

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Общество с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЕ БЮРО ОЦЕНКИ»

ОТЧЁТ
№ 56/01-16

об определении рыночной стоимости недвижимого имущества.

ЗАКАЗЧИК:

Финансовый управляющий
Гр.РФ Долинич Сергея Иосифовича -
Слайковский Дмитрий Гамлетович

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированное бюро оценки»

ДАТА ОЦЕНКИ:

01 сентября 2016 года

г. Братск – 2016



"15" сентября 2016 г.

Слайковскому Д.Г.

Уважаемый Дмитрий Гамлетович!

В соответствии с Договором на проведение оценки № 56/01-16 от 01 сентября 2016г., заключенным между Вами и ООО "Специализированное бюро оценки" был произведен расчет рыночной стоимости объектов недвижимого имущества.

Оценка имущества произведена на основании визуального осмотра и представленной Вами документации на оцениваемые объекты. Выводы, содержащиеся в данном отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка недвижимости, на личном опыте и профессиональных знаниях.

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями, установленными ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» в действующей редакции, ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ (ФСО №№ 1-3, 7), утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 297-299 от 20.05.2015г., № 327 от 01.06.2015г., «Сводом стандартов и правил РОО 2015».

На основании проведенных расчетов и анализа рынка оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость (НДС не облагается) оцениваемых объектов недвижимого имущества, по состоянию на 01 сентября 2016 года, составляет:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость на дату оценки, рублей
1	ЖИЛОЙ ДОМ общая площадь 204,2 кв.м., количество этажей: 2, кадастровый номер: 38:34:024305:95, расположенный по адресу: Иркутская область, г.Братск, ж.р.Южный Падун, ул.Тэнгинская, д.24.	2 622 000 Два миллиона шестьсот двадцать две тысячи
2	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК общая площадь 1512 кв.м., кадастровый номер 38:34:024305:22, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Иркутская область, г.Братск, ж.р.Южный Падун, ул.Тэнгинская, уч.24.	322 000 Триста двадцать две тысячи
3	ЖИЛОЙ ДОМ общая площадь 786,3 кв.м., количество этажей: 3, кадастровый номер: 38:34:024305:96, расположенный по адресу: Иркутская область, г.Братск, ж.р.Южный Падун, ул. Мамырская, д.29.	10 277 000 Десять миллионов двадцать семь тысяч
4	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК общая площадь 1458 кв.м., кадастровый номер 38:34:024305:67, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Иркутская область, г.Братск, ж.р.Южный Падун, ул.Мамырская, уч.29.	311 000 Триста одиннадцать тысяч

И.О. Генерального директора,
Специалист-Оценщик
ООО «Специализированное бюро оценки»

М.Ю.Ермилов



1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

Номер отчёта об оценке	56/01-16
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке имущества № 56/01-16 от 01 сентября 2016 года, заключенный с Финансовым управляющим Гр.РФ Долинич Сергея Иосифовича - Слайковским Д.Г.
Краткое описание объектов оценки	ЖИЛОЙ ДОМ, общая площадь 204,2 кв.м., количество этажей: 2, кадастровый номер: 38:34:024305:95, расположенный по адресу: Иркутская область, г.Братск, ж.р.Южный Падун, ул.Тэнгинская, д.24.
	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, общая площадь 1512 кв.м., кадастровый номер 38:34:024305:22, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Иркутская область, г.Братск, ж.р.Южный Падун, ул.Тэнгинская, уч.24.
	ЖИЛОЙ ДОМ, общая площадь 786,3 кв.м., количество этажей: 3, кадастровый номер: 38:34:024305:96, расположенный по адресу: Иркутская область, г.Братск, ж.р.Южный Падун, ул. Мамырская, д.29.
	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, общая площадь 1458 кв.м., кадастровый номер 38:34:024305:67, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Иркутская область, г.Братск, ж.р.Южный Падун, ул.Мамырская, уч.29.
Краткое описание имущественных прав	ЖИЛОЙ ДОМ (ул.Тэнгинская, д.24): Право собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 19.07.2006г.; Кадастрового паспорта от 26.11.2008г., выданного Филиалом ОГУП "ОЦТИ - Областное БТИ", о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 38-38-03/024/2009-166 от 22.05.2009г.
	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (ул.Тэнгинская, 24): Право собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 19.07.2006г., о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 38-38-03/019/2006-520 от 17.08.2006г.
	ЖИЛОЙ ДОМ (ул.Мамырская, д.29): Право собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 22.11.2005г.; Кадастрового паспорта от 27.11.2008г., выданного Филиалом ОГУП "ОЦТИ - Областное БТИ", о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 38-38-03/028/2009-434 от 25.06.2009г.
	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (ул.Мамырская, 29): Право собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 22.11.2005г., о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 38-38-03/041/2005-298 от 13.12.2005г.
Наименование собственника	Гр.РФ Долинич Сергей Иосифович, паспорт серии 25 07 № 861268, выдан 25.07.2007г. Отделом УФМС России по Иркутской области в гор.Братске и Братском р-не. Место регистрации: Иркутская область, г.Братск, ж.р.Южный падун, ул.Мамырская, д.29.



Цели и задачи оценки	Определение рыночной стоимости Объектов оценки для целей обоснования начальной цены для проведения торгов по реализации имущества в рамках ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»			
Дата оценки	01 сентября 2016 года			
Период проведения работ	01 - 15 сентября 2016 года			
Дата составления Отчёта	14 - 15 сентября 2016 года			
Дата осмотра Объектов оценки	01 сентября 2016 года			
Результаты оценки				
Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, определённая затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость, определённая сравнительным подходом, руб.	Рыночная стоимость, определённая доходным подходом, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
ЖИЛОЙ ДОМ (ул.Тэнгинская, д.24)	подход не применялся	2 622 000	подход не применялся	2 622 000
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (ул.Тэнгинская, 24)	подход не применялся	322 000	подход не применялся	322 000
ЖИЛОЙ ДОМ (ул.Мамырская, д.29)	подход не применялся	10 277 000	подход не применялся	10 277 000
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (ул.Мамырская, 29)	подход не применялся	311 000	подход не применялся	311 000



1.2.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки	<i>ЖИЛОЙ ДОМ, общая площадь 204,2 кв.м., количество этажей: 2, кадастровый номер: 38:34:024305:95, расположенный по адресу: Иркутская область, г.Братск, ж.р.Южный Падун, ул.Тэнгинская, д.24.</i>
	<i>ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, общая площадь 1512 кв.м., кадастровый номер 38:34:024305:22, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Иркутская область, г.Братск, ж.р.Южный Падун, ул.Тэнгинская, уч.24.</i>
	<i>ЖИЛОЙ ДОМ, общая площадь 786,3 кв.м., количество этажей: 3, кадастровый номер: 38:34:024305:96, расположенный по адресу: Иркутская область, г.Братск, ж.р.Южный Падун, ул. Мамырская, д.29.</i>
	<i>ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, общая площадь 1458 кв.м., кадастровый номер 38:34:024305:67, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Иркутская область, г.Братск, ж.р.Южный Падун, ул.Мамырская, уч.29.</i>
Имущественные права на объекты оценки	<i>ЖИЛОЙ ДОМ (ул.Тэнгинская, д.24): Право собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 19.07.2006г.; Кадастрового паспорта от 26.11.2008г., выданного Филиалом ОГУП "ОЦТИ - Областное БТИ", о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 38-38-03/024/2009-166 от 22.05.2009г.</i>
	<i>ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (ул.Тэнгинская, 24): Право собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 19.07.2006г., о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 38-38-03/019/2006-520 от 17.08.2006г.</i>
	<i>ЖИЛОЙ ДОМ (ул.Мамырская, д.29): Право собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 22.11.2005г.; Кадастрового паспорта от 27.11.2008г., выданного Филиалом ОГУП "ОЦТИ - Областное БТИ", о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 38-38-03/028/2009-434 от 25.06.2009г.</i>
	<i>ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (ул.Мамырская, 29): Право собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 22.11.2005г., о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 38-38-03/041/2005-298 от 13.12.2005г.</i>
Ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке объектов оценки, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки	<i>Ипотека в силу закона. Оценка проводится исходя из предположения отсутствия таких ограничений (обременений) (п.7 разд.III "Общие требования к проведению оценки" ФСО № 7).</i>
Состав объектов оценки с указанием сведений,	<i>Объекты оценки не имеют составных частей</i>



достаточных для идентификации каждой из его частей	
Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Основные характеристики объектов оценки содержатся в предоставленных Оценщику следующих документах: - Выписка из ЕГРП № 38-00-4001/5002/2016-0370 от 27.07.2016г.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Согласно информации, полученной Оценщиком, оценка требуется для целей обоснования начальной цены для проведения торгов по реализации имущества в рамках ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»
Вид стоимости	Рыночная. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (Федеральный стандарт оценки (ФСО №2) «Цель оценки и виды стоимости») Определение рыночной стоимости в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7, 9), утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 297-299 от 20.05.2015г., № 327 от 01.06.2015г., № 611 от 25.09.2014г., Сводом стандартов и правил РОО 2015. Рыночная стоимость - есть расчетная величина, равная денежной сумме, за которую предполагается переход имущества из рук в руки на дату оценки в результате сделки между добровольным покупателем и добровольным продавцом после адекватного маркетинга; при этом полагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.
Дата оценки	01 сентября 2016 года
Срок проведения оценки	01 - 15 сентября 2016 года



1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Ф.И.О.	Арбитражный управляющий Слайковский Дмитрий Гамлетович (ИНН 380500467410, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 6246)
Почтовый адрес	665730, Иркутская область, г. Братск, а/я 1564
Основания возникновения полномочий	Решение Арбитражного суда Иркутской области по Дело №А19-21209/2015 от 01.02.2016г.

1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Параметр	Значение
Исполнитель	ООО "Специализированное бюро оценки", ОГРН 1043800843580 от 18.10.2004г.
Место нахождения Исполнителя/ Почтовый адрес	665732, РФ, Иркутская область, г.Братск, ул.Малышева, д.12, кв.60
Банковские реквизиты Исполнителя	Р/с 40702810000000000565 в «Братском АНКБ» ПАО г.Братск к/с 30101810000000000741 БИК 042511741
Контактная информация	Тел./факс 7 (3953) 26-89-16, 28-89-16, 42-12-40, email: vipocenka@mail.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис № 433-233-082499/15, выдан СПАО "ИНГОССТРАХ", страховая сумма: 100 000 000 рублей, дата выдачи: 11.12.2015, срок действия: с 12.01.2016г. по 11.01.2017г.
Оценщик	Ермилов Максим Юрьевич. местонахождение: 665732, РФ, Иркутская область, г.Братск, ул.Малышева, д.12, кв.60. Трудовой договор: № 6 от 09.01.2008г.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной подготовке серии ПП № 435301 от 01.06.2007г. Дата начала стажировки деятельности в оценке: 01.06.2005г.
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Саморегулируемая организация оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», дата вступления 25.12.2007г., номер в реестре СРО 002309.
Сведения о страховом полисе Оценщика	СПАО "ИНГОССТРАХ", страховой полис № 433-233-082493/15, страховая сумма: 3 000 000 рублей, дата выдачи: 21.12.2015, срок действия полиса: с 01.01.2016г. по 31.12.2016г.
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.



1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Отчет об оценке представляет собой документ, в который включены данные, использованные Оценщиком, их экономический анализ, и отражает профессиональное мнение Оценщика в отношении стоимости имущества.

При выполнении настоящей работы оценщик исходил из следующих допущений и ограничений:

- оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого принимается на основании документации, представленной Заказчиком. Оцениваемое право собственности рассматривается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете. Оценщиком не проводилась юридическая экспертиза права собственности на объект оценки.
- предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации;
- предполагается, что данные о характеристиках и размерах объектов, представленные оценщику, являются достоверными;
- оценщик провел визуальную инспекцию объектов и отметил в данном отчете все видимые важные дефекты, которые могли быть замечены оценщиком на дату осмотра;
- оценщик не несет ответственности за оценку состояния объекта, которое невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра. Таким образом, предполагается, что отсутствуют какие-либо скрытые дефекты, кроме обнаруженных во время осмотра;
- мнение оценщика действительно только на дату оценки. Дата оценки определена **на 01 сентября 2016 года**. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки;
- Оценка была произведена только для указанных целей. Любое использование результатов расчета рыночной стоимости в других целях не отражает точку зрения оценщика.
- настоящий отчет действителен только в полном объеме. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, любое использование отдельных частей отчета не отражает точку зрения оценщика;
- Оценщик не может разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям, за исключением общедоступной информации и фактов, без предварительного письменного согласования с Заказчиком за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ;
- согласно положению настоящего отчета от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, если только не будут заключены иные соглашения;
- экспертное заключение о рыночной стоимости объектов недвижимого имущества представляет компетентное мнение Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации. Полученные результаты носят рекомендательный характер.



1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ С ОБОСНОВАНИЕМ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

В данном разделе приводится информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.

Федеральные стандарты оценки: ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7: Стандарты оценочной деятельности являющиеся обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные приказами Минэкономразвития РФ №№ 297-299 от 20.05.2015г., № 327 от 01.06.2015г. применяются на основании требований Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998г. в действующей редакции.

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности РОО: Отчет об оценке составлен в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Свод стандартов и правил РОО 2015.

1.7. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНКЕ И ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ

- К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
- При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
- При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
- Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
- Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
- При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.
- При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
- При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных



оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

- Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
- Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

при изъятии имущества для государственных нужд;

при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;

при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;

при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;

при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;

при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

- При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.
- При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.
- При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

1.8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ

Определение рыночной стоимости в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО №№1-3, 7), утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 297-299 от 20.05.2015г., № 327 от 01.06.2015г.: **Рыночная стоимость** - есть расчетная величина, равная денежной сумме, за которую предполагается переход имущества из рук в руки на дату оценки в результате коммерческой сделки между добровольным покупателем и добровольным продавцом после адекватного маркетинга; при этом полагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.



1.9. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

<i>Заключение с Заказчиком договора об оценке</i>	<i>проведено</i>
<i>Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки</i>	<i>проведено</i>
<i>Осмотр объектов оценки, установление количественных и качественных характеристик объектов, изучение их фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объектах оценки</i>	<i>проведено</i>
<i>Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки</i>	<i>проведено</i>
<i>Анализ отраслевых и локальных рынков, к которым относятся Объекты оценки</i>	<i>проведено</i>
<i>Осуществление расчётов</i>	<i>проведено</i>
<i>Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объектов оценки</i>	<i>проведено</i>
<i>Составление и передача Заказчику Отчёта об оценке</i>	<i>проведено</i>

1.10. АНАЛИЗ ПРЕДСТАВЛЕННОЙ ЗАКАЗЧИКОМ ИНФОРМАЦИИ

<i>Информация о виде и объёме прав на Объекты оценки</i>	<i>отражено</i>
<i>Сопоставление данных об Объектах оценки</i>	<i>проведено</i>
<i>Установление данных об обременениях на Объекты оценки</i>	<i>проведено</i>
<i>Сопоставление земельного участка и оцениваемых объектов</i>	<i>проведено</i>
<i>Сбор сведений о расходах, связанных с эксплуатацией, обслуживанием Объектов оценки</i>	<i>не проведено</i>

Вывод о полноте представленной информации и документации для проведения оценки:
 информации и документации для проведения оценки достаточно.



2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ДОКУМЕНТАЦИИ, УСТАНОВЛИВАЮЩЕЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Количественные и качественные характеристики объектов оценки приведены на основании:

- Выписки из ЕГРП № 38-00-4001/5002/2016-0370 от 27.07.2016г.

Имущественные права: Право собственности.

Вывод о полноте представленной документации для проведения оценки: достаточно.

Вид права - право собственности.

Тип объектов недвижимого имущества - жилые дома с земельными участками.

Функциональное назначение – для проживания.

Иркутская область, г.Братск, ж.р.Южный Падун, ул.Тэнгинская, д.24:

Общая площадь жилого дома: 204,2 кв.м.

Площадь земельного участка: 1512 кв.м.

Площадь вспомогательных помещений - сведения отсутствуют.

Наличие надворных построек - теплица, баня, навес, забор.

Физический износ - 20%.

Сведения о физических свойствах, конструктивных элементах и их техническом состоянии:

- Стены – кирпичные.
- Фундамент - железобетонный.
- Перекрытия - ж/б плиты
- Крыша – скатная, металлочерепица.
- Полы – бетонные, дощатые.
- Проёмы оконные – пластиковые стеклопакеты.
- Проёмы дверные: металлические.
- Отделочные работы - штукатурка, окраска.

Сведения о наличии и техническом состоянии инженерных систем:

- Отопление - автономное (электроротёл).
- Водоснабжение - централизованное ХВС.
- Канализация - септик.
- Электроосвещение - проводка скрытая.

Год постройки здания: 2008г. **Год проведения реконструкции** - не проводился.

Этажность: 2 - надземных, 1 - подземный.

Разрешённое использование объекта: для проживания.

Фактическое использование объекта оценки: не используется.

Транспортная доступность: автотранспорт, общественный транспорт. Остановка общественного транспорта в 300 м. от объекта оценки.

Окружение объекта: объект оценки расположен вблизи индивидуальных жилых домов.

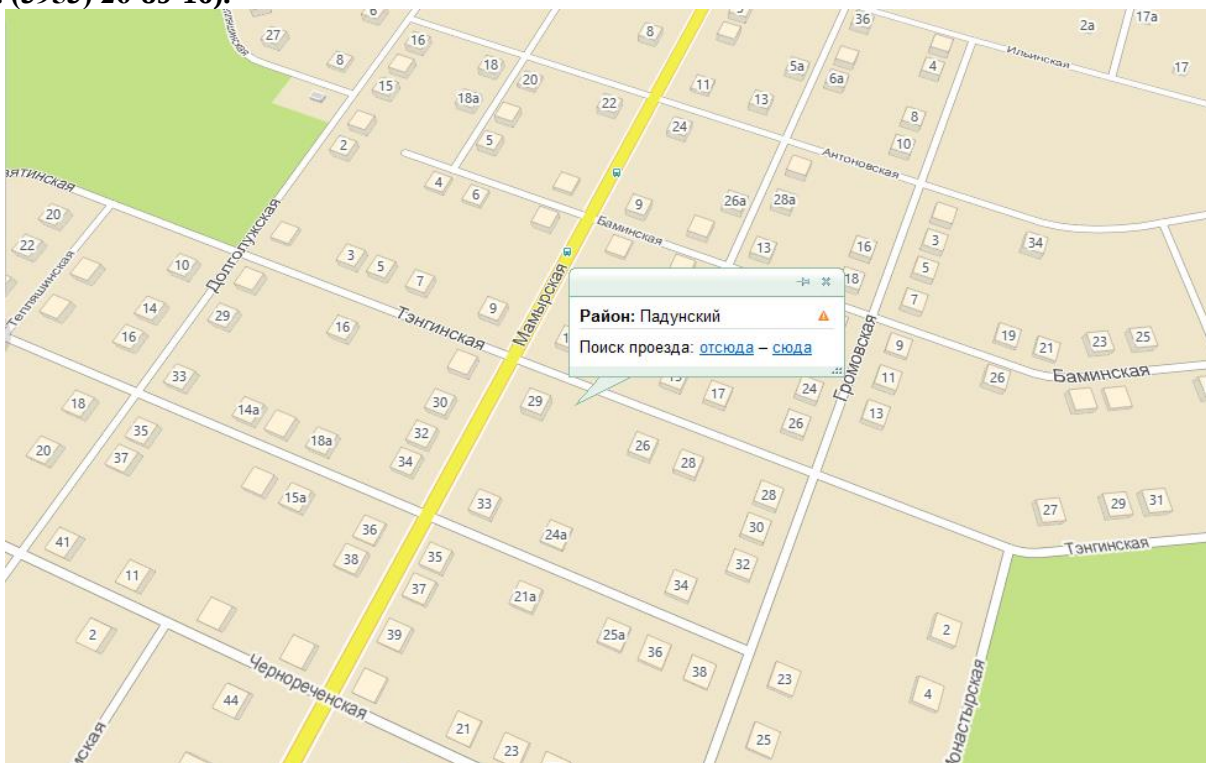
Сведения об ограничениях, обременениях права собственности: не зарегистрировано.

Основные факторы, влияющие на стоимость объекта оценки и учитываемые при оценке: привлекательность местоположения объекта оценки, техническое состояние.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: не установлены.



Визуальный осмотр объекта оценки произведён 01 сентября 2016г. 17-00 - 17-30 специалистом-оценщиком ООО «Специализированное бюро оценки» Ермиловым Максимом Юрьевичем (тел. (3953) 26-89-16).



Иркутская область, г.Братск, ж.р.Южный Падун, ул.Мамырская, д.29:

Общая площадь жилого дома: 786,3 кв.м.

Площадь земельного участка: 1458 кв.м.

Площадь вспомогательных помещений - сведения отсутствуют.

Наличие надворных построек - гараж, баня, забор.

Физический износ - 20%.

Сведения о физических свойствах, конструктивных элементах и их техническом состоянии:

- Стены – кирпичные.
- Фундамент - железобетонный.
- Перекрытия - ж/б плиты
- Крыша – скатная, металлочерепица.
- Полы – бетонные, ламинат, линолеум.
- Проемы оконные – пластиковые стеклопакеты.
- Проемы дверные: металлические.
- Отделочные работы - обои, окраска, потолок подвесной.

Сведения о наличии и техническом состоянии инженерных систем:

- Отопление - автономное (электроротёл).
- Водоснабжение - централизованное ХВС.
- Канализация - септик.
- Электроосвещение - проводка скрытая.

Год постройки здания: 2008г. **Год проведения реконструкции** - не проводился.

Этажность: 3 - надземных, 2 - подземных.

Разрешённое использование объекта: для проживания.

Фактическое использование объекта оценки: по назначению.



Транспортная доступность: автотранспорт, общественный транспорт. Остановка общественного транспорта в 300 м. от объекта оценки.

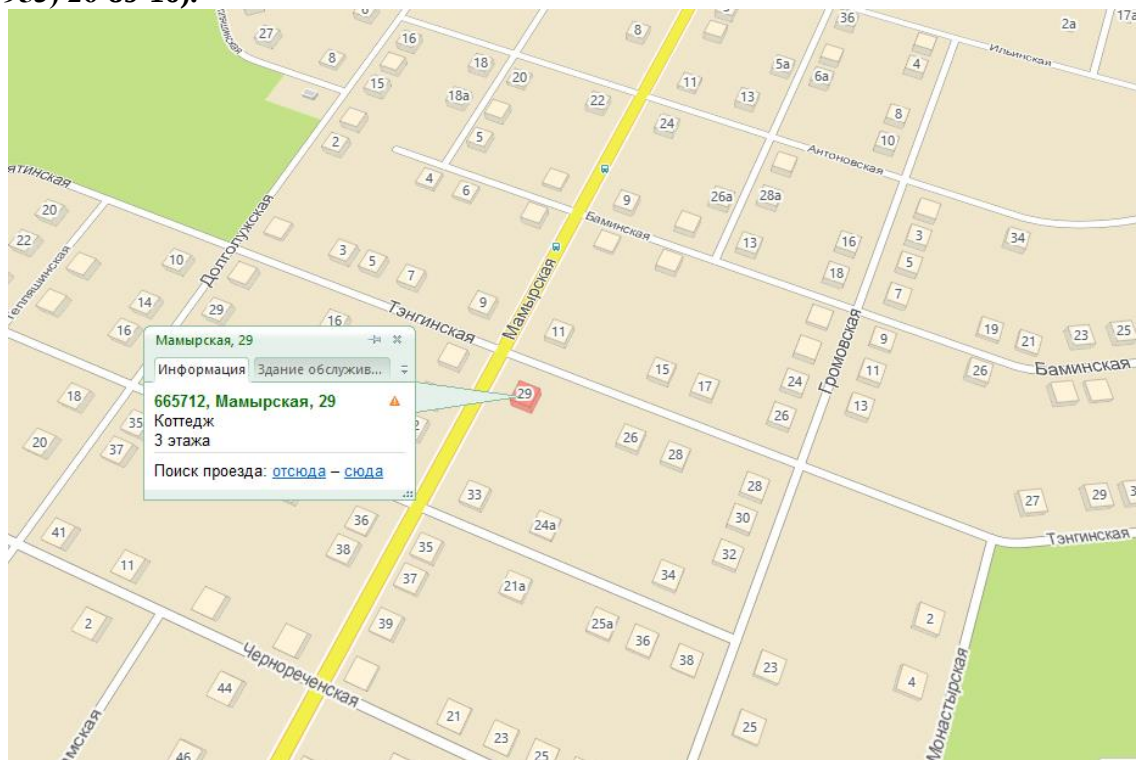
Окружение объекта: объект оценки расположен вблизи индивидуальных жилых домов.

Сведения об ограничениях, обременениях права собственности: не зарегистрировано.

Основные факторы, влияющие на стоимость объекта оценки и учитываемые при оценке: привлекательность местоположения объекта оценки, техническое состояние.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: не установлены.

Визуальный осмотр объекта оценки произведён 01 сентября 2016г. 17-00 - 17-30 специалистом-оценщиком ООО «Специализированное бюро оценки» Ермиловым Максимом Юрьевичем (тел. (3953) 26-89-16).



2.2. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемых объектов с наилучшей отдачей, причем неперенные условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объектов.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта используется четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.
2. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положений зонирования.



3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

В настоящей оценке, принимая во внимание предполагаемое использование её результатов, определение рыночной стоимости осуществляется из предположения наиболее эффективного использования - «как есть» (as is).

3. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСЯТСЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

3.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О г.БРАТСКЕ

Братск расположен на северо-западе Иркутской области в центральной части Ангарского края. Город возник в 1955 году, в связи со строительством Братской ГЭС, севернее старинного поселка Братск, основанного как острог в 1631 году. Сегодня Братск является одним из крупнейших промышленных центров Иркутской области и Восточной Сибири.

Сложился из отдельных посёлков и ныне состоит из нескольких жилых районов, отдалённых друг от друга на значительное расстояние. По генеральному плану 1958-61 выделены промышленная, жилая зоны и зона отдыха, построены Дом Советов, кинотеатры и другие здания. Жилые микрорайоны с панельной и кирпичной застройкой в 4-14 этажей, со школами, детскими учреждениями группируются вокруг сохранившихся участков тайги.

Несмотря на то, что город расположен в суровых климатических условиях, вне зоны интенсивного освоения Восточной Сибири, экономико-географическое положение его относительно благоприятно и характеризуется развитой инфраструктурой (транзитная железная дорога (Байкало-Амурская магистраль), автодороги, ЛЭП, аэропорт, имеющий статус международного и т. д.), высоким ресурсно-экономическим потенциалом (крупнейший в области промышленный город, электроэнергетические ресурсы Братской ГЭС, неограниченные водные ресурсы, судоходные и лесосплавные пути и т. д.). Братск выполняет функции важной опорной базы освоения северных районов Восточной Сибири и Дальнего Востока.

Численность постоянного населения составляет более 250 тысяч человек. Братск — относительно молодой город, дети в возрасте до 16 лет составляют около 18 %. Средний возраст жителей города — 36 лет. Является членом Ассоциации Сибирских и Дальневосточных городов, Ассоциации муниципальных образований северных территорий Иркутской области, Союза городов Заполярья и Крайнего Севера. Братск является одним из главных экономических центров Иркутской области. Основные виды экономической деятельности: металлургическое производство, производство целлюлозы, древесной массы, картона, обработка древесины и производство изделий из дерева, химическое производство, производство пищевых продуктов. Уровень развития экономики Братска относительно Иркутской области высокий: при 10 % в численности населения, удельный вес города в общем объёме промышленной продукции составляет более 20 %. Системообразующий вид экономической деятельности города — «Обрабатывающие производства», их доля в общем объёме выручки от продажи товаров, продукции, работ, услуг составляет около 80%. Город располагает необходимым набором перерабатывающих предприятий, годовой объём производства продукции которых составляет свыше 1 млрд. рублей (хлебозаводы, мясокомбинат, молокозавод, пивзавод, рыбзавод). В Братском районе выращивают зерновые и кормовые культуры, картофель, овощи. Молочное скотоводство. Функционирует 18 банков, 10 страховых компаний, ряд предприятий торговли и бытового обслуживания, Сибирский научно-исследовательский институт лесной и целлюлозно-бумажной промышленности (до 1992 года — Сибирский научно-исследовательский институт целлюлозы и картона (СибНИИЦК)), Братский государственный университет (ранее — Братский индустриальный институт, Братский государственный технический университет), ряд филиалов других высших учебных заведений, 47 средних, 2 средне-специальных и 9 средне-профессиональных учебных заведений, 56 дошкольных образовательных учреждений, 21 учреждение здравоохранения, ряд учреждений культуры, спорта и отдыха, имеется хорошо развитая сеть предприятий торговли и бытового обслуживания.



3.2. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Российскую социально-экономическую ситуацию характеризует структурная устойчивость к кризису.

Данная тенденция обусловлена наличием таких проблем как:

- Низкий уровень жизни;
- Высокий уровень коррупции;
- Проблемы межэтнического взаимодействия;
- Падение уровня образования;
- Ухудшение доступности важнейшей инфраструктуры;
- Проблемы предпринимательской деятельности;
- Экологические проблемы.

Кроме того, влияние оказывает существенная проблема: дефицит реальной власти (дефицит государства) в стране при наличии увеличивающегося чиновничьего аппарата, усилении бюрократии, а также катастрофическом усилении государственного регулирования мелкого и среднего бизнеса. Вертикаль власти, как таковая, отсутствует, поскольку поручения центральной власти в регионах, в значительной части, не выполняются.

Региональные элиты действительно имеют большое значение в управлении субъектами Федерации, исключение составляют только Москва и Санкт-Петербург, где влияние федеральных элит проявлено наиболее сильно.

Ситуацию в Сибирском Федеральном Округе можно охарактеризовать следующими отличительными моментами:

Специфика региона: Сибирский Федеральный Округ обладает слаборазвитой промышленностью среди всех Федеральных округов Российской Федерации, несмотря на значительные запасы природных ресурсов, что создает своеобразие местных проблем: регион достаточно неблагополучен финансово, не привлекателен для инвестиций и не справляется с большинством инфраструктурных проблем, характерных для других регионов РФ, также для Округа характерны серьезнейшие экологические проблемы, низкий культурный уровень, внезапные всплески социальной напряженности, связанное с проблемами градообразующих предприятий, а также высокий уровень преступности.

Иркутская область характеризуется невысоким уровнем политической активности, по сравнению с другими областями РФ, что связано, в первую очередь, с низкой урбанизацией. Северная часть области заселена неравномерно, города и населенные пункты расположены вокруг промышленных и добывающих предприятий.

Юго-западная часть территории Федерального Округа более благоприятна для проживания. Все субъекты Округа имеют значительные запасы природных ресурсов: полезных ископаемых, леса. Федеральный Округ формирует около 11% ВВП РФ, в первую очередь, за счет добычи полезных ископаемых и обрабатывающих производств. СФО воспринимается его жителями как колониальная территория, с которой в пользу Центра вывозятся богатства.

Экономическая ситуация: Федеральный округ генерирует незначительную часть бюджета (около 11%) Российской Федерации, при этом в сам Округ возвращается незначительная часть финансовых потоков. Высокий уровень жизни характерен для крупнейших городов Округа. Многие города Округа были образованы в советское время вокруг промышленных гигантов, в настоящий момент, многие из этих предприятий закрыты или испытывают финансовые сложности, в связи с чем, уровень жизни в городах вокруг этих предприятий значительно ниже, чем в среднем по округу и даже в целом по России. В столице Округа - г.Новосибирск сконцентрированы деловые, культурные и образовательные объекты, привлекающие активное население из других городов СФО.



Политика: Жители Сибирского Федерального Округа не активны политически, в Округе существует незначительное количество оппозиционных СМИ, политические события в Округе редко попадают в федеральную повестку. Политическая пассивность в Сибири связана в первую очередь с особенностями местного менталитета. В Округе не развита системная и несистемная оппозиция.

Национальная и религиозная специфика: Округ преимущественно русский по своей структуре, однако, большинство представителей меньшинств проживают на территории округа традиционно, поэтому взаимоотношения между различными национальностями спокойное. Межнациональные и религиозные конфликты возникают, преимущественно, в связи с растущим числом мигрантов из СКФО и стран СНГ. Русское население является нерелигиозным или православным, национальные меньшинства, в основном, ислам.

Демография: Большая часть населения Федерального Округа проживает в юго-западной его части в городах, насчитывающих более двухсот лет истории. В Округе расположены два миллионника (гг. Новосибирск, Омск). Рождаемость в Округе ниже средней по России и стабильна на протяжении нескольких последних лет, смертность выше среднероссийской. СФО – один из немногих регионов, где высока рождаемость среди русского городского населения.

Основные проблемы региона: Регион недостаточно благополучен в целом, а благополучие распределено очень неравномерно по территории округа. Соседние города могут принципиально различаться по уровню благосостояния, поскольку в одном городе расположен современный завод, а в другом доживает последние дни убыточный промышленный гигант советской эпохи. При этом большинство природных богатств, добываемых в Округе уходит на экспорт, а налоги платятся в федеральный бюджет, где зарегистрированы головные компании, собственники Сибирских предприятий. Наиболее активная молодежь и старается перебраться в Москву либо в центр Федерального Округа.

Важнейшие инфраструктурные объекты строились еще при СССР, часто стояли на балансе градообразующих предприятий, и, в настоящий момент, на большей части территории Округа находятся в плачевном состоянии. Для округа характерно свойственное для большей части РФ закрытие сельских школ и фельдшерско-акушерских пунктов, укрупнение больниц, городских школ, важных культурных учреждений местного значения. Дорожная сеть неразвита и находится в плохом состоянии. Уровень оплаты труда высок только в Новосибирске и городах, в которых активно функционируют современные предприятия. В большинстве городов округа существует характерное для центральной России явление «скрытого велфера», в связи с чем крайне высок уровень преступности.

Мелкий и средний бизнес в регионе развиваются медленнее, чем в соседних регионах, депрессивные районы характеризуются низким уровнем развития мелкого и среднего бизнеса. Государство не поддерживает мелкий и средний бизнес, обратив все внимание на промышленные гиганты, что вызывает недовольство у сотрудников малого и среднего бизнеса, которые, принося реальную пользу, тем не менее, получают меньше поддержки по сравнению с предприятиями, не приносящими пользы.

Политическая обстановка в Федеральном Округе накаляется политической и экономической конкуренцией московских бизнес-структур за контроль над ресурсами СФО. В результате предприятия Округа инвестируются не сообразно развитию этих предприятий, а сообразно сиюминутным потребностям политического влияния и передела собственности.

Уровень коррупции и разворовывания бюджетов предельно высок и вызывает депрессию среди местного населения, ситуация аналогична Московской: в небольшом регионе распределяются ресурсы федерального значения.

СМИ: Официальные СМИ в регионе придерживаются исключительно позиции власти. Уровень проникновения интернета позволяет широко развиваться интернет-СМИ, в том числе блогам.

СМИ Сибирского Федерального Округа обычно служат интересам их владельцев (местных или Московских). Доверие к СМИ строится на том, насколько качественно то или иное СМИ описывает события, известные конкретному читателю «изнутри». При этом СМИ достаточно



достоверно отображают местные события, поскольку широк рынок альтернативных источников информации. В зависимости от принадлежности СМИ меняется только редакционная позиция по отношению к событиям. В целом, старшее поколение больше доверяет традиционным СМИ, а молодежь и городское население среднего возраста более доверяет интернету. В интернете очень много критики местной и федеральной власти, в том числе, в блогах и социальных сетях.

Протестные настроения: Федеральный округ характеризуется низким уровнем выражения протеста. Население не активно политически, сказывается Сибирский подход «каждый сам за себя», т.е. жители Сибири не склонны требовать от государства активного участия в повышении уровня жизни.

Причины миграции: Регион является не привлекательным для миграции, за исключением крупных городов Новосибирск, Омск, где находятся современные предприятия. Эти города привлекают как внутренних мигрантов (наиболее активную молодежь региона), так и из других регионов России, в том числе, специалистов высокого уровня. Регион также очень популярен среди выходцев из СКФО. Мигранты из региона преимущественно переселяются в Москву и ближайшее Подмосковье, поскольку только там есть возможность реально повысить уровень благосостояния.

Резюме:

- Федеральный округ является финансово неблагополучным, постоянное вмешательство федеральных политических сил в ситуацию в регионе, дестабилизирует ее и повышает уровень протестных настроений.
- Регион является донором ресурсов, как природных, так и человеческих для Москвы.
- Значительная часть проблем Федерального Округа связана с экономической и экологической ситуацией, в том числе высокий уровень заболеваемости среди детей в промышленных городах, проблемы сельского хозяйства. Низкий культурный уровень жителей региона и хозяйствующих субъектов усугубляет экологические проблемы. Ухудшение системы здравоохранения на федеральном уровне вкупе с экологическими проблемами может вызвать серьезный социальный взрыв в промышленных регионах Округа.

Связь рынка недвижимости с социально-экономическими факторами.

Рынок жилой недвижимости в течение года демонстрирует стабильность, а именно: объемы продаж компенсируются новыми поступлениями, в целом практически не влияя на общий объем предложения как в натуральном так и в стоимостном выражении.

Исходя из анализа не прослеживается связи рынка недвижимости с изменением как общей политической так и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки.

Вывод: Изучение динамики изменения, объемов предложения как в натуральном так и в стоимостном выражении, включая динамику поступления новых объектов на рынок и выбытия с рынка (потенциальных покупок), позволяет сделать вывод о том, что не смотря на выявленные проблемы общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки, достаточно плотной связи указанных тенденций изменения обстановки в стране и регионе, на рынок недвижимости исследуемого объекта оценки не выявлено.



3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты, исходя из назначения недвижимости и её привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- ✓ жилая недвижимость (многоквартирные, индивидуальные дома, квартиры и комнаты);
- ✓ коммерческая недвижимость (здания и помещения: офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские, гостиницы, рестораны);
- ✓ промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- ✓ незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- ✓ недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например: церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Объект оценки : Жилой дом с земельным участком, принадлежит к сегменту жилой недвижимости.

3.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

В связи с тем, что в течение срока экспозиции рынок имеет тенденцию к некоторому колебанию цен и неоднородностью структуры продаж по сравнению со структурой предложения, то цены выбытия, хотя и незначительно, но отличаются от цен предложения. Движение цен изучаемого субрынка в течение года не претерпевало существенных изменений, демонстрируя стабильность. В связи с тем, что данный тип недвижимости достаточно широко представлен по всей территории города, то изменение цен имеет значительную вариацию, что обусловлено, прежде всего, территориальным фактором (местоположением объекта).

Вывод: На основании проведенного анализа цен как предложений, так и цен выбытия (предположительно цен сделок) среднерыночная цена предложений с объектами недвижимости из исследуемого сегмента рынка недвижимости г.Братска составляет 15 000 рублей с интервалом значений от 10 000 до 25 000 рублей, для земельных участков диапазон от 200 до 250 руб./кв.м. Важно отметить, что приведенные цифры являются среднерыночными по рассматриваемому сегменту, и требуют уточнения с учетом основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.

Альтернативные варианты использования данного объекта не рассматриваются (см. п.2.2. настоящего отчёта).



3.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Как указано выше, основным фактором, влияющим на спрос и, соответственно, цену, является его местоположение. Исходя из анализа рынка можно сделать вывод, что цена находится в очевидной зависимости от удаленности от центров влияния (как от общегородского центра, так и от локальных центров). Характер этой зависимости хотя и очевиден, но не поддается какому либо математическому описанию и требует локального изучения исходя из состояния спроса-предложения близлежащего территориального окружения.

Вывод: основным фактором, влияющим на спрос, предложение и цены является местоположение объекта и его техническое состояние. Именно местоположением определяется и объем предложения, и спрос и, соответственно, цена и сроки экспозиции. Иные факторы, как, например, наличие отдельного входа и др. для рассматриваемого типа недвижимости являются подчиненными и уточняющими, но не определяющими рыночную цену.

3.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

- В целом динамика субрынка недвижимости данного типа является достаточно спокойной. В течение года не зафиксировано как резких спадов, так и подъемов, как предложения так и спроса. Незначительные колебания вполне объяснимы как сезонными факторами так и случайным статистическим «шумом», не влияющим на общую тенденцию. Цены так же демонстрируют с без резких перепадов. На дату оценки средняя цена в окрестностях объекта на близкие аналоги составляет 15 - 17 тыс.руб./кв.м. при размахе цен +/- 5 тыс.руб./кв.м.
- На основании проведенного анализа можно сделать вывод, что ценовая ситуация на рынке в течение срока действия отчета об оценке не изменится и рассчитанная в настоящем отчете стоимость может быть положена в основу при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки.
- Уровень ликвидности объектов оценки определен как – **низкий** (источник информации: Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога»). Типичный срок экспозиции более 6 месяцев.
- Типичными потенциальными покупателями объекта оценки являются - физические лица.



4. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости оцениваемого имущества осуществляется без учёта всех факторов, существенно влияющих как на рассматриваемый сегмент рынка в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости объекта обычно используются три основных подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный подход. Использование всех выше названных подходов к оценке приводит к получению нескольких, как правило, различных величин стоимости одного и того же объекта.

Итоговая величина стоимости объекта оценки определяется, как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчета стоимости объектов оценки, при использовании различных подходов оценки и методов оценки.

Затратный подход

Методы затратного подхода основываются на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и базируется на том, что *потенциальный покупатель не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую ему обойдется приобретение соответствующего участка земли под застройку и возведение объекта аналогичного по назначению, качеству и полезности в обозримый период времени без существенных дополнительных издержек*. Затратный подход использует стоимость воспроизводства или замещения в качестве базы, из которой затем вычитаются суммы, отражающие потерю в стоимости в результате физического износа, функционального и экономического устаревания. Согласно методологии затратного подхода, максимальная стоимость собственности для осведомленного покупателя — это величина, требуемая в настоящее время на производство или строительство новой собственности эквивалентной полезности. Поскольку оцениваемая собственность, как правило, бывает не новой, то полная стоимость воспроизводства (замещения) должна быть уменьшена, чтобы отразить потерю в стоимости в результате накопления физического износа, функционального и экономического устаревания.

Сравнительный подход

В сравнительном подходе для того, чтобы получить наиболее вероятную стоимость оцениваемого имущества, анализируются данные о недавних сделках купли-продажи и предложений по аналогичным оцениваемым объектам. Использование сравнительного подхода зависит от наличия данных по сравнимым объектам собственности, обмениваемым или предлагаемым на рынке. Как правило, нельзя найти точно такой же проданный объект, поэтому в данные о сравнимой продаже необходимо вносить корректировки, чтобы установить различия между оцениваемым и аналогичным объектами. Следует подчеркнуть, что корректируются данные по объекту-аналогу, а не по оцениваемому объекту.

Доходный подход

Доходный подход основан на принципе ожидания, согласно которому рыночная стоимость определяется как текущая стоимость будущих доходов, вытекающих из прав владения или иных имущественных прав на оцениваемый объект. Измерение всех будущих доходов может быть осуществлено либо посредством анализа дисконтированных денежных доходов, либо посредством метода прямой капитализации. Доходный подход, как правило, используется для оценки целого делового предприятия, способного приносить доход потенциальному инвестору без привлечения дополнительных активов. Определенная доходным методом рыночная стоимость имущественного комплекса не может быть без специального обоснования пропорционально распределена на отдельные активы, входящие в него, и имеет смысл лишь при условии их совместного использования.

Определение рыночной стоимости объектов оценки, в настоящей работе производится сравнительным подходом.



5. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процесс оценки — логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости объекта оценки. Определение рыночной стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

Основной задачей первого этапа в процессе оценки следует считать определение цели оценки или, в более общем виде, — идентификацию объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

На втором этапе процесса оценки составляется план оценки с избирательным применением в каждом конкретном случае известных методов и подходов, позволяющих избегать непродуктивных затрат и формулировать требования к необходимой информации. План оценки дает возможность оценить временные и качественные затраты на подготовку заключения о стоимости объекта и сфокусировать процесс поиска и анализа уместной в каждом конкретном случае информации. Договор на оценку содержит обоснованные сроки и стоимость выполнения отчета заданной формы, принимая во внимание все вышеперечисленные аспекты.

Третий этап в процессе оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта. Важность этого этапа очевидна, поскольку от качества и полноты собранной информации из доступных достоверных источников напрямую зависят результаты работы в целом. Особое внимание уделяется личной инспекции объекта оценки, подтверждению достоверности собранной информации, ее полезности и актуальности.

Четвертый этап в процессе оценки является основным с точки зрения методически обоснованных результатов о стоимости объекта, полученных с применением в общем случае трех подходов к оценке.

Применение трех подходов к оценке, в свою очередь, опирается на выводы, полученные из анализа лучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта. Понятие «наилучшего и наиболее эффективного использования» — разумное и возможное использование, при котором достигается максимальная стоимость собственности на дату оценки. При этом должны быть учтены факторы физического, юридического, финансового и экономического характера.

При использовании **затратного подхода** оцениваются затраты на полное восстановление или замещение объекта, из которых вычитается величина оцененного износа. К полученной величине прибавляется рыночная стоимость участка земли как условно незастроенного. Результатом является оцененная стоимость объекта. Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену, большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью. Затратный подход требует определения трех видов износа здания: физического износа, функционального износа и износа внешнего воздействия или экономического износа.

Подход прямого сравнительного анализа продаж основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу. Затем делаются поправки на различия, так называемые корректировки, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Откорректированная цена позволяет определить



наиболее вероятную цену оцениваемого объекта на рынке, как если бы он предлагался в продажу на открытом и конкурентном рынке.

В условиях «пассивного» рынка продаж некоторые выводы могут быть сделаны и из информации о ценах предложения, которые характеризуют сам факт существования на рынке предложений подобного объекта.

Доходный подход позволяет определить стоимость приносящего доход недвижимого имущества посредством количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный объект 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. Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения объектом недвижимости.

Пятый этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного рынка используемые методы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного итого же рынка, собранные и проанализированные с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются: неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок, неэффективное управление недвижимостью и т. д.

Окончательное заключение о стоимости основано на всей совокупности имеющейся рыночной информации и может представлять собой не только единственным образом определенное значение стоимости, но и некоторые пределы оценочной стоимости или даже более сложные аналитические зависимости.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. 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.

Затратный подход состоит из пяти этапов:

1. Оценка участка как незастроенной земли;
2. Оценка полной стоимости восстановления или полной стоимости замещения существующих улучшений;
3. Оценка (накопленного износа) по имеющимся улучшениям. В этом разделе учитывается несколько видов износа и то, как каждый из них влияет на стоимость объекта. Общая сумма накопленного износа вычитается из полной стоимости улучшений для получения их остаточной стоимости.
4. После проведения оценки предпринимательской прибыли застройщика она прибавляется к остаточной стоимости улучшений.

Особенности использования затратного подхода

Затратный подход для оценки основан на предположении, что затраты на строительство объекта (за вычетом износа) являются приемлемым ориентиром для определения стоимости объекта.

При затратном подходе предполагается, что совокупность издержек на строительство объекта (за вычетом износа оцениваемого объекта) равнозначна рыночной стоимости этого объекта.



Восстановительная стоимость определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурных решений, строительных конструкций и материалов, а также с тем же качеством строительных работ. В этом случае воспроизводится тот же функциональный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имелись у оцениваемого объекта. Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле, с использованием проектных нормативов, прогрессивных материалов и оборудования. Таким образом, восстановительная стоимость выражается издержками на воспроизводство точной копии объекта, а стоимость замещения — издержками на создание объекта-аналога.

В настоящем отчете, по мнению Оценщика, затратный подход не применим по причине невозможности объективного определения восстановительной стоимости объектов оценки, а также несоответствия результатов оценки в рамках настоящего подхода рыночной конъюнктуре.

6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход основан на принципе замещения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей аналогичную полезность. Метод прямого сравнительного анализа продаж основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность. Этот метод служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу. Очевидно, что цена текущих продаж аналогичной недвижимости наилучшим образом отражает рыночные условия (естественно, при стабильном рынке и наличии достаточно большого количества данных, обеспечивающих необходимое статистическое обеспечение сопоставительного анализа и точность полученных выводов). В данном случае, возникает необходимость проводить оценку и по сопоставительному анализу рыночных цен спроса и предложения. При применении этого метода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой предложения аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой предложения или продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая цена предложения/продажи сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимого предложения/продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними. При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т.е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Выборка объектов-аналогов, отобранных для дальнейшего анализа и расчетов в рамках сравнительного подхода, представляет собой информационную базу с указанием цен предложений аналогичных с оцениваемым объектом, предлагаемых на рынке нежилой недвижимости.



ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Проведенный Оценщиком анализ предложений о продаже аналогичных объектов в г.Братске по объявлениям, размещенных на сайтах: www.avito.ru, www.optimalka.com, показал, что абсолютно идентичные объекты на момент оценки отсутствуют. Тем не менее, Оценщиком были отобраны наиболее сопоставимые объекты (текущее предложение), которые по ряду характеристик достаточно близки к оцениваемому объекту.

Исходя из требований стандартов и на основании сложившейся практики, объекты-аналоги выбраны по следующим критериям:

ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ВЫБОРКИ

Вся представленная в аналитических таблицах информация базируется на ценах предложений. В задачу исследования не входит изучение цен продаж (в силу отсутствия публичной информации).

1. Права собственности на недвижимость: Все объекты имеют равный юридический статус – право собственности без обременений.

2. Условия финансирования сделки: Все объекты находятся в равных условиях финансирования – платеж эквивалентом денежных средств. Льготные условия (рассрочка, кредитование и пр.) не предусмотрены. Вся представленная информация базируется на ценах предложений по чистой продаже объектов недвижимости. Объекты с различными схемами обмена из расчетов исключены.

3. Условия (мотивация) продажи: В состав выборки включены объекты без явных отклонений от чистоты сделки. Нетипичных мотиваций, таких, как ускоренная вынужденная реализация, участие в потенциальной сделке сторон, имеющих семейные, финансовые или деловые связи, отсутствие доступной информации по объекту недвижимости, для исследуемой совокупности объектов не выявлено. По ряду объектов выявлена нетипичная мотивация, связанная с заведомым завышением цен для создания у покупателя положительного мнения о «больших скидках». Информация о таких объектах отнесена к случайным выбросам и исключена из исследуемой совокупности.

4.Время продажи: Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Все текущие базы сформированы на единую дату.

5.Местоположение: Сравнимость аналогов и исследуемого объекта по фактору местоположения производится исходя из их принадлежности к общему ценовому поясу.

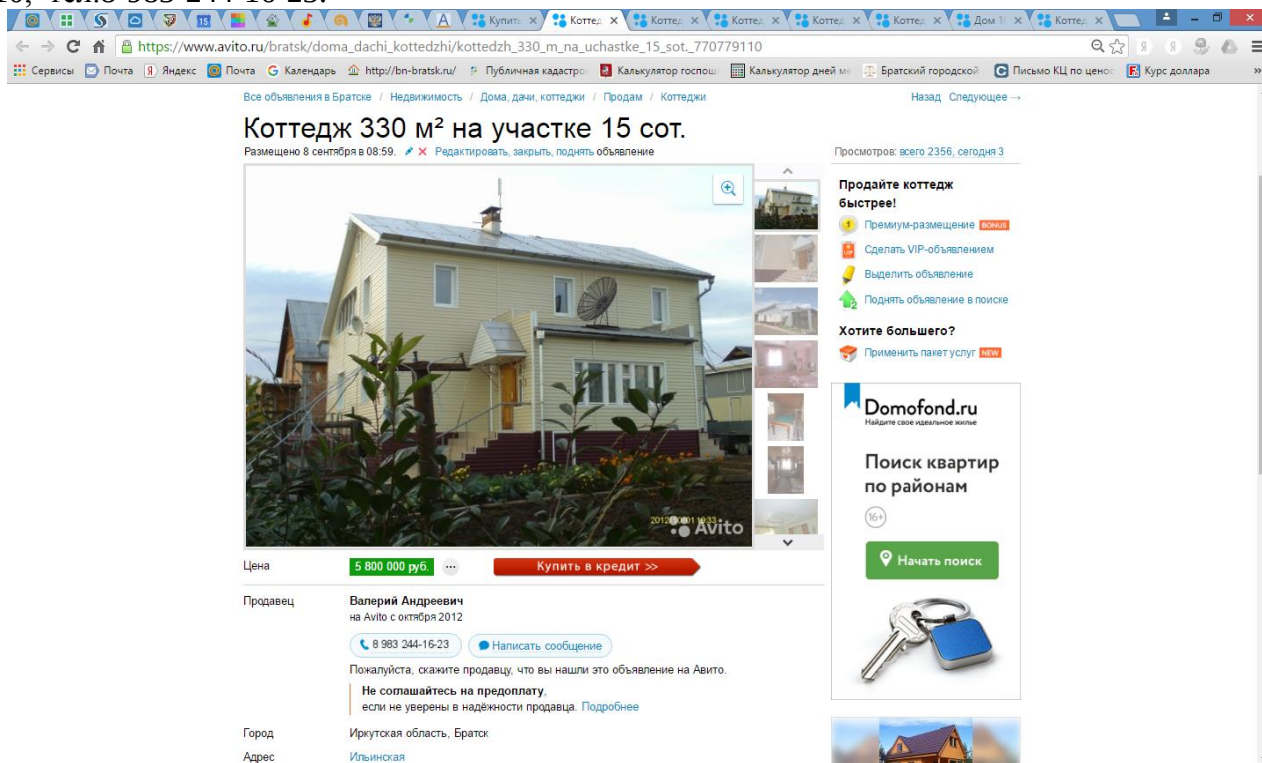
Проведенный анализ объектов оценки, изучение Оценщиком сегмента рынка, к которому относятся объекты оценки, позволили сделать вывод о том, что приведенные выше элементы сравнения достаточны для проведения сравнительного анализа объектов оценки и каждого объекта-аналога. Использование других единиц сравнения не приведет к изменению стоимости, следовательно, их использование нецелесообразно.

Ниже представлены выборка сопоставимых объектов и расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

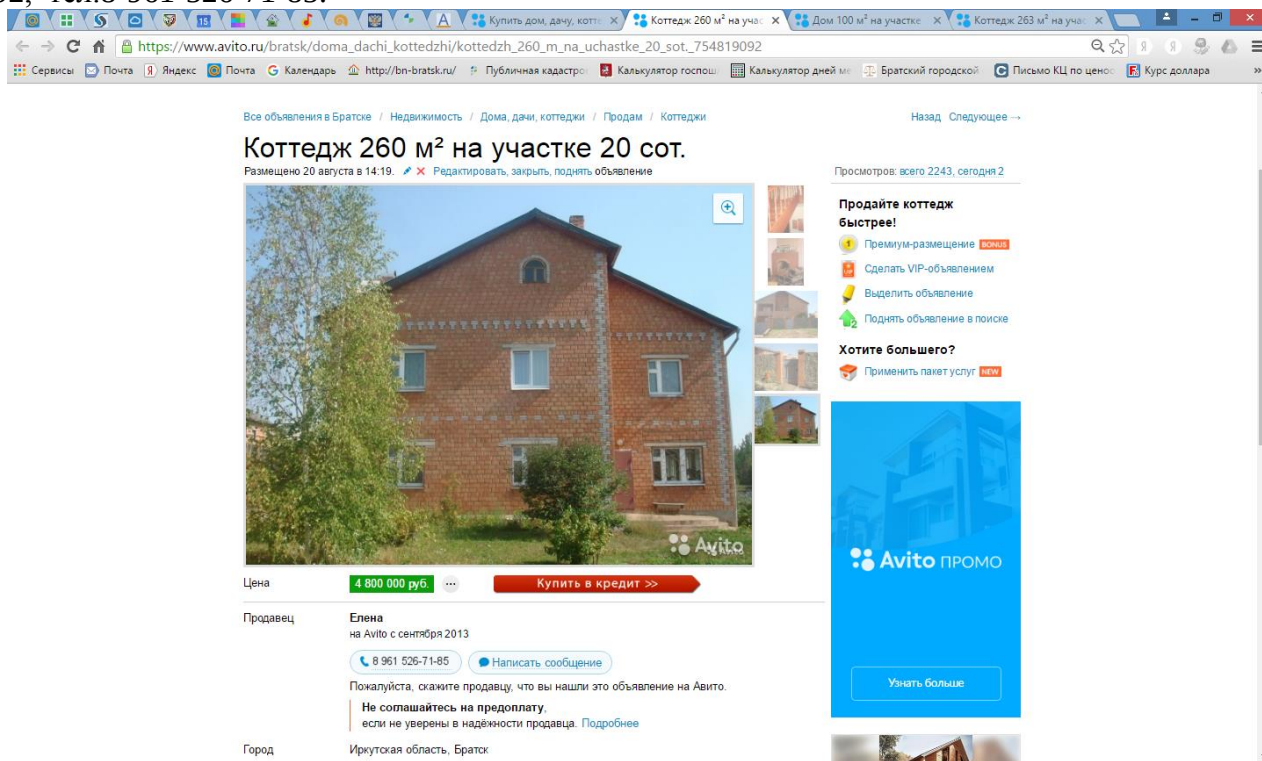


Описание аналогов для объектов оценки - Жилой дом:

Аналог № 1 – Жилой дом с земельным участком, цена предложения - 5 800 000 руб., общей площадью – 330 кв.м., земельный участок – 1500 кв.м., материал стен – кирпич; фактическое использование – по назначению, состояние отделки – хорошее, наличие инженерных коммуникаций – электроснабжение, водоснабжение (ХВС), канализация - септик, отопление - автономное. Техническое состояние здания - хорошее. Месторасположение – г.Братск, ж.р.Южный Падун, ул.Ильинская. Источник информации: https://www.avito.ru/bratsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_330_m_na_uchastke_15_sot._770779110, тел.8-983-244-16-23.



Аналог № 2 – Жилой дом с земельным участком, цена предложения - 4 800 000 руб., общей площадью – 260 кв.м., земельный участок – 2000 кв.м., материал стен – кирпич; фактическое использование – по назначению, состояние отделки – хорошее, наличие инженерных коммуникаций – электроснабжение, водоснабжение (ХВС), канализация - септик, отопление - автономное. Техническое состояние здания - хорошее. Месторасположение – г.Братск, ж.р.Южный Падун, ул.Исаковская. Источник информации: https://www.avito.ru/bratsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_260_m_na_uchastke_20_sot._754819092, тел.8-961-526-71-85.



Аналог № 3 – Жилой дом с земельным участком, цена предложения - 7 000 000 руб., общей площадью – 374 кв.м., земельный участок – 1500 кв.м., материал стен – кирпич; фактическое использование – по назначению, состояние отделки – хорошее, наличие инженерных коммуникаций – электроснабжение, водоснабжение (ХВС), канализация - септик, отопление - автономное. Техническое состояние здания - хорошее. Месторасположение – г.Братск, ж.р.Южный Падун, ул.Каштакская. Источник информации: https://www.avito.ru/bratsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_374_m_na_uchastke_15_sot._781272767, тел.8-952-621-89-83.

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito advertisement. The main heading is "Коттедж 374 м² на участке 15 сот." (Cottage 374 m² on a 15 сот plot). Below the heading, it says "Размещено вчера в 04:50" and "Редактировать, закрыть, поднять объявление". The main image shows a living room with a brown sofa, a wooden armchair, and a patterned rug. To the right of the main image is a vertical strip of smaller images showing different rooms. Below the main image, the price is listed as "7 000 000 руб." with a button "Купить в кредит >>". The seller's name is "Анастасия" and the phone number is "8 952 621-89-83". There is a button "Написать сообщение". A warning message says: "Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито. Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надёжности продавца. Подробнее". The location is listed as "Иркутская область, Братск" and "Каштакская, 15". On the right side of the page, there is a sidebar with promotional offers from "Тинькофф Банк", including "Продайте коттедж быстрее!", "Премиум-размещение", "Сделать VIP-объявлением", "Выделить объявление", "Поднять объявление в поиске", "Хотите большего?", and "Применить пакет услуг". At the bottom of the sidebar is a button "Оформить карту".

Описание аналогов для объекта оценки - ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК:

Аналог № 1 – Земельный участок, общей площадью - 1500 кв.м., цена предложения - 450000 руб., вид права - право собственности, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для индивидуального жилищного строительства. Месторасположение – г.Братск, ж.р.Южный падун, ул.Святинская. Источник информации: https://www.avito.ru/bratsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_825081193, тел.8-902-579-85-00.

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a land plot. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/bratsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_825081193. The page features a large photo of a grassy field with a tree. To the right of the photo, there are several promotional banners and a sidebar with additional offers. The main content area includes the following details:

- Цена:** 430 000 руб. (with a red button "Купить в кредит >>")
- Агентство:** Братская Служба Недвижимости на Avito с июня 2014
- Контактное лицо:** Галина Ивановна 278-500
- Телефон:** 8 902 579-85-00 (with a button "Написать сообщение")
- Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.**
- Не сомнитесь на предоплату, если не уверены в надёжности продавца. Подробнее**
- Город:** Иркутская область, Братск
- Адрес:** Южный Падун, ул. Святинская, 1
- Продам участок 15 сот., земли поселений (ИЖС), в черте города**
- Участок угловой, ровный, улица тупиковая, т.е. не проезжая, тихая. Вода рядом, электроснабжение вдоль участка.**

On the right side of the page, there are several promotional banners and a sidebar with additional offers:

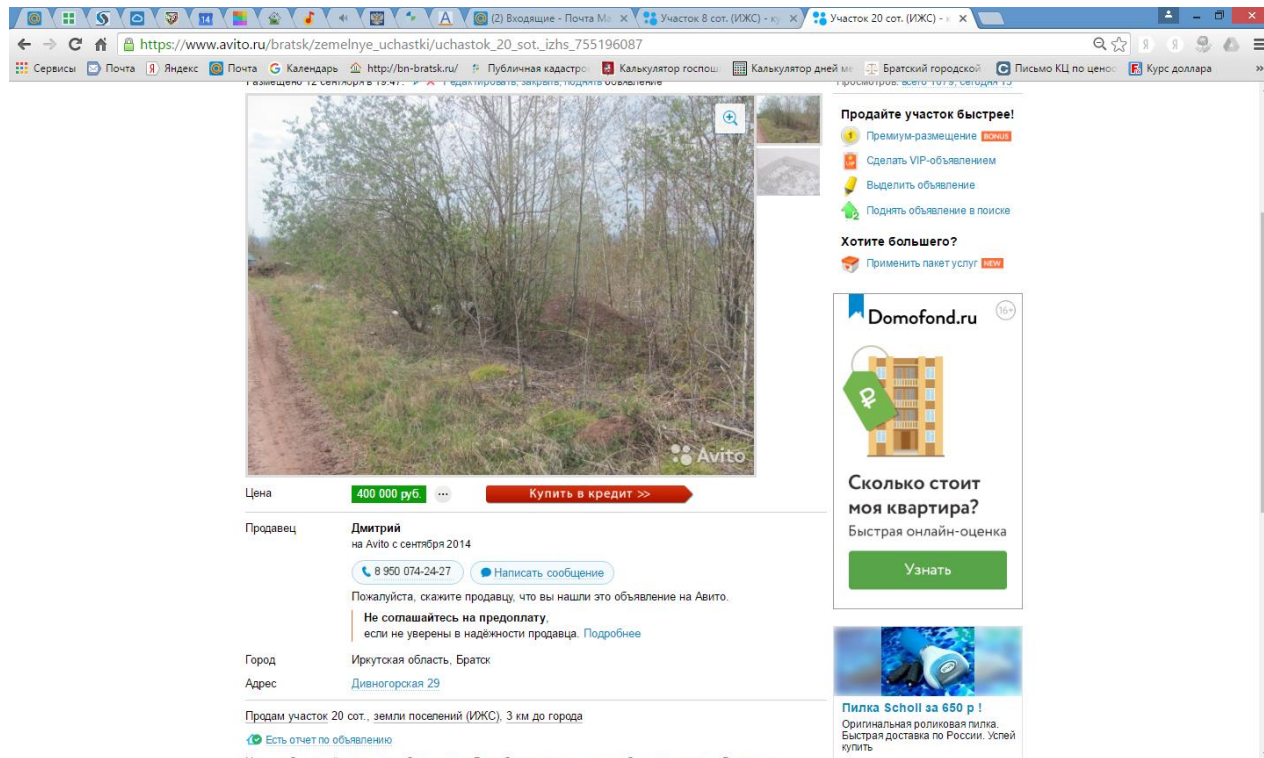
- Продайте участок быстрее!** (with buttons: "Премиум-размещение", "Сделать VIP-объявлением", "Выделить объявление", "Поднять объявление в поиске")
- Хотите большего?** (with button: "Применить пакет услуг")
- От 1 копейки за переход на сайт** (with Avito logo)
- Дом за 2 550 000 р.** (with text: "Построим за 3 месяца с чистовой отделкой и внутренними коммуникациями")

Аналог № 2 – Земельный участок, общей площадью - 1500 кв.м., цена предложения - 400000 руб., вид права - право собственности, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для индивидуального жилищного строительства. Месторасположение – г.Братск, ж.р.Южный Падун, ул.Тепляшинская. Источник информации: https://www.avito.ru/bratsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_816653897, тел.8-983-443-25-78.

The screenshot shows a web browser window with the Avito website. The address bar displays the URL: https://www.avito.ru/bratsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_816653897. The page title is "Участок 15 сот. (ИЖС)". The price is listed as 400,000 rubles. The seller is "Юлия Сергеевна". The location is "Иркутская область, Братск, г. Братск, Южный Падун, ул. Тепляшинская, 28". The description mentions "Продам участок 15 сот., земли поселений (ИЖС), 20 км до города" and "Продам земельный участок в Южном Падуне. Торг". The number of views is 252, and it was posted 3 days ago. The page also features a sidebar with promotional offers and social media sharing options.



Аналог № 3 – Земельный участок, общей площадью - 2000 кв.м., цена предложения - 400 000 руб., вид права - право собственности, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для индивидуального жилищного строительства. Месторасположение – г.Братск, ж.п.Южный Падун, ул.Дивногорская. Источник информации: https://www.avito.ru/bratsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_755196087, тел.8-924-821-44-17.



Результаты расчетов методом сравнения приведены в таблицах №№ 6.1. - 6.4.



Таблица 6.1.

Характеристики	ЖИЛОЙ ДОМ - Тэнгинская 24	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена продажи, руб.		5 800 000	4 800 000	7 000 000
Площадь, кв.м.	204,2	330	260	374
Стоимость 1 кв.м., руб.		17576	18462	18717
Срок с даты продажи		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-13	-13	-13
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		15291	16062	16283
Обеспеченность зем.участком, кв.м.	1512	1500	2000	1500
Корректировка, руб./кв.м.		609	-61	723
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		15900	16000	17006
Площадь, кв.м.		330	260	374
Корректировка		1,066	1,033	1,084
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		16948	16523	18432
Внутренняя отделка	требуется косметический ремонт	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, руб./кв.м.		-3000	-3000	-3000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		13948	13523	15432
Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		13948	13523	15432
Инженерные сети	электроснабжение, водоснабжение (ХВС), отопление автономное			
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		13948	13523	15432
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		13948	13523	15432
Местоположение	ж.р.Южный Падун, ул.Тэнгинская, д.24	ж.р.Южный Падун, ул.Ильинская	ж.р.Южный Падун, ул.Исаковская	ж.р.Южный Падун, ул.Каштакская
Корректировка, %		0	0	0
Удельный вес		0,352	0,259	0,389
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	14 415	13948	13523	15432
Скорректированная стоимость объекта с учётом земельного участка, руб.	2 944 000			
Скорректированная стоимость объекта без учёта земельного участка, руб.	2 622 000			



Таблица 6.2.

Характеристики	ЖИЛОЙ ДОМ - Мамырская 29	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена продажи, руб.		5 800 000	4 800 000	7 000 000
Площадь, кв.м.	786,3	330	260	374
Стоимость 1 кв.м., руб.		17576	18462	18717
Срок с даты продажи		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-13	-13	-13
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		15291	16062	16283
Обеспеченность зем.участком, кв.м.	1458	1500	2000	1500
Корректировка, руб./кв.м.		-574	-1245	-460
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		14717	14816	15823
Площадь, кв.м.		330	260	374
Корректировка		0,891	0,863	0,906
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		13112	12788	14334
Внутренняя отделка	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, руб./кв.м.		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		13112	12788	14334
Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		13112	12788	14334
Инженерные сети	электроснабжение, водоснабжение (ХВС), отопление автономное			
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		13112	12788	14334
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		13112	12788	14334
Местоположение	ж.р.Южный Падун, ул.Мамырская, 29	ж.р.Южный Падун, ул.Ильинская	ж.р.Южный Падун, ул.Исаковская	ж.р.Южный Падун, ул.Каштакская
Корректировка, %		0	0	0
Удельный вес		0,356	0,280	0,363
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	13 465	13112	12788	14334
Скорректированная стоимость объекта с учётом земельного участка, руб.	10 588 000			
Скорректированная стоимость объекта без учёта земельного участка, руб.	10 277 000			



Таблица 6.3.

Характеристики	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК - Тэнгинская 24	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена продажи, руб.		430 000	400 000	400 000
Площадь, кв.м.	1512	1 500	1 500	2 000
Стоимость квадратного метра, руб.		287	267	200
Срок с даты продажи		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-13	-13	-13
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		249	232	174
Площадь, кв.м.		1 500	1 500	2 000
Корректировка		1,000	1,000	1,010
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		249	232	176
Вид права на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		249	232	176
Доступность инженерных сетей	электроснабжение, водоснабжение (ХВС)	электроснабжение, водоснабжение (ХВС)	электроснабжение, водоснабжение (ХВС)	электроснабжение, водоснабжение (ХВС)
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		249	232	176
Местоположение	ж.р.Южный Падун, ул.Тэнгинская, д.24	ж.р.Южный Падун, ул.Святинская, 1	ж.р.Южный Падун, ул.Тепляшинская, 28	ж.р.Центральный, ул.Дивногорская, 29
Корректировка, %		0	0	0
Удельный вес		0,279	0,299	0,422
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	213	249	232	176
Скорректированная стоимость объекта, руб.	322 000			



Таблица 6.4.

Характеристики	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК - Мамырская 29	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена продажи, руб.		430 000	400 000	400 000
Площадь, кв.м.	1458	1 500	1 500	2 000
Стоимость квадратного метра, руб.		287	267	200
Срок с даты продажи		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-13	-13	-13
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		249	232	174
Площадь, кв.м.		1 500	1 500	2 000
Корректировка		1,001	1,001	1,011
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		250	232	176
Вид права на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		250	232	176
Доступность инженерных сетей	электроснабжение, водоснабжение (ХВС)	электроснабжение, водоснабжение (ХВС)	электроснабжение, водоснабжение (ХВС)	электроснабжение, водоснабжение (ХВС)
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		250	232	176
Местоположение	ж.р.Южный Падун, ул.Мамырская, 29	ж.р.Южный Падун, ул.Святинская, 1	ж.р.Южный Падун, ул.Тепляшинская, 28	ж.р.Центральный, ул.Дивногорская, 29
Корректировка, %		0	0	0
Удельный вес		0,279	0,299	0,423
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	213	250	232	176
Скорректированная стоимость объекта, руб.	311000			



Обоснование корректировок

Корректировка на торг: В отношении объектов-аналогов, корректировка на торг принята в размере: -13% (среднее значение). Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости», 2014г. Нижний Новгород, Том 1, стр.91, табл.6.4.1.

Корректировка на масштаб (размер объекта): Корректировка на масштаб учитывает, что при прочих равных условиях цена единицы площади в большом здании меньше, чем в здании меньшей площади. Для расчета поправки на масштаб, как правило, используют метод корреляционно-регрессионного анализа, который основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных их характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам. В связи с ограниченным рынком объектов недвижимого имущества на территории г.Братска и Братского района проведение подобного исследования не представляется возможным, в связи с этим фактом, в основе расчёта корректировки на масштаб лежит исследование рынка г.Москва, проведённое ООО «ФБК» (www.fbk.ru), рекомендованное к применению СРО «РОО», НП «СМАО».

Для расчета корректировки было отобрано 241 объект недвижимости, представляющие собой объекты, расположенные в г. Москве в пределах МКАД в различных административных округах, и представленные на продажу в конце II – начале III квартала 2012 г. Оценщики проанализировали выборку на наличие крайних значений цен предложения. Такие объекты были исключены из выборки. Таким образом, в окончательную выборку вошло 155 объектов.

Кроме того, в цены объектов, вошедших в окончательную выборку, были введены поправки на:

- класс объекта;
- местоположение.

По каждому объекту-аналогу анализировалась следующая информация:

S_a - площадь объекта, кв. м;

P_a - цена предложения, долл. США;

Расчет поправки был выполнен в следующей последовательности:

1. Определение цены предложения 1 кв. м (удельная цена предложения) по формуле:

$$P_y = P_a / S_a$$

Информация о полученных значениях представлена ниже на Рис.6.1.

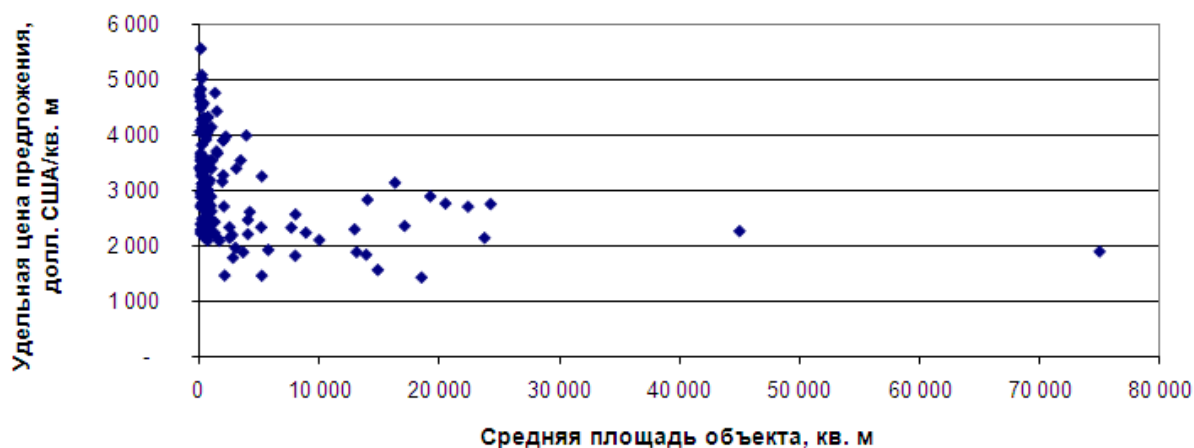


Рис.6.1. Удельная цена предложения объектов недвижимости



2. Сортировка выборки по параметру «Площадь объекта» (S_a).

Максимальная площадь для объектов недвижимости – 75 000 кв. м, минимальная – 24 кв. м. Данный диапазон был разделен на 11 неравновеликих интервалов. При выборе интервалов Оценщики руководствовались следующими статистическими параметрами:

- Коэффициент вариации внутри диапазона не должен превышать 0,30;
- Коэффициент корреляции внутри диапазона не должен превышать 0,50.

В каждый диапазон попали от 6 до 28 объектов.

Результаты сортировки выборки представлены в Табл.6.5.

Табл. 6.5. Характеристики расчетных интервалов для объектов

№ интервала	Интервал	Количество аналогов, попавших в интервал (n_j)	S_a ср, кв. м	P_{yo} ср, долл. США
1	[24, 100]	6	50	4 203
2	[100, 200]	20	133	3 648
3	[200, 300]	17	236	3 520
4	[300, 400]	8	339	3 372
5	[400, 500]	7	449	3 368
6	[500, 600]	6	560	2 877
7	[700, 800]	28	706	2 961
8	[800, 1 500]	17	1 091	3 155
9	[1 500, 3 000]	14	2 098	2 781
10	[3 000, 10 000]	16	5 193	2 514
11	[10 000, 75 000]	16	22 550	2 318

Источник: расчеты ООО «ФБК»

Для каждого интервала определялись средние величины площади и средние удельные цены предложения. Такое усреднение позволяет исключить влияние других параметров объекта на величину поправки. Ниже на Рис.6.2. приведены средние удельные цены предложения.

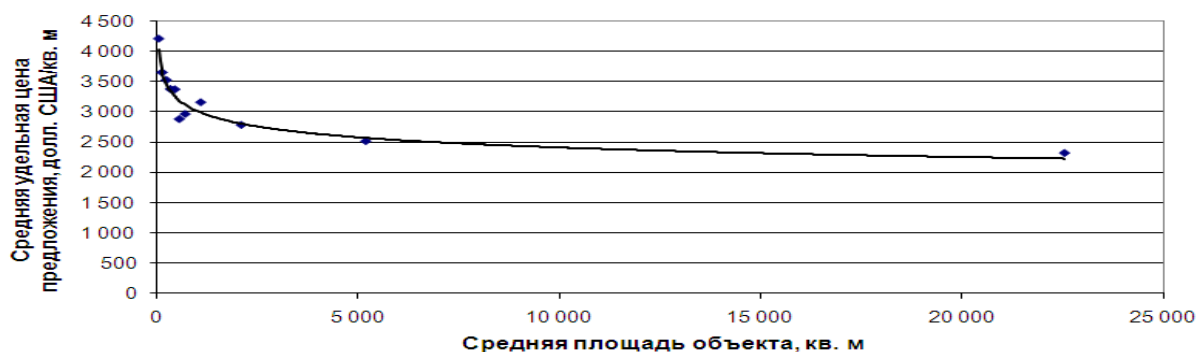


Рис. 6.1. Средняя удельная цена предложения помещений

Источник: расчеты ООО «ФБК»



3. Для аппроксимации зависимости между средней площадью ($S_{a\text{ ср}}$) и средней удельной скорректированной ценой предложения ($P_{yo\text{ ср}}$) использовалась формула степенной регрессии:

$$P_{ya} = A * S_a^B$$

Результаты аппроксимации представлены в Табл.6.6.

Табл. 6.6. Результаты аппроксимации по помещениям

№, п./п.	Вид зависимости	Формула	Достоверность аппроксимации R^2
1	Степенная	$P_{ya} = 5\,902,076 * (S_a)^{-k}$	0,928

Источник: расчеты ООО «ФБК»

Таким образом, корректировка на масштаб определялась по следующей формуле:

$$K_{\text{кор}} = (S_o / S_a)^{-k}, \text{ где:}$$

$K_{\text{кор}}$ – коэффициент корректировки;

S_o – площадь оцениваемых объектов, кв. м;

S_a – площадь аналога, кв. м;

$-k$ – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении площади (коэффициент торможения).

Тип имущества	Значение коэффициента
жилая недвижимость	0,133
земельные участки	0,035

- - источник информации ООО «ФБК», www.fbk.ru.

Корректировка на обеспеченность земельным участком (на размер земельного участка): оцениваемый объект имеет отличия от аналогов по обеспеченности земельным участком, поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка. Величина корректировки (поправки) определялась в следующем порядке:

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

$$S' = S_{zy} / S_{зд}$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.

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

$$\Delta S'_i = S'_o - S'_{ai}$$

где: S'_o - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта, кв.м./кв.м.;

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

3. Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'_i * C_{zy}$$

где: C_{zy} - стоимость 1 кв. м земельного участка.



Расчет величины поправки на разницу в площади земельного участка

Тэнгинская 24					
Наименование показателя	Обозначение	Значение показателя			
		объект оценки	аналог № 1	аналог № 2	аналог № 3
Площадь здания, кв.м.	Sзд	204,2	330	260	374
Размер земли, кв.м.	Sзу	1512	1500	2000	1500
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м. здания, кв.м./кв.м.	S'	7,40	4,55	7,69	4,01
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м./кв.м.	$\Delta S'i$	-	2,86	-0,29	3,39
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб./кв.м.	K	-	609	-61	723

Мамырская 29					
Наименование показателя	Обозначение	Значение показателя			
		объект оценки	аналог № 1	аналог № 2	аналог № 3
Площадь здания, кв.м.	Sзд	786,3	330	260	374
Размер земли, кв.м.	Sзу	1458	1500	2000	1500
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м. здания, кв.м./кв.м.	S'	1,85	4,55	7,69	4,01
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м./кв.м.	$\Delta S'i$	-	-2,69	-5,84	-2,16
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб./кв.м.	K	-	-574	-1245	-460

Корректировка на внутреннюю отделку: Объект оценки № 1 уступает аналогам по данному элементу сравнения, в связи с этим вводится данная корректировка. Данная корректировка учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций.

Сопоставимый объект	Без отделки	Требуется кап.ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметич.ремонт	Хорошее
Объект оценки ▼					
Без отделки	от 0	от 2500	от -2000	от -3000	от -6000
Требуется капитальный ремонт	от -2500	от 0	от -4500	от -5500	от -8500
Под чистовую отделку	от 2000	от 4500	от 0	от -1000	от -4000
Требуется косметический ремонт	от 3000	от 5500	от 1000	от 0	от -3000
Хорошее	от 6000	от 8500	от 4000	от 3000	от 0

Корректировка на техническое состояние здания: Объекты оценки и аналоги идентичны по данному элементу сравнения, в связи с этим данная корректировка не проводится.

Корректировка на материал стен: Объекты оценки и аналоги идентичны по данному элементу сравнения, в связи с этим данная корректировка не проводится.

Корректировка на инженерные сети: Объекты оценки и аналоги идентичны по данному элементу сравнения, в связи с этим данная корректировка не проводится.

Корректировка на местоположение: Объекты оценки и аналоги практически идентичны по данному элементу сравнения, в связи с этим данная корректировка не проводится.



Расчёт удельных весов аналогов: Расчёт удельных весов аналогов производился на основании данных о суммарном отклонении первоначальной стоимости объектов-аналогов от итоговой стоимости, полученной после введения всех корректировок. Расчёт удельного веса каждого аналога произведён по формуле:

$$K_{уд} = \frac{1 / (|s_{1...n}| + 1)}{1 / (|s_1| + 1) + 1 / (|s_2| + 1) + \dots + 1 / (|s_n| + 1)}$$

где: $K_{уд}$ - искомый весовой коэффициент; S_n - размер корректировки n-го аналога; S_1 - размер корректировки 1-го аналога.

6.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать деньги в будущем от сдачи ее в аренду и от последующей продажи. Измерение всех будущих доходов может быть осуществлено либо посредством метода прямой капитализации, либо посредством анализа дисконтированного денежного потока. В зависимости от конкретных обязательств, зависящих от характера объектов недвижимости, могут быть применены либо один из этих методов, либо оба для того, чтобы оценить рыночную стоимость объектов с точки зрения дохода.

Оценщиком сделан вывод о нецелесообразности применения доходного подхода в настоящей оценке в связи с невозможностью объективного прогнозирования уровня арендных ставок и загрузки объектов в среднесрочной перспективе.

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Не требуется в связи с применением единственного подхода к оценке.



8.ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.

На основании проведенных расчетов и анализа рынка оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость (НДС не облагается) оцениваемых объектов недвижимого имущества, по состоянию на 01 сентября 2016 года, составляет:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость на дату оценки, рублей
1	ЖИЛОЙ ДОМ общая площадь 204,2 кв.м., количество этажей: 2, кадастровый номер: 38:34:024305:95, расположенный по адресу: Иркутская область, г.Братск, ж.р.Южный Падун, ул.Тэнгинская, д.24.	2 622 000 Два миллиона шестьсот двадцать две тысячи
2	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК общая площадь 1512 кв.м., кадастровый номер 38:34:024305:22, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Иркутская область, г.Братск, ж.р.Южный Падун, ул.Тэнгинская, уч.24.	322 000 Триста двадцать две тысячи
3	ЖИЛОЙ ДОМ общая площадь 786,3 кв.м., количество этажей: 3, кадастровый номер: 38:34:024305:96, расположенный по адресу: Иркутская область, г.Братск, ж.р.Южный Падун, ул. Мамырская, д.29.	10 277 000 Десять миллионов двести семьдесят семь тысяч
4	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК общая площадь 1458 кв.м., кадастровый номер 38:34:024305:67, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Иркутская область, г.Братск, ж.р.Южный Падун, ул.Мамырская, уч.29.	311 000 Триста одиннадцать тысяч

И.О. Генерального директора,
Специалист-Оценщик
ООО «Специализированное бюро оценки»

М.Ю.Ермилов



9. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

1. Все факты, изложенные в настоящем отчете, верны и соответствуют действительности;
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий и являются нашими персональными, беспристрастными, профессиональными анализом, мнениями и выводами;
3. Я не имею, ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах оцениваемой собственности, а также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
4. Мое вознаграждение ни в коей мере не связано с объявлением заранее predetermined стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в заключении;
5. Мои анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий отчет составлен в соответствии с требованиями ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» в действующей редакции, ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ (ФСО №№ 1-3, 7), утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 297-299 от 20.05.2015г., № 327 от 01.06.2015г., № 611 от 25.09.2014г., «Сводом стандартов и правил РОО 2015».
6. Рыночная стоимость признается действительной на дату оценки: **01 сентября 2016 года.**



**10. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА
11. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА
12. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА**

