегистрировано	---
Информация о текущем использовании объекта оценки	Здание, назначение: бытовые услуги	Распоряжение №15-р от 02.03.2009 г. «О принятии имущества в муниципальную собственность сельского поселения Светлый (копия). Технический паспорт на здание, составлен по состоянию на 25.08.2006г. (копия)
Балансовая стоимость, руб. (всего здания)	2 729 935,00 руб.	Справка
Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки	ИНН 8613005884, КПП 861301001 р/с 40204810500000000059 в РКЦ Ханты-Мансийск г. Ханты-Мансийск ОГРН 1058603654780	Договор на проведение оценки № Нск/52 от 10 сентября 2020 года
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	нет	Собственные исследования

**Таблица 13.2 – Количественные и качественные характеристики объекта оценки.**

<b>Наименование объекта оценки</b>	<b>Здание, назначение – бытовые услуги</b>
Дата ввода в эксплуатацию*	1968
Площадь помещения, кв. м.	832,10
Этажность	2
Конструктивные элементы и их характеристики*	Фундамент – блочный, ленточный; стены – брусовые, дощатые; перегородки – брусовые; перекрытие – деревянное утепленное; крыша – а/ц листы; полы – дощатые, линолеум, плитка; окна и двери – двустворчатые, филенчатые; внутренняя отделка – побелка, покраска, обои по сухой штукатурке; лестницы, входы- деревянные; прочие работы – отмостка, крыльца.
Благоустройства здания*	1. Отопление - центральное; 2. Водопровод – центральный; 3. Канализация – центральная; 4. Водоснабжение – центральное; 5. Электроосвещение - имеется; 6. Телефон – имеется; 7. Вентиляция – имеется.
Сведения об износе*	Информация отсутствует
Сведения об устареваниях	Анализ показал, что функциональное и внешнее устаревания объекта оценки отсутствуют
*Источник информации	Технический паспорт состоянию на 25.08.2006г.

## 14. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

В разделе анализа рынка объекта оценки представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, включая информацию о политических, экономических, социальных и экологических факторах (см. п.14.1)

### 1.1. 14.1 Информация о политических, экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Березовский район расположен в северо-западной части ХМАО, между 61°40' — 65°40' с. ш. и 59°20' — 66°00' в. д. Площадь района составляет 96 тыс. км<sup>2</sup> (16,4 % от площади всего округа), протяженность с севера на юг около 450 км, с запада на восток — около 320 км. Район располагается на левобережье меридионального отрезка р. Обь в пределах Северо-Сосьвинской возвышенности и восточных склонов Северного и Приполярного Урала.

Берёзовский район относится к районам Крайнего Севера.

Климат района резко континентальный, характеризуется быстрой сменой погодных условий. Средняя температура в январе от –18 °С до –24 °С. Период с отрицательной температурой воздуха продолжается 7 месяцев — с октября по апрель. Период с устойчивым снежным покровом продолжается 180—200 дней — с конца октября до начала мая. Самый теплый месяц — июль, средняя температура которого колеблется от +15,7 °С до +18,4 °С. Годовое количество осадков 400—550 мм; среднегодовая скорость ветра 5—7 м/с.

Гидрографическую сеть района образуют бассейны рек Малая Обь и Северная Сосьва, где наиболее крупными водными артериями являются реки: Ляпин, Хулга, Малая Сосьва, Тапсуй, Висим, Вогулка, Кемпаж с большим количеством проток<sup>1</sup>.

### 14.2. Анализ сектора рынка, к которому относятся объекты оценки. Обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

#### 14.2.1. Особенности рынка коммерческой недвижимости<sup>2</sup>

Рынок недвижимости является одним из наиболее сложных в системе рыночного хозяйства. Чаще всего в качестве рынка недвижимости рассматривается определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования.

В данном определении отражена совокупность рыночных отношений по поводу операций с объектами недвижимости, в результате которых происходит ценообразование на объекты недвижимости, устанавливаются права собственности и приоритеты использования этих объектов. Рынок недвижимости локализован, поскольку его объекты недвижимы, неотделимы от земли и подвержены воздействию природной среды. Все объекты недвижимости дифференцированы и имеют уникальные характеристики. Эти общие черты рынков недвижимости создают предпосылки для возникновения неравновесия на рынке и длительного существования дисбаланса спроса и предложения по отдельным сегментам рынка. Формирование российского рынка недвижимости фактически началось в 90-е годы XX века, и до сих пор он находится на этапе своего становления.

Начало существованию российского рынка недвижимости было положено Федеральным Законом о приватизации жилищного фонда от 4 июля 1991 года № 1541-1. В первую очередь стала возможной приватизация жилья, а несколько позднее — приватизация коммерческой недвижимости.

1

[http://ru.wikipedia.org/wiki/%C1%E5%F0%B8%E7%EE%E2%F1%EA%E8%E9\\_%F0%E0%E9%EE%ED\\_\(%D5%E0%ED%F2%FB-%CC%E0%ED%F1%E8%E9%F1%EA%E8%E9\\_%E0%E2%F2%EE%ED%EE%EC%ED%FB%E9\\_%EE%EA%F0%F3%E3\)](http://ru.wikipedia.org/wiki/%C1%E5%F0%B8%E7%EE%E2%F1%EA%E8%E9_%F0%E0%E9%EE%ED_(%D5%E0%ED%F2%FB-%CC%E0%ED%F1%E8%E9%F1%EA%E8%E9_%E0%E2%F2%EE%ED%EE%EC%ED%FB%E9_%EE%EA%F0%F3%E3))

<sup>2</sup> Собственные исследования оценщика

<http://www.realto.ru/journal/tendencies/show/?id=23143>

Так как срок существования данного рынка очень мал, то ему свойственны все характеристики незрелого рынка: небольшие объемы, высокая зависимость от макроэкономических факторов, большие региональные различия, концентрация в крупных городах, преимущественное использование в рыночных транзакциях уже существующих объектов, низкая доля новых объектов недвижимости, неравномерное развитие сегментов рынка.

Одной из важнейших характеристик российского рынка является особая роль государства, которое остается крупнейшим собственником недвижимости, прежде всего земли, и выступает основным участником рынка и его основным регулятором, формируя законы, нормы и правила поведения.

Рассмотрим отдельные особенности российского рынка недвижимости.

*Объем рынка недвижимости.*

В западных странах недвижимость является крупнейшим по объему бизнесом. По оценкам «The Economist» строительный бизнес, рынок купли-продажи и аренды недвижимости формируют около 15% ВВП развитых стран. Недвижимость составляет около 2/3 стоимости материальных активов. Инвестиции в недвижимость превышают вложения в акции. До недавнего времени инвестиции в недвижимость носили пассивный характер, она приобреталась для того, чтобы ее использовать по прямому назначению – в качестве жилья, элемента инфраструктуры бизнеса. Однако в настоящее время недвижимость рассматривается в большей степени как объект инвестиций.

Данные по российскому рынку недвижимости носят фрагментарный характер. Статистический учет прежде всего отражает ввод в действие объектов недвижимости и недостаточно учитывает оборот вторичного рынка недвижимости. Здания и сооружения в совокупности составляют большую часть основных фондов коммерческих организаций России. По статданным, в 2007 году доля зданий и сооружений составляла 57,8% (в 1997 году – 69,6%) по отношению ко всей величине основных фондов. Годом раньше обновляемость основных фондов (ввод в действие основных фондов в процентах от наличия основных фондов) составила всего 2,0%, а коэффициент выбытия – 1,1%, что характеризует процесс обновления как весьма медленный. В то же время, износ основных фондов постоянно увеличивался и составил к 2007 году 45,1% (в 1997 году – 38,6%).

Подавляющую часть вводимых в строй объектов составляют жилые здания (их доля в общем объеме введенных объектов строительства составляет 92-93%). Доля незавершенного строительства почти в полтора раза превышает число введенных в строй зданий, при этом строительство более половины объектов недвижимости (по отношению к введенным зданиям) приостановлено или законсервировано.

Для рынка недвижимости типичен циклический характер развития. Если на мировых рынках периоды циклических колебаний носят явно выраженный характер, то динамика развивающегося российского рынка до начала глобального кризиса носила в основном стихийный характер.

*Зависимость от макроэкономических факторов*

За последние 3-4 года укрепились экономические связи России с мировой экономикой. Политические и экономические события в мире в значительно большей степени стали влиять на все отрасли и секторы отечественной экономики, в том числе и на развитие рынка недвижимости. Это влияние проявляется через действие различных механизмов и факторов, как внешних по отношению к рынку недвижимости (экономические условия в стране, социально-экономические условия в конкретном регионе), так и внутренних (темпы нового строительства, изменение объема предложения на первичном и вторичном рынке, соотношение цен на них и т.д.).

Наиболее важными макроэкономическими факторами внутри страны, оказывающими влияние на рынок недвижимости, являются уровень ВВП и темпы его роста, динамика промышленного производства, динамика иностранных инвестиций, динамика создания новых бизнесов, динамика реальных доходов и расходов населения и т.д.

В долгосрочном периоде вложения в недвижимость считаются одним из видов инвестиций, в наибольшей степени (по сравнению с другими видами активов) защищенным от инфляции, которые демонстрируют устойчивый рост доходов в инфляционном окружении. Прежде всего, это связано с возрастанием во времени стоимости земли, а также ростом стоимости замещения недвижимости.

*Государство как крупнейший собственник недвижимости: монополист земли, регулятор приватизации.*

В течение длительного времени государство останется крупнейшим собственником недвижимости. Процессы приватизации и муниципализации, создающие первичный рынок недвижимости в настоящее время не являются завершенными и могут рассматриваться как приоритетные задачи, которым следует подчинить иные направления деятельности государства как собственника недвижимости.

Конкурентный рынок земельных участков создает возможности для максимальной эффективности рыночных отношений в сфере землепользования. Снимается один из «барьеров» для создания новых предприятий и развития конкуренции на рынках товаров и услуг. При этом купля-продажа полноценных объектов недвижимости делает возможным определение их рыночной цены, а для различных операций, включая и налогообложение, – рыночную стоимость.

Одной из существенных, возможно – главной характеристикой российского рынка недвижимости, является практическое отсутствие рынка земли. Говорить о создании рынка земли в России можно только в том случае, когда в коммерческий оборот будет вовлечено не менее 60% земель, что произойдет по мнению экспертов не ранее 2015-2020 годов. В 2007 году, по данным исследований, в частной собственности находилось около 0,4% земельных участков.

#### *Кризис как возможность развития или стагнация?*

События, происходящие недавно на мировых рынках недвижимости, так или иначе меняют конъюнктуру российского рынка недвижимости. Как показывает практика, наиболее сложная ситуация складывается на рынке коммерческой недвижимости России, где в данный момент наблюдается стагнация. С начала 2008 года по значительному количеству сделок переговоры были приостановлены, постоянно сокращается финансирование многих проектов. Тем не менее, основы рынка коммерческой недвижимости остаются прочными. Несмотря на то, что происходит достаточно значительный отток капитала за рубеж, спрос на товары и услуги в России по-прежнему высок, и в итоге по нашему мнению, рынок вернется на прежние позиции.

Таким образом, мировой финансовый кризис практически положил конец российскому рынку коммерческой недвижимости, на котором доминировали продавцы. Тем не менее, на наш взгляд, как только падение достигнет самой низшей точки, рынок вернется на прежние позиции быстрее, чем западные рынки недвижимости, так как характерной чертой российского рынка является его расширение. Внутренний потенциал спроса на коммерческую недвижимость довольно высок, особенно в Москве и Московской области. Так, по данным Москомстата, на каждого москвича в среднем приходится 13 кв. м жилой площади, в то время, как на жителя Парижа - 29 кв.м, Токио - 40 кв. м. В Москве на 1000 жителей приходится около 80 кв. м торговых площадей, в Лондоне - 180 кв. м, в Праге - 310, Париже - 390, в Мадриде и Варшаве - по 430 кв. м.

Как видим, данные по обеспеченности недвижимостью показывают большие резервы для роста рынка недвижимости в России. Однако ресурсная обеспеченность этого роста дает сегодня основания для сдержанного оптимизма. Это связано с низким, а в условиях кризиса еще и нестабильным, уровнем доходов населения, а также с опасениями инвесторов вкладывать средства в долгосрочные проекты развития строительства.

Таким образом, анализ состояния рынка коммерческой недвижимости с учетом его характерных особенностей, проявляющихся в условиях мирового экономического кризиса, позволяют сделать следующие основные выводы:

- **коммерческая недвижимость остается привлекательной, прежде всего из-за востребованности и высокой доходности вложения средств в этой сфере бизнеса;**
- **в долгосрочной перспективе денежные инвестиционные вложения обязательно окупятся и обеспечат в конечном итоге прибыльность произведенных затрат.**

#### **14.2.2. Сегментирование рынка коммерческой недвижимости в Березовском районе и описание сегмента рынка, в котором расположены объекты оценки**

Рынок нежилых помещений, или рынок коммерческой недвижимости, стал формироваться в связи с приватизацией предприятий, он гораздо меньше, чем рынок жилья, количество проводимых операций невелико, но в связи с высокой стоимостью объектов является привлекательным для структур, работающих на данном рынке.

На рынке коммерческой недвижимости преобладают сделки аренды, а не купли-продажи или мены, как на рынке жилья. Рынок имеет большие перспективы и резервы для своего развития, особенно в крупных городах, но развивается медленно. Приобретая права на аренду нежилых помещений у муниципального фонда, арендаторы обязаны проводить за свой счет текущий ремонт, благоустраивать прилегающую территорию и т. д. Величина арендной ставки зависит от типа и месторасположения помещения, наличия отдельного входа, охраны, мест для парковки автомобилей, количества телефонных линий, близости к основным городским магистралям, удобства подъезда.

Этот рынок подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению:

- офисные;
- торговые;
- складские;
- производственные.

*На рынке офисов сформировалось три основных сектора:*

Первый сектор — **престижные офисы**, соответствующие мировым стандартам для административных помещений. Арендная ставка в таких помещениях очень высокая. По этой причине некоторые российские предприниматели часто арендуют первоклассные офисы за рубежом по более доступным ценам.

Второй сектор образуют **офисы, находящиеся в хорошо отделанных и оборудованных помещениях**, а иногда и в расселенных и качественно отремонтированных квартирах большого размера. Арендные ставки здесь приемлемы для успешно работающих фирм, на этом секторе наблюдается активный спрос, который постоянно растет.

Третий сектор составляют **помещения в зданиях муниципального и ведомственного нежилых фонда, государственных предприятий (в основном научных учреждений), кооперативных и частных предприятий, а также помещения на первых этажах жилых домов**. Это помещения с минимальной отделкой и ремонтом невысокого качества, без сопутствующих услуг. Арендные ставки здесь невысокие.

Рынок офисных помещений имеет хорошую перспективу для своего развития, так как свобода ведения предпринимательской деятельности ведет к созданию все новых предпринимательских структур, нуждающихся в помещениях для их функционирования.

*Рынок торговых помещений.*

Главным фактором успешной деятельности предприятий торговли является выгодное месторасположение, именно оно определяет объем товарооборота. Наибольшим спросом пользуются торговые помещения, расположенные рядом с главными транспортными узлами, станциями различных видов сообщения. Преобладающей формой сделок на рынке торговых помещений в центре города является купля-продажа торговых помещений, за пределами центра — аренда помещений. Ставки арендной платы в центре и на окраине отличаются в несколько раз. Как показывает практика, в Москве, например, ставки арендной платы становятся недоступными для российских торговых фирм, продающих дешевые товары для населения. Их место занимают фешенебельные магазины. Многие покупатели сначала берут торговое предприятие в аренду, чтобы проверить, пойдет или нет торговля в данном месте, а затем покупают его. Получает развитие практика, когда арендуется земельный участок, на котором осуществляется торговля с автомашин или из контейнеров.

*Динамично развивающимся сегментом рынка недвижимости является рынок складских помещений.* Для него характерна стабильность, устойчивость спроса и предложения, цен. На рынке предлагаются специализированные склады, оснащенные погрузо-разгрузочной техникой, отапливаемые, имеющие надежную охрану ангары, подвальные и полуподвальные помещения в административных зданиях и др. Особо выделяются таможенные склады.

В настоящее время применяются следующие основные формы предоставления складских помещений: аренда, ответственное хранение груза, ответственное хранение со страхованием.

Ставки арендной платы на рынке складских помещений дифференцированы в зависимости от степени автоматизации склада и наличия специального оборудования, месторасположения склада, удаленности от транспортных узлов. Предложение на рынке складов имеет тенденцию роста. Затраты на складское хозяйство значительно ниже затрат на жилье, офисные помещения. Увеличение потребности на складские объекты по мере увеличивающегося числа хозяйствующих субъектов будет предъявлять гарантированный спрос на складские помещения.

#### *Рынок промышленной недвижимости.*

Для вновь образующихся производственных структур, для перепрофилирования действующих нужны производственные площади. Большая часть производственных площадей предлагается в долгосрочную аренду. Требования к производственным помещениям зависят от специфики и технологии производства, требований по пожарной и экологической безопасности. В связи с продолжающимся экономическим кризисом продажа предприятий как имущественных комплексов не получила широкого распространения. Из-за несовершенства методической базы и опасений социального характера пока не распространяется процедура банкротств.

Наибольший интерес деловые круги проявляют к промышленной недвижимости, расположенной в регионах, из-за значительной дешевизны. Перспектива этого рынка зависит от перспективы развития национальной экономики.

Проведя сегментацию рынка коммерческой недвижимости, оценщик пришел к выводу, что сегментом рынка, к которому относится объект оценки, является:

***Рынок помещений свободного назначения, с набором коммуникаций, необходимых для осуществления предпринимательской деятельности.***

Далее в отчете все выбираемые аналоги будут лежать именно в этом сегменте рынка, где будут изучаться возможные скидки и другие факторы.

### ***14.3 Анализ ценообразующих факторов***

При исследовании рынка сделок (предложений) в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок (предложений) изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В таблице 14.2 приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, использовавшихся в анализе.

Таблица 14.2 – Перечень ценообразующих факторов

Группа факторов	Элементы сравнения
1. Качество прав	1.1. Обременение договорами аренды
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом
	2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия	3.1. Наличие финансового давления на сделку
	3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой
4. Условия рынка	4.1. Изменение цен во времени
	4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение	5.1. Место расположения объекта
6. Физические характеристики	6.1. Площадь помещения
	6.2. Техническое состояние
	6.3. Назначение помещения
	6.4. Обеспеченность и техническое состояние инженерных коммуникаций

Далее подробнее проанализируем влияние факторов на изменение стоимости объекта.

1. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних сервитутами или договорами аренды, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

1.1. Отличие качеств права на объект оценки проявляется в случае, когда собственник объекта при сделке передает покупателю не право собственности, а право аренды или иное имущественное право на объект недвижимости. В данном случае, **если передаваемые права по сделке совпадают с правами оцениваемого объекта, корректировка на качество прав равна 0%.**

2. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по предполагаемой сделке. При этом возможны варианты:

2.1. Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

2.2. Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

**В этом случае должна осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.**

**В случае, если условия финансирования сделки являются типичными, то есть отсутствует льготное кредитование продавцом или расчет по сделке осуществляется денежными средствами, то корректировка на условия финансирования равна 0%.**

3. Группа факторов, именуемая особыми условиями, включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

3.1. Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т. е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно — за счет снижения цены.

**Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.**

3.2. Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собою отношениями купли-продажи и аренды одновременно.

Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые помещения (полностью или частично) в течение длительного времени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против



рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок. **Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить, исходя из условия, что продавец кредитует покупателя.**

К данным элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи.

**В случае, если в предполагаемой сделке с объектом-аналогом отсутствует финансовое давление на сделку и покупатель и продавец не связаны между собой отношениями купли-продажи и аренды одновременно, корректировка на особые условия равна 0%.**

4. Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.

4.1. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом (либо выставлением его на продажу) до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю (либо выставленные на продажу) в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один квартал. Приближенная оценка величины поправки на время сделки (дату оферты) с объектом-аналогом может осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок (предложений) с недвижимостью в различных сегментах рынка.

**В случае, если с момента выставления объекта-аналога на продажу (совершения сделки с объектом-аналогом) до даты оценки прошло менее одного квартала, корректировка на изменение цен во времени не применяется.**

4.2. Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости или на основе данных лиц, занимающихся реализацией объекта-аналога о возможной величине скидки на объект.

**В случае, если для объекта-аналога известна цена сделки, то корректировка на отличие цены предложения от цены сделки не применяется.**

5. К факторам местоположения относятся:

5.1. Качество ближайшего окружения.

5.2. Местоположение

Местоположение одновременно учитывает удаленность от административного центра, транспортную доступность объекта при подборе аналогов по данному фактору.

**В случае, если местоположение объекта-аналога и объекта оценки совпадает, корректировка на местоположение не применяется.**

6. К физическим характеристикам коммерческой недвижимости относятся:

6.1. Площадь помещения.

6.2. Техническое состояние.

6.3. Назначение помещения.

6.4. Обеспеченность и техническое состояние инженерных коммуникаций

**Корректировки по различиям факторов этой группы осуществляются на основании сравнения цен сделок.**

**В случае, если состояние объекта-аналога совпадает с состоянием объекта-оценки или отличается незначительно, корректировка на состояние нежилого помещения не применяется. В случае же, если техническое состояние объекта оценки отличается от технического состояния объекта-аналога, необходимо провести корректировку.**

**В случае, если назначение объекта-аналога совпадает с назначением объекта-оценки или отличается незначительно, корректировка на назначения нежилого помещения не применяется.**

**В случае, если обеспеченность и техническое состояние инженерных коммуникаций объекта-аналога совпадает с данными объекта-оценки или отличается незначительно, корректировка на обеспеченность и техническое состояние инженерных коммуникаций нежилого помещения не применяется**

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по третий элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);

последующие (после третьего элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке.

## **15. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

Согласно «Федеральным Стандартам оценки №1», утверждённым Приказом Минэкономразвития России от 20.07.15 г № 297, существуют три общепринятых подхода к определению стоимости объекта оценки:

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

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

### ***15.1 . Процесс оценки объекта оценки в части применения затратного подхода***

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объекты оценки другим объектом, который либо является точной копией объектов оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход (Cost Approach) основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за объект цену большую, чем цена воссоздания объекта, имеющего полезность, одинаковую с полезностью оцениваемого объекта. Сущность подхода заключается в том, что в качестве меры рыночной стоимости принимаются затраты (издержки) на создание оцениваемого объекта.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объекты оценки другим объектом, который либо является точной копией объектов оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

*Данный подход отражает рыночную стоимость объекта в части его технического состояния. Оценщик не располагает достоверной и доступной для анализа физической информацией об объектах оценки.*

*Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.11 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст.14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным отказаться от применения затратного подхода для оценки рыночной стоимости объекта оценки.*

### ***15.2 . Процесс оценки объекта оценки в части применения доходного подхода***

**Доходный подход** (*income approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых на земельном участке, с точки зрения типовых покупателей и продавцов. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимое имущество, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость.

Традиционно, при оценке объектов основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта.

*Оценщику неизвестна величина доходов от эксплуатации помещения и расходов на его содержание, следовательно, сгенерировать денежный поток не представляется возможным.*

*Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.11 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным отказаться от применения доходного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки.*

### **15.3 . Процесс оценки объекта оценки в части применения сравнительного подхода**

**Сравнительный подход** (*sales comparison approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать объекты-аналоги
- провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- выбрать единицу сравнения
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;

- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

*Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.11 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст.14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход для оценки рыночной стоимости объекта оценки.*

## **16. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

### ***16.1 Определение рыночной стоимости объекта оценки***

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с нежилыми помещениями допускается использование цен предложения (спроса).

#### ***Элементы сравнения.***

Число элементов сравнения весьма велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом.

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

В оценочной практике принято выделять следующие элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: качество прав, условия финансирования, особые условия, условия рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования и т.д. Более подробно об элементах сравнения и ценообразующих факторах приведено в разделе 15.3.

Существующие Федеральные стандарты оценки не обязывают Оценщика обосновывать выбор элементов сравнения. Оценщик вправе самостоятельно выбрать те элементы сравнения, которые с экспертной точки зрения, являются основными определяющими стоимость для конкретного типа недвижимого имущества.

#### ***Выбор единиц сравнения***

Так как определяющей характеристикой в секторе рынка аналогичных объектов выступает общая площадь, в качестве единицы сравнения принимается стоимость 1 кв.м. общей площади объекта. Корректность применения такого метода оправдана схожестью характеристик сопоставимых объектов. В общем случае, при определении рыночной стоимости объекта рассчитывается стоимость 1 кв.м. общей площади.

Для расчетов используется выборка из нескольких аналогов.

#### ***Исследование рынка и выбор объектов-аналогов***

Исследование рынка, включая анализ сегмента, к которому относится оцениваемый объект, приведен в пунктах 15.1-15.3 настоящего отчета. Проведенный анализ выявил, что на дату оценки в населенном пункте, где расположен оцениваемый объект, на рынке аренды имеется достаточное

количество предложений о величине арендных ставок за объекты, аналогичных оцениваемому объекту.

Выбор объектов-аналогов проводится исходя из аналогичных прав на объекты-аналоги, с близкими сроками продаж, с расположением объектов в близлежащем месте или в аналогичном ценовом сегменте, в градостроительной зоне аналогичной комфортности.

Выбор объектов-аналогов приведен в таблице 16.1.

### **Сравнительный анализ объекта аренды и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения**

Сравнительный анализ оцениваемого объекта и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения приведен в таблице 16.2.

При проведении сравнительного анализа рассматриваются характеристики, которые оказывают существенное влияние на стоимость объекта и могут быть отнесены к ценообразующим параметрам.

### **Корректировка значения единиц сравнения**

В настоящем отчете применен метод количественного анализа. Метод заключается в сопоставлении каждого объекта-аналога с оцениваемым, и определением процентной поправки к рыночной стоимости 1 кв.м. аналога.

Расчет корректировок выполнен с применением техники парных продаж.

Для каждого элемента сравнения проводится самостоятельный расчет величины корректировки.

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки определяется путем согласования результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

**Таблица 16.1 - Основные характеристики объектов-аналогов**

Элементы сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Стоимость арендной платы, руб./мес./1 кв.м	850,00	500,00	700 000
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/megion/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_10-50_m_1797359450">https://www.avito.ru/megion/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_10-50_m_1797359450</a>	<a href="https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_varendu_ofisnoe_pomeschenie_185104_2292">https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_varendu_ofisnoe_pomeschenie_185104_2292</a>	<a href="https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_150_m_1011126903?src=bp_catalog">https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_150_m_1011126903?src=bp_catalog</a>
Ценообразующие факторы:			
1. Качество прав	право владения и пользования	право владения и пользования	право владения и пользования
2. Условия финансирования	Типичные (льготное кредитование продавцом отсутствует; расчет денежными средствами)	Типичные (льготное кредитование продавцом отсутствует; расчет денежными средствами)	Типичные (льготное кредитование продавцом отсутствует; расчет денежными средствами)
3. Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
4. Условия рынка			
4.1. Изменение цен во времени (дата оферты)	сентябрь 2020г.	август 2020г.	сентябрь 2020г.
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	Торга нет	Торга нет	Торг возможен
5. Местоположение	Ханты-Мансийский АО, г. Мегион, ул. Новая, д.5	Ханты-Мансийский АО, г. Сургут, ул. Саянская, 25	Ханты-Мансийский АО, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, 29с11
6. Физические характеристики			
6.1. Площадь помещения, кв.м.	10-50	400,00	150,00
6.2. Этаж	1,2	1,2	1,2
6.3. Назначение помещения	Свободного назначения	Офисного назначения	Свободного назначения
6.4. Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сведен в Таблицу 16.2, где анализировались факторы, по которым оцениваемый объект отличается от объектов-аналогов. При расчете используются относительные корректировки и мультипликативный метод внесения корректировок.

**Таблица 16.2- Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости объекта оценки**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наименование объекта	Здание, назначение – бытовые услуги	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Стоимость арендной платы, руб./мес./1 кв.м		850,00	500,00	700,00
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/megion/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_10-50_m_1797359450">https://www.avito.ru/megion/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_10-50_m_1797359450</a>	<a href="https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_ofisnoe_pomeschenie_1851042292">https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_ofisnoe_pomeschenie_1851042292</a>	<a href="https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_150_m_1011126903?src=bp_catalog">https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_150_m_1011126903?src=bp_catalog</a>
Общая площадь, кв.м.	1	10-50	400,00	150,00
<b>Стоимость, руб./кв.м.</b>		<b>850,00</b>	<b>500,00</b>	<b>700,00</b>
Ценообразующие факторы:				
<b>1.Качество прав</b>	право владения и пользования	право владения и пользования	право владения и пользования	право владения и пользования
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		850,00	500,00	700,00
<b>2.Условия финансирования</b>	Типичные (льготное кредитование продавцом отсутствует; расчет денежными средствами)	Типичные (льготное кредитование продавцом отсутствует; расчет денежными средствами)	Типичные (льготное кредитование продавцом отсутствует; расчет денежными средствами)	Типичные (льготное кредитование продавцом отсутствует; расчет денежными средствами)
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		850,00	500,00	700,00
<b>3.Условия продажи</b>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		850,00	500,00	700,00
<b>4.Условия рынка</b>				
4.1. Изменение цен во времени (дата оферты)	сентябрь 2020г.	сентябрь 2020г.	август 2020г.	сентябрь 2020г.
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		850,00	500,00	700,00
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки		Торга нет	Торга нет	Торг возможен
<b>Корректировка, %</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-5,00</b>
Скорректированная цена, руб.		850,00	500,00	665,00
<b>5. Местоположение</b>	ХМАО-Югра, Березовский район, пос. Светлый, ул. Первопроходцев, д.32	Ханты-Мансийский АО, г. Мегион, ул. Новая, д.5	Ханты-Мансийский АО, г. Сургут, ул. Саянская, д.25	Ханты-Мансийский АО, г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, 29с11
Корректировка, %		-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб.		765,00	450,00	598,50
<b>6. Физические характеристики</b>				
6.1. Площадь помещения, кв.м.	832,10	10-50	400,00	150,00

Корректировка, %		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена, руб.		765,00	450,00	598,50
6.2. Этаж	1,2	1,2	1,2	1,2
Корректировка, %		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена, руб.		765,00	450,00	598,50
6.3. Назначение помещения	Бытовые услуги	Свободного назначения	Офисного назначения	Свободного назначения
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		765,00	450,00	598,50
6.4. Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Стоимость 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		765,00	450,00	598,50
<b>Сумма корректировок</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Количество корректировок		1	1	2
Ранг		1	1	2
Сумма рангов		4		
Весовой коэффициент объекта в итоговой стоимости		0,4	0,4	0,2
Итоговая стоимость объекта, руб./кв.м., с НДС 20%		<b>605,70</b>		
Итоговая стоимость объекта, руб./кв.м., без НДС		<b>504,75</b>		

Итоговая стоимость определяется как средневзвешенная величина скорректированных величин единиц сравнения следующим образом:

$$ИС = \sum C_i * w_i, \quad (16.1)$$

где  $C_i$  - скорректированная стоимость i-го аналога;

$w_i$  - весовой коэффициент i-го объекта в итоговой стоимости.

Величина весового коэффициента рассчитывается:

$$w_i = P_i / \sum P_i, \quad (16.2)$$

где  $P_i$  - ранг i-го аналога.

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам производится по следующему алгоритму:

1. Определяется количество корректировок по каждому аналогу;
2. Каждому аналогу присваивается ранг в зависимости от количества корректировок. Чем меньше корректировок, тем выше ранг.
3. Вес каждого аналога определяется как отношение величины ранга каждого аналога, рассчитанного в п.2 к сумме рангов по всем аналогам.

Таким образом, чем меньше общее количество корректировок, вносимых в цену продажи объекта-аналога, тем больше будет удельный вес данного аналога.

### **Обоснование корректировок**

#### **1. Качество прав**

Оцениваемые права на объект оценки и объекты-аналоги – право владения и пользования, корректировка на качество прав не применяется.

#### **2. Условия финансирования**

Для объекта оценки и объектов-аналогов условия финансирования являются типичными. Так как отсутствует льготное кредитование продавцом и расчет по сделке осуществляется денежными средствами, то условия финансирования являются типичными. Корректировка на условия финансирования не применяется.

#### **3. Особые условия**



Финансовое давление на сделку отсутствует, кредитование продавцом покупателя не предполагается. Так как отсутствует финансовое давление при продаже объектов-аналогов, объекты-аналоги продаются посредством публичной оферты (отсутствует связь купли-продажи и аренды одновременно), следовательно, особые условия сделки отсутствуют. Корректировка на особые условия не применяется.

#### **4. Условия рынка**

**4.1** Изменение цен во времени. Дата оценки – сентябрь 2020г., объекты-аналоги выставлены на продажу в августе-сентябре 2020 г. Корректировка не требуется.

#### **4.2** Отличие цены предложения от цены сделки.

Торг возможен в отношении объектов-аналогов. Необходимо ввести корректировку. Поправка на торг учитывает, что реальная цена сделки ниже цены предложения. В ходе переговоров с продавцами установлено, что снижение цены, как правило, в среднем составляет 0-10%. Корректировку на торг принимаем среднюю, в размере 5% для объекта-аналога 3. Для аналогов 1 и 2 торг не уместен.

#### **5. Местоположение**

**5.1** Место расположения. Объект оценки находится п. Светлый Березовского района ХМАО-Югры. Объекты-аналоги расположены в более крупных населенных пунктах, в городах на территории ХМАО-Югры. Поскольку объект оценки уступает по данному элементу сравнения, вводятся понижающие корректировки в размере 10% для всех аналогов.

#### **6. Физические характеристики**

**6.1.** Площадь помещения (фактор масштаба). Площадь объекта оценки и объектов-аналогов отличается. Однако в настоящем отчете определяется рыночная стоимость 1 кв.м. помещений, расположенных в здании. Корректировка на площадь не применяется.

**6.2.** Этаж. Объект оценки находится на 1,2 этажах, объекты-аналоги расположены также на 1, 2 этажах здания. Корректировка на этаж не применяется.

**6.3.** Назначение помещения. Объект оценки фактически используется как под бытовые услуги, так и под офисные помещения, объекты-аналоги - свободного и офисного назначения. Корректировка на назначение не применяется.

**6.4.** Техническое состояние. Объект оценки находится в хорошем состоянии, объекты-аналоги также находятся в хорошем состоянии, сделан современный ремонт. Корректировка не требуется.

**Рыночная стоимость ежемесячной арендной платы за 1 кв.м в здании, назначение – бытовые услуги, общей площадью 832,10 кв.м, этажность - 2, расположенного по адресу: ХМАО-Югра, Березовский район, п. Светлый, ул. Первопроходцев, д.32, рассчитанная по состоянию на дату оценки составляет:**

**605 (Шестьсот пять) рублей 70 копеек (с учетом НДС 20%)**

**504 (Пятьсот четыре) рубля 75 копеек (без учета НДС 20%)**



## 17. СОГЛАСОВАНИЕ ВЕЛИЧИН СТОИМОСТИ, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗНЫМИ ПОДХОДАМИ

### 17.1 Описание процедуры согласования

Различные подходы и методы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости определяется обоснованным суждением оценщика. Решение вопроса, каким стоимостным показателям придать больший вес и как каждым методом взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе оценки.

Существует два базовых метода взвешивания:

- метод субъективного взвешивания;
- метод иерархий.

Цель обоих методов – определить единое значение, но если при субъективном взвешивании Оценщик опирается на собственный опыт, то метод иерархий является методом математического взвешивания.

В настоящем отчете был применен метод иерархий (математического взвешивания).

Метод математического взвешивания представляет проблему согласования результатов в виде иерархий. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, которые имеют следующий вид:

- верхний уровень – цель;
- промежуточный уровень – критерии согласования;
- нижний уровень – результаты оценки, полученные на основе различных подходов.

**Согласование** – анализ альтернативных заключений, полученных с применением различных методов оценки, с целью определения единственного (согласованного) значения стоимости объекта оценки.

Согласование результатов оценки проводится в несколько этапов:

- выбор критериев, определяющих использование метода к оценке;
- определение степени важности критериев в обеспечении достоверности результатов оценки методом парных сравнений;
- определение степени удовлетворения каждого подхода оценки выбранным критериям;
- расчет степени важности методов в обеспечении достоверности конечного результата оценки.

Выбор того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации. Следовательно, важнейшими критериями, определяющими применение того или иного подхода при оценке недвижимости, являются:

- достаточность и достоверность информации, используемой при оценке (А);
- способность учитывать конъюнктуру рынка (Б);
- способность учитывать специфические особенности объекта (В).

*Критерий А. Достаточность и достоверность информации.* В зависимости от наличия, точности и достоверности информации, используемой в расчетах, оценщик экспертно проставляет балл, характеризующий степень обеспеченности применения подхода информацией.

*Критерий Б. Способность учитывать конъюнктуру рынка.* Определяется оценщиком экспертно для того или иного подхода в зависимости от характера рынка, спроса и предложения, срока экспозиции объекта.

*Критерий В. Способность учитывать специфические особенности объекта.* Определяется экспертно для того или иного подхода в зависимости от характера эксплуатации объекта оценки, нетипичных обстоятельств, связанных с объектом оценки и т.д.

## 17.2 Обоснование выбора использованных весов

Так как в данном отчете для определения рыночной стоимости арендной платы объекта оценки использовался один подход - сравнительный, Оценщик исключил из расчетов затратный и доходный подходы, удельный вес затратного подхода принят за сто процентов.

Расчет итоговой рыночной стоимости объекта недвижимости приведен в таблице 17.1

**Таблица 17.1 – Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

Наименование подхода	Стоимость, рассчитанная данным подходом
<b>Затратный, руб.</b>	<b>0</b>
<b>Сравнительный, руб.</b>	<b>605,70</b>
<b>Доходный, руб.</b>	<b>0</b>
<b>Согласованная рыночная стоимость, рублей (с НДС 20%)</b>	<b>605,70</b>
<b>Согласованная рыночная стоимость, рублей (без НДС)</b>	<b>504,75</b>

Рыночная стоимость ежемесячной арендной платы за 1 кв.м в здании, назначение – бытовые услуги, общей площадью 832,10 кв.м, этажность - 2, расположенного по адресу: ХМАО-Югра, Березовский район, п. Светлый, ул. Первопроходцев, д.32, рассчитанная по состоянию на дату оценки составляет:

**605 (Шестьсот пять) рублей 70 копеек (с учетом НДС 20%)**

**504 (Пятьсот четыре) рубля 75 копеек (без учета НДС 20%)**

## 18. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 27 главы IV Федеральных стандартов оценки ФСО №1, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

**Рыночная стоимость ежемесячной арендной платы за 1 кв.м в здании, назначение – бытовые услуги, общей площадью 832,10 кв.м, этажность - 2, расположенного по адресу: ХМАО-Югра, Березовский район, п. Светлый, ул. Первопроходцев, д.32, рассчитанная по состоянию на дату оценки составляет:**

**605 (Шестьсот пять) рублей 70 копеек (с учетом НДС 20%)**

**504 (Пятьсот четыре) рубля 75 копеек (без учета НДС 20%)**

Генеральный директор  
ООО «Агентство Экспресс-оценка»,  
Оценщик 1 категории,  
Член Саморегулируемой организации  
«Региональная ассоциация оценщиков»  
*Номер свидетельства 01253 от 25 октября 2019 года*

\_\_\_\_\_ Баженова Ю.В.

## 19. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

- 1) Гражданский кодекс РФ;
- 2) Федеральный закон «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 16.07.98 г с изменениями и дополнениями;
- 3) Федеральные стандарты оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО 1)», утвержденные приказом МЭРТа РФ № 256 от 20.07.07 г, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО 2)» утвержденные приказом МЭРТа РФ № 255 от 20.07.07 г., «Требования к отчету об оценке (ФСО 3)» утвержденные приказом МЭРТа РФ № 254 от 20.07.07 г., «Оценка недвижимости (ФСО7)», утвержденные приказом МЮРТА РФ №611 от 25.09.2014 г.
- 4) «Свод стандартов оценки МСНО-НП «ОПЭО»;
- 5) Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости, С-Петербург, «СПбГТУ», 1997.
- 6) «Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации». М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербаклова, А. И. Мышанов. М. – 2008 г.
- 7) [http://ru.wikipedia.org/wiki/%C1%E5%F0%B8%E7%EE%E2%F1%EA%E8%E9\\_%F0%E0%E9%EE%ED\\_\(%D5%E0%ED%F2%FB-%CC%E0%ED%F1%E8%E9%F1%EA%E8%E9\\_%E0%E2%F2%EE%ED%EE%EC%ED%FB%E9\\_%EE%EA%F0%F3%E3\)](http://ru.wikipedia.org/wiki/%C1%E5%F0%B8%E7%EE%E2%F1%EA%E8%E9_%F0%E0%E9%EE%ED_(%D5%E0%ED%F2%FB-%CC%E0%ED%F1%E8%E9%F1%EA%E8%E9_%E0%E2%F2%EE%ED%EE%EC%ED%FB%E9_%EE%EA%F0%F3%E3))
- 8) [https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_v\\_arendu\\_ofisnoe\\_pomeschenie\\_1851042292](https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_ofisnoe_pomeschenie_1851042292)
- 9) [https://www.avito.ru/megion/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_10-50\\_m\\_1797359450](https://www.avito.ru/megion/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_10-50_m_1797359450)
- 10) [https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovoe\\_pomeschenie\\_150\\_m\\_1011126903?src=bp\\_catalog](https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_150_m_1011126903?src=bp_catalog)

## **Приложения**

### **1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Распоряжение №15-р от 02.03.2009 г. «О принятии имущества в муниципальную собственность сельского поселения Светлый (копия).

Технический паспорт на здание, составлен по состоянию на 25.08.2006г. (копия)

### **2. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы**

Распоряжение №15-р от 02.03.2009 г. «О принятии имущества в муниципальную собственность сельского поселения Светлый (копия).

Технический паспорт на здание, составлен по состоянию на 25.08.2006г. (копия)

### **3. Документы технической инвентаризации**

Технический паспорт на здание, составлен по состоянию на 25.08.2006г. (копия)

### **4. Заключение специальных экспертиз отсутствуют**


### **5. Документы, подтверждающие правомочность Оценщика**

МТС Интернет

авто сайт и аренда в меге... Сеть офис в Ханты-Мансийск... Помещение свободного назна...

https://www.avito.ru/megion/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniya\_10-50\_m\_1797359450

Добавить в избранное Добавить заметку 20 сентября в 14:13



~ 8 000 Р в месяц  
залог 15 000 Р

8 922 001-16-68

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Александр  
Арендодатель  
На Авито с мая 2013  
Завершено 29 объявлений

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1797359450, (+7) 3719 (+2)


Площадь: 10 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Мегион

МТС Интернет

авто сайт и аренда в меге... Сеть офис в Ханты-Мансийск... Помещение свободного назна...

https://www.avito.ru/megion/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniya\_10-50\_m\_1797359450



~ 8 000 Р в месяц  
залог 15 000 Р

8 922 001-16-68

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Александр  
Арендодатель  
На Авито с мая 2013  
Завершено 29 объявлений

4 объявления пользователя


Подписаться на продавца

№ 1797359450, (+7) 3719 (+2)

Площадь: 10 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Мегион,  
Новая ул., 5

Смотреть карту



Сдаются в аренду помещения от 10 до 50 кв.м. в отдельно стоящем на жилом здании. Под магазин, общественное питание, офис. Хорошее место поселения. Стоимость 850 руб./кв.м. Возможна продажа.


Показать

[https://www.avito.ru/megion/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_10-50\\_m\\_1797359450](https://www.avito.ru/megion/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_10-50_m_1797359450)

Сургут: Недвижимость - Коммерческая недвижимость - Сдать - Офисное помещение

## Офис, 400 м²

Добавить в избранное | Добавить заветку | 25 августа в 18:13



Площадь: 400 м²

~ 200 000 ₽ в месяц  
залог 200 000 ₽

8 922 259-32-84

Написать сообщение


**Денис**  
Арендодатель  
На Авито с марта 2017  
Завершено 12 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1851042292, 1085 (+4)


https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya\_nedvizhimost/sdam\_v\_arendu\_ofisnoe\_pomeschenie\_1851042292



Площадь: 400 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут  
Саянская ул., 25  
р-н Северный жилой

Скрыть карту



СДАЕТСЯ В АРЕНДУ ВОЗМОЖНО ЧАСТИЧНО, ЕСТЬ МЕБЕЛЬ.

~ 200 000 ₽ в месяц  
залог 200 000 ₽

8 922 259-32-84

Написать сообщение

**Денис**  
Арендодатель  
На Авито с марта 2017  
Завершено 12 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1851042292, 1085 (+4)


[https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_v\\_arendu\\_ofisnoe\\_pomeschenie\\_1851042292](https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_ofisnoe_pomeschenie_1851042292)

МТС Интернет | nikitin.ru вход моя страница | Я.Бизнес - Помощь Малому | Сайт коммерческой недвижимости | Торговое помещение, 150 м² | Помещение свободного назначения

Нижневартовск | Коммерческая недвижимость | Ссылки | Торговое помещение

## Торговая площадь, 150 м²

Добавить в избранное | Добавить заветку | 18 сентября в 16:02



Avito

Площадь: 150 м²

~ 105 000 Р в месяц  
залог 105 000 Р

**Показать телефон**  
в 910 300 30 30

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

**Григорьев Павел**  
Арендодатель  
На Авито с ноября 2012  
Завершено 2 объявления


Подписаться на продавца

№ 1011126903 | ☎ 6775 (+2)

МТС Интернет | nikitin.ru вход моя страница | Я.Бизнес - Помощь Малому | Сайт коммерческой недвижимости | Торговое помещение, 150 м² | Помещение свободного назначения

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, Индустриальная ул., 29с11

Скрыть карту



~ 105 000 Р в месяц  
залог 105 000 Р

**Показать телефон**  
в 910 300 30 30

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

**Григорьев Павел**  
Арендодатель  
На Авито с ноября 2012  
Завершено 2 объявления

Подписаться на продавца

№ 1011126903 | ☎ 6775 (+2)

Сдается помещение для торговли в строительной тематике, на втором этаже рядом с торговым центром полигон

**Преимущества:**  
Вход с парковки  
Интенсивный трафик круглый год  
Место под рекламу на фасаде  
Отопление включено в стоимость  
Электроэнергия по счетчику  
Охраняемая территория  
Есть склады на территории

Показать фото

[https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovoe\\_pomeschenie\\_150\\_m\\_1011126903?src=bp\\_catalog](https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_150_m_1011126903?src=bp_catalog)



