

ООО «Статус+»
Кемеровская область, г. Мариинск, ул. Макаренко, д.№38.

Отчет №002-01-17

Об оценке рыночно обоснованной величины арендной платы
являющейся оценкой рыночной стоимости имущественного права пользования
единицей имущества в течение определенного срока:
за 1 кв.м., объекта аренды в час, помещение №6, назначение нежилое,
общей площадью 476,20 кв.м.

Адрес объекта: Кемеровская обл., г. Мариинск, ул. Чердынцева, №1, помещение №6

Заказчик: Муниципальное бюджетное учреждение культурно-досуговое
объединение «Праздник»

Исполнитель: ООО «Статус+»

Основание: Договор №002-01-18 от 15.01.2018 г.

Дата оценки: 19.01.2018 г.

Дата составления отчета: 19.01.2018 г.

Мариинск - 2018

ООО «Статус+»

Юридический адрес: Кемеровская обл., г. Мариинск, ул. Макаренко, д.№38, тел. 8-384-43-5-02-20
19 января 2018 г.

Директору

Г-же Верхотуровой Е.Д.

Уважаемая Елена Дмитриевна!

В соответствии с договором №002-01-18 от 15 января 2018 года о возмездном оказании услуг, ООО «СТАТУС+», в лице директора Скрипова Дмитрия Владимировича, выполнило Ваш заказ на оценку рыночной стоимости рыночно обоснованной величины арендной платы за объект аренды в час.

Объект аренды – помещение №б, в здании, назначение нежилое, общей площадью 476,20 кв.м.
Адрес объекта: Кемеровская область, г. Мариинск, ул. Чердынцева, д.№1.

Оценка объекта проведена по состоянию на 19 января 2018 года.

Сбор информации для оценки был произведен, согласно календарного плана, с 15 по 19 января 2018 года.

При выполнении работы мы исходили из предположения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование. Результаты исследований имеющейся в моем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что:

№ п./п.	Наименование объекта аренды	Рыночно обоснованная величина арендной платы, без НДС, руб., за объект аренды в час
1	Помещения №б, назначение нежилое, общей площадью 476,20 кв.м.	250,00

Методика расчетов и заключений, источники информации, характеристика объекта оценки и аналогов, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, включая приложения, с учетом всех содержащихся в Отчете допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, в ходе которых нами была получена определенная информация.

ООО «Статус+» не проводило как часть этой работы какую-либо проверку характеристик объекта, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра.

В процессе оценки мы использовали наиболее подходящие для данного случая подходы в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в

Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, №31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482) и ФСО «Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности», Федеральные стандарты оценки №№ 1, 2, 3, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 20 мая 2015 г. №№ 297, 298, 299. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержден приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 г., №611.

Спасибо за оказанное нам доверие в оказании Вам услуг оценщика.
Надеемся на дальнейшее сотрудничество.

С уважением,
директор ООО «СТАТУС+»



Д.В. Скрипов.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1 Задание на оценку.....	4
1.2 Применяемые стандарты.....	5
1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике.....	6
1.4 Основные факты и выводы.....	9
2. ВВЕДЕНИЕ	9
2.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	9
2.2. ЗАДАЧА (НАЗНАЧЕНИЕ) ОЦЕНКИ.....	9
2.3. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ.....	9
2.4. ДАТА ОЦЕНКИ.....	9
2.5. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА.....	12
2.6. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ.....	13
2.7. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	14
2.8. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ.....	16
2.9. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	20
2.10. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	21
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	22
3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
3.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ДОКУМЕНТОВ.....	23
3.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ.....	25
3.4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ.....	25
4.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	24
5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	33
5.1. Общие положения.....	33
5.2. Анализ ННЭИ земельного участка как неосвоенного.....	34
5.3. Анализ ННЭИ земельного участка с улучшениями.....	34
5.4. Заключение.....	36
5.5. Анализ рынка.....	36
5.5.1 Обзор состояния рынка предложений по аренде помещений офисного назначения.....	39
6. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	39
6.1. Затратный подход к оценке.....	39
6.2. Доходный подход к оценке.....	39
6.3. Сравнительный подход к оценке.....	41
6.4. Классификация и суть поправок.....	42
6.5. Анализ полученных расчетов и итоговое заключение о вероятной цене объекта.....	43
7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	43
7.1. Обоснование выбора аналогов.....	53
8. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	54
9. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	55
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	57
11. ЗАЯВЛЕНИЕ ГО СООТВЕТСТВИИ	58
12. ПРИЛОЖЕНИЯ	58

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Объект оценки	Ставка арендной платы - право аренды недвижимого имущества, являющееся оценкой рыночной стоимости имущественного права пользования единицей (длина, площадь и т.д.) объекта недвижимости (аренды) в течение определенного срока, выраженной в виде периодических платежей.
Тип объекта аренды	Объект недвижимости - помещение, №6, в здании, назначение нежилое, общей площадью 476,20 кв.м.
Местоположение	Россия. Кемеровская обл., г. Мариинск, ул. Чердынцева, д.№1, пом.№6.
Вид права	Право оперативного управления. Оценка произведена исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений оцениваемых прав и ограничений в использовании объекта оценки, за исключением публичных сервитутов и градостроительного регулирования территории.
Субъект права	Комитет по управлению муниципальным имуществом Мариинского муниципального района Кемеровской области.
Цель оценки	Целью оценки является определение рыночной стоимости оцениваемых прав на объект (рыночно обоснованной величины арендной ставки за 1 кв.м, объекта аренды в час).
Задача оценки (предполагаемое использование результатов оценки)	Предполагаемое использование - принятие решения о сдаче имущества в аренду.
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Дата осмотра объекта оценки	15 января 2018 г.
Дата оценки	19 января 2018 г.
Период проведения оценки	С 15 по 19 января 2018 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Оценщик лично произвел осмотр объекта аренды. 2. Юридическая экспертиза чистоты прав собственности не проводилась. Собственность считается свободной от каких-либо обременений, претензий и исков со стороны третьих лиц. 3. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. 4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. 5. Оценщик не проводил земле измерительные работы на местности и не принимает на себя ответственность за таковые. Если не указано иное, Оценщик исходит из того, что не существует фактов выхода за территорию, нарушения положений зонирования, санитарных и экологических норм или иных нарушений действующего законодательства, касающихся объекта аренды. 6. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.

	<p>7. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта аренды действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.</p> <p>8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что договор аренды будет заключен по стоимости, равной указанной в Отчете.</p> <p>9. В соответствии с заданием на оценку объектом оценки является ставка арендной платы, поэтому балансовая стоимость в отчете не указывается.</p>
--	---

1.2 Применяемые стандарты оценки

Применяемые стандарты оценки	<p>1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» от 20.05.2015 г., №297.</p> <p>2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.2015 г., №298.</p> <p>3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20.05.2015 г., №299</p> <p>4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25.09.2014 г., №611.</p> <p>5. Стандарты и Правила оценочной деятельности НП «СРОО «РОО»</p>
------------------------------	---

1.3 Сведения об оценщике и Заказчике

Исполнитель:	<p>ООО «Статус+» ИНН 4213009340, КПП 421301001, ОГРН 1114213000660, р/с.ч.407028101262200000682, к/с.ч. 301018105000000000612, БИК 043207612, В УДО №8615/0229 Кемеровского отделения №8615 ПАО Сбербанк. Адрес: Кемеровская обл. г. Мариинск ул. Макаренко, д.№38.</p>
Сведения о страховом полисе юридического лица	<p>Полис страхования ответственности ООО «Статус+»: №922/1293817997, выдан, ОСАО «РЕСО-Гарантия», срок действия от 17.12. 2017 г., по 16.12. 2018 г. Лимит ответственности 5 000 000,00 руб.</p>
ДАнные об оценщике, работающем на основании трудового договора	
Ф.И.О.	Скрипов Владимир Николаевич
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<p>Международный юридический институт при Министерстве юстиции Российской Федерации, г. Москва по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом ПП № 563366, от 02.06.06 г., регистрационный номер 185., повышение квалификации – ГОУДПО «Государственной академии повышения квалификации и переподготовки кадров для строительного и жилищно-коммунального комплекса России» по программе «Оценочная деятельность». Свидетельство 2145 от 25.05.2009 г. Москва 2009 год.</p>
Информация о членстве в само регулируемой организации оценщиков	свидетельство о членстве в само регулируемой организации оценщиков №0017190 от 27 марта 2014 года, выдано Общероссийской Общественной Организацией «Российское Общество Оценщиков»

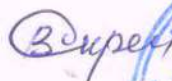
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности №433-121121/17/0321R/776/00001/7-000955 от 07.04.2017 г., выдан Страховой компанией СПАО «Ингосстрах». Срок действия с 01.07.2017 г., по 31.12.18 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	11 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Скриповым В.Н. и ООО «Статус+» №01/01-18 от «11» января 2018 г.
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Статус+»
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.	ОГРН 1114213000660, присвоен 29.08.2011 г.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Кемеровская обл. г. Мариинск ул. Макаренко, д.№38.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке.	Требования ст. 16 соблюдены.
Заказчик	Муниципальное бюджетное учреждение культуры «Культурно - досуговое объединение «Праздник».
Местонахождения заказчика	Кемеровская обл., г. Мариинск, ул. Чердынцева, д.№1.
Почтовый адрес заказчика	Кемеровская обл., г. Мариинск, ул. Чердынцева, д.№1.
Фактический адрес заказчика	Кемеровская обл., г. Мариинск, ул. Чердынцева, д.№1.
Банковские реквизиты заказчика	ИНН/КПП 4213006082/421301001, ОГРН 1064213002908, дата присвоения 05.07.2011 г., Р./сч. 40701810700001000006 УФК по Кемеровской области В ГРКЦ ГУ Банка России по Кемеровской области г. Кемерово БИК 043207001, л.сч. 20396U57030.

1.4 Основные факты и выводы

Объект оценки	Ставка арендной платы - право аренды недвижимого имущества, являющееся оценкой рыночной стоимости имущественного права пользования единицей (длина, площадь и т.д.) объекта недвижимости (аренды) в течение определенного срока, выраженной в виде периодических платежей.
Тип объекта аренды	Объект недвижимости - помещение, №6, в здании, назначение нежилое, общей площадью 476,20 кв.м.
Местоположение	Россия. Кемеровская обл., г. Мариинск, ул. Чердынцева, д.№1.
Правообладатель	Муниципальное бюджетное учреждение культуры «Культурно-досуговое объединение «Праздник». ИНН/ КПП 4213006082/421301001, ОГРН 1064213002908, дата присвоения 05.07.2011 г., р./сч. 40701810700001000006 УФК по Кемеровской области В ГРКЦ ГУ Банка России по Кемеровской области г. Кемерово БИК 043207001, л.сч. 20396U57030. Юридический адрес: Кемеровская обл., г. Мариинск, ул. Чердынцева, д.№1.
Дата осмотра Объекта аренды	15.01.2018 г.
Дата составления Отчета	19.01.2018 г.
Основание для оценки	Договор №002-01-18 от 15.01.2018 г.
Балансовая стоимость/ остаточная стоимость, руб.	1 529 619,34/ 274 854,88 руб.
Результаты оценки, полученные с применением Затратного подхода	Не применялся.
Результаты оценки, полученные с применением Доходного подхода	Не применялся.
Результаты оценки, полученные с применением Сравнительного подхода	248,00 руб./час.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результат стоимости действителен только для указанной в отчете цели оценки и на дату оценки.

Оценщик

Директор ООО «Статус+»





Скрипов В.Н.

Скрипов Д.В.

Таблица 1.1 Расчетная величина рыночной стоимости арендной платы за 1 м² в час; помещения, назначение нежилое, общей площадью 476,2 кв.м.

Объект аренды	кв.м.	476,2
Результат, полученный в рамках сравнительного подхода	Руб./час.	248,00
Результат, полученный в рамках доходного подхода	Руб./час.	Не применялся
Результат, полученный в рамках затратного подхода	Руб./час.	Не применялся
вес доходного подхода		0
вес сравнительного подхода		1,0
вес затратного подхода		0
стоимость объекта	Руб./час.	248,00
стоимость объекта, округленно	Руб./час.	250,00

2. ВВЕДЕНИЕ

2.1. Объект оценки

В соответствии с заданием на оценку, объектом оценки является:

Ставка арендной платы - право аренды недвижимого имущества, являющееся оценкой рыночной стоимости имущественного права пользования единицей (длина, площадь и т.д.) объекта недвижимости (аренды) в течение определенного срока, выраженной в виде периодических платежей – помещения №6, назначение нежилое, общей площадью 476,2 кв.м.

Адрес: Россия. Кемеровская обл., г. Мариинск, ул. Чердынцева, д.№1.

2.2. Задача (назначение) оценки

Определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений Заказчиком при заключении договора аренды.

2.3. Цель оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости оцениваемых прав на объект (рыночно обоснованной величины арендной ставки за 1 кв.м., объекта аренды в час).

2.4. Дата оценки

Оценка величины рыночной стоимости ставки арендной платы - права аренды недвижимого имущества, проведена по состоянию на 19 января 2018 года.

2.5. Оцениваемые права

В данном отчете проводится оценка стоимости права аренды 1 кв.м., объекта аренды в час. Собственником объекта аренды является, на праве оперативного управления:

Муниципальное бюджетное учреждение культуры

«Культурно-досуговое объединение «Праздник», ИНН/ КПП 4213006082/421301001, ОГРН 1064213002908, дата присвоения 05.07.2011 г., р./сч. 40701810700001000006 УФК по Кемеровской области, в ГРКЦ ГУ Банка России по Кемеровской области г. Кемерово БИК 043207001, л.сч. 20396U57030.

Юридический адрес: Кемеровская обл., г. Мариинск, ул. Чердынцева, д.№1.

Термин «Право собственности» означает (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст. 209),

осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования имуществом. Собственник имеет право 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.

Законодательство об оценочной деятельности не содержит указания на такой объект оценки, как величина арендной платы.

На рынке уже несколько лет существует проблема определения рыночной величины арендной платы, взимаемой государственными и муниципальными органами за пользование объектами недвижимого имущества, находящимися в государственной и муниципальной собственности. Чтобы соблюсти все требования законодательства, по мнению Оценщика, целесообразно использовать понятие «право пользования».

Оценке подлежит право аренды недвижимого имущества (право пользования) в течение одного платежного периода. Развернутое юридическое обоснование и комментарии того в связи с чем, Оценщик, приходит к такому выводу, приводится ниже по тексту.

Как показывает личный опыт общения в оценочном сообществе, попытки определиться с тем, как должен формулироваться объект оценки при оценке для целей заключения договоров аренды государственной и муниципальной собственности, по ряду причин, приводит к еще большему непониманию как заказчиками (собственниками и арендаторами такой собственности), так и исполнителями (оценщиками), что же необходимо оценивать. Государственные органы проводят конкурсы по выбору оценщиков, часто называя объектом оценки «рыночную ставку годовой арендной платы» («рыночная величина арендной платы»).

А правильно ли это? Что же является объектом оценки при оценке для целей заключения договоров аренды государственной (муниципальной) собственности: объект аренды или величина рыночной арендной платы за объект аренды?

Чтобы уйти от необходимых, но достаточно объемных правовых, теоретических и методологических обоснований, по мнению Оценщика, целесообразно привести краткую логическую цепочку по этому вопросу.

Некоторые цитаты и определения основных терминов.

- Под «оценщиками» понимаются субъекты оценочной деятельности - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций и застраховавшие свою ответственность (ст. 4 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 135-ФЗ от 29.07.1998).
- «... под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости» (ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 135-ФЗ от 29.07.1998).
- К объектам оценки относятся:
 - отдельные материальные объекты (вещи);
 - совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
 - право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
 - права требования, обязательства (долги);
 - работы, услуги, информация;
 - иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ст. 5 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 135-ФЗ от 29.07.1998).
- Объекты гражданских прав - материальные и нематериальные блага, по поводу которых возникают гражданские правоотношения. Согласно ст. 128 ГК РФ к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в т. ч. имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в т. ч. исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага. Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте (Большой юридический словарь, С. 386-387).
- Гражданский оборот - гражданско-правовое название экономического оборота, которое опосредуется договорными и внедоговорными институтами обязательственного права. Участниками Г. о. являются физические лица и юридические лица, а в ряде случаев - также государство (в РФ сама федерация или ее субъекты) и муниципальные образования. В содержание Г. о. входит переход имущества от одного лица к другому лицу на основе заключаемых участниками Г. о. сделок или в силу иных юридических фактов (Большой юридический словарь, С. 131).
- Имущество - понятие, применяемое для обозначения: а) совокупности вещей и материальных ценностей, состоящих прежде всего в собственности лица (физического или юридического), государства или муниципального образования, либо принадлежащего организации на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. В состав имущества, входят также деньги и ценные бумаги; б) совокупности вещей и имущественных прав на получение вещей или имущественного удовлетворения от других лиц (актив); в) совокупности вещей, имущественных прав и обязанностей, которые характеризуют имущественное положение их носителя (актив и пассив) (Большой юридический словарь, С.224).

- ✓ Арендная плата - плата за предоставленное в порядке аренды имущество (Большой юридический словарь, С.35).
- ✓ Ставка арендной платы - объем выплат на период, указанный в договоре аренды (Словарь по экономике и, финансам <http://slovari.vandex.ru/dict/glossary/>).

Изложенные выше определения подводят к тому, что объектом оценки должен быть объект аренды (либо право аренды объекта аренды), поскольку только эти объекты могут быть вовлечены в гражданский оборот, но никоим образом не ставка арендной платы и не рыночная величина арендной платы. Величина рыночной арендной платы (ставка арендной платы) должна быть указана в отчете об оценке рыночной стоимости объекта аренды.

Определение рыночной арендной платы за объект аренды производится в предположении об отсутствии единовременного первоначального платежа за «право аренды».

Рыночную арендную плату т.к. не заданы особые условия аренды, Оценщик рассчитывает для тех условий аренды, которые рынок посчитал бы рыночной нормой.

Арендная плата определяется для объекта аренды исходя из того, что он будет передан в аренду в состоянии «как есть», однако с учетом того, что арендатор имеет право осуществить целесообразный ремонт помещения (в соответствии с выводами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки), без каких-либо компенсаций или зачета в счет арендной платы со стороны арендодателя. При этом все неотделимые улучшения, появившиеся в ходе проведения ремонта, переходят в собственность арендодателя только по истечении договора аренды, и потому не могут рассматриваться арендодателем как повод для пересмотра арендной платы.

Описание качества передаваемых прав

№ п/п	Наименование показателя	Наличие показателя
I	Наличие/отсутствие обременений прав пользования и владения	
1	Ограничение на использование ресурсов во времени	Время использования не ограничивается
2	Ограничение на использование энергетических ресурсов	Энергетических ресурсов электроснабжение, отопление) нет
3	Ограничение на использование материальных ресурсов	Материальных ресурсов нет
4	Ситуационные обременения	Ограничений присутствия и поведения нет
5	Функциональные обременения	На реализацию разновидностей функций не существует ограничение
6	Срок аренды	Краткосрочный. Ограничение срока и условий продления договора, в том числе, установления бессрочного характера договора, в дальнейшем принимается, согласно законодательства РФ.
II	Дополнительные условия аренды	
7	Характер распределения расходов между владельцем и арендатором	Аренда на основе чистой ренты: В состав арендной платы не входят платежи за текущие ремонты и эксплуатацию. В состав арендной платы не входят: налог на имущество - согласно действующему законодательству; страхование объекта аренды; минимальные расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги (та часть расходов на управление, бухгалтерские и юридические услуги, которая отнесена на постоянные издержки, т.е. не зависит от загрузки объекта, но которой нельзя избежать - расходы по ведению учета по аренде имущества); платежи за землю - налог за земельный участок, который относится к объекту аренды;

		отчисления в фонд отложенного ремонта. <u>Операционные расходы:</u> Водоснабжение. Водоотведение. Теплоснабжение. Электроснабжение
7	Характер арендной платы	С фиксированной арендной платой
8	Условия пересмотра арендных ставок, периодичность пересмотра	В течение установленного срока аренды по согласованию сторон
9	Категория площади, передаваемая в аренду	Общая площадь (общая длина, общий объем и т.п.)

2.6. Принятые допущения и ограничения

Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

- настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и для указанных в нем целей;
- отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться раздельно, а только в полном объеме;
- настоящий отчет является конфиденциальным, и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку и Договоре. Отчет не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, с учетом всех обстоятельств, возникших на момент рассмотрения;
- мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект аренды и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом аренды и не указанные в Задании на оценку. Мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;
- отчет предназначен только для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку и в Договоре. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в результате которых третья сторона может получить экземпляр нашего Отчета.

К таким обстоятельствам относятся:

- третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с отчетом, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);
- третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями;
- третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.
- органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта аренды;
- объект аренды не обладает скрытыми дефектами, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра, если иное не оговорено в Договоре и Задании на оценку;
- оценщик не проводил как часть этой работы, какую-либо проверку характеристик объекта аренды, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра (т.е. мы не проводили геологическую, архитектурную и др. экспертизу: шурфление стен и перекрытий, аппаратный контроль несущих конструкций, измерение прочностных характеристик и т.д.)

- в настоящем Отчете была определена величина рыночной стоимости ставки арендной платы за объект аренды.
- Рыночная стоимость определяется для объекта аренды в техническом состоянии, действительном на дату оценки (т.е. «как есть»),
- оценка рыночной величины стоимости права аренды за объект производилась в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны 3-х лиц, если такое не оговорено в Задании на оценку и Договоре;
- все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании информации, полученной из источников открытого доступа посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
- от исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данного исследования;
- заключение о стоимости, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в договоре и отчете;
- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
- итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей заключения договора аренды, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;
- события и обстоятельства, которые произойдут после даты оценки нашего отчета, со временем могут привести к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые могут быть произведены на основании устаревшего отчета. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые могут появиться после этой даты;
- отчет ограничивается объемами, обозначенными в Задании на оценку,
- ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
- отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

2.7. Процесс оценки

Процесс оценки начинается с общего осмотра местоположения объекта аренды, описания помещения, его состояния, а также выделения особенностей оцениваемого объекта. Далее проводится анализ аренды соответствующего сегмента рынка недвижимости. Следующий этап оценки – определение величины рыночной стоимости. Определение величины рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок аренды недвижимости в целом, так и на ценность рассматриваемого объекта недвижимости. При определении величины рыночной стоимости обычно используют три подхода:

- сравнительный подход;
- затратный подход
- доходный подход.

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных с помощью указанных методов, и сведение итоговых оценок к единой стоимости объекта с учетом слабых и сильных сторон каждого метода. Таким образом, устанавливается окончательная оценка стоимости объекта оценки.

2.8. Процедура оценки

Процедура оценки включает в себя следующие этапы:

- **Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;**
- **Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.** Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- **Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.** Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов;
- **Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.** Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости. Данное понятие выражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из существующего состояния и тенденций развития рынка.
- **Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.** Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.
- **Составление отчета об оценке.** Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, №31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805;

2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482) и в федеральных стандартах оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом аренды, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

2.9. Используемые термины и определения

Оценочная деятельность – для целей Федерального закона №135.- «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 г. под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке). Отчет содержит подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

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 РФ 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 (п. 8 ФСО № 1).

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.

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

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства 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.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним. ("Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" от 20 мая 2015 года N 297).

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. ("Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" от 20 мая 2015 года N 297).

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях). ("Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" от 20 мая 2015 года N 297).

Арендная плата – установленная в договоре аренды имущества годовая плата за пользование имуществом. Устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей.

Дата 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.

Действительный валовый доход – предполагаемый доход при полном функционировании собственности с учетом потерь стоимости от неполной заполненности объекта и неуплаты по договорам.

Допущение – гипотетические мнения и/или суждения исполнителя услуги по оценке, повлиявшие на результат оценки

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Инвестиционная стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях.

Износ – потеря стоимости актива в силу физического износа, функционального устаревания, а так же воздействия внешних факторов.

Корректировка – операция (часто – математическая), учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Кадастровая стоимость объекта оценки – рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Объекты сравнения – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам

Основные средства – категория материально-вещественных ценностей, которые можно использовать в хозяйственной деятельности в течении длительного времени. Включает земельные участки, здания, машины, оборудование и т.п.

Потенциальный валовый доход – общий доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости её площадей без учета всех потерь и расходов. Потенциальный доход включает арендную плату со всех площадей, изменение платы в соответствии с договором и другие доходы от недвижимости.

Потери арендной платы – имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов, неуплаты стоимости. Обычно эти потери выражаются по отношению к потенциальному валовому доходу и определяются для каждого местного рынка.

Предпринимательская прибыль – прибыль застройщика (инвестора), величина наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании

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

1. Одна сторона не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение.
2. Обе стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах.
3. Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки.

4. Платеж за объект выражен в денежной форме.
5. Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.

Понятие "цена" характеризует сумму денег, полученную продавцом в результате продажи, либо выражает стоимостную ценность имущества, определенную сторонами сделки – обмене. Цена - это свершившийся факт. Стоимость – это предполагаемая цена, ожидаемая к получению в будущем.¹

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Восстановительная стоимость – стоимость объекта создаваемого по той же планировке и из тех же материалов, что и оцениваемая, но по ныне действующим ценам, не бывшего в эксплуатации, т.е. как нового и соотнесенная к дате оценки. Может быть рассчитана как на базе стоимости воспроизводства, так и на базе стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичному объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки².

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки.

Таким образом, восстановительная стоимость выражается издержками на воспроизводство точной копии объекта, а стоимость замещения - издержками на создание современного объекта-аналога

Ликвидационная стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов. Это очень важное определение, достаточно часто имеющее место в жизни. Наиболее простым примером является случай, когда кому-либо в силу обстоятельств необходимо срочно (в сроки, менее обычных) продать определенное имущество. Это конечно можно сделать, продав имущество по меньшей (заниженной) стоимости.

Типичный срок экспозиции объекта - типичный срок экспозиции объекта – период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним. Здесь следует иметь в виду, что на конкурентном рынке разные объекты прав продаются за разные сроки: одни достаточно быстро (например, оргтехника, автомобили, квартиры), другие достаточно долго (например, промышленная недвижимость, недвижимость, имеющая значительные объемные характеристики и, следовательно, стоимость). Поэтому и сроки представления оферты могут быть разными. Если объект выставлен на продажу период времени, меньший типичного срока экспозиции, то стоимость, полученная за объект, не может считаться рыночной.

Физический износ - является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональный износ - потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Чистый операционный доход – рассчитывается как разность между действительным валовым доходом и операционными расходами и не учитывает налоговых выплат и платежей по обслуживанию кредита.

Экономический износ - потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является

¹ Постатейный комментарий к закону об оценочной деятельности

устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Эксплуатационные расходы – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства эффективного валового дохода. Операционные расходы могут быть разделены на постоянные, переменные и расходы на замещение.

К постоянным расходам относятся расходы, которые не зависят от степени заполненности объекта и стоимости за него.

К переменным расходам относятся те, которые связаны с интенсивностью использования собственности и уровня предоставляемых услуг. Для каждого вида собственности характерны некоторые отличия в составе переменных расходов, однако основными являются: расходы на управление; заключение договоров аренды, коммунальные расходы (отопление, водоснабжение, газ, электричество); уборка помещений, эксплуатация и ремонт; содержание территории и автостоянки; обеспечение безопасности; маркетинг и реклама.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы) – такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые главным образом и формируют цены на недвижимость.

Арендная плата - это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Арендный платеж - сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Платежный период - интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Арендная ставка (ставка арендной платы) - арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Срок аренды - период времени, на который заключается договор аренды.

Срок действия арендной ставки - период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

Объект оценки - право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды или заданием на оценку.

Объект аренды - объект недвижимости (помещение), арендная плата за который определяется в соответствии с заданием Заказчика.

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

Объекты сравнения — проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения — некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

2.10. Используемая литература и источники информации

Методическая литература.

1. Фридман Дж., Ордуэй Н., «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», ДЕЛО Лтд., Москва, 1995г.
2. Харрисон Г.С., «Оценка недвижимости», Москва 1994г.
3. Тарасевич Е.И., «Оценка недвижимости», Издательство СПб. ГТУ, Санкт-Петербург, 1997 г.
4. Коростелев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости», ООО «Русская деловая литература», Москва, 1998г.
5. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие М., ИНФРА-М., 1997г.
6. С. Грибовский «Методы капитализации дохода», С-П, 1997г.
7. Я.К. Колде. Практикум по теории вероятностей и математической статистике. Москва, Высшая школа, 1991.-157с.
8. П.В. Новицкий, И.А. Зограф. Оценка погрешностей результатов измерений. –Л. Энергоатомиздат. Ленинградское отделение. 1985.-248с

Источники информации.

1. <http://42.brekom.ru/office/rent/14750000003>
2. <http://42.brekom.ru/office/rent/14880000045>
3. <http://42.brekom.ru/office/rent/28090000002>
4. <http://42.brekom.ru/office/rent/14750000013>

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки (аренды)

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих право подтверждающих, правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

- Решение комитета по управлению муниципальной собственностью Мариинского муниципального района Кемеровской области, от 15.05.2014 г., №30,
- Копия выписки из реестра муниципальной собственности Мариинского муниципального района, инвентарный №16202, от 17.05.2014 г.

3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре Объекта оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Исполнителем. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Исполнителя и собственным опытом Исполнителя. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком.

Таблица 3.1. Перечень использованных при проведении оценки данных
Перечень данных. Источник информации.

№ п./п.	Перечень данных	Источник информации
1	Правовая информация	-Решение комитета по управлению муниципальной собственности Мариинского муниципального района Кемеровской области, от 15.05.2014 г., №30.
2	Технические характеристики	- Копия выписки из реестра муниципальной собственности Мариинского муниципального района, инвентарный №16202, от «17.05.2014 г.
3	Рыночная информация	Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций; Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета.

Источник: исследование ООО «Статус+».

Таблица 3.2. Местоположение объекта оценки.

Наименование	Характеристика
Месторасположение	Кемеровская обл., г. Мариинск, ул. Чердынцева, д. №1.
Градостроительная зона и соответствие зонированию	Здание, в котором находится помещение №6 расположено в зоне жилой и административной застройки.
Типичное использование окружающей недвижимости	Офисная, торговая и жилая застройка
Обеспеченность инфраструктурой	Помещение обеспечено всеми необходимыми центральными коммуникациями: теплоснабжение, водоснабжение, электроснабжение, канализация
Транспортная доступность	Маршруты общественного транспорта.
Экономическое местоположение	Объект расположен в зоне сложившегося района
Плотность и тип застройки	Высокая плотность застройки
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по г. Мариинску. Уровень шума допустимый
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район отличается устойчивым уровнем спроса на офисные помещения
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед Объектом оценки располагаются проезды и тротуары

Источник: данные Заказчика и исследование ООО «Статус+»

Таким образом, анализ местоположения не выявил существенных моментов, способных снизить потребительскую ценность Объекта оценки в течение ближайшего времени при условии его текущего использования.

3.3. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Согласно Договору на проведение оценки, Объектом оценки является право пользования и владения на условиях оперативного управления недвижимым имуществом, представляющим собой офисные помещения, расположенные на втором этаже нежилого здания по адресу: Кемеровская обл., г. Мариинск, ул. Чердынцева, д. №1, пом. №6, общей площадью 476,2 кв. м. Текущее использование объекта аренды – культурно-досуговый центр «Праздник».

Согласно решения комитета по управлению муниципальной собственностью Мариинского муниципального района Кемеровской области, от 15.05.2014 г., №30., объект оценки находится в собственности муниципального бюджетного учреждения культуры «Культурно-досуговое объединение «Праздник», ИНН/КПП 4213006082/421301001, ОГРН 1064213002908, дата присвоения 05.07.2011 г., р./сч. 40701810700001000006 УФК по Кемеровской области, в ГРКЦ ГУ Банка России по Кемеровской области г. Кемерово БИК 043207001, л.сч. 20396U57030.

Юридический адрес: Кемеровская обл., г. Мариинск, ул. Чердынцева, д. №1.

Характеристика прав на Объект оценки представлена в таблице ниже.

Таблица 3.3.

Показатель	Характеристика
Назначение	Нежилое
Кадастровый (или условный) номер	---
Право подтверждающие документы	Решение комитета по управлению муниципальной собственности Мариинского муниципального района Кемеровской области, от 15.05.2014 г., №30.
Правоустанавливающие документы	Выписка из реестра муниципальной собственности Мариинского муниципального района от 17.05.2014 г. Акт приема передачи имущества в оперативное управление муниципальному бюджетному учреждению культуры «Культурно-досуговое объединение «Праздник», от 15.05.2014 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы.

Источник: Акт приема передачи имущества в оперативное управление муниципальному бюджетному учреждению культуры «Культурно - досуговое объединение «Праздник», от 15.05.2014 г.

Технические характеристики Объекта оценки приведены в нижеследующей таблице. Описание технического состояния помещений было выполнено на основании осмотра Исполнителем Объекта оценки, а также информации, предоставленной заказчиком.

Таблица 3.4.

Характеристика/показатель	Значение для объекта аренды
Реестровый номер	16202
Адрес	Россия. Кемеровская обл., г. Мариинск, ул. Чердынцева, д.№1, п.№6.
Фактическое использование	Нежилое помещение
№ паспорта ТБТИ	б/н
Кадастровый номер	Отсутствует
Тип оцениваемого объекта недвижимости	Помещение
Год постройки здания	1960
Назначение объекта недвижимости по паспорту ТБТИ	Нежилое
Текущее использование помещений	Нежилое помещение
Этажность здания	2
Общая площадь помещения, кв.м.	476,2
Строительный объем объекта оценки, м3.	Информация не представлена
Площадь застройки, кв.м.	Информация не представлена
Конструктивные характеристики здания:	
Материал стен здания	Кирпичные
Материал перекрытий	Железобетонные
Фундамент	Бетонный - ленточный
Кровля	Асбестоцементные листы
Проемы оконные	Пластиковые стеклопакеты
Проемы дверные	Пластиковые
Полы	Линолеум, керамическая плитка

Характеристика/показатель	Значение для объекта аренды
Реестровый номер	16202
Адрес	Россия. Кемеровская обл., г. Мариинск, ул. Чердынцева, д.№1, п.№6.
Внутренняя отделка	Простая
Наружная отделка	Отсутствует
Инженерное обеспечение:	
Водопровод	Центральный
Электроснабжение	Центральное
Канализация	Центральная
Отопление	Центральное
Состояние здания по данным БТИ, износ %	Информация отсутствует
Внутреннее состояние оцениваемых помещений	Не требует ремонта
Состояние объекта по данным осмотра оценщика	Не требует ремонта

Источник информации: по данным заказчика, результатов визуального осмотра Оценщика и данным Заказчика

3.4 Фотографии объекта аренды

Кемеровская обл., г. Мариинск, ул. Чердынцева, д. №1, пом. №6.





4.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки



Географическое положение

Кемеровская область — область в южной части Западной Сибири России, Сибирский федеральный округ, образована 26 января 1943. Площадь 95,5 тыс. км²

Население — 2855,0 тыс. чел. (2005). Плотность населения: 29,9 чел/км² (2005), удельный вес городского населения: 85,0% (2005)

Административный центр области — город Кемерово

Граничит с Новосибирской и Томской областями, Алтайским и Красноярским краями, республиками Алтай и Хакасия.

В Кемеровской области 20 городов, 19 районов.

Большинство населения проживает в городах, имеются значительные территории с низкой плотностью населения. Живут русские, шорцы, татары, украинцы, чувашаи, немцы.

Совет народных депутатов — 36 депутатов, из них: Единая Россия — 35, Справедливая Россия — 1. Избран в октябре 2008.

География

Большую часть области занимает Кузнецкая котловина, на западе Салаирский кряж, на востоке Кузнецкий Алатау, на юге Горная Шория. Реки — Кондома, Мрассу, Томь, Иня, Кия, Сары-Чумыш.

Кемеровская область расположена на юго-востоке Западной Сибири, занимая отроги Алтая — Саянской горной страны. Протяженность области с севера на юг почти 500 км, с запада на восток — 300 км. Большая разность высот поверхности определяет разнообразие природных условий. Наивысшая точка — гора Верхний Зуб на границе с Республикой Хакасия поднимается на 2178 м, наименьшая — 78 метров над уровнем моря лежит в долине реки Томи на границе с Томской областью. По рельефу территория области делится на равнинную (северная часть), предгорные и горные районы (Кузнецкий Алатау, Салаирский кряж, Горная Шория), межгорную Кузнецкую котловину.

В недрах области обнаружены разнообразные полезные ископаемые: каменные и бурые угли, железные и полиметаллические руды, золото, фосфориты, строительный камень и другие минеральные ресурсы. По сочетанию и наличию природных богатств область можно назвать уникальной.

Климат Кемеровской области континентальный: зима холодная и продолжительная, лето короткое, но тёплое. Средние температуры января $-17 \dots -20^{\circ}\text{C}$, июля — $+17 \dots +18^{\circ}\text{C}$.

Среднегодовое количество осадков колеблется от 300 мм на равнинах и в предгорной части до 1000 мм и более в горных районах. Продолжительность безморозного периода длится от 100 дней на севере области до 120 дней на юге Кузнецкой котловины.

История

Коренное население — шорцы и телеуты. В 1618 году началось заселение территории нынешней Кемеровской области русскими, появился Кузнецкий острог. В 1721 году рудознатец Михайло Волков открыл в районе современного г. Кемерово первое месторождение угля. В начале XX века начинаются работы по созданию угольных и металлургических предприятий. В 1943 году Президиум Верховного Совета СССР принял решение о выделении из Новосибирской области Кузбасса и о создании на его территории Кемеровской области.

Экономика области

На территории области развита угольная промышленность, наиболее важные её центры — Прокопьевск, Междуреченск, Кемерово, Новокузнецк, Осинники, Ленинск-Кузнецкий. Шахты расположены на большей части области. На юге развита металлургия и горно-добывающая промышленность (Новокузнецк, Таштагол). Также в области есть машиностроение (Юрга) и химическая промышленность (Кемерово). Хорошо развиты железнодорожный транспорт и тепловая энергетика (Калтан, Мыски).

Угольная промышленность

Кемеровская область имеет два угольных бассейна (большую часть территории занимает Кузнецкий каменноугольный бассейн, от Малиновки (поселок, входящий в Осинники), до районов Новосибирской области), и часть Канско-Ачинского каменноугольного бассейна. В год добывается до 150 млн т каменного угля, наиболее крупные предприятия расположены в Междуреченске, Прокопьевске и Киселевске, Ленинск-Кузнецке, Белово.

Металлургия

Металлургия представлена цветной (Новокузнецкий алюминиевый), и чёрной (заводы в Новокузнецке, Гурьевске, Юрге); ресурсная база Темиртауское месторождение, Шерегешское месторождение, Казское и Таштагольское месторождение.

Сельское хозяйство

Предприятия сельского хозяйства расположены на севере области и недалеко от городов. Имеются внешнеэкономические связи со странами СНГ, ЕС, АСЕАН, также Китаем, Монголией, Польшей, Германией.

Транспорт

По территории проходит Транссиб, Южно-Кузбасская ветка Западно-Сибирской железной дороги, международные аэропорты Кемерово и Новокузнецк-Спиченково, Прокопьевский район.

Наука

В 2005 году на территории области функционировало 10 высших учебных заведений и 32 филиала высших учебных заведений других регионов страны. Численность студентов составила 101891 человек, в том числе на очных отделениях — 53,8 процента, очно-заочных (вечерних) — 3,4 процента, заочных отделений — 42 процента, экстернат — 0,6 процента. На 10 тыс. человек населения приходилось 359 студентов высших учебных заведений. Удельный вес студентов негосударственных высших учебных заведений в общей численности студентов составил 5,3 процента. Выпущено специалистов высшими учебными заведениями в 2005 году — 18459 человек. Уровень трудоустройства выпускников высшего профессионального образования составил 90 процентов. Численность профессорско-преподавательского персонала высших учебных заведений в 2005 году составила 5217 человек, в том числе докторов наук — 570 человек, кандидатов наук — 2343 человека, аспирантов — 1150 человек. Количество средних специальных учебных заведений в 2005 году составило 53, кроме того филиалов — 14. Численность студентов, обучающихся в средних специальных учебных заведениях — 55148 человек. На очных отделениях обучается 72 процента студентов, очно-заочных (вечерних) — 2 процента, заочных — 25,6 процента, экстернат — 0,2 процента. Выпущено специалистов средними специальными учебными заведениями в 2005 году — 14267 человек. Число организаций, выполнявших исследовательские работы в 2005 году, составило 29, из них научно-исследовательских — 14, конструкторских бюро — 3, проектных и проектно-исследовательских — 3, высших учебных заведений — 5, научно-технических подразделений на промышленных предприятиях — 4. Численность персонала, занятого исследованиями и научными разработками, в 2005 году составила 1476 человек.

2.2. Анализ района нахождения объекта оценки

1. Географическое положение

Мариинский муниципальный район расположен на северо-востоке Кемеровской области в 173 км., от областного центра - г. Кемерово. На севере он граничит с Томской областью, на западе - с Ижморским районом, на востоке - с Тяжинским районом, на юге - с Чебулинским районом. Площадь территории района - 5,6 тыс. кв. км, что составляет 5,9 % территории Кемеровской области. Административным центром является старейший город Кузбасса - Мариинск, с численностью населения 41,5 тыс. человек. Центр Мариинского муниципального района - город Мариинск. После Новокузнецка Мариинск считается старейшим городом в Кузбассе. Русское село Кийское было основано в 1698 году. Оно располагалось на главном почтовом Московском тракте. Населенный пункт получил статус города в 1856 году, но в течение всего следующего года сохранял название «Кийское». В 1857 был переименован в честь императрицы Марии Александровны (1824-1880) - жены Александра II. Летом 1891 года, в период строительства Транссибирской магистрали в Томской губернии, Мариинск посетил Николай II, тогда ещё цесаревич. Мариинский район формировался в основном за счет крестьян, переселявшихся в

Сибирь из Центральной России. Большинство из них продолжали заниматься земледелием; другими видами деятельности местного населения были торговля, мелкое производство, извоз, золотодобыча. В 1858 г. численность населения города составляла 3671 чел., в 1897 - около 8,5 тыс., а в 1913 г. - более 14 тыс. Для конца XIX - начала XX в. Мариинск считался довольно крупным городом, торговым и транспортным узлом. В настоящее время в состав муниципального образования входит 13 поселений, в том числе одно городское и 12 сельских. Район имеет выгодное экономико-географическое положение, обусловленное рядом факторов и условий: район пересекают Транссибирская железнодорожная магистраль, Федеральная автомобильная дорога «Байкал» и Транссибирский нефтепровод благоприятные агроклиматические ресурсы и многолетние аграрные традиции населения создают основу развития сельского хозяйства потенциал лесных ресурсов благоприятен для развития лесозаготовки и лесопереработки регионального значения, разведанные месторождения нерудных полезных ископаемых: песка, гравия, глины формируют потенциал для развития отрасли строительных материалов природные рекреационные ресурсы и исторические достопримечательности Мариинска создают основу для развития различных видов туризма.

Природные ресурсы и условия

Площадь сельскохозяйственных угодий составляет 126,63 тыс. га, в том числе пашни - 87,43 тыс. га, сенокосы и пастбища - 43,03 тыс. га, что является предпосылкой развития зерноводства и молочно-мясного скотоводства. Естественная оценка почв позволяет отнести их к среднебонитетным. В Мариинском районе расположено Антибесское месторождение светлых формовочных песков и белых глин. Разведанные месторождения песка и гравия используются для производства песчано - гравийных смесей. В районе также имеются запасы торфа. Главной водной артерией является река Кия с множеством пойменных озер и болот. Кия имеет протяженность 507 км. Берет начало на восточном склоне Кузнецкого Алатау в районе горы Чемодан, второй ее источник находится на горе Медвежьей. Кия имеет притоки: Кундат, Кия-Шалтырь, Мокрый Бериккуль, Кожух, Серта, Юра, Чебула, Антибесс, Тяжин, Бериккуль, Песчанка, Четь и другие. Все реки Мариинского района относятся к Обской системе, богатой рыбными запасами (таймень, елец, щука, окунь). Общая площадь лесного фонда составляет 359,6 тыс. га (лесистость территории 65%). Для эксплуатации потенциально пригодны 173,9 тыс. га. Мариинское лесничество относится к Западно-Сибирскому подтаежно-лесостепному району. Здесь находятся самые значительные запасы в области спелых и перестойных насаждений мягколиственных пород. Также в Мариинском районе находится самый большой фонд (625 га) сосновых насаждений, пригодных для заготовки живицы - ценного сырья для фармакологии и парфюмерии.

Социально-экономические характеристики

Население. Численность постоянного населения на 01.01.2008 года - 59,4 тыс. чел. Плотность проживания - 10,6 человек на 1 кв. км. Трудоспособное население составляет 65% от общей численности населения. Трудовые ресурсы района составили 38,89 тыс. чел., в том числе занятых в экономике: 22,83 тыс. чел., что свидетельствует о наличии свободных трудовых ресурсов в районе. Уровень зарегистрированной безработицы в 2007 году составил 5,6 %, что выше средне областного. Экономика Мариинского муниципального района имеет многоотраслевую направленность и характеризуется преобладанием обрабатывающих производств.

Доминирующими отраслями, определяющими развитие экономики муниципального образования, являются пищевая промышленность и сельское хозяйство.

Структура промышленного производства в Мариинском районе в 2007 году.

Объем отгруженных товаров собственного производства по видам экономической деятельности в 2007 году выглядит следующим образом:

1. Обрабатывающие производства - 2163 млн. руб. (0,9 % от областного объема).
2. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды - 290 млн. (0,5 % от областного объема).

В настоящее время промышленность, сосредоточенная в основном в городе Мариинске, представлена такими предприятиями, как ОАО «Спиртовой комбинат», ОАО «Мариинский ЛВЗ», ООО «Сибирская водочная компания», ООО «Мариинская мясоконсервная компания», КФХ

«Успех» и другими. Важную роль в экономике играет ОАО «Спиртовой комбинат», открытый в 1938 г. и входящий в настоящее время в холдинг «Сибирский деловой союз». Комбинат производит спирт для химической, парфюмерно-косметической, пищевой промышленности, а также для медицины. Уже более 100 лет работает Мариинский ликеро-водочный завод, выпускающий более 60 наименований водки и ликеро-водочных изделий, газированной воды и напитков. Спиртовая и ликеро-водочная продукция имеет высокий уровень конкурентоспособности на российском и международном рынке.

Сельское хозяйство является для Мариинского муниципального района значимой отраслью экономики, обеспечивая занятость населения в сельской местности. Район имеет давние традиции в выращивании зерна, о чем свидетельствует то, что основная доля сельскохозяйственной продукции выпускается хозяйствами и организациями, занимающимися выращиванием зерновых и зернобобовых культур. В 2007 году производство зерна составило 111,3 тыс. т (удельный вес в области 7,6 %) и увеличилось на 37,4% по сравнению с 2006 годом. Территория заняла 3-е место по валовому сбору зерна и урожайности культур среди всех территорий области. Наибольший вклад в валовое производство зерна внесли крестьянско-фермерские хозяйства района. Основные направления сельскохозяйственного производства: производство зерновых (ПСК «Коллеульский»; крестьянские (фермерские) хозяйства «Антибесс», «Нива», «Марков», «Радужное», «Сибиряк», «Нива-2»), производство зерновых, молочно-мясное животноводство (ООО «Организация научного обеспечения сельского хозяйства», СПК «Гюменев», ООО Агрофирма «Разгуляй», ФГСУП ОПХ «Кийское»), свиноводство (ПСК «Коллеульский»), переработка зерновых, выпечка хлебобулочных изделий (крестьянское (фермерское) хозяйство «Успех»). Значителен вклад района в производство муки в регионе-3,1 % от всего производства, 7 место в рейтинге муниципальных образований.

Валовый сбор зерна в Мариинском районе

Наиболее перспективными для развития сельского хозяйства являются Красноорловская, Белгородская, Малопесчанская, Благовещенская, Калининская, Кийская и Суловская сельские территории. Именно в них сосредоточена большая часть хозяйств и организаций, занимающихся выращиванием зерна и овощей и разведением скота. Производство пиломатериалов в настоящее время характеризуется отрицательной динамикой, в 2007 году оно составило 4,7 тыс. куб. по сравнению с 15 тыс. куб. м в 2006 году. Вклад в региональное производство пиломатериалов составляет 2,6 %, 10 место среди муниципальных образований. С учетом потенциала по основному и дополнительному лесопользованию, необходимо развивать данную отрасль. В среднесрочной перспективе в районе планируется организация лесозаготовок, лесопиления, деревообработки и плитного производства на базе ООО «Сибирский лес» и ООО «Суловский ЛПХ». С Э этими проектами связывают ближайшие перспективы по развитию лесопереработки в регионе. Все возрастающую роль в экономике района играет малое предпринимательство. На территории Мариинского района зарегистрировано 77 малых предприятий, главным образом, в сфере торговли, строительстве, обрабатывающих производствах.

Транспортная инфраструктура

Через территорию Мариинского муниципального района проходят автомобильные дороги областного и федерального значения, Транссибирская железнодорожная магистраль, что определяет его преимущественное расположение. Автотранспортную связь с сельскими населенными пунктами, областным центром и другими городами области обеспечивает Мариинское ГПАТП. В пригороде Мариинска расположен аэродром местного назначения, который в настоящее время не эксплуатируется. Протяженность дорог с твердым покрытием составляет 323 км.

Услуги связи на территории Мариинского района осуществляет Мариинский центр телекоммуникаций ОАО «Ростелеком» и операторы сотовой связи («Билайн», «Теле-2», «Мегафон», «МТС»). Услуги почтовой связи оказываются ФГУП «Почта России».

В районе сформирована инженерная инфраструктура, состоящая из электрических сетей, тепловых сетей, водопроводных сетей, водозаборов, котельных.

Жилищный фонд составляет 1141 тыс. кв. м.

Удельный вес общей площади, оборудованной:

водопроводом - 56,5%

канализацией - 42,5%

отоплением - 38,4%

горячим водоснабжением - 22,9%

ваннами (душем) - 34,6%

газом - 15,3%

напольными электроплитами - 23,4%.

На территории активно ведется жилищное строительство. По вводу в действие жилых домов Мариинский район на протяжении последних лет занимает достаточно высокие места в рейтинге муниципальных образований (13 место). За 2007 год построено 18,2 тыс. кв. м жилья (1,8 % от областного уровня введенного жилья). Стабильно возрастают объемы ввода индивидуального жилья, в том числе с учетом займов, предоставляемых из областного бюджета через Фонд развития жилищного строительства и по подпрограммам Федеральной программы «Жилище». Рыночная инфраструктура в районе находится в стадии становления. Оказание помощи в юридических и консультационных услугах осуществляется Муниципальным Фондом поддержки малого предпринимательства (участие в судьбе начинающих предпринимателей). С целью поддержки малого и среднего бизнеса, как основы роста экономики района, разработана муниципальная целевая программа «Развитие субъектов малого и среднего предпринимательства на период 2008-2010 гг.». Действует 2 гостиницы на 29 мест. Открыты торговые центры региональных операторов «АЛПИ» и «Чибис», активно развивается местная розница. Финансовая инфраструктура представлена Сибирского банка Сбербанка России - 4 отделения, дополнительным офисом «УРСА-банка», банком «Кедр». Страховые услуги осуществляет Военно-страховая компания, Коместра, Губернская страховая компания Кузбасса, Росгосстрах. Инвестиции в основной капитал составили в 2007 году 843 млн. руб., по этому показателю район занимает 23 место в рейтинге муниципальных образований по этому показателю. Динамика деятельности потребительского рынка и услуг также имеет устойчивую положительную тенденцию. Объем оборота розничной торговли возрос к уровню 2006 года на 19,5% и составил 1,875 млрд. руб., оборот общественного питания составляет 73,6 млн. руб. Удовлетворение населения в потребительских товарах идет за счет развития частной инициативы в розничной торговле и новых форм торговли, в том числе сетевой. Инвестиции в основной капитал в 2007 году составили 843 млн. руб. (удельный вес 0,8 %, 23 место среди муниципальных образований). Приоритетные направления инвестирования связаны с глубокой переработкой древесины, а именно, строительством производств по производству фанеры и МДФ, производства, включающего завод по лесопилению, заводы по производству древесностружечных плит по типу ДСП и OSB.

Социальная инфраструктура

Средняя номинальная начисленная заработная плата одного работающего выросла к уровню 2007 г на 20% и составила 9970,7 тыс. руб., однако это уровень ниже среднеобластного. В целом, социальная инфраструктура в районе является развитой. В муниципальном районе действуют 24 дошкольных учреждения, 33 государственные и муниципальные дневные общеобразовательные школы (в том числе гим-назия) и 2 вечерних, 4 средних специальных учебных заведения (лесотехнический и аграрный техникумы, педагогический колледж, филиал Кемеровского кооперативного техникума), 4 учреждения, реализующие программу начального профессионального образования. Учреждения здравоохранения представлены 10 больницами, 14 врачебными амбулаторно-поликлиническими отделениями и 40 ФАП. Основу культурного потенциала составляют 3 музея, 48 библиотек с книжным фондом 376 тыс. экземпляров, 51 учреждение культурно-досугового типа, кинотеатр, 13 стационарных киноустановок. На развитие творческих способностей детей и подростков направлена деятельность художественной, 2 музыкальных школ, школы искусств с музыкальным, хореографическим и двумя художественными отделениями. Действуют учреждения дополнительного образования детей: 3 Дома детского творчества, станция юных техников, детско-юношеская спортивная школа, детско-

юношеский клуб физической подготовки. Функционирует 71 спортивное сооружение, в том числе 2 стадиона, 30 спортивных залов.

Инфраструктура туризма и отдыха

Рекреационный потенциал Мариинского района велик - это уникальная архитектура и статус старинного сибирского города, а также возможности развития экологического туризма. Историческое наследие, памятники архитектуры и деревянного зодчества, наличие уникальных мест, искусство мастеров по дереву и бересте в сочетании с живописной природой и одной из самых чистых рек Сибири - Кией, наличием лечебных глин дают возможность развивать это направление. На севере-востоке района расположены горы Арчекас и Кабедат, похожие на ландшафты Швейцарии. Среди интересных объектов природы - водопады, пещеры, уникальные урочища. Наличие в водоемах района большого количества разнообразных промысловых рыб, может стать основой для развития туристической рыбалки. В настоящее время разработаны маршруты для летнего туризма трехдневный сплав «Московка-Чумай», пятидневный сплав «Белогорск-Макарак», сплав «Макарак-Чумай». В зимний период туристы могут воспользоваться лыжным маршрутом. Предлагаются варианты однодневных маршрутов для школьников и всесезонные туры сельского туризма и «Прогулки по старому городу». Облик Мариинска очень колоритен - его украшают каменные здания местных купцов, которые были построены в стиле «сибирского барокко» и дома, украшенные деревянной резьбой. На территории города находятся три музея: краеведческий, музей писателя В.А. Чивилихина, музей «Береста Сибири» Город богат мастерами по работе с берестой. В настоящее время ведется реконструкция дома купца Юдалевича О.Д. - под историко-культурный центр ремесел и промыслов. Также идет реконструкция единственного в Сибири здания Синагоги под «Центр национальных культур народов Сибири». Здесь творили писатель-народник Николай Наумов, революционер-демократ и журналист Леонид Блюммер. Мариинский уезд - родина писательницы, лауреата государственной премии СССР, автор романа «Битва в пути», «Жатва» Галины Николаевой и многих других.

5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

5.1 Общие положения

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости объекта недвижимости. Данный анализ позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, т.е. такое использование, которому соответствует ожидание максимальной рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости – это разумный и вероятный вариант использования (назначения) земельного участка и существующих на нем строений, который является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и отличное от него использование собственности, как улучшенной. Пока стоимость собственности с улучшениями будет больше стоимости без улучшений, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование собственности с улучшениями. Когда стоимость свободного участка превысит стоимость собственности с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земельного участка, как будто бы свободного. Исходя из этого, мы будем анализировать с точки зрения оптимальности два состояния объекта:

- 1) Сначала, анализ участка земли, как не застроенного;
- 2) Затем, анализ участка земли с существующими улучшениями.

5.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использование земельного участка как неосвоенного.

Основная задача данного анализа - ответить на следующие вопросы.

1) Если земля была бы свободной от существующей застройки, как ее следовало бы лучше использовать?

2) Какой тип зданий или сооружений следовало бы построить и когда?

Для ответа на первый вопрос необходимо проанализировать не только текущее состояние рынка, но и дать прогноз его изменения на будущее, так как стоимость определяется главным образом потенциальными возможностями. При этом нельзя исключать случаев, когда наиболее эффективным текущим использованием будет временное или спекулятивное. Кроме характера и времени возведения улучшений следует также определить их конкретный вид - выбрать класс, размеры, сопутствующие сооружения и т.д.

Рассмотрим соответствие участка земли критериям наилучшего и наиболее эффективного использования:

1) Физически возможное использование.

Окружение, топография земельного участка позволяет использовать его под строительство объектов жилой, коммерческой недвижимости и объектов коммунальной инфраструктуры.

2) Законодательно разрешенное использование объектов.

Земельный участок, функционально обеспечивающий использование объекта аренды (здания, назначение нежилое), предоставлен под строительство административного здания. Информация о предполагаемых изменениях нормативных актов в соответствующей части, которые существенно повлияли бы на характер использования, отсутствует.

3) Финансово целесообразное использование.

Критерием финансовой осуществимости является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и возврата самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения, месторасположения, которые определяют такие характеристики как валовой доход, операционные расходы, потери и т.д. Величина чистого операционного дохода допустимого варианта использования должна удовлетворять требуемой норме возврата.

Здание объекта аренды расположено в п.г.т. Верх-Чебула, Кемеровской области.

В настоящее время существующие улучшения - объект недвижимости, находится на балансе бюджетного учреждения - полностью используется и является востребованным. Поэтому осваивать

относящийся к зданию участок, в ближайшее время, финансово нецелесообразно, наиболее эффективно использовать существующее строение.

5.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями.

В настоящее время на рассматриваемом земельном участке находится объект недвижимости – здание. назначение нежилое. Задачей данного раздела исследования является анализ текущего использования и связанного с ним дальнейшего использования - реконструкции, модернизации, ремонта, демонтажа и т.п.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости как улучшенной способствует определению того использования, которое, согласно прогнозам, даст самый высокий общий доход на инвестированный капитал, а также помогает в нахождении сопоставимых объектов. Типичными вариантами использования улучшенной недвижимости могут служить следующие альтернативы:

1. Снос строений.
2. Продолжение использования в текущем состоянии.
3. Реконструкция и обновление.

1. Снос строений.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или ремонтироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доход от нового улучшения будет больше, чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительства альтернативных объектов.

Существующие улучшения могут быть снесены только в том случае, когда не существует эффективных инвестиционных проектов по их ремонту, реконструкции и дальнейшему использованию. В нашем случае разумно использовать существующие улучшения по функциональному назначению. Эффективность же ремонта зависит от соотношения будущих доходов и расходов на ремонт.

Различные варианты ремонта и реконструкции будут эффективны в различной степени, в то время как снос строения не даст ничего, кроме затрат по сносу.

Существующие улучшения эксплуатируются и являются социально-значимыми и востребованными для поселка. Таким образом, снос существующих строений представляется нецелесообразным.

2. Продолжение текущего варианта использования

Как альтернатива сносу, существующие улучшения могли бы использоваться в другом назначении или могли быть оставлены в том состоянии, в каком они находятся сейчас.

В настоящее время существующие улучшения – офисные помещения, назначение нежилое, востребованы и используются по назначению.

Продолжение текущего использования наиболее целесообразно.

3. Реконструкция и обновление

Техническое состояние улучшений позволяет производить на их основе ремонт и реконструкцию. При этом возможны два варианта:

- ремонт объекта оценки;
- проведение реконструкции объекта.

Так как конструктивные элементы объекта аренды находятся в хорошем техническом состоянии, конструктивно-планировочные решения соответствуют их функциональному назначению, а использование их без изменения функционального назначения (нежилое) предоставляется востребованным и возможным, то реконструкция и ремонт не требуются.

5.4. Заключение

При анализе оптимального использования объекта аренды мы вначале проанализировали участки земли как неосвоенные и определили, что рекомендуемое использование совпадает с текущим. Для

предполагаемых вариантов использования применялись все четыре критерия оптимальности: физическая возможность, юридическая допустимость, финансовая состоятельность и наивысший экономический эффект.

Затем были подвергнуты анализу существующие улучшения на предмет того, какие ремонтные работы, модернизацию или реконструкцию необходимо провести для получения максимальной коммерческой отдачи.

На основании вышеприведенных и проанализированных факторов, Оценщик пришел к выводу, что земельный участок и объект недвижимости, расположенный на нем, используются наилучшим и наиболее эффективным образом.

5.5 Анализ рынка

5.5.1. Обзор состояния рынка предложений по аренде торгово-офисного назначения в г. Мариинске Кемеровской области.

Анализ проведен на основании официальных данных, приведенных на сайтах www.kem.brekom.ru,

Аренда, Офисное. Площадь помещения 110 кв. м, (Центр), 1, г. Мариинск, 25 000 р. в мес.

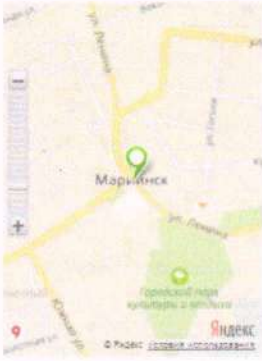
Местоположение
Мариинск

Размещение объекта
Этаж объекта: 2

Размеры
Площадь помещений: 110 кв. м
Площадь земельного участка: 2

Технические характеристики
Электроснабжение:
Напряжение: 220 В

Финансовые условия
Цена: 600 000
Арендная ставка: 25 000 р. в мес.
Цена за кв. м: 5 450
Арендная ставка за кв. м: 230 р. в мес.



ИЗБРАННОЕ

Мариинск

Размеры
Площадь помещений: 52 кв. м

Финансовые условия
Цена: 2 500 000
Арендная ставка: 1 560 000 р. в мес.
Цена за кв. м: 48 080
Арендная ставка за кв. м: 30 000 р. в мес.


Контактная информация
Агент: Ирина
Агентство: Мариинский Центр Недвижимости
Телефон: в 905-076-26-00, 5-33-29
Эл. почта: irionova_e74@mail.ru

Обновлено: 10 октября 2017
Просмотров: 470

ИЗБРАННОЕ

← Предыдущий объект Объект 45-3 Следующий объект →

[Вернуться в таблицу объектов](#)



В результате проведенных исследований выше приведенных интернет-сайтах, найдено два предложения по сдаче в аренду нежилых помещений торгово-офисного назначения

По аналитическим данным мониторинга рынка аренды нежилой недвижимости в г. Мариинске Кемеровской области, минимальная стоимость к сдаче в аренду, составляет 220,00 руб./м2, максимальная 700,00 руб./м2., независимо от района расположения в городе.

За минимальную стоимость удельного показателя 230,00 руб./м2, к сдаче в аренду предлагается нежилое помещение, общей площадью 110,00 м2, в состоянии, не требующем ремонта, находится в районе «Центр», общая стоимость 25 000,00 руб./ месс. Источник информации:

<http://42.brekom.ru/office/rent/14750000003>.

Агентство: Мариинский Центр Недвижимости (Е.А.Ларионова). Телефон: 8-905-912-69-14; 5-33-29.

Эл. почта: larionova_e74@mail.ru.

По цене 700,00 руб./м2, к сдаче в аренду предлагается нежилое помещение, общая площадь не указана, в состоянии, не требующем ремонта, находится в районе «Центр», ул. Ленина.

Источник информации:

<http://42.brekom.ru/office/rent/28090000002>.

Агентство: Мариинский Центр Недвижимости (Е.А.Ларионова). Телефон: 8-905-912-69-14; 5-33-29.

Эл. почта: larionova_e74@mail.ru.

Минимальная и максимальная стоимости удельного показателя исключаются из выборки расчета средневзвешенной стоимости.

Средневзвешенная цена предложения в расчете на удельный показатель — 1 кв. м общей площади нежилых помещений, на дату оценки, в целом в г. Мариинске Кемеровской области определяется по формуле:

$$Ц_{св1} = \frac{\text{сумма (РПС 1 + ... РПС п)}}{\text{сумма п}},$$

где: Ц_{св1} - Средневзвешенная цена предложения 1 квадратного метра общей площади объектов недвижимости, руб.;

сумма (РПС 1 + РПС п) - сумма всех цен права аренды нежилой недвижимости предлагаемых к сдаче в аренду за период расчета, участвующих в выборке 1 076,00 руб.;

сумма п - сумма квадратных метров общей площади каждого объекта, недвижимости, предлагаемого к сдаче в аренду за период расчета, не указана.

По проведенным расчетам средневзвешенная цена предложения по сдаче в аренду 1 квадратного метра общей площади объектов нежилой недвижимости, составляет 538,00 руб./кв.м., в месяц.

6. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, подлежащего оценке, осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемых объектов.

Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости используются три подхода к оценке:

- **затратный подход;**
- **сравнительный подход;**
- **доходный подход.**

В процессе работы Оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению рыночной стоимости и величины стоимости объекта оценки.

6.1 Затратный подход к оценке

Затратный подход к оценке - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Затратный подход основан на предпосылке, что осведомленный покупатель не заплатит за оцениваемый объект цену большую, чем цена воссоздания собственности, которая имела бы полезность, одинаковую с оцениваемой собственностью.

Применение затратного подхода к оценке может быть представлено в виде следующего укрупненного алгоритма:

- расчет рыночной стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет стоимости замещения без учета износа улучшений;
- расчет величины совокупного износа (физического, функционального и внешнего) улучшений;
- расчет рыночной стоимости улучшений путем вычитания из стоимости замещения без учета износа величины совокупного износа;

-расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта путем сложения рыночной стоимости земельного участка как незастроенного и рыночной стоимости имеющихся улучшений с учетом их совокупного износа.

6.2 Доходный подход к оценке

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

Доходный подход позволяет определить стоимость приносящего доход актива посредством количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный актив будет приносить в течение прогнозного периода времени. В результате анализа ожидаемые от собственности будущие поступления дисконтируются на дату оценки, и производится капитализация дохода от продажи объекта в конце прогнозного периода.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости традиционно выделяют два основных метода (или две группы методов, в зависимости от степени детализации): **метод капитализации** и **метод дисконтирования**. Основное содержание обоих методов составляет прогнозирование того, что называют «будущими доходами» и их преобразование в показатель текущей (приведенной) стоимости. Главное различие между методами заключается в том, что при капитализации берется так называемый репрезентативный доход (в роли этого дохода для объекта недвижимости выступает чистый операционный доход) за один временной период (как правило, год), который преобразуется в стоимость путем деления на плату капитализации. Необходимым и обязательным условием применения метода капитализации является допущение о том, что в обозримом будущем доходы от эксплуатации объекта недвижимости останутся стабильными или примерно на одном уровне.

6.3 Сравнительный подход к оценке

Сравнительный подход - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ним.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный

инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

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

Полезность является следствием всей совокупности свойств объекта, а также условий сделки с данным объектом.

Принцип замещения применим также и к доходной недвижимости. Типичный информационный инвестор сравнивает объекты доходной недвижимости, выставленные на продажу, а также рассматривает альтернативные варианты вложения капитала. Инвесторы сравнивают сроки окупаемости инвестиций для различных проектов, нормы прибыли, а капиталовложения - при разных вариантах, учитывая при этом налоговые преимущества, затраты на управление и другие факторы.

Можно выделить следующие основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

На первом этапе изучают состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, которые были проданы недавно.

На втором этапе собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым.

На третьем этапе вносятся поправки в цены продаж сопоставимых объектов.

На четвертом этапе согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

На первом этапе оценки недвижимости сравнительным подходом изучается состояние рынка недвижимости и тенденции его развития, проводится его сегментирование и определяется, к какому сегменту рынка относится оцениваемый объект. Далее, в этом сегменте по определенным критериям выявляются объекты, наиболее сопоставимые с исследуемым (объекты-аналоги).

Сопоставимые объекты должны относиться к тому же сегменту рынка недвижимости, что и оцениваемый; сделки с ними должны быть осуществлены на типичных для данного сегмента условиях.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:

- **Права на недвижимость.**
- **Условия финансирования.**
- **Условия и время продажи.**
- **Местоположение.**
- **Физические характеристики.**

1. Права. В основном при сделках с недвижимостью происходит покупка передаваемых прав на владение и распоряжение имуществом. Полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании. Корректировка на права собственности есть не что иное, как разница между рыночной и договорной арендной платой.

2. Условия финансирования сделки. Если условия финансирования сделки купли - продажи объекта недвижимости нетипичны (например, в случае полного кредитования сделки купли - продажи), то в таком случае необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

3. Условия продажи и время продажи. То же самое можно сказать применительно к условиям самих продаж. Поскольку затруднительно рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения, а также на передаваемые юридические права и ограничения, условия продажи, лучше, при наличии возможности, не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь.

В нашем случае, для упрощения расчетов, выбираются аналоги, идентичные по данным факторам с оцениваемым объектом.

Время продажи является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

4. Местоположение. Местоположение является также весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого объекта.

5. Физические характеристики. Под физическими характеристиками объекта недвижимости подразумеваются размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

Единицы сравнения.

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица (в нашем случае цена за кв. м.), либо экономическая.

6.4 Классификация и суть поправок

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом: процентные и стоимостные (денежные, абсолютные).

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки:

а) Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.

б) Денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения по использованию положительных или отрицательных поправок подобны рассуждениям в пункте "а".

Расчет и внесение поправок.

Для расчета и внесения поправок применяются множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Метод парных продаж.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного параметра (например - местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и применить его для корректировки цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога на этот параметр.

Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Экспертные методы расчета и внесения поправок.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Статистические методы расчета поправок.

Надо сказать, что при оценке недвижимости методом сравнительного анализа продаж, в процессе внесения поправок на различия между оцениваемым объектом и аналогом, не всегда удается относительно точный расчет вероятной цены объекта. Если не использовать такие методы расчета поправок, как корреляционно-регрессионный анализ, следует вводить как можно меньше корректировок на различия в характеристиках сравниваемых объектов. В первую очередь это касается поправок на физические различия (в частности поправки на масштаб).

Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объекта недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

Данный метод трудоемок и требует для своего применения достаточно развитого рынка объектов, аналогичных оцениваемым, т. к. предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

6.5 Анализ полученных расчетов и итоговое заключение о вероятной цене объекта

Заключительным этапом трех подходов к оценке недвижимости является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости оцениваемого объекта.

При этом необходимо:

- тщательно проверить использованные для расчета данные и их скорректированные величины.
- провести согласование скорректированных величин путем расчета средневзвешенной величины. Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина и будет являться вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Для проведения оценки объекта в рамках сравнительного подхода мы выбрали метод сравнительного анализа продаж. Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Основой анализа стоимости объекта данным методом является сбор информации по недавним сделкам купли-продажи аналогичных объектов и отбор полученной информации с целью повышения ее достоверности.

7.1 Обоснование выбора аналогов объекта аренды.

В качестве аналогов должны быть выбраны помещения, по назначению, использованию и состоянию аналогичные оцениваемому.

Критериями отбора послужили следующие параметры:

- права;
- условия финансирования;
- рыночные условия (дата продажи);
- местоположение;
- функциональное назначение здания, в котором располагаются оцениваемые помещения;
- назначение помещений (в соответствии с ННЭИ);
- выход на красную линию;
- этаж/этажность;
- общая площадь;
- состояние здания и состояние/уровень отделки помещений;
- планировка помещений;
- перекрытия;
- наличие/отсутствие охраны;
- наличие/отсутствие организованной парковки;
- наличие/отсутствие отдельного входа в помещения (с улицы, со двора, через проходную);
- коммуникации и инженерные устройства (электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, лифт, телефонные линии, кондиционирование, оптоволоконно).

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам, расположенных в г. Мариинске Кемеровской области, оценщик обнаружил информацию о четырех предложениях, которые можно было бы применить в рамках сравнительного подхода, так как они сопоставимы по назначению с объектом аренды, также с учетом фактора месторасположения – в г. Мариинске.

Описание объекта оценки и объектов аналогов

Таблица 7.1.1

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №2	
Ссылка на источник информации		http://42.brekom.ru/rent/9880000489 АН: Жилфонд Телефон: 8(3842)37-25-04, 8-923-486-07-04 Эл.п: gilfond_marina@mail.ru	http://42.brekom.ru/rent/9880000489 9 АН: Жилфонд Телефон: 8(3842)37-25-04, 8-923-486-07-04 Эл.п: gilfond_marina@mail.ru
Местоположение	Кемеровская область, Г. Мариинск, ул. Чердынцева, д №1, п. №6.	Кемеровская область, Г. Мариинск.	Кемеровская область, Г. Мариинск, ул. Ленина.
Передаваемое право	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Дата сделки/предложения		Предложение январь 2018 г.	Предложение январь 2018 г.
Площадь, кв.м.	476,2	52,00	15,00
Стоимость предложения 1 м2, руб.		576,00	500,00
Выход на красную линию	Выход на красную линию	Выход на красную линию	Выход на красную линию
Наличие отдельного входа	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Наличие инженерных коммуникаций	Имеются все коммуникации	Имеются все коммуникации	Имеются все коммуникации
Состояние внутренней отделки помещений	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта
Наличие организованной парковки	Имеется организованная парковка	Имеется организованная парковка	Имеется организованная парковка
Этажность	2	1	1

Для сравнения объекта оценки с другими объектами, которые представлены на рынке для совершения сделки, использованы типичные элементы сравнения. Анализ элементов сравнения для выполнения корректировок представлен ниже в таблице 7.1.2.

Анализ элементов сравнения объекта аренды и объектов- аналогов

(Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 261,2, кв.м., расположенного по адресу: Кемеровская область, Чебулинский район, п.г.т. Верх-Чебула, ул. Советская, д. №62, пом. №3.

Таблица 7.1.2

	Оцениваемый объект	Объекты сравнения	Анализ отличий
Права собственности на недвижимость	Полный пакет правомочий	Полный пакет правомочий	Отличия отсутствуют, потребности в корректировках нет
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Отличия отсутствуют, потребности в корректировках нет
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Отличия отсутствуют, потребности в корректировках нет
Состояние рынка	Январь 2018 г.	Январь 2018 г.	Предложение. требуется корректировка
Местоположение	Кемеровская область, Г. Мариинск, ул. Чердынцева, д №1, п. №6.	Кемеровская область, Г. Мариинск, Кемеровская область, Г. Мариинск, ул. Ленина	Отличия отсутствуют, потребности в корректировках нет
Расположение относительно красной	Выход на красную линию	Выход на красную линию	Отличия отсутствуют, потребности в

линии			корректировках нет
Площадь, кв.м.	476,2	15,00 - 52,00	Имеются отличия, требуется корректировка
Экономические характеристики	Обеспечен инженерными сетями	Обеспечены инженерными сетями	Отличия отсутствуют, потребности в корректировках нет
Состояние внутренней отделки помещений	Не требует ремонта	Не требует ремонта,	Отличия отсутствуют, потребности в корректировках нет
Наличие организованной парковки	Имеется организованная парковка	Имеется организованная парковка	Отличия отсутствуют, потребности в корректировках нет
Наличие отдельного входа	Отдельный вход	Отдельный вход	Отличия отсутствуют, потребности в корректировках нет
Этажность	2	1, цоколь.	Имеются отличия, требуется корректировка

Обоснование выбора единицы сравнения: Проведенное маркетинговое исследование рынка показало, что в первую очередь главным показателем, указываемым в предложениях на сегодняшний момент для объектов аренды является 1м^2 площади. На основании вышесказанного, Оценщик склоняется к выбору в качестве единицы сравнения - 1м^2 площади объекта аренды.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв.м. объекта аренды.

Поправка на дату сделки/предложения требуется в случае, когда дата сделки/предложения объекта аналога существенно отличается от даты оценки и за этот период могли произойти изменения на рынке недвижимости в указанном сегменте. Предложения размещены: в январе 2018 г. Поправка на дату не требуется.

Поправка на торг. Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на рынке, которые, как правило, происходят по более низким ценам.

Скидки на уторговывание			
показатель	среднее	доверительный интервал	
Скидки на цены офисно-торговых объектов	12%	11%	13%
Скидки на арендные ставки офисно-торговых объектов	9%	8%	10%
Скидки на цены производственно-складских объектов	15%	14%	16%
Скидки на арендные ставки производственно-складских объектов	11%	10%	12%
Скидки на цены земельных участков под ИЖС	11%	10%	12%
Скидки на цены земельных участков под многоэтажное жилищное строительство	13%	11%	14%
Скидки на цены земельных участков под коммерческие объекты	13%	12%	14%
Скидки на цены земельных участков под производственно-	15%	13%	16%

Скидки на цены земельных участков под многоэтажное жилищное строительство	13%	11%	14%
Скидки на цены земельных участков под коммерческие объекты	13%	12%	14%
Скидки на цены земельных участков под производственно-складское назначение	15%	13%	16%
Скидки на цены земельных участков сельхозназначения	17%	15%	19%
Скидки на цены жилой недвижимости	7%	6%	8%

*Справочник оценщика недвижимости Лейфер Л.А., Шегунова Д.А. Н.Новгород 2011, стр.45

Выбор конкретного значения этой величины осуществляет оценщик

внутри приведенного диапазона с учетом факторов ликвидности, характерных для оцениваемого объекта.

В данном случае поправка на торг требуется, так как все аналоги представляют собой стоимость предложений. Корректировка на торг – 8 %. Данная поправка обоснована в “Справочник оценщика недвижимости”, автор Лейфер Л.А., Шегунова Д.А. Н.Новгород 2011, стр.45.

Поправка на местоположение.

Данная поправка не применяется, так как объекты-аналоги и объект оценки расположены в населенных пунктах Кемеровской области, которые можно отнести к райцентрам и поселкам городского типа с развитой промышленностью.

При определении корректировки на местоположение, как правило, необходимо учитывать следующие параметры:

- удаленность от областного центра,
- социально-экономическое развитие населенного пункта, средняя заработная плата, наличие градообразующих предприятий и т.д.)
- развитость инфраструктуры.

Объекты – аналоги находятся в одном населенном пункте с объектом аренды.

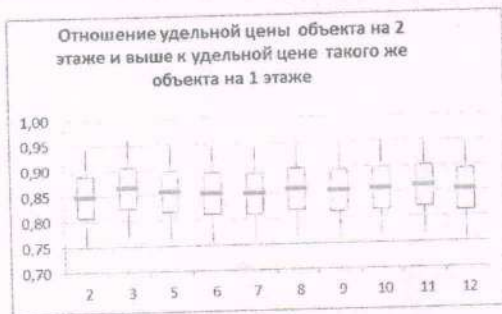
Поправка на местоположение не требуется.

Поправка на экономические характеристики. К экономическим характеристикам относятся доступные коммунальные услуги – наличие и близость инженерных сетей, транспортная доступность, наличие объектов социальной инфраструктуры.

В данном случае различия в наборе коммуникаций между объектом оценки и аналогами отсутствуют, все аналоги представляют собой действующие объекты капитального строительства, имеющими все коммуникации. Поэтому поправка не требуется.

Поправка на масштаб (на площадь). Данная поправка обоснована в “Справочник оценщика недвижимости”, автор Лейфера Л.А., том 1, 2014 г.в., корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода.

В соответствии с данными этого справочника данная поправка применяется и составляет для всех аналогов – 14,0 %.



1 - г. Владивосток	2 - г. Иваново	3 - г. Ижевск
4 - г. Калининград	5 - г. Н.Новгород	6 - г. Пермь
7 - г. Петропавловск Камчатский	8 - г. Омск	9 - г. Казань
10 - г. Хабаровск	11 - г. Архангельск	12 - г. Саратов

9.2. Корректирующие коэффициенты по арендной ставке

Таблица

Таблица 9.2.1.

Площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба)			
	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,87	0,80
100-300	1,03	1,00	0,89	0,82
300-1000	1,15	1,12	1,00	0,92
>1000	1,25	1,22	1,09	1,00

Таблица 9.2.2.

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Доверительный интервал	
Общая площадь (фактор масштаба)			
Отношение удельной ставки аренды объекта площадью 1000 кв. м к удельной ставке аренды такого же объекта площадью 100 кв. м	0,80	0,78	0,82
Материал стен			
Отношение удельной ставки аренды объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной ставке аренды такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,89	0,87	0,90
Отношение удельной ставки аренды деревянного объекта к удельной ставке аренды такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,76	0,74	0,78
Физическое состояние здания			
Отношение удельной ставки аренды объекта в удовлетворительном состоянии к удельной ставке аренды такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,79	0,82
Отношение удельной ставки аренды объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной ставке аренды такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,72	0,76
Наличие отопления			
Отношение удельной ставки аренды неотапливаемого объекта к удельной ставке аренды такого же отапливаемого объекта	0,73	0,72	0,75
Состояние цен и ставок объектов различного назначения			
Отношение удельной ставки аренды административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной ставке аренды производственно-складской части комплекса	1,69	1,58	1,80

Поправка на этажность. Данная поправка обоснована в "Справочник оценщика недвижимости", автор Лейфер Л.А., Шегунова Д.А. Н.Новгород 2011, стр.113. В соответствии с данными этого справочника данная поправка применяется и составляет для объекта – аналога №1 – -3,0 %, для объекта аналога №2, +14 %.

*Справочник оценщика недвижимости Лейфер Л.А., Шегунова Д.А. Н.Новгород 2011, стр.113

Выбор конкретного значения этой величины осуществляет оценщик внутри приведенного диапазона с учетом факторов ликвидности, характерных для оцениваемого объекта.

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		подвал	цоколь	1 этаж
объект оценки	подвал	1	0,87	0,73
	цоколь	1,14	1	0,83
	1 этаж	1,38	1,21	1

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,88	0,73	0,85
	цоколь	1,14	1	0,84	0,97
	1 этаж	1,37	1,2	1	1,17
	2 этаж и выше	1,17	1,03	0,86	1

аналог

• **Поправка на наличие отдельного входа.** Данная поправка обоснована в "Справочник оценщика недвижимости", автор Лейфер Л.А., Шегунова Д.А. Н.Новгород 2011, стр.133. В соответствии с данными этого справочника данная поправка не применяется и составляет для всех объектов – аналогов – 0 %.

Поправка на наличие парковки. Данная поправка не применяется, как, как у объекта аренды и объектов – аналогов имеется организованная парковка.

Поправка на состояние помещения. Данная поправка обоснована в “Справочник оценщика ликвидности”, автор Лейфер Л.А., Шегунова Д.А. Н.Новгород 2011, стр.149. В соответствии с данными справочника данная поправка не применяется и составляет, для объектов - аналогов 0 %

Таблица 7.1.1 Расчет рыночной средневзвешенной ставки аренды для Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2
Объект	Офисные помещения.	Торгово-офисные помещения.	Торгово-офисные помещения.
Описание объекта	Офисные помещения. Удобное месторасположение, хорошая транспортная доступность	Торгово-офисные помещения. Удобное месторасположение, хорошая транспортная доступность	Торгово-офисные помещения. Удобное месторасположение, хорошая транспортная доступность
Ссылка на источник информации	Кемеровская область, Г. Мариинск, ул. Чердынцева, д.№1, п.№6.	Кемеровская область, Г. Мариинск	Кемеровская область, Г. Мариинск, ул. Ленина
Ставка аренды без учета НДС, кв.м./руб. в месяц.		576,00	500,00
Состав передаваемых имущественных прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Стоимость с учетом корректировки, руб.		0 %	0 %
Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)		576,00	500,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		0 %	0 %
Стоимость с учетом корректировки/предложения (П12)	Сделка	Предложение июнь 2017 г.	Предложение июнь 2017 г.
Стоимость с учетом корректировки, руб.		- 9 %	- 9 %
Условия продажи (предложения).	Рыночные	518,40	455,00
Стоимость с учетом корректировки (предложения) (П13)		Рыночные	Рыночные
Стоимость с учетом корректировки, руб.		0 %	0 %
Местоположение	Кемеровская область, Г. Мариинск, ул. Чердынцева, д.№1, п.№6.	Кемеровская область, Г. Мариинск	Кемеровская область, Г. Мариинск, ул. Ленина
Поправка на местоположение (П4)		0 %	0 %
Стоимость с учетом корректировки, руб.		524,16	455,00
Выход на красную линию		524,16	455,00
Поправка на красную линию	Выход на красную линию	Выход на красную линию	Выход на красную линию
Стоимость с учетом корректировки, руб.		0 %	0 %
Инфраструктура	Развитая	524,16	455,00
Поправка на наличие инфраструктуры (П6)		0 %	0 %
Стоимость с учетом корректировки, руб.		524,16	455,00
Общая площадь, кв.м.	476,2 кв.м.	52,00 кв.м.	455,00
Поправка на площадь (П7)		-14 %	-14 %
Стоимость с учетом корректировки, руб.		450,77	391,30
Наличие/отсутствие отдельного входа	Отсутствует	Отдельный вход	Отдельный вход
Поправка на наличие/отсутствие отдельного входа (П8)		0 %	0 %

Стоимость с учетом корректировки, руб.				
Наличие коммуникаций	Все коммуникации центральные	450,77	Имеются все коммуникации	391,30
Поправка на экономические характеристики - на наличие коммуникаций (П9)		0%		0%
Стоимость с учетом корректировки, руб.		450,77		391,30
Состояние внутренней отделки помещений	Не требует ремонта	Не требует ремонта		Не требует ремонта
Поправка на состояние внутренней отделки помещений (П10)		0%		0%
Стоимость с учетом корректировки, руб.		450,77		391,30
Наличие/отсутствие парковки	Имеется организованная парковка	Имеется организованная парковка		Имеется организованная парковка
Поправка на наличие/отсутствие парковки		0%		0%
Стоимость с учетом корректировки, руб.		450,77		391,30
Этажность	2	1		цоколь
Поправка на этажность		-3,0%		14,0
Скорректированная стоимость I кв.м, руб.		437,25		446,08
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		0,50		0,50
Скорректированная стоимость I кв.м, руб.		218,63		223,04
Средневзвешенная ставка аренды без учета НДС, руб./кв.м., в месяц.	441,67			

Анализируя скорректированные стоимости объектов аналогов, приходим к выводу, что все цены объектов-аналогов попадают в доверительный интервал. Коэффициент вариации при расчете с использованием всех аналогов составил 2 %, что соответствует требуемому значению – до 33%. Среднее арифметическое значение составило 441,67 руб./кв.м.

Для определения итоговой рыночной стоимости необходимо рассчитать удельные веса, которые присваиваются к скорректированным ценам объектов-аналогов.

Для расчета удельных весов используем следующую формулу:

$$d_i = \frac{\frac{1}{k_i}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}}, \text{ где}$$

d_i – доля i -го объекта-аналога,

k_i – кол-во корректировок, внесенных в i -ый объект-аналог,

n – кол-во объектов-аналогов

Таким образом, для расчета стоимости объекта оценки используются скорректированная стоимость двух аналогов. Итоговая стоимость, в виду близкого значения результатов по аналогам и минимальных корректировках, рассчитывается методом среднеарифметической и составила 441,67 руб./кв.м.

Расчет средневзвешенного значения

Таблица 15

№ объекта-аналога	Кол-во поправок	Удельный вес (доля)	Скорректированная стоимость, 1 м2, руб./в месяц.
Объект-аналог №1	4	0,50	218,63
Объект-аналог №2	3	0,50	223,04
Средневзвешенная стоимость аренды 1 кв.м., руб./в месяц		1,000	441,67

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Таблица 13

№	Наименование объект аренды	Рыночная стоимость 1 м2, руб./в месяц.	Рыночная стоимость, 1 м2 руб./в месяц (округленно).
1	Объект недвижимости - помещение, назначение нежилое, общей площадью 476,2 кв.м.	441,67	442,00

№п/п	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость аренды 1 кв.м. в месяц.	Операционные расходы, руб./мес.	Рыночная стоимость аренды 1 кв.м./руб.. в месяц, без опер. расходов, руб.	Рыночная стоимость аренды 1 кв.м./руб., в сутки.	Рыночная стоимость аренды 1 кв.м./руб., в час.	Рыночная стоимость аренды руб./в час, помещения площадью 476,2 кв.м.
1	476,2	442,00	88,2	353,8	11,80	0,50	248,00

МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ КУЛЬТУРЫ
КУЛЬТУРНО-ДОСУГОВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
«ПРАЗДНИК»

От 28.11.2017 г. № 104

652150. Кемеровская обл.
г. Мариинск, ул. Чердынцева, 1.
Тел. 5 24 63.
ИНН/КПП 4213006082/421301001
В.Н. Скрипову


СПРАВКА

1. Обоснованная загруженность помещений по адресу: 652150, Кемеровская область, г. Мариинск, ул. Чердынцева, дом № 1, помещение № 6, общая площадь 476,2 м.кв., составляет 50 % (пятьдесят процентов), ежедневно по 12 часов в течение всего месяца (30 календарных дней).
2. Операционные расходы на содержание и обслуживание здания составляет

№	Наименование	Сумма	Кол-во месяцев	Сумма за час. (руб)
1	Теплоснабжение	273346,87	6 мес.	63,3
2	Вневедомственная охрана	3121,92	9 мес.	0,5
3	Вывоз и захоронение твердых отходов	2400,00	12 мес.	0,3
4	Огнезащитная пропитка деревянных конструкций	12244,00	36 мес.	0,5
5	Обслуживание пожарной сигнализации	12000,00	12 мес.	1,4
6	Откачка канализационных сточных вод	19379,88	12 мес.	2,3
7	Обслуживание системы видеонаблюдения	11232	12 мес.	1,3
8	Электроснабжение	26610,00	10 мес.	3,7
9	Холодное водоснабжение	2090,56	12 мес.	0,2
10	Обслуживание телефонной связи и интернета	28409,86	12 мес.	3,3
11	Очистка сточных вод	1352,00	6 мес.	0,3
12	Обслуживание помещений средствами санитарной обработки	15000,00	12 мес.	1,8
13	Ремонтные работы (помещений, аппаратуры, инвентаря)	30000,00	12 мес.	3,5
14	Обслуживание орг. техники, канцелярские товары	46777,00	12 мес.	5,4
15	Специальная оценка рабочих мест	11000,00	36 мес.	0,4

С уважением

Директор МБУК КДО «Праздник»

 /Е.Д. Верхотурова/

8. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход к оценке недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Основные методы, используемые в рамках подхода:

- метод прямой капитализации дохода (предполагается, что приносимый объектом доход, будет относительно постоянным);

- метод дисконтирования денежных потоков (применяется при условии, что доход, приносимый объектом, будет непостоянным во времени; учитывает изменения на рынке недвижимости (рост цен, спад), а также необходимые инвестиции в объект на любом этапе владения им).

Применяя доходный подход к оценке, Оценщик должен:

а) 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.

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течении периода прогнозирования. А так же сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после прогнозирования.

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих доходов к дате оценки.

г) осуществить процедуру приведения потоков ожидаемых доходов в период прогнозирования, а так же доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания. Который гласит. Что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Согласно п. 21 ФСО-1

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

Объектом оценки является рыночно обоснованная величина арендной платы, являющаяся оценкой рыночной стоимости имущественного права пользования единицей имущества в течение определенного срока. В рамках доходного подхода применяются методы дисконтирования или капитализации чистого операционного дохода от аренды торговых площадей.

Расчет рыночной стоимости доходным подходом отклонен, в связи с тем, что подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

Оценщику следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленив сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определяя «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости в течение соответствующего периода.

В наибольшей степени данный подход применим при оценке арендной платы за торговые объекты. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу являются недостоверными.

9. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход основывается на принципе Замещения, согласно которому человек поступает неоправданно, если он платит за объект недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести (путем покупки земельного участка и строительства здания, без чрезмерной задержки) объект недвижимости аналогичной желательности и полезности.

Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости здания за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка стоимости земельного участка как незастроенного.
2. Оценка полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения существующих зданий и сооружений объекта оценки на действительную дату оценки.
3. Оценка подходящей для данного проекта величины предпринимательской прибыли застройщика она прибавляется к стоимости зданий за вычетом износа. Предпринимательская прибыль - это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово-оправданным для застройщика.
4. Оценка величины общего накопленного износа по имеющимся зданиям и сооружениям. В этом разделе учитываются несколько видов износа и то, как каждый из них влияет на стоимость объекта.
5. Оценка восстановительной стоимости зданий и сооружений объекта оценки с учётом предпринимательской прибыли и общего износа.
6. Оценка рыночной стоимости.

Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение объекта. В любом случае базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта аренды. В настоящее время отсутствует практика выделения земельного участка под встроенными помещениями, в связи с этим отсутствует возможность определить стоимость воспроизводства помещений сдаваемых в аренду. Оценщик вынужден отказаться и не применять при расчете стоимости права аренды одного метра квадратного затратный подход.

10 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В настоящем пункте Отчета мы свели результаты используемых подходов к оценке рыночной стоимости оцениваемого объекта, с целью определения преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки.

При присвоении весов каждому подходу учитывались следующие факторы:

- учет влияния рыночной ситуации в использованном подходе;
- учет основных специфических особенностей объекта оценки в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.);
- наличие достоверной исходной информации в примененном подходе;
- отсутствие грубых допущений в примененном подходе;
- адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости);
- наличие учета рисков;
- степень общего доверия к примененному в оценке подходу.

При определении рыночной стоимости объекта оценки были применены стандартные подходы, обеспеченные полной и достоверной исходной информацией, что позволяет отнести результаты, полученные в различных подходах, к вероятностной области рыночной стоимости объекта оценки. То есть для получения рыночной стоимости объекта оценки необходимо взвесить результаты оценки, полученные различными подходами.

Для определения весов результатов различных подходов в итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки используется семь приведенных выше критерия, которыми описываются те или иные имеющиеся преимущества или недостатки примененного Оценщиком подхода расчета с учетом особенностей сегмента рынка, объекта и поставленной перед Оценщиком задачей оценки.

Для расчета весов результатов использованных подходов в итоговой рыночной стоимости объекта оценки проводятся следующие вычисления:

- составляется таблица факторов с присвоением каждому подходу балл в соответствии с семью критериями (из расчета максимум 2 балла);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- вычисляется сумма баллов всех используемых для оценки подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов находится расчетный вес данного подхода.

Таблица 10.1 Обоснование присвоение весов, рыночно обоснованная величина арендной платы за объект аренды в час; помещение, назначение нежилое, общей площадью 476,2 кв.м.

Критерии	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Учет влияния рыночной ситуации в использованном подходе	2	0	0
Учет основных специфических особенностей объекта оценки в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.)	2	0	0
Наличие достоверной исходной информации в примененном подходе	2	0	0
Отсутствие грубых допущений в примененном подходе	2	0	0
Адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости)	2	0	0
Наличие учета рисков	2	0	0
Степень общего доверия к примененному в оценке подходу	2	0	0
Итого сумма баллов для данного подхода	14	0	0
Сумма баллов всех подходов		14	
Вес подхода	1,0	0	0

Комментарии к присвоению весов

Сравнительный присвоен вес равный 1,0

Доходный подход не применялся

Затратный подходом, не применялся.

Таблица 9.2. Расчетная величина рыночной стоимости рыночно обоснованная величина арендной платы за объект аренды в час; помещение, назначение нежилое, общей площадью 476,2 кв.м.

Объект аренды	кв.м.	476,2
Результат, полученный в рамках сравнительного подхода	Руб./час.	248,00
Результат, полученный в рамках доходного подхода	Руб./час.	Не применялся
Результат, полученный в рамках затратного подхода	Руб./час.	Не применялся
вес доходного подхода		0
вес сравнительного подхода		1,0
вес затратного подхода		0
стоимость объекта	Руб./час.	248,00
стоимость объекта, округленно	Руб./час.	250,00

На основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа, можно сделать следующее заключение:

Рыночно обоснованная величина арендной платы за объект аренды в час по состоянию на 19 января 2018 года, с учетом округления составляет:

Таблица 9.3

№ п./п.	Наименование объекта аренды	Рыночно обоснованная величина арендной платы, без НДС, руб., за объект аренды в час
1	Помещения №6, назначение нежилое, общей площадью 476,20 кв.м.	250,00

11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- настоящая оценка была проведена экспертами компании «Статус+» в соответствии с Федеральными стандартами оценки 1 - 3, утвержденные приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №№297, 298, 299 (ФСО 1-3), федеральным стандартом ФСО -7, утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25.08.2014 г., №611 - изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- проделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;
- мы гарантируем полную конфиденциальность по всем вопросам, связанным с работой по данному отчету;
- заказчик не имеет права без нашего письменного согласия делать ссылки на этот отчет в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам;
- заказчику предоставлена информация о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности;
- наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- расчетная стоимость признается действительной на 19 января 2018 года.
- дата составления отчета: 19 января 2018 года.

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Решение комитета по управлению муниципальной собственностью Мариинского муниципального района Кемеровской области, от 15.05.2014 г., №30,
2. Копия выписки из реестра муниципальной собственности Мариинского муниципального района, инвентарный №16202, от 17.05.2014 г.
3. Копия справки об операционных расходах на содержание помещения №6.
4. Копия справки о балансовой и остаточной стоимости, от 15.01.2018 г.
5. Скриншоты аналогов объекта оценки.
6. Документы об образовании оценщиков, членстве в СРО, страховые полюса.

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Скрипов Владимир Николаевич

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 3202 № 698681, выдан 19.07.2002г.

Мариинским ГРОВД Кемеровской области

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 18 » сентября 2007г., регистрационный № 000955

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с момента включения оценщика в реестр РОО.

Президент



М.П.

С.А. Табакова

0000955 *