

Отчет № О-19/19
Об оценке рыночной стоимости переуступки права аренды земельных участков,
принадлежащих

ООО «Кентавр Маркет»

Дата оценки: 14.08.2019 г.

Дата составления отчета: 16.08.2019 г.

Исполнитель: ООО «1А Консалт»

Оглавление

Глава 1. Общие сведения	5
Основные факты и выводы	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки	7
1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	7
1.4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике, подписавшем отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	8
1.5. Определение вида оцениваемой стоимости	9
1.6. Основные этапы процесса оценки	9
1.7. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	10
Глава 2. Описание объектов оценки	11
2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	11
Глава 3. Анализ рынка объекта оценки	15
3.1. Макроэкономическая ситуация в РФ 1 кв-л 2019г.	15
	17
	20
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	20
3.3. Анализ рынка земли Иркутской области на август 2019г.	21
3.4. Вывод по анализу рынка земельных участков:	22
3.5. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки	22
3.6. Экономическая эффективность использования объектов оценки	25
3.7. Степень ликвидности объектов оценки	25
Глава 4. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов	26
4.1. Краткий обзор подходов и методов оценки	26
4.2. Затратный подход	27
4.2.1. Обоснованный отказ от затратного подхода при оценке недвижимости	27
4.3. Сравнительный подход	28
4.3.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка с КН №38:36:000002:114 общей площадью 29,0 кв. м, расположенного по адресу Иркутская область, г. Иркутск, ул. Тракторная, 18 сравнительным подходом	28
4.3.2. Определение стоимости земельного участка с кадастровым номером 38:36:000002:114 сравнительным подходом	30
4.3.3. Определение стоимости земельного участка с кадастровым номером 38:36:000002:116 сравнительным подходом	34
4.4. Расчет рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом	37
Глава 5. Согласование результатов	37
Глава 6. Сертификат качества проводимой оценки	38
Перечень используемой литературы	39

Об оценке рыночной стоимости переуступки права аренды земельных участков, Принадлежащих ООО «Кентавр Маркет» и расположенных по адресу:
г. Иркутск. Ул. Тракторная,18
Дата оценки: 14.08.2019 г.
Дата составления отчета: 16.08.2019 г.

В соответствии с договором № О-19/19 от 10.08.2019 г. нами произведена оценка рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества в составе:

Таблица 1

№ п/п	Наименование объекта оценки	Местоположение (адрес)	Инвентарный номер	Стоимость бух. учета, руб.
1	Земельный участок, общей площадью 29,0 кв. м.; КН №38:36:000002:114	Г. Иркутск, Ленинский р-н, ул. Тракторная,18	Нет данных	Нет данных
2	Земельный участок, общей площадью 1010,0 кв. м.; КН №38:36:000002:116	Г. Иркутск, Ленинский р-н, ул. Тракторная,18	Нет данных	Нет данных

Целью оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки.

Задача оценки – определение рыночной стоимости Объекта оценки для целей реализации.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года с дополнениями и изменениями, а также Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1) № 297 от 20.05.2015г.; «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) № 298 от 20.05.2015г.; «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) № 299 от 20.05.2015г., Стандартов и правил оценочной деятельности СРО «СИБИРЬ» от 08.08.2008 г.

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Дата оценки объекта: 14.08.2019 г.

Дата составления отчета: 16.08.2019 г.

На основании информации, собранной и проанализированной в приведенном ниже Отчете об оценке объекта, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость оцениваемого имущества по состоянию на 14.08.2019 г. составляет:

ОКОНЧАТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ОКРУГЛЕННО СОСТАВЛЯЕТ:

Рыночная стоимость переуступки права аренды земельных участков, расположенных по адресу:
Иркутская область, г. Иркутск, ул. Тракторная,18:

Таблица 2

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес(местоположение)	Рыночная стоимость с учетом округления и НДС	Рыночная стоимость с учетом округления и без учета НДС
1	Земельный участок, общей площадью 29,0 кв. м.; КН №38:36:000002:114	Г. Иркутск, Ленинский р-н, ул. Тракторная,18	56 000	47 000
2	Земельный участок, общей площадью 1010,0 кв. м.; КН №38:36:000002:116	Г. Иркутск, Ленинский р-н, ул. Тракторная,18	1 915 000	1 596 000
	ИТОГО:		1 971 000	1 643 000

1 971 000

(Один миллион девятьсот семьдесят одна тысяча) рублей с учетом НДС;

1 643 000

(Один миллион шестьсот сорок три тысячи) рублей без учета НДС.

Глава 1. Общие сведения

Основные факты и выводы

Таблица 1.1. Основные факты и выводы

Наименование	Описание		
Номер Отчета об оценке	Отчет № О-19/19		
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке № О-19/19 от 10.08.19		
Краткое описание Объекта оценки	Земельный участок, общей площадью 29,0 кв. м.; КН №38:36:000002:114; Земельный участок, общей площадью 1010,0 кв. м.; КН №38:36:000002:116;		
Имущественные права на объект оценки	Объекты недвижимого имущества принадлежат на праве аренды Обществу с ограниченной ответственностью "Кентавр Маркет"		
Вид стоимости	Рыночная		
Цель оценки	Определение рыночной стоимости переуступки прав аренды		
Предполагаемое использование результатов оценки	В целях реализации объектов оценки. Результаты оценки не могут быть использованы по иному назначению.		
Дата оценки	«14» августа 2019 г.		
Дата осмотра	«14» августа 2019 г.		
Срок проведения оценки	«14» августа 2019г. – «16» августа 2019г.		
Дата составления Отчета	«16» августа 2019г.		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб. без учета НДС			
Наименование	В рамках затратного подхода	В рамках доходного подхода	В рамках сравнительного подхода
Земельный участок, общей площадью 29,0 кв. м.; КН №38:36:000002:114	Не применялся	Не применялся	47 000
Земельный участок, общей площадью 1010,0 кв. м.; КН №38:36:000002:116	Не применялся	Не применялся	1 915 000
Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки:			
Наименование	с учетом НДС	без учета НДС	
Земельный участок, общей площадью 29,0 кв. м.; КН №38:36:000002:114	56 000	47 000	
Земельный участок, общей площадью 1010,0 кв. м.; КН №38:36:000002:116	1 915 000	1 596 000	
ИТОГО:	1 971 000	1 643 000	

Оценщик



Новикова И.М.

1.1. Задание на оценку

На основании Договора на оказание услуг по оценке О-19/19 от 10.08.19 г. Исполнителем оказаны услуги по оценке объекта недвижимости, при этом Исполнитель придерживался положений, указанных в нижеследующей таблице.

Табл. 1.2. Общая характеристика Объекта оценки

Наименование	Описание
Состав объект оценки	Согласно прилагаемым документам – см. Приложение 2

Наименование	Описание
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объекта произведен по стандартному (типичному для оценочной практики) алгоритму, обстоятельств, препятствующих проведению осмотра, не выявлено
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Информация и материалы, необходимые для проведения оценки, предоставлены в порядке и с соблюдением сроков, отраженных в договоре на проведение работ по оценке
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует
Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей	Подробное описание объекта оценки представлено в части 2 настоящего Отчета
Имущественные права на объект оценки	Право аренды (субъект права – Общество с ограниченной ответственностью «Кентавр Маркет»)
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки; ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право аренды.
Первоначальная балансовая стоимость объекта оценки, руб.	Отсутствует

Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком

Таблица 1.3. Основные положения

Наименование	Описание
Инвентаризационная стоимость, руб.	Сведений нет
Существующие ограничения (обременения) права	Отсутствует
Вид стоимости	Рыночная
Цель оценки	Определение рыночной стоимости переуступки прав аренды
Задача оценки	Задачей настоящей оценки является выявление особенностей ценообразования объекта оценки применительно к характеристикам соответствующего сегмента рынка, правового титула, количественным и качественным характеристикам объекта оценки. Это позволит однозначно идентифицировать объект оценки в системе вещных и обязательных прав, дать надлежащее обоснование вида определяемой стоимости. В результате должно быть проведено надлежащее экономическое и правовое обоснование итоговой оценки объекта для указанного назначения
Предполагаемое использование результатов оценки	переуступка прав аренды
Допущения, на которых должна основываться оценка	См. п. 1.3

Наименование	Описание
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	-

1.2. Применяемые стандарты оценки

Настоящий Отчет был выполнен в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки:

Федеральные стандарты оценки

В соответствии с заданием на оценку, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ», в действующей редакции. Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (утверждены приказами Минэкономразвития России от «20» мая 2015 года за №№ 297, 298, 299 и от «25» сентября 2014 года № 611, № 721 от 17.11.2016 года).

В ходе работы применялись следующие стандарты:

ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;

ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;

ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;

ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Стандарты и правила оценочной деятельности СОО «Сибирь»

1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ней, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.

Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников.

Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если от даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (Шести) месяцев.

Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре.

Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщика, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемуся опыте подобных работ.

Исполнитель (Оценщик) не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также, как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.

Исполнитель (Оценщик), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяют фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации.

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, достоверность которых принимается на основе представленных документов и со слов Заказчика.

Юридическая экспертиза прав на объект оценки не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных в Отчете.

При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel 2010. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных

программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные¹ числовые данные.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета

1.4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике, подписавшем отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Реквизиты Заказчика представлены ниже.

Таблица 1.4. Сведения о Заказчике

Наименование	Описание
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Кентавр Маркет»
Сокращенное наименование	ООО «Кентавр Маркет»
Юридический адрес	664003, Г. Иркутск, ул. Б.Хмельницкого, д.1
ОГРН	1043801012254
Дата регистрации ОГРН	31.03.2004г.
ИНН	3808103997

Таблица 1.5. Сведения об Оценщике

Наименование	Описание
Ф.И.О.	Новикова Инна Марковна
Образование	Диплом ПП-1 № 405054 о профессиональной переподготовке Государственного университета по землеустройству по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 07 декабря 2010 г. Свидетельство о присвоении квалификации эксперта-оценщика №Э009.08.013 от 12.08.2013г.Квалификационный аттестат №010703-1 от 17.04.2018г.
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство членства в НП СОО «Сибирь» № 674 от 04.03.2011г.
Стаж работы в оценочной деятельности	8 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика публичное акционерное общество «Ингосстрах», № 433-002515/19 от 17.01.2019 года, срок действия по 22.01.2020, включительно, на сумму 3 000 000 руб.
Контактная информация оценщика	Тел.: (925) 793-26-10Почтовый адрес: 105001 г. Москва, ул. Спартаковская пл., д. 1/2, кв.13 Адрес электронной почты: family_nov@mail.ru

Таблица 1.6. Данные юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Организационно - правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «1А Консалтинговая Группа»

¹в программе Microsoft Office Excel, в настройках установлена опция «задать точность как на экране»

ОГРН	1025002035365
Дата присвоения ОГРН	04.11.2002г.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	127254, г. Москва, ул. Руставели, д. 3 корп. 7

1.5. Определение вида оцениваемой стоимости

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

1.6. Основные этапы процесса оценки

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- изучение предоставленных документов.
- установление количественных и качественных характеристик объекта – на данном этапе была проведена идентификация объекта оценки, их предварительный осмотр, определены основные параметры составляющих компонентов.
- сбор общих данных и их анализ – на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в пределах района его расположения.
- сбор специальных данных и их анализ – на данном этапе была собрана детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ними объектами. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам предложений по группам, аналогичным оцениваемому объекту.
- анализ рынка, к которому относится объект оценки.
- анализ наиболее эффективного использования объекта оценки – такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. На основании проведенного анализа был выбран наиболее эффективный вариант использования объекта оценки. Проведение всех дальнейших расчетов стоимости объекта осуществлялось, исходя из предположения о наиболее эффективном использовании.
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- подготовка отчета о результатах оценки – все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в Отчете.
- составление и передача Отчета об оценке.

Процесс оценки приведен в Таблице ниже:

Таблица 1.7. Процесс оценки

Наименование процесса	Действие
Получение от Заказчика Задания на оценку	Проведено
Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
Осуществление расчетов	Проведено
Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

Табл. 1.8. Анализ представленной Заказчиком информации

Процесс	Описание	Действие
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Объекты недвижимого имущества принадлежат на правах аренды ООО «Кентавр Маркет», что подтверждается договором (см. Приложение 2)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Заказчиком был предоставлен пакет документов достаточный для сопоставления данных об Объекте оценки, полный перечень документов представлен в пункте 2.1, копии в Приложении 2 настоящего Отчета	Отражено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Существующие ограничения (обременения) права не зарегистрированы	Проведено

1.7. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

Данный Отчет был выполнен оценщиком компании ООО «1А Консалт». Все лица, подписавшие настоящий Отчет, удостоверяют, что:

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- в отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором Заказчика;
- Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика;
- при проведении оценочных работ не допускалось фактов вмешательства Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и Юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, способного негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе на ограничение круга вопросов, подлежащих

- выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки;
- размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки;
- юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика;
- размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Заявление о соответствии

Данный Отчет был выполнен специалистами компании ООО «1А Консалт». Руководствуясь кодексом профессиональной этики, все лица, подписавшие настоящий Отчет, удостоверяют, что:

С учетом наилучшего использования наших знаний и опыта, мы удостоверяем, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Настоящая оценка была проведена в соответствии и на условиях Федеральных Стандартов оценки.

Глава 2. Описание объектов оценки

2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

В ходе проведения работ, оценщику были представлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

Копии документов, предоставленные для оценки имущества:

Выписка из ЕГРН от 30.07.2019г. №КУВИ-001/2019-18777502;

Выписка из ЕГРН от 30.07.2019г. №КУВИ-001/2019-18778068;

Договор аренды земельного участка № 1888 от 23.12.2002г.;

Договор аренды земельного участка № 1889 от 23.12.2002г.;

2.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Характеристика местоположения объекта недвижимости.

Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества в составе 2 (двух) единиц, а именно:

1. Земельный участок, общей площадью 29,0 кв. м.; КН №38:36:000002:114.
2. Земельный участок, общей площадью 1010,0 кв. м.; КН №38:36:000002:116.

Местоположение объектов оценки²

² Источник информации: местоположение оцениваемого объекта на местности (карте), определялось Яндекс. Картам. Яндекс. Карты – это поисково-информационный сервис <http://maps.yandex.ru/>

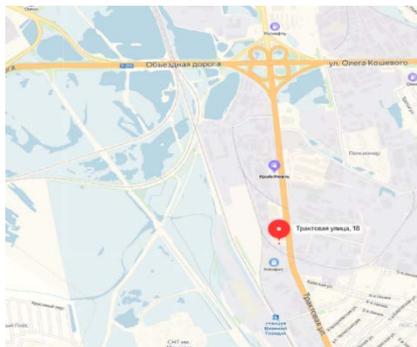


Рисунок 1. Расположение объектов оценки г. Иркутск, ул.Тракторная,18

Иркутск – город, основанный первопроходцами Сибири в 1661 году в месте впадения реки Иркут в Ангару. Здесь был заложен острог, с которого и началось развитие Иркутска. В настоящее время Иркутск административно подразделяется на Правобережный, Октябрьский, Свердловский, Ленинский округа.

Правобережный округ

Иркутск имеет богатую историю, на её страницах запечатлены и преодоление суровых природных условий, и усилия по приведению местных народов под руку империи, и восстановление города после пожаров и землетрясений. Основные этапы истории отражаются в историческом центре Иркутска, расположенном в Правобережном округе. Здесь находятся многие достопримечательности, храмы, памятники, музеи, сохранилась историческая застройка.

Октябрьский округ

Этот район города получил свое развитие в связи со строительством Иркутского аэропорта. Хотя в 1925 году, место, выбранное для его строительства и располагалось в удалении от границ города, в настоящее время самолеты приземляются в его черте.

Сейчас Октябрьский округ наиболее динамично застраивается, планируется облагородить набережную. В связи с тем, что город, расширяясь, поглощал небольшие деревеньки вокруг, в его топонимике до сих пор сохранились эти названия. Например, показанный на фото микрорайон построен на месте деревушки под названием Лисиха. Легенда гласит, что еще в 19 веке здесь водилось множество лис.

Свердловский округ

Этот обширный и многонаселенный район города имеет две исторические точки роста: железнодорожный вокзал и Иркутскую гидроэлектростанцию.

Большой победой иркутских управителей стало принятие в столице решения о строительстве железной дороги, ведущей на Дальний Восток, именно через Иркутск. Грандиозный проект, включавший в себя строительство Кругобайкальской железной дороги, привлек в Иркутск множество подрядчиков, инженеров, мастеров и рабочих. Благодаря этому город получил новый мощный стимул к развитию, а вокруг стал строиться новый район.

Интересно, что место закладки вокзала определялось в бурных общественных обсуждениях. Именно на перроне этого вокзала был арестован адмирал Колчак, здесь более месяца стоял состав с золотым запасом Российской империи.

Строительство Иркутской ГЭС, первой гидроэлектростанции Ангарского каскада, стало настоящим трудовым подвигом. В 1949 году Иркутск вновь становится большой стройкой. Песчано-гравийная насыпь плотины ГЭС была тогда крупнейшей в мире. Особая чистота воды, высокая скорость течения реки и суровые условия региона делали строительство крайне трудным.

Сейчас район является сосредоточением научной мысли города, в связи с тем, что здесь расположен Иркутский Академгородок и множество высших и средних учебных заведений, включая Научно-исследовательский Иркутский технический университет и Высшую школу МВД.

Ленинский округ

Основным центром притяжения этого района является Иркутский авиазавод. Построенный еще на начала Великой Отечественной войны, этот завод все эти годы планомерно развивался и сейчас выпускает новейшие самолеты. Работает на заводе более 12 500 человек, и построенный для них район живет одной жизнью с заводом.

Ленинский район является самым молодым в Иркутске, имеет обширные перспективы развития.

Объекты, расположенные по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул.Тракторная,18 относятся согласно административно-территориальному делению г. Иркутска к Ленинскому району.

Количественные и качественные характеристики объектов оценки³

Таблица 2.9. Сведения о правообладателе

Наименование	Описание
Правообладатель	ООО «Кентавр Маркет»
ОГРН	1043801012254
ИНН	3808103997
Юридический адрес	664003, Иркутская обл., город Иркутск, улица Богдана Хмельницкого, 1

Таблица 2.10. Общая характеристика оцениваемого земельного участка, общей площадью 29,0 кв. м, расположенного по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Тракторная, 18

Земельные участки расположены в районе сосредоточения промышленных объектов, ж/дорожных путей, обьездной автодороги с объектами дорожного сервиса. Подъезд к участкам осуществляется со стороны ул. Тракторная, подъездная дорога асфальтированная, рельеф местности спокойный, ровный. Земельные участки имеют вид разрешенного использования - под жилую застройку, но по документам предоставлены под размещение производственных объектов. На земельном участке КН № 38:36:000002:114 расположено сооружение Комплектная трансформаторная подстанция киоскового типа (КТП) в нерабочем состоянии. Земельный участок с КН № 38:36:000002:116 свободен от строений. Оба участка далее рассматриваются как условно свободные. Оцениваемые объекты принадлежат Заказчику на праве аренды согласно Договорам аренды № 1889 от 23.12.2002г.; № 1888 от 23.12.2002г. Т.к. ни одна из сторон не выразила желание расторгнуть договор аренды, он считается пролонгированным и действует по настоящее время.

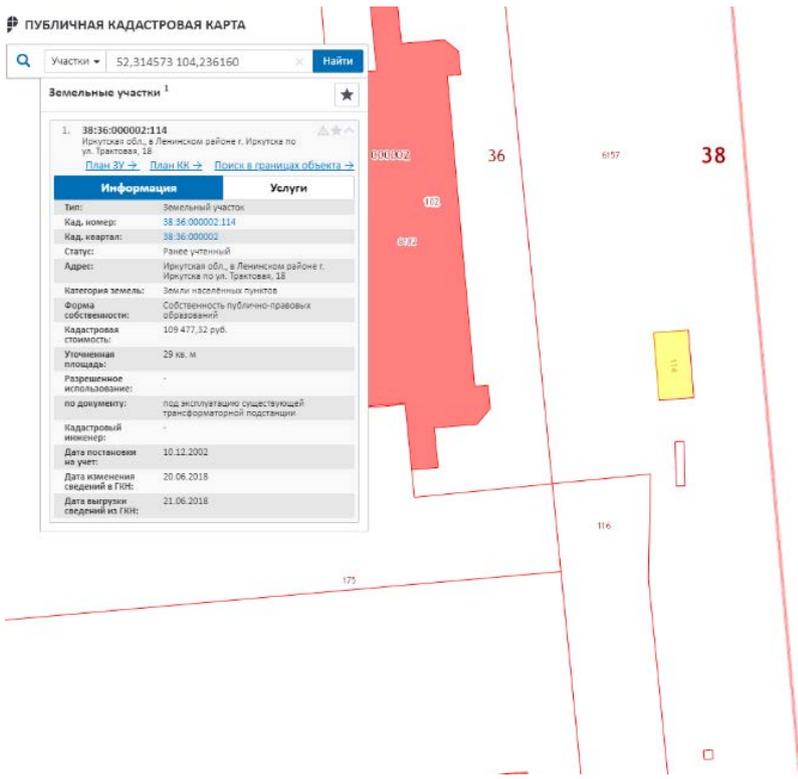
Показатель	Земельный участок
Кадастровый номер	38:36:000002:114
Площадь участка, кв. м	29,0
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования ⁴	Под эксплуатацию ТП
Вид права ⁵	Аренда
Существующие ограничения (обременения) права	Договор аренды № 1889 от 23.12.2002г.
Форма участка	Участок правильной прямоугольной формы
Покрытие дороги до оцениваемого объекта от основной автомагистрали	Асфальтовое
Балансовая стоимость, руб.	-
Кадастровая стоимость, руб. ⁶	109 477,32

³ Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком, открытые источники Интернета

⁴ Источник информации: Данные публичной кадастровой карты онлайн, сайт <http://maps.rosreestr.ru/>.

⁵ Источник информации: Договор аренды № 1889 от 23.12.2002г.

⁶ Источник информации: Данные публичной кадастровой карты онлайн, сайт <http://maps.rosreestr.ru/>.

Показатель	Земельный участок
Картографическое отображение	

Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком; визуальный осмотр

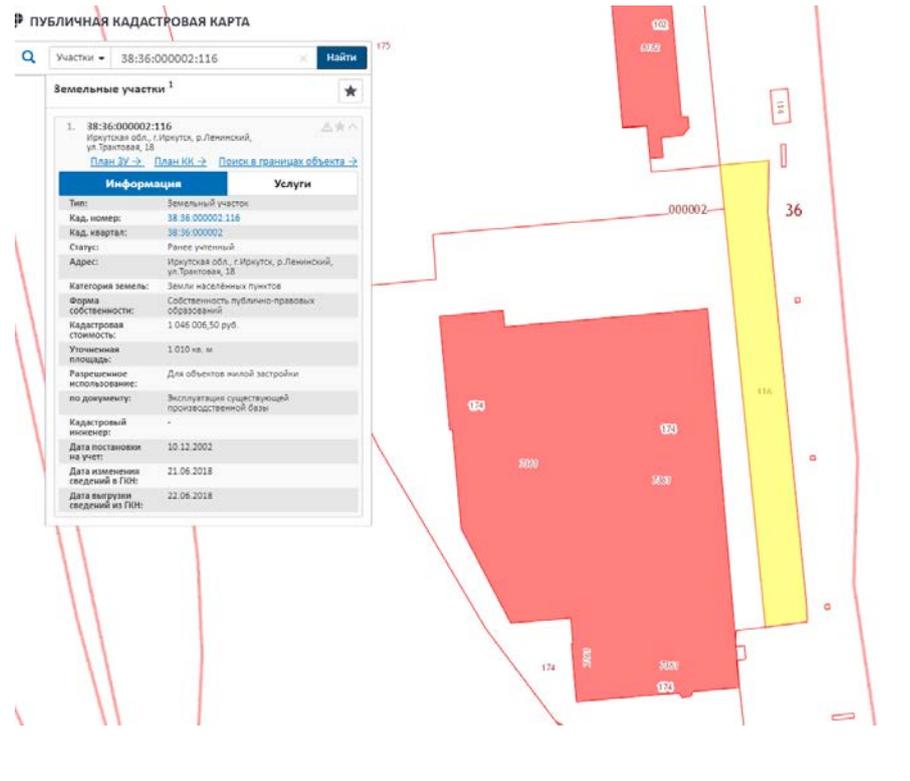
Таблица 2.11. Общая характеристика оцениваемого земельного участка, общей площадью 1010,0 кв. м, расположенного по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Тракторная,18

Показатель	Земельный участок
Кадастровый номер	38:36:000002:116
Площадь участка, кв. м	1010,0
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования ⁷	Для объектов жилой застройки
Вид права ⁸	Аренда
Существующие ограничения (обременения) права	Договор аренды № 1888 от 23.12.2002г.
Форма участка	Участок правильной прямоугольной формы
Покрытие дороги до оцениваемого объекта от основной автомагистрали	Асфальтовое
Балансовая стоимость, руб.	-
Кадастровая стоимость, руб. ⁹	1 046 006,50

7 Источник информации: Данные публичной кадастровой карты онлайн, сайт <http://maps.rosreestr.ru/>.

8 Источник информации: Договор аренды № 1888 от 23.12.2002г.;

9 Источник информации: Данные публичной кадастровой карты онлайн, сайт <http://maps.rosreestr.ru/>.

Показатель	Земельный участок																																
Картографическое отображение	 <p>Публичная кадастровая карта</p> <p>Участки: 38:36:000002:116</p> <p>Земельные участки 1</p> <ol style="list-style-type: none"> 38:36:000002:116 Иркутская обл., г.Иркутск, р.Ленинский, ул.Трантова, 18 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип: Земельный участок</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кад. номер: 38:36:000002:116</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кад. квартал: 38:36:000002</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Статус: Ранее уличный</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес: Иркутская обл., г.Иркутск, р.Ленинский, ул.Трантова, 18</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Категория земель: Земли населенных пунктов</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Форма собственности: Собственность публично-правовых образований</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость: 1 046 006,50 руб.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Учтенная площадь: 1 010 кв. м</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование: Для объектов жилой застройки</td> <td></td> </tr> <tr> <td>по документу: Эксплуатация существующей производственной базы</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер: -</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Дата постановки на учет: 10.12.2002</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Дата изменения сведений в ГИО: 21.06.2018</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Дата загрузки сведений из ГИО: 22.06.2018</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Услуги	Тип: Земельный участок		Кад. номер: 38:36:000002:116		Кад. квартал: 38:36:000002		Статус: Ранее уличный		Адрес: Иркутская обл., г.Иркутск, р.Ленинский, ул.Трантова, 18		Категория земель: Земли населенных пунктов		Форма собственности: Собственность публично-правовых образований		Кадастровая стоимость: 1 046 006,50 руб.		Учтенная площадь: 1 010 кв. м		Разрешенное использование: Для объектов жилой застройки		по документу: Эксплуатация существующей производственной базы		Кадастровый номер: -		Дата постановки на учет: 10.12.2002		Дата изменения сведений в ГИО: 21.06.2018		Дата загрузки сведений из ГИО: 22.06.2018	
Информация	Услуги																																
Тип: Земельный участок																																	
Кад. номер: 38:36:000002:116																																	
Кад. квартал: 38:36:000002																																	
Статус: Ранее уличный																																	
Адрес: Иркутская обл., г.Иркутск, р.Ленинский, ул.Трантова, 18																																	
Категория земель: Земли населенных пунктов																																	
Форма собственности: Собственность публично-правовых образований																																	
Кадастровая стоимость: 1 046 006,50 руб.																																	
Учтенная площадь: 1 010 кв. м																																	
Разрешенное использование: Для объектов жилой застройки																																	
по документу: Эксплуатация существующей производственной базы																																	
Кадастровый номер: -																																	
Дата постановки на учет: 10.12.2002																																	
Дата изменения сведений в ГИО: 21.06.2018																																	
Дата загрузки сведений из ГИО: 22.06.2018																																	

Анализ обременений объекта оценки

Обременения зарегистрированы по договорам ипотеки.

Глава 3. Анализ рынка объекта оценки

3.1. Макроэкономическая ситуация в РФ 1 кв-л 2019г.

Динамика показателей экономической активности в 1 кв. 2019г. ожидаемо ухудшилась. Темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в 1 кв. 2019г. снизился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС значимый отрицательный вклад в экономический рост внесла динамика торгового товарооборота. В разрезе компонентов использования основной вклад в замедление роста ВВП в 1 кв. 2019г. внес потребительский спрос. На фоне ускорения инфляции наблюдалось замедление в реальном выражении оборота розничной торговли и объема платных услуг населению. Такое замедление, вероятно, носило краткосрочный характер: после локального минимума в январе 2019 г. наблюдалось постепенное восстановление потребительских настроений. Несмотря на замедление экономического роста, уровень безработицы в 1 кв. 2019г. обновил исторический минимум (4,6 % SA) на фоне сокращения численности рабочей силы. Снижение численности безработных в январе–марте происходило опережающими темпами, при этом численность занятых второй квартал подряд также демонстрирует отрицательную динамику (как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов). Годовая динамика заработных плат ожидаемо замедлилась из-за эффекта высокой базы прошлого года. В целом за 1 кв. 2019г. рост реальных заработных плат, по оценке Росстата, составил 0,4 % г/г после 4,1 % г/г в 4 кв. 2018 г. При этом рост заработных плат в социальном секторе в начале текущего года, как и ожидалось, замедлился до значения темпа роста заработных плат в прочих видах деятельности. В 1 кв. 2019г. профицит счета текущих операций расширился до 32,8 млрд. долл. США по сравнению с 30,0 млрд. долл. США в 4 кв. 2018 г. Основной вклад в увеличение положительного сальдо текущего счета внесло продолжающееся с середины прошлого года сокращение импорта товаров и услуг. При этом экспорт товаров и услуг в 1 кв. 2019г. также продемонстрировал отрицательную динамику после двузначных темпов роста на протяжении 2017–2018 годов, что было обусловлено главным образом

снижением стоимостных объемов нефтегазового экспорта. Российский рубль в январе–апреле стал лидером укрепления среди валют стран с формирующимися рынками. С начала года российская валюта укрепилась на 7,3 % по отношению к доллару США. Наряду с улучшением конъюнктуры глобальных рынков, поддержку рублю в 1 кв. 2019г. оказало снижение оценки участниками рынка санкционных рисков, а также повышение рейтинговым агентством Moody’s суверенного рейтинга Российской Федерации до инвестиционного уровня. С учетом стабилизации ситуации на валютном рынке в последние месяцы Банк России возобновил регулярные покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 15 января 2019 года. Кроме того, с 1 февраля регулятор приступил к проведению отложенных в 2018 г. покупок иностранной валюты на внутреннем валютном рынке, которые будут осуществляться равномерно в течение 36 месяцев. Объем покупок иностранной валюты в рамках «бюджетного правила» с начала года по 29 апреля, по оценке Минэкономразвития России, составил 17,4 млрд. долл. США. Министерство экономического развития Российской Федерации 7 мая 2019 г. Страница 2 Производственная активность По оценке Минэкономразвития России, Рост ВВП в 1 кв. 2019г. ожидаемо замедлился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС и ускорения инфляции наибольший вклад в снижение темпов роста ВВП внесло сокращение торгового товарооборота в реальном выражении. Основной положительный вклад в темп роста ВВП в январе–марте внесли промышленное производство (0,6 п.п.) и транспортно-логистический комплекс (0,2 п.п.). Рост ВВП в марте 2019 г., по оценке Минэкономразвития России, составил 0,6 % г/г после 1,4 % г/г1 в феврале и 0,6 % г/г в январе.

Рис. 1. Рост ВВП в 1кв19 ожидаемо замедлился

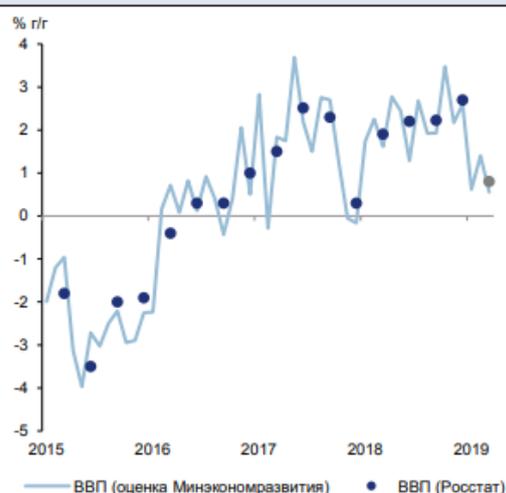
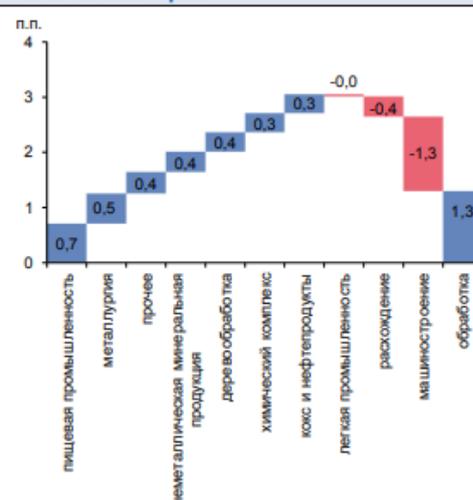


Рис. 2. Большинство обрабатывающих отраслей в 1кв19 показали рост



Замедление роста промышленного производства в 1 кв. 2019г. (до 2,1 % г/г после 2,7 % г/г в 4кв18) было обусловлено динамикой добывающих отраслей. Рост добычи полезных ископаемых в 1 кв. 2019г. составил 4,7 % г/г после рекордных 7,2 % г/г в 4 кв. 2018 г. Сдерживающее влияние на динамику добывающего комплекса с начала текущего года оказывает сокращение добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, при этом добыча природного газа по-прежнему демонстрирует высокие темпы роста. Рост обрабатывающей промышленности по итогам января–марта несколько ускорился по сравнению с 4 кв. 2018 г. (до 1,3 % г/г с 0,9 % г/г), при этом его динамика в течение квартала характеризовалась существенной волатильностью. Как и в 2018 г., основной вклад в колебания выпуска вносили машиностроение и металлургия (так, в январе производство машиностроительной продукции продемонстрировало рекордный спад на 17,6 % г/г). Дополнительным источником волатильности в январе–марте стала динамика производства нефтепродуктов. Вместе с тем в ключевых несырьевых отраслях – пищевом и химическом комплексе, деревообработке, производстве стройматериалов – продолжалось устойчивое увеличение выпуска. Совокупный вклад перечисленных отраслей в рост промышленного производства в 1 кв. 2019г. составил 1,8 п.п. (в целом за 2018 г. – 1,9 п.п.). 1 кв. 2019г. характеризовался позитивной динамикой оперативных индикаторов экономической активности. Композитный индекс PMI в январе–марте (в среднем – 54,1) сохранялся на уровнях, сопоставимых со значениями прошлого года (54,9 в 4 кв. 2018 г., 53,8 в целом за год). Потребление электроэнергии, скорректированное на сезонный, календарный и температурный факторы, в 1 кв. 2019г. продолжало

уверенно расти (+2,0 % г/г после 2,6 % г/г в октябре–декабре прошлого года). Рост погрузки грузов на железнодорожном транспорте в январе–марте ускорился до 0,7 % г/г по сравнению с 0,2 % г/г в 4 кв. 2018 г.

Рис. 3. Композитный индекс PMI в 1 кв19 сохранялся на уровнях, сопоставимых с 2018 г.



Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России.
Значение выше 50 означает расширение производства.

Рис. 4. Потребление электроэнергии также продолжало уверенно расти



Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	1кв19	мар.19	фев.19	январ.19	2018	4кв18	2017
ВВП	0,8*	0,6*	1,4*	0,6*	2,3	2,7	1,6
Сельское хозяйство	1,1	1,5	1,0	0,7	-0,6	4,1	3,1
Строительство	0,2	0,2	0,3	0,1	5,3	4,1	-1,2
Розничная торговля	1,8	1,6	2,0	1,9	2,8	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	2,1	1,9	1,9	2,4	2,8	2,3	5,6
Промышленное производство	2,1	1,2	4,1	1,1	2,9	2,7	2,1
Добыча полезных ископаемых	4,7	4,3	5,1	4,8	4,1	7,2	2,1
добыча угля	3,1	2,4	0,0	6,8	4,2	7,4	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	4,5	4,3	5,2	4,1	2,8	5,7	0,4
добыча металлических руд	10,9	11,7	11,2	9,8	4,6	7,3	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	-3,5	-5,7	0,7	-5,6	4,0	7,3	15,6
Обрабатывающие производства	1,3	0,3	4,6	-1,0	2,6	0,9	2,5
пищевая промышленность	4,0	2,0	5,9	4,1	4,4	4,9	1,5
легкая промышленность	-2,6	-2,4	-0,4	-2,5	2,3	-2,1	5,4
деревообработка	7,3	6,0	5,0	11,0	11,7	13,3	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	2,0	-0,4	5,2	1,2	1,8	0,7	1,1
химический комплекс	3,3	3,6	3,2	2,8	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	8,4	8,2	9,8	7,2	4,4	3,3	11,2
металлургия	2,6	-1,9	8,8	0,9	1,6	5,6	0,8
машиностроение	-7,7	-4,3	-1,5	-17,6	1,2	-4,1	5,6
прочие производства	6,9	8,0	7,5	5,4	1,4	-3,0	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-1,5	-4,8	-1,1	1,3	1,6	1,2	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,9	3,7	1,8	-2,8	2,0	5,2	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

* Оценка Минэкономразвития России.

Внутренний спрос в 1 кв. 2019 г. наблюдалось временное охлаждение потребительского спроса на товары и услуги, обусловленное адаптацией к повышению базовой ставки НДС с 1 января 2019 года. После роста на 2,8 % г/г 2 в 4 кв. 2018 г. (как и в целом за 2018 год) в течение первых трех месяцев текущего года темп роста оборота розничной торговли находился в диапазоне от 1,6 % до 2,0 % в годовом выражении, а в целом по итогам 1 кв. 2019 г. составил 1,8 % г/г. При этом спрос на непродовольственные

товары в 1 кв19 замедлился в большей степени, чем на продовольственные. В частности, рост продаж легковых автомобилей в 1 кв. 2019г. снизился на 0,3 % г/г после роста на 7,9 % г/г в 4 кв. 2018 г. и на 12,8 % в целом за 2018 год. Рост объема платных услуг населению также оказался ниже, чем в 4 кв. 2018 г. (1,0 % г/г против 1,9 % г/г).

Рис. 5. Замедление роста было более выраженным в сегменте непродовольственных товаров



Рис. 6. Продажи новых легковых автомобилей в 1 кв19 упали в годовом выражении



В то же время по ряду показателей потребительского спроса в 1 кв. 2019 г. сохранялась устойчивая положительная динамика. Так, темп роста оборота общественного питания продолжает ускоряться и по итогам 1 кв. 2019 г. достиг максимального с начала 2013 г. уровня (5,8% г/г). Рост перевозок пассажиров поездами дальнего следования за январь–март сохранился практически на уровне предыдущего квартала (6,5 % г/г, по данным РЖД). Продолжился динамичный рост авиаперевозок, как на внутренних, так и на международных направлениях.

Рис. 7. Пассажирские авиаперевозки демонстрируют уверенный рост



Рис. 8. Индекс потребительских настроений постепенно восстанавливается



Источники: Рос авиации, расчеты Минэкономразвития России, Банка России.

Индекс потребительских настроений, рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, после прохождения в январе текущего года минимального с середины 2016 г. значения начал восстанавливаться (в апреле он составил 89,1 пункта с исключением сезонности). Наибольший вклад в увеличение индекса внес компонент, характеризующий ожидания населения (+4,5 п.п. в феврале–апреле). Оперативные индикаторы инвестиционной активности указывали на ее замедление в 1 кв. 2019 г. После увеличения на 4,1 % г/г в 4 кв. 2018 г. объем строительных работ в 1 кв19 практически не изменился по отношению к соответствующему периоду прошлого года (+0,2 % г/г). Динамика спроса на машины и оборудование — как российского, так и зарубежного производства — в январе–марте оставалась слабой. Инвестиционный импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья в 1 кв. 2019 г. оставался стабильным в абсолютном выражении, при этом его годовые темпы роста снизились до -5,0 % г/г с -3,8 % г/г в 4 кв. 2018 г. Выпуск отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения в январе–

марте продолжал расти невысокими темпами (+1,9 % г/г после 2,1 % г/г в 4кв18 и 11,0 % в целом за 2018 год). Позитивные тенденции наблюдались лишь в производстве стройматериалов, рост которого в январе–марте ускорился до 7,7 % г/г с 5,5 % г/г в 4 кв. 2018 г.

Рис. 9. В строительстве в 1кв19 наблюдалась стагнация



Рис. 10. Инвестиционный импорт из стран дальнего зарубежья в 1кв19 оставался стабильным в абсолютном выражении



Таблица 2. Показатели потребительской активности

	1кв19	мар.19	фев.19	январ.19	2018	4кв18	2017	2016
Оборот розничной торговли								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	1,6	2,0	1,9	2,8	2,8	1,3	-4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,4	0,1	0,2	0,0		0,5		
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	1,2	1,4	1,5	2,1	1,6	1,1	-5,2
в % к предыдущему периоду (SA)	0,2	0,3	-0,1	0,0		0,6		
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	1,9	2,6	2,3	3,5	3,8	1,5	-4,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,1	0,1	0,1	-0,1		0,3		
Платные услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	-0,3	2,7	0,8	2,5	1,9	1,4	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	0,3	-0,6	0,6	-0,2		0,1		

Таблица 3. Показатели инвестиционной активности

	1кв19	мар.19	фев.19	январ.19	2018	4кв18	2017
Инвестиции в основной капитал							
% к соотв. периоду предыдущего года					4,3	2,9	4,8
% к предыдущему периоду (SA)						0,1	
Строительство							
% к соотв. периоду предыдущего года	0,2	0,2	0,3	0,1	5,3	4,1	-1,2
% к предыдущему периоду (SA)	-0,3	-0,1	-0,2	1,7		0,3	
Производство инвестоваров							
% к соотв. периоду предыдущего года	5,0	4,7	7,3	2,6	8,4	3,9	13,2
% к предыдущему периоду (SA)	1,5	1,4	2,0	1,5		0,7	
Импорт инвестоваров из дальнего зарубежья							
% к соотв. периоду предыдущего года	-6,2	-6,3	-7,9	-4,2	4,4	-3,2	28,5
% к предыдущему периоду (SA)	6,9	0,8	-0,5	2,4		-2,3	
Импорт инвестиционных товаров							
% к соотв. периоду предыдущего года			-8,8	-14,8	-14,4	-28,3	40,6
% к предыдущему периоду (SA)			-3,2	12,5		5,1	
Грузоперевозки инвест. товаров							
% к соотв. периоду предыдущего года	-4,4	0,5	-8,5	-5,8	-6,7	-8,3	-4,8
% к предыдущему периоду (SA)	12,3	1,7	-1,4	0,4		2,1	

В 1 кв. 2019 г. годовая динамика заработных плат ожидаемо замедлилась из-за эффекта высокой базы прошлого года. Реальные заработные платы в январе выросли на 1,1 % г/г, а в феврале 2019 г. и, по предварительной оценке, Росстата, в марте продемонстрировали нулевую динамику в годовом выражении. В целом за 1 кв. 2019 г. рост реальных заработных плат оценивается на уровне 0,4 % г/г после 4,1 % г/г в 4 кв. 2018 г. При этом рост заработных плат в социальном секторе, как и ожидалось, начал в целом соответствовать динамике заработных плат в прочих видах деятельности. Сдерживающее влияние на динамику номинальных заработных плат в текущем году оказывали следующие факторы: переход от догоняющего роста в социальном секторе к поддерживающему соотношения, установленные Указом Президента Российской Федерации для отдельных категорий работников бюджетной сферы; меньший, чем в прошлом году, рост минимальной оплаты труда; отсутствие индексации заработных плат прочим бюджетникам с 1 января (предполагается ее проведение с 1 октября). Кроме того, темпы потребительской инфляции по итогам I квартала текущего года были выше, чем в течение соответствующего периода прошлого года (5,2 % г/г и 2,3 % г/г соответственно), что отразилось на реальных темпах роста заработных плат. Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в марте обновил исторический минимум – 4,6 % SA от рабочей силы в 1кв19. В 1кв19 наблюдалось снижение численности рабочей силы, которое происходило за счет как занятых, так и безработных. Сокращение численности занятого населения с исключением сезонного фактора в 1кв19 ускорилось и в абсолютном выражении составило -410,7 тыс. чел. SA за квартал после -129,6 тыс. чел. SA в 4 кв. 2018 г. Годовые темпы роста показателя перешли в отрицательную область после около нулевой динамики в 4 кв. 2018 г. Численность безработных в январе–марте продолжила снижение как в терминах последовательных приростов (-161,0 тыс. чел. SA в целом за квартал), так и по отношению к соответствующему периоду прошлого года (-6,0 % г/г). В результате опережающего сокращения численности безработных уровень безработицы в целом за квартал снизился до 4,6 % SA по сравнению с 4,7 % SA в 4 кв. 2018 г.

Таблица 4. Показатели рынка труда

	1кв19	мар.19	фев.19	январ.19	2018	4кв18	2017	2016
Реальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,0	0,0	1,1	6,8	4,1	2,9	0,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,2	-0,1	-0,5	0,8		0,3		
Номинальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,6	5,2	5,2	6,1	9,9	8,1	6,7	7,9
в % к предыдущему периоду (SA)	1,4	0,5	0,2	0,6		1,7		
Реальные располагаемые доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,3	-	-	-	0,1 ³	-1,9	-0,5	-
Реальные денежные доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,0	-	-	-	1,1 ³	-0,5	-0,7	-
Численность рабочей силы*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,2	-1,4	-0,8	-1,3	-0,1	-0,3	-0,7	0,1
млн. чел. (SA)	75,5	75,4	75,7	75,5		76,0		
Численность занятых*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,9	-1,1	-0,7	-1,0	0,3	-0,1	-0,3	0,1
млн. чел. (SA)	72,0	72,0	72,1	72,0		72,4		
Численность безработных*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,0	-7,6	-4,0	-6,4	-7,8	-5,7	-6,5	-0,5
млн. чел. (SA)	3,5	3,4	3,5	3,5		3,6		
Уровень занятости*								
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,5	59,5	59,6	59,5		59,7		
Уровень безработицы**								
в % к рабочей силе /SA	4 R/4 B	4 7/4 B	4 9/4 7	4 9/4 7	4 R/-	4 R/4 7	5 7/-	5 5/-

3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

По итогам 1 кв. 2019 г реальные располагаемые доходы населения снизились на 2,3 % г/г после падения на 1,9 % г/г в 4 кв. 2018 г. При около нулевой динамике в реальном выражении заработных плат и социальных трансфертов остальные компоненты доходов (доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы), по оценке, в реальном выражении сокращались. Кроме того, разница в темпах снижения реальных доходов (на 2,0 % г/г) и реальных располагаемых доходов (на 2,3 % г/г) свидетельствует о продолжении опережающего роста обязательных платежей.¹⁰

3.3. Анализ рынка земли Иркутской области на август 2019г.

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 11б ФСО №7 выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон.

Таблица 3.12. При мониторинге рынка продажи земельных участков из категории земель населенных пунктов в непосредственной близости от объекта оценки были выявлены следующие предложения:

№ п/п	Адрес	Вид права	Наличие построек на участке	Площадь земельного участка, кв.м	Коммуникации	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Источник информации
1	г.Иркутск, ул. Тельмана, 102	Право собственности	Отсутствуют	500	По границе	1 250 000	2 500	https://irkutsk.cian.ru/sale/suburban/203553638/
2	г. Иркутск, мкр. Вересовка	Право собственности	Есть	600	На участке	1 000 000	1 667	https://irkutsk.cian.ru/sale/suburban/201437750/
3	г.Иркутск, ул.Республиканская, 20	Право собственности	Есть	600	Вода, электричество, на участке	1 250 000	2 083	https://irkutsk.cian.ru/sale/suburban/205268840/
4	г.Иркутск, ул.8-й пер., Новоленино	Право собственности	Отсутствуют	600	электричество на участке	2 350 000	3 917	https://irkutsk.cian.ru/sale/suburban/203821029/
5	г.Иркутск, ул.Петрова, 9	Право собственности	Отсутствуют	1 100	электричество на участке	6 400 000	5 818	https://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-irkutsk-257977252
6	г. Иркутск, ул.Полярная, 95	Право собственности	Отсутствуют	2 000	По границе	6 200 000	3 100	https://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-irkutsk-1514663552
7	г. Иркутск, ул.Тракторная, 2В	Право собственности	Отсутствуют	517	По границе	1 400 000	2 708	https://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-irkutsk-259385014
8	г. Иркутск, ул.Новая Разводная	Право собственности	Отсутствуют	1 100	По границе	10 000 000	9 091	https://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-irkutsk-256662722
9	г. Иркутск, ул.2-я Кировская	Право собственности	Отсутствуют	1 200	Вода, электричество на участке	4 500 000	3 750	https://irkutsk.cian.ru/sale/suburban/185179776/

¹⁰ <http://economy.gov.ru/minec/main>

№ п/п	Адрес	Вид права	Наличие построек на участке	Площадь земельного участка, кв.м	Коммуникации	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Источник информации
10	г. Иркутск, мкр. Топкинский	Право собственности	Отсутствуют	1 000	По границе	3 200 000	3 200	https://irkutsk.move.ru/objects/prodaetsya___ploschadyu_10_sotok_topkinskiy_mikrorayon_6799517886/

3.4. Вывод по анализу рынка земельных участков:

Таблица 3.13. Выводы по анализу рынка

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин.из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
500-2000	1 667	9 091	3 783

Средняя стоимость 1 кв. м земельных участков, до внесения корректировок в Ленинском районе г. Иркутска составляет 3 783 руб./ кв.м.

3.5. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

На разброс цен производственной недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку производственной недвижимости г. Иркутска.

1. Местоположение объекта

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

престижность района расположения объекта;

расположение выхода на красную линию.

Местоположение имеет решающее значение. К факторам местоположения относятся: удаленность его от центра города, престижность района расположения.

Местоположение

Табл. 3.14. Местоположение объектов в черте города относительно культурного и исторического центра.

Отношение цен /арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов	0,87	0,86	0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,78	0,77	0,79
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,69	0,73
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,60	0,58	0,62
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,71	0,75
Удельная арендная ставка			

Отношение цен /арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов	0,86	0,85	0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,77	0,76	0,79
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,69	0,73
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,59	0,57	0,62
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,71	0,75

3. Расположение выхода на красную линию

Месторасположение объекта коммерческой недвижимости, уровень активности улицы, на которую выходит входная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.) также оказывает влияние на стоимость коммерческой недвижимости.

Расположение входа помещения с улицы (1 линии домов) на улицу со стороны двора (внутриквартальную линию домов) снижает стоимость объектов.

Табл. 3.15. Экспертные оценки поправочного коэффициента на местоположение для офисно-торговых объектов

Показатель	Для крупной улицы	Для второстепенной улицы
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,87
Отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,87

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Издание четвертое актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 2004 года под красной линией, понимаются границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

4. Площадь объекта. На рынке помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м земельных участков в зависимости от общей площади: чем больше площадь участка, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

Табл. 3.16. Экспертные оценки поправочного коэффициента на общую площадь (фактор масштаба) для цен продаж земельных участков индустриального назначения

Диапазон площадей объекта аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га				
	<0,1 га	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	> 3,0
<0,1 га	1,00	0,96	0,89	0,71	0,69

Диапазон площадей объекта аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га				
	<0,1 га	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	> 3,0
0,1-0,5	1,04	1,00	0,92	0,74	0,61
0,5-1,0	1,12	1,08	1,00	0,80	0,67
1,0-3,0	1,41	1,36	1,25	1,00	0,83
> 3,0	1,69	1,63	1,50	1,20	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том III. Земельные участки» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Издание четвертое актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016

5. Время продажи/предложения.

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

6. Факт сделки (уторгование). Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

Табл. 3.17. Размер скидки на торг (продажа) для земельных участков под индустриальную застройку

Скидка на торг %	Среднее	Доверительный интервал	
Активный рынок			
Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8%	10,7%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том III. Земельные участки» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Издание четвертое актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016

7. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

8. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

9. Техническое состояние объекта. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада.

10. Соответствие объекта принципу НЭИ. Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния

- в месте расположения объекта оценки);
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
 3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами г. Иркутска. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

3.6. Экономическая эффективность использования объектов оценки

Рассуждения об экономической эффективности Объекта недвижимости проводятся с точки зрения разумного собственника, стратегия поведения которого отвечает типичным мотивациям вложения финансовых средств на рынке недвижимости.

В ходе анализа было выявлено, что:

на основе визуального осмотра сделан вывод, что отсутствуют какие-либо препятствия по дальнейшей эксплуатации объектов, состояние которых оценивается как удовлетворительное;

Таким образом, учитывая характеристики объектов оценки, а также основываясь на проведенном анализе внешних факторов (юридические, физические, экономические предпосылки и ограничения), влияющие на рынок объекта оценки, можно сделать вывод, что оптимальным использованием объектов оценки будет в качестве торговой недвижимости.

3.7. Степень ликвидности объектов оценки

В соответствующих разделах настоящего Отчета представлено описание объектов оценки, дан анализ внешних факторов, влияющих на их рыночную стоимость. Основываясь на данной информации, можно указать, в частности, на следующие факторы, снижающие степень ликвидности рассматриваемых объектов:

- 1) уровень физического износа объектов оценки требует от потенциального покупателя существенных первоначальных вложений в недвижимость;
- 2) наиболее вероятным приобретателем прав на объект оценки с учетом имеющихся обременений является достаточно крупный инвестор.

С учетом вышеизложенного, степень ликвидности объектов оценки является достаточно низкой. Соответственно, ориентировочный срок реализации («до получения оферты») может составить около 6-9 месяцев¹¹. Данные выводы отражают только мнение оценщика, носят исключительно ознакомительный характер и не могут рассматриваться как гарантия, обещание, консультация и т.д.

¹¹ СРД-20, март 2017г.

Использование: при учете ликвидности недвижимости в расчетах. Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Интернет, из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.4.1).

Таблица 1.4.1

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.					
		2007 г.	2014 г.	2015 г.	май 2016 г.	ноябрь 2016 г.	май 2017 г.
Квартиры							
1 1-комнатные квартиры							
	Москва	0,3...1,1	1...2,2	1,5...3,0	3...6	3...5	2...4
	Санкт-Петербург	0,5...1,2	1,3...2,8	1,8...3,5	4,3...6	4...6	2...6
	Екатеринбург				3...4,5	3...4	3...4
2 2-комнатные квартиры							
	Москва	0,5...1,5	2,5...4,5	3...5	4,5...7	4...6	3...5
	Санкт-Петербург		1,8...5		5...7	4...7	3...6
	Екатеринбург		3...6		4,5...7	4...6	4...6
3 3 и более-комнатные квартиры							
	Москва		4...6,9	4...7,5	6...8	6...7	5...6
	Санкт-Петербург		3...9	3...9	5...10	4...8	4...6
	Екатеринбург				5...8	4...6	3...5
Земельные участки							
1 Под дачное строительство							
	Московская область	1,5...4,5	3...7		4...9	4...6	3...5
	Тульская область		5...9		5...11		
2 Под офисные и торговые цели							
	Москва		1...3		2...5	2...4	2...4
	Московская область (торговые цели)		4...8		6...9	6...8	5...6
3 Под производственно-складские цели							
	Москва		2...5		4...8	4...6	4...7
	Московская область		6...10		8...12	7...10	6...10
Производственные							
1 Производственные							
	Иркутск	3...9,9			5...9		6...8
	Вирво	6,1...10,8			4,5...5,5		7...9
	Москва	0,8...5,5	5...11	6...10	6...12	6...9	6...9
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	0,9...4,4	6...12	5...10	8...12	8...10	6...9
	Санкт-Петербург				6...10	5...8	5...9
2 Торговые							
	Иркутск	0,7...1,7		2...3	4...8	4...6	3...5
	Вирво	2...4			4...7	4...5	4...5
	Москва	0,3...4,8	2...7	3,5...8	4,5...9	4...8	3...7
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	0,9...2,8	1...6	2...8	5...9	5...8	4...7
3 Офисные							
	Москва		5...10	5...12	6...10	4...8	4...6
	Московская область (10-40 км. от МКАД)		6...12		8...11	8...10	7...11
	Иркутск				4...6	3...5	-
	Санкт-Петербург				7...10	5...8	4...7
4 Гостиницы							
	Москва		9...14		7...9	7...8	7...8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)		8...16		9...12	9...11	8...12

Глава 4. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов

4.1. Краткий обзор подходов и методов оценки

Определение рыночной стоимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении рыночной стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

затратный подход;

подход сравнительный (сравнительный анализ продаж);

доходный подход.

В соответствии с действующими стандартами оценки, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения на применение какого-либо из них должны быть обоснованы в отчете об оценке. Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа и устаревания. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утверждён приказом МЭРиТ РФ от 20.07.07 № 256.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

В затратном подходе стоимость недвижимости равна рыночной стоимости участка земли плюс стоимость строительства улучшений за вычетом накопленного износа. Данный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются восстановительная стоимость и износ. Наиболее применим подход при оценке недавно построенных объектов, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе наилучшего и наиболее эффективного использования застраиваемой территории, и при оценке уникальных или специализированных объектов недвижимости.

В рамках затратного подхода для оценки объектов недвижимости могут быть применены метод сравнительной единицы, модульный метод, метод единичных расценок и метод аналогов, для оценки земельных участков могут быть применены метод остатка и метод выделения.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных

на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. На информационно закрытых рынках допускается использовать при анализе цены предложения (спроса).

Сравнительный подход (сравнительный анализ продаж) базируется на той предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или предложены на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. На сравнительном подходе для расчета стоимости объектов недвижимости основаны метод сравнения продаж, в котором расчет корректировок может быть произведен методами количественного и качественного анализа. Для расчета стоимости земельных участков на сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

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

ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утверждён приказом МЭРиТ РФ от 20.07.07 № 256. Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Измерение текущей стоимости всех будущих доходов может быть осуществлено либо посредством анализа дисконтированных денежных потоков, либо посредством метода прямой капитализации. Метод дисконтирования будущих доходов наиболее применимый к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные денежные потоки.

На доходном подходе для расчета стоимости объектов недвижимости основаны метод прямой капитализации доходов и метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал, который, в свою очередь, делится на метод дисконтирования денежных потоков и метод капитализации доходов по расчетным моделям. Для расчета стоимости земельных участков на доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

4.2. Затратный подход

4.2.1. Обоснованный отказ от затратного подхода при оценке недвижимости

При расчете рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости от применения **затратного подхода** было решено отказаться ввиду следующих причин:

1. Затратный подход рекомендуется использовать в том случае, когда есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства (Глава VII п. 24, п.п. «б» ФСО № 7). В данном случае, учитывая характеристики недвижимости, наиболее точно определить состояние объекта возможно только при привлечении специалистов данной области. Также достаточно сложной задачей представляется определение внешнего износа. Учитывая местоположение объектов оценки, уровень развития рынка недвижимости, можно говорить о наличии внешнего износа по сравнению, например, с городами федерального значения (Москва и Санкт-Петербург). Однако определение внешнего износа может приводить к большим погрешностям, поскольку очень большое влияние на итоговый результат оказывает правильность выбора аналога объекту оценки в других регионах.

2. Основное поле применения затратного подхода: оценка недавно построенных объектов, а также оценка уникальных или специализированных объектов, которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги. Подход дает наиболее точные результаты для новых или относительно новых

объектов, построенных по типовым проектам. Существенным недостатком подхода чаще всего называют его неспособность учитывать конъюнктуру рынка при оценке объектов, не являющихся объектами современного типа (т.е. построенными в результате реализации девелоперских проектов, ориентированных на рынок). Большинство улучшений, входящих в состав имущественного комплекса построены в 80-х гг. прошлого века, т.е. не являются современными объектами. В сложившихся экономических условиях затратный подход не может дать надежных индикаторов рыночной стоимости.

3. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке (Глава VII п. 24, п.п. «в» ФСО № 7). В данном случае, рынок недвижимости достаточно развит и при расчете объекта оценки будет применен сравнительный подход. **Таким образом, учитывая данные аргументы, при расчете рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости использовались сравнительный и доходный подходы.**

4. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Поскольку в рамках настоящей работы стоимость земельного участка определяется в предположении, что он условно свободный, затратный подход фактически совпадает со сравнительным подходом и дополнительно не приводится.

4.3. Сравнительный подход

Сравнительный подход является наиболее достоверным, когда имеется достаточное количество объектов-аналогов, т.е. имеется достаточная информация по большому количеству сделок и/или предложений на продажу аналогичных объектов. Рынок производственной недвижимости г. Иркутска развит, Оценщик располагает достаточной информацией о наличии на открытом рынке Иркутска офисных помещений. Таким образом, для расчета рыночной стоимости объекта оценки был использован сравнительный подход.

4.3.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка с КН №38:36:000002:114 общей площадью 29,0 кв. м, расположенного по адресу Иркутская область, г. Иркутск, ул. Тракторная, 18 сравнительным подходом

Рыночная стоимость земельного участка будет определена методом сравнительного анализа продаж, поскольку рынок земли достаточно развит и информация о ценах предложений доступна в открытых источниках.

Подбор объектов сравнения

На первом этапе был проведен анализ рынка земельных участков на наличие предложений аналогичных объектов.

Сбор информации по объектам-аналогам

Для определения стоимости оцениваемого объекта, были подобраны близкие по функциональному назначению аналоги, предлагаемые к продаже до даты оценки. Критерием отбора объектов сравнения послужило назначение объекта (офисного назначения), площадь объекта и его местоположение. Анализ рынка проводился с использованием следующих ресурсов: сайт бесплатных объявлений Авито (<https://www.avito.ru/>), <http://www.domofond.ru/>, <https://www.irkutsk.cian.ru/> и т.д.

Источники информации по подобранным объектам-аналогам представлены в Таблице 4.2.40. настоящего отчета.

Основные характеристики объектов сравнения представлены в таблице 4.2.40. В случае, когда информации, предоставленной в объявлении, было недостаточно для установления характеристик объекта, осуществлялись консультации с агентами недвижимости по данному конкретному объекту.

Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения, как правило, определяется типом недвижимости. Единица сравнения используется для того, чтобы сделать удобнее процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов. В качестве единицы сравнения для объекта оценки принят показатель: руб./кв. м общей площади земельного участка.

Описание проведенных корректировок

На рисунке 8. представлена выборка сопоставимых с оцениваемым объектом аналогов. Для устранения различий между объектами-аналогами и объектом оценки были проведены корректировки их стоимостей. Различают несколько основных элементов сравнения, по которым выполняются корректировки цен аналогов:

- передаваемые имущественные права;
 - условия финансирования;
 - вид использования;
 - рыночные условия;
 - условия продажи;
 - расходы, сделанные сразу же после покупки;
 - местоположение;
 - физические характеристики;
 - экономические характеристики;
 - компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.
- В данной работе элементы сравнения разделены на две группы.

Первая группа элементов сравнения:

Корректировка на передаваемые права. У всех объектов аналогов передается право собственности. Корректировка на передаваемые права применялась в размере 0,73, согласно таб.41 «Тома 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» Справочника оценщика недвижимости, под редакцией Л.А. Лейфера 2016 года.

Корректировка на условия финансирования. Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты). Поскольку информация о наличии существенных отличий в условиях финансирования отсутствует, то данная корректировка не проводилась.

Корректировка на вид использования. Корректировка на вид использования проводилась согласно СРД №22-2018, НИЦПО, Москва, под ред. к.т.н. Е.Е.Яскевича. Объекты аналоги имеют вид разрешенного использования ИЖС с возможностью использования под коммерческую деятельность. Корректировка применяется в размере 0,705.

Корректировка на рыночные условия. Под корректировкой на рыночные условия понимается корректировка цен на дату сделки или предложения. Причинами изменения цен во времени могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике, принятие новых законов и норм, колебания спроса и предложения. Цены предложений объектов - аналогов актуальны на дату оценки.

Корректировка на условия продажи (торг). Все объекты-аналоги были скорректированы на разницу в величинах цен предложения и цен сделок. Корректировка на торг определяется на основе «Тома 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» Справочника оценщика недвижимости, под редакцией Л.А. Лейфера 2014 года, стр. 113, Скидка на торг для земельных участков составляет в среднем 9,03%.

Корректировка на расходы, сделанные сразу же после покупки. В данной работе в ходе анализа объектов сравнения дополнительных расходов, которые необходимо совершить сразу же после покупки, не выявлено, поэтому данная корректировка не проводилась.

Вторая группа элементов сравнения:

Корректировка на наличие коммуникаций. Важную роль в ценообразовании для коммерческой недвижимости играет обеспеченность площадей инженерными коммуникациями. Наибольшую стоимость имеет та недвижимость, к которой подведены все коммуникации. Не все объекты сравнения имеют подключенные коммуникации, как объект оценки, корректировка вводилась в размере 1,15 к аналогу №2; в размере 0,96 к аналогу №3.

Таблица 4.18.

Наименование	Среднее значение	Интервал	
Электроэнергия	15%	10%	20%
Газоснабжение	17,50%	10%	25%
Остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникации)	10%	5%	15%

Источник информации: <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>

Корректировка на местоположение. Одним из важнейших факторов ценообразования объекта является его местоположение. В данном случае она отражает степень развитости населенного пункта расположения, удаление от основных транспортных магистралей.

Оцениваемый объект и подобранные аналоги расположены в г. Иркутске, в Ленинском районе. Корректировка не вводилась.

Корректировка на площадь участка. Площадь оцениваемого земельного участка составляет 29 кв.м. Диапазон площадей объектов сравнения от 517 кв.м. до 1200 кв.м.

В рамках данной работы была принята следующая группировка участков по площади в соответствии со «Справочник оценщика недвижимости – 2016, Том III. «Земельные участки» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А., Нижний Новгород, 2016 Корректировка применяется к аналогу №3 в размере 0,96.

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов стоимости объекта недвижимости.

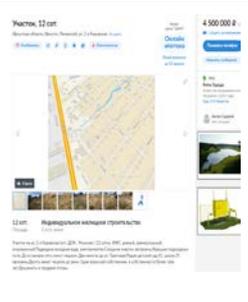
Расчет стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже.

4.3.2. Определение стоимости земельного участка с кадастровым номером 38:36:000002:114 сравнительным подходом

В результате проведенных корректировок была получена скорректированная стоимость объектов-аналогов. Рыночная стоимость объекта оценки была получена как взвешенное значение скорректированных стоимостей за 1 кв. м объектов-аналогов. Веса присваивались исходя из величины проведенных корректировок. Расчет стоимости объектов оценки (в соответствии с их экономическим размером) представлен далее в таблице.

Таблица 4.19. Расчет стоимости земельного участка.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристики месторасположения объекта				

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Область	Иркутская область	Иркутская область	Иркутская область	Иркутская область
Адрес	г. Иркутск, ул. Тракторная, 18	г. Иркутск, ул.8-й пер., мкр. Новоленино	г. Иркутск, ул.Тракторная, 2В	г. Иркутск, ул.2-я Кировская
Состав передаваемых прав на объект				
Вид права	Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики				
Наличие построек на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Площадь имеющихся построек, кв.м	-	-	-	-
Площадь земельного участка, кв.м	29	600	517	1 200
Коммуникации	электричество на участке	электричество на участке	По границе	Вода, электричество на участке
Наличие ЖД путей	Нет	Нет	Нет	Нет
Экономические характеристики				
Вид разрешенного использования	Для размещения ТП	Для размещения объектов: коммерческих объектов и др.	Для размещения объектов коммерческого назначения и др.	Для размещения объектов коммерческого назначения и др.
Стоимостные характеристики				
Цена предложения, руб.	-	2 350 000	1 400 000	4 500 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	3 917	2 708	3 750
Торг	-	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Источник информации				
Источник информации		https://irkutsk.cian.ru/sale/suburban/203821029/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-irkutsk-259385014	https://irkutsk.cian.ru/sale/suburban/185179776/
Фото				
Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб./кв.м	-	3 917	2 708	3 750
Корректировка на снос имеющихся строений				
Наличие построек на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Площадь имеющихся построек, кв.м	-	-	-	-
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	2 350 000	1 400 000	4 500 000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	3 114	2 550	3 000
Корректировка на имущественные права				
Вид права	Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Коэффициент корректировки	-	0,73	0,73	0,73
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	2 859	1 977	2 738
Корректировка на условия финансирования				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	2 859	1 977	2 738
Корректировка на условия продажи (предложения)				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	2 859	1 977	2 738
Корректировка на условия рынка				
Дата предложения	Август 2019	Август 2019	Август 2019	Август 2019
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Торг	-	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Коэффициент корректировки	-	0,903	0,903	0,903
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	2 582	1 785	2 472
Корректировка на вид использования				
Вид разрешенного использования	Для размещения ТП	Для размещения объектов: коммерческих объектов и др.	Для размещения объектов коммерческого назначения и др.	Для размещения объектов коммерческого назначения и др.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Коэффициент корректировки	-	0,705	0,705	0,705
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	1 833	1 267	1 755
Характеристики месторасположения объекта				
Адрес	г. Иркутск, ул. Тракторная, 18	г. Иркутск, ул.8-й пер., мкр. Новоленино	г. Иркутск, ул.Тракторная,2В	г. Иркутск,ул.2-я Кировская
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	1 833	1 267	1 755
Корректировка на различие физических характеристик (относительные корректировки)				
Площадь земельного участка, кв. м	29	600	517	1 200
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	0,96
Коммуникации	электричество на участке	электричество на участке	По границе	Вода, электричество на участке
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,15	0,90
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	1 833	1 457	1 516
Наличие ЖД путей	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	1 833	1 457	1 516
Удельный вес аналога	-	0,3782	0,3090	0,3128
Коэффициент вариации	25,8 %			
Взвешенная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв. м	1 617			
Стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, руб. без учета НДС	47 000			

Таким образом, стоимость переуступки права аренды земельного участка общей площадью 29,0 кв. м (кадастровый номер 38:36:00002:114), полученная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки с учетом округлений и допущений составляет:

56 000 (Пятьдесят шесть тысяч) рублей в год с учетом НДС¹²

47 000 (Сорок семь тысяч) рублей в год без учета НДС

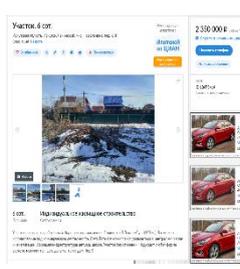
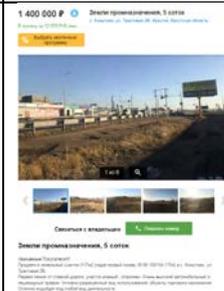
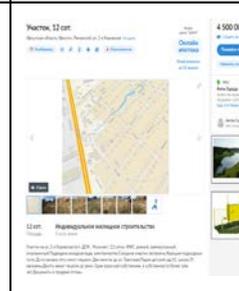
¹² Письмо Минфина РФ от 18.10.2012г. №03-07-11/436

4.3.3. Определение стоимости земельного участка с кадастровым номером 38:36:000002:116 сравнительным подходом

Корректировки вносились аналогично выше оцениваемому участку.

Таблица 4.20. Расчет стоимости земельного участка.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристики месторасположения объекта				
Область	Иркутская область	Иркутская область	Иркутская область	Иркутская область
Адрес	г. Иркутск, ул. Тракторная, 18	г. Иркутск, ул. 8-й пер., мкр. Новоленино	г. Иркутск, ул. Тракторная, 2В	г. Иркутск, ул. 2-я Кировская
Состав передаваемых прав на объект				
Вид права	Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики				
Наличие построек на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Площадь имеющихся построек, кв.м	-	-	-	-
Площадь земельного участка, кв.м	1010	600	517	1 200
Коммуникации	электричество на участке	электричество на участке	По границе	Вода, электричество на участке
Наличие ЖД путей	Нет	Нет	Нет	Нет
Экономические характеристики				
Вид разрешенного использования	Для размещения существующей производственной базы	Для размещения объектов: коммерческих объектов и др.	Для размещения объектов коммерческого назначения и др.	Для размещения объектов коммерческого назначения и др.
Стоимостные характеристики				
Цена предложения, руб.	-	2 350 000	1 400 000	4 500 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	3 917	2 708	3 750
Торг	-	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Источник информации				
Источник информации		https://irkutsk.cian.ru/sale/suburban/203821029/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-irkutsk-259385014	https://irkutsk.cian.ru/sale/suburban/185179776/

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Фото				
Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб./кв.м	-	3 917	2 708	3 750
Корректировка на снос имеющихся строений				
Наличие построек на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Площадь имеющихся построек, кв.м	-	-	-	-
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	2 350 000	1 400 000	4 500 000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	3 114	2 550	3 000
Корректировка на имущественные права				
Вид права	Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Коэффициент корректировки	-	0,73	0,73	0,73
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	2 859	1 977	2 738
Корректировка на условия финансирования				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	2 859	1 977	2 738
Корректировка на условия продажи (предложения)				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	2 859	1 977	2 738
Корректировка на условия рынка				
Дата предложения	Август 2019	Август 2019	Август 2019	Август 2019
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Торг	-	Присутствует	Присутствует	Присутствует

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Коэффициент корректировки	-	0,903	0,903	0,903
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	2 582	1 785	2 472
Корректировка на вид использования				
Вид разрешенного использования	Для размещения существующей производственной базы	Для размещения объектов: коммерческих объектов и др.	Для размещения объектов коммерческого назначения и др.	Для размещения объектов коммерческого назначения и др.
Коэффициент корректировки	-	0,705	0,705	0,705
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	1 833	1 267	1 755
Характеристики месторасположения объекта				
Адрес	г. Иркутск, ул. Тракторная, 18	г. Иркутск, ул.8-й пер., мкр. Новоленино	г. Иркутск, ул.Тракторная,2В	г. Иркутск,ул.2-я Кировская
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	1 833	1 267	1 755
Корректировка на различие физических характеристик (относительные корректировки)				
Площадь земельного участка, кв. м	1010	600	517	1 200
Коэффициент корректировки	-	0,95	0,95	1,00
Коммуникации	электричество на участке	электричество на участке	По границе	Вода, электричество на участке
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,15	0,90
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	1 741	1 384	1 580
Наличие ЖД путей	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	1 741	1 384	1 580
Удельный вес аналога	-	0,3620	0,2995	0,3385
Коэффициент вариации	25,8 %			
Взвешенная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв. м	1 580			
Стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, руб. без учета НДС	1 596 000			

Таким образом, стоимость переуступки права аренды земельного участка общей площадью 1010,0 кв. м (кадастровый номер 38:36:00002:114), полученная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки с учетом округлений и допущений составляет:

1 915 000 (Один миллион девятьсот пятнадцать тысяч) рублей в год с учетом НДС¹³

1 596 000 (Один миллион пятьсот девяносто шесть тысяч) рублей в год без учета НДС

4.4. Расчет рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом

Доходный подход основан на преобразовании доходов, которые оцениваемый актив генерирует в процессе своей экономической жизни, в стоимость. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»).

Также в соответствии с ФСО N 1: информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Доходный подход к оценке земельных участков включает методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход, поскольку стоимость земли определяется исходя из ее способности приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации. Техника расчетов доходным подходом сложна, поскольку доходы распределены во времени и могут существенно изменяться, а коэффициент капитализации зависит от состояния экономики и, особенно от ее финансовой системы, правового регулирования земельного рынка. Использование доходного подхода, в данном случае, требует проведение широких экономических и рыночных исследований. Таким образом, учитывая высокую субъективность доходного подхода, а также достаточную развитость рынка продажи участков, что увеличивает достоверность сравнительного подхода, в данной работе было решено отказаться от применения доходного подхода.

Глава 5. Согласование результатов

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки. Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает. Целью сведения результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки. Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленивать и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех

13 Письмо Минфина РФ от 18.10.2012г. №03-07-11/436

форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты. Затратный подход в данном расчете не использовался.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Но в доходном подходе используются прогнозные величины ставок арендной платы. Отсутствие надежной информации о будущем развитии регионального рынка аренды недвижимости не позволяет получить максимально достоверную оценку стоимости объекта на основе доходного подхода. Доходный подход в данном расчете не использовался.

Сравнительному подходу присуждается вес 100%.

Таким образом, рыночная стоимость объектов недвижимости в рамках данного отчета составляет:

Таблица 5.21. Рыночная стоимость объектов оценки

Наименование объекта оценки	Результат по сравнительному подходу	Итоговый вес метода	Рыночная стоимость округленно, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость округленно, без учета НДС, руб.
Земельный участок, общей площадью 29,0 кв. м.; КН №38:36:000002:114	47 000	1,00	56 000	47 000
Земельный участок, общей площадью 1010,0 кв. м.; КН №38:36:000002:116	1 596 000	1,00	1 915 000	1 596 000
ИТОГО:	1 643 000		1 971 000	1 643 000

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость переуступки прав аренды объектов оценки по состоянию 14 августа 2019 года с учетом НДС, составляет:

1 971 000

(Один миллион девятьсот семьдесят одна тысяча) рублей.

Без учета НДС :

1 643 000

(Один миллион шестьсот сорок три тысячи) рублей.

Необходимо отметить, что результат рыночной стоимости, независимо от методов оценки всегда содержит некоторую неопределенность. Сложившаяся практика оценки позволяет утверждать, что величина указанной неопределенности принимается, как правило, равной (+/-) 30%¹⁴.

Глава 6. Сертификат качества проводимой оценки

Данным заявлением Оценщик удостоверяет, что:

- настоящая работа выполнена в соответствии с требованиями стандартов оценочной деятельности и правил оценки;
- изложенные в данном отчете факты достоверны и основываются на знаниях Оценщика;
- произведенный анализ, высказанное мнение и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются личным непредвзятым профессиональным мнением Оценщика;

¹⁴ Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», утв. решением Комитета Ассоциации российских банков (Протокол от «25» ноября 2011г.)

- Оценщик не имеет какого-либо интереса в объекте оценки, являющегося предметом анализа данного отчета;
- вознаграждение Оценщика не зависит от каких-либо аспектов проведенного анализа;
- образование Оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Оценщик имеет профессиональный опыт оценки аналогичных объектов достаточный для проведения компетентного исследования стоимости объекта оценки;
- никто, кроме лиц, указанных в настоящем отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик:



И.М.Новикова

Перечень используемой литературы

1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
 2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)
 3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2).
 4. Федеральный стандарт оценки «Требование к отчету об оценке» (ФСО № 3).
 5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7).
 6. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9).
 7. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО № 12).
 8. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – СПб: СПбГТУ, 1997.
 9. В.С. Болдырев, А.Е. Федоров - Введение в теорию оценки недвижимости, М., 1998 г.
 10. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под редакцией проф. В.М. Рутгайзера, Москва, Дело, 1998 г.
 11. Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет»
 12. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "КО-ИНВЕСТ"
 13. Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости. Учебно-практическое пособие для оценщиков. – Запорожье: «Полиграф», 2003. – 220 с.
 14. Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. – М.: Радио и связь, 1993
 15. Оценка недвижимости и бизнеса / Федотова М.А., Уткин Э.А. – М. 2002 г.
 16. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Перевод с англ. -М.: Дело, 1995
- С.В. Грибовский «Оценка доходной недвижимости», С.-П., 2001

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.

Фото 1. Земельный участок, общей площадью 29,0 кв. м.; КН №38:36:000002:114, расположенный по адресу г. Иркутск, ул. Тракторная,18



Фото 2 Земельный участок, общей площадью 1010,0 кв. м.; КН №38:36:000002:116, расположенный по адресу г. Иркутск, ул. Тракторная,18



Приложение 2.

Предоставленные документы

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.07.2019, поступившего на рассмотрение 30.07.2019, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

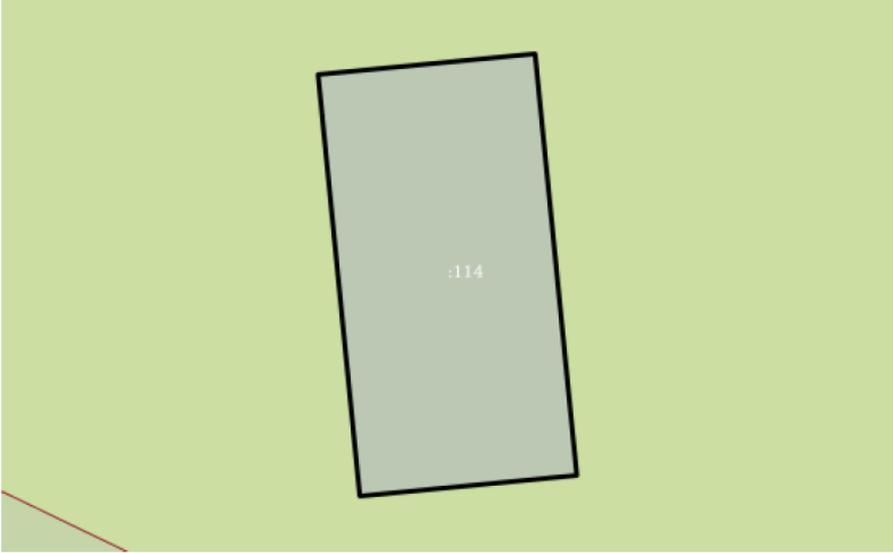
Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 3	
30 июля 2019г. № КУВИ-001/2019-1877502			
Кадастровый номер:		38:36:000002:114	
Номер кадастрового квартала:		38:36:000002	
Дата присвоения кадастрового номера:		10.12.2002	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес (местоположение):		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Иркутская обл., в Ленинском районе г. Иркутска по ул. Тракторная, 18.	
Площадь, м2:		29 +/- 0	
Кадастровая стоимость, руб:		109477.32	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		под эксплуатацию существующей трансформаторной подстанции	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Володин Александр Сергеевич	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
30 июля 2019г. № КУВИ-001/2019-1877502			
Кадастровый номер:		38:36:000002:114	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:80	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.07.2019, поступившего на рассмотрение 30.07.2019, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
30 июля 2019г. № КУВИ-001/2019-18778068			
Кадастровый номер:		38:36:000002:116	
Номер кадастрового квартала:		38:36:000002	
Дата присвоения кадастрового номера:		10.12.2002	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес (местоположение):		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Иркутская обл., г.Иркутск, р.Ленинский, ул.Тракторная, 18.	
Площадь, м2:		1010 +/- 0	
Кадастровая стоимость, руб:		1046006.5	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Эксплуатация существующей производственной базы	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Володин Александр Сергеевич	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 3			
30 июля 2019г. № КУВИ-001/2019-18778068			
Кадастровый номер:		38:36:000002:116	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:1000		Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

КОПИЯ
соответствует оригиналу

сотрудник _____
учреждения _____

Подпись _____
Заместитель _____
Подпись _____
Дата _____

ДОГОВОР аренды земельного участка

г. Иркутск

Договор аренды земельного участка 1809

г. Иркутск "23 декабря 2002 г.

Администрация г. Иркутска, именуемая в дальнейшем "Арендодатель" в лице председателя Комитета по городскому обустройству Шандрюка Олега Ивановича, действующего на основании Положения, передает из земель поселений, а

Общество с ограниченной ответственностью "Базис-Центр"

в лице генерального директора Макарова Вячеслава Викторовича, действующего на основании Устава, г. Иркутск ул. Депутатская 36 именуемый в дальнейшем "Арендатор", принимает и пользуется на условиях аренды земельный участок кадастровый № 38:36:000002:0114, находящийся по адресу: г. Иркутск ул. Тракторная 18 Ленинский район, площадью 29 (двадцать девять) м², именуемый в дальнейшем "Участок", на срок 5 (пять) лет. (Срок окончания аренды земельного участка 26.11.2007)

I. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛЬ АРЕНДЫ

1.1. Основание передачи Участка в аренду: *Постановление мэра г. Иркутска № 031-1506/2 от 26.11.2002 г.*

1.2. Ландшафтные (качественные характеристики участка)

Нет

На участке имеются:

а) здания, сооружения в т.ч. подземные и их характеристики:
Здание Р-28 - 29 м².

В случае большого количества размещения зданий, строений, сооружений, перечень зданий, строений, сооружений отражается в описи.

Опись прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

б) природные и историко-культурные памятники:
Нет

в) общераспространенные полезные ископаемые согласно перечню, утверждённому Гостехнадзором РФ:
Нет

г) земельные насаждения и древесная растительность:
Нет

д) иные характеристики участка:
Нет

Приведённое описание участка является окончательным и не может самостоятельно рассматриваться Арендатором

1.3. Границы участка закреплены в натуре и обозначены на прилагаемом к договору пл. земельного участка поворотными точками (план и экспликация земель является неотъемлемой частью договора)

1.4. Цель предоставления участка: *под эксплуатацию существующей трансформаторной подстанции*

Приведённое описание цели использования участка является окончательным и именуется в дальнейшем "Разрешённым использованием".

Изменение цели использования допускается с согласия Арендодателя в пределах вида пользования участка.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

<p>Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью "Базис-Центр" Иркутск ул. Депутатская 36 о/о: Байкальский филиал СВ РФ т/с: 40702810218020101174 т/с: 30101810900000000607 ИН: 3801053610 ИКС: 042520607 телефон 205-474, 533-300 телефакс факс и код</p>	<p>Арендодатель: Администрация г. Иркутска ул. Ленина, 14</p> <p>ГНУ ГС ДС РФ по Иркутской области: Иркутск, р/с 40161810900000010001 БИ 042520001, ИНН 3800000654 Управление федерального казначейства МФ РФ по Иркутской области телефон телефакс ТЕЛЕКОД</p>
---	--

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендатора: _____ За Арендодателя: _____

И.П. (Макаров В.В.) М.П. Шандрюк О.И.

Договор прошнурован и учтен Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству по Иркутску. *н 1809*

23 " *декабря* 2002 г.

Макаров Вячеслав Викторович
генеральный директор
ООО "Базис-Центр"

Руководитель Комитета по земельным ресурсам и землеустройству по г. Иркутску _____

учреждение: _____
регистрационный номер: _____
дата: _____
номер: _____
подпись: _____

План земельного участка с кадастровым номером Кадастровый №: 38:36:000002:0114 Общество с ограниченной ответственностью "Базис-Центр"

Масштаб 1: 200 Площадь участка: 29 кв.м.

Величины днр, углов и длин линий		
Отрезок	Дир. угол	Длина (м)
1-2	86° 00' 52"	3,81
2-3	176° 00' 23"	7,56
3-4	265° 59' 55"	3,86
4-5	355° 59' 58"	7,56

С
Н
Ю

Смежные землепользователи:
1 - 1 - Муниципальные земли

Адрес: г. Иркутск ул. Тракторная 18, Ленинский район

Категория земель: *Земли поселений*

Назначение земель: *Земли под сооружениями энергосистем*

Ограничения в использовании и обременения участка: *Нет*

Составил: *Коротков А.А.*

План земельного участка составлен по состоянию на: 26.11.2002

Руководитель Комитета по земельным ресурсам и землеустройству по г.Иркутску _____
Пахомов Г.П.
2002г.

ДОГОВОР аренды земельного участка

КОПИЯ
СООТВЕТСТВУЕТ Оригинулу.

сотрудник
управления *Сурманова И.В.*

Подпись: *Сурманова И.В.*

Должность: *Сурманова И.В.*

Дата: *26.12.2002*

г. Иркутск

Договор аренды земельного участка 1299

г. Иркутск "23" декабря 2002 г.

Администрация г. Иркутска, именуемая в дальнейшем "Арендодатель" в лице председателя Комитета по городскому обустройству Шандрука Олега Ивановича, действующего на основании Положения, передает из земель поселений, а

Общество с ограниченной ответственностью "Базис-Центр" в лице генерального директора Макарова Вячеслава Викторовича, действующего на основании Устава, г. Иркутск ул. Депутатская 36 именуемый в дальнейшем "Арендатор", принимает и использует на условиях аренды земельный участок кадастровый № 38:36:000002:0116, находящийся по адресу: г. Иркутск ул. Тракторная 18 Ленинский район, площадью 1010 (одна тысяча десять) м², именуемый в дальнейшем "Участок", на срок 5 (пять) лет. (Срок окончания аренды земельного участка 26.11.2007)

I. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛЬ АРЕНДЫ

- 1.1. Основание передачи Участка в аренду: *Постановление мэра г. Иркутска № 031-06-1506/2 от 26.11.2002 г.*
- 1.2. **Ландшафтные (качественные характеристики участка)**
 Нет
 На участке имеются:
 а) здания, сооружения в т.ч. подземные и их характеристики: *Старожеская будка - 10 м².*
 В случае большого количества размещений зданий, строений, сооружений, перечень зданий, строений, сооружений отражается в описи.
 Опись прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.
 б) природные и историко-культурные памятники:
 Нет
 в) общераспространенные полезные ископаемые согласно перечню, утвержденному Гостехнадзором РФ:
 Нет
 г) зеленые насаждения и древесная растительность:
 Нет
 д) иные характеристики участка:
 Нет
- Приведенное описание участка является окончательным и не может самостоятельно расширяться Арендатором
- 1.3. Границы участка закреплены в натуре и обозначены на прилагаемом к договору плане земельного участка поворотными точками (план и экспликация земель является неотъемлемой частью договора)
- 1.4. Цель предоставления участка: *под эксплуатацию существующей производственной базы*
 Приведенное описание цели использования участка является окончательным и именуется в дальнейшем "Разрешенным пользованием".
 Изменение цели использования допускается с согласия Арендодателя в пределах вида использования участка.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендатор:
 Общество с ограниченной ответственностью "Базис-Центр"
 г. Иркутск ул. Депутатская 36
 Банк: в Байкальском банке СБ РФ
 Р/с: 40702810218020101174
 К/с: 30101810900000000007
 ИНН: 3801053610
 БИК: 042520607
 телефон 205-474, 533-300
 Телефакс
 телекс и код

Арендодатель:
 Администрация г. Иркутска
 ул. Ленина, 14
 ГРКЦ ГУ ЦБ РФ по Иркутской области г. Иркутск, р/с 40101810900000010001 БИК 042520001, ИНН 3800000654 Управление федерального казначейства МФ РФ по Иркутской области
 телефон
 телефакс
 телекс и код

ПОДПИСИ СТОРОН:

За Арендатора: *Макаров В.В.* (Макаров В.В.)

За Арендодателя: *Шандрук О.И.* (Шандрук О.И.)

Договор прошнурован и учтен Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству по г. Иркутску. *н 1299*

"23" декабря 2002 г.

генеральный директор, и в виде полномочия, не требует заверения, и заверяется печатью.

Руководитель Комитета по земельным ресурсам и землеустройству по г. Иркутску

УЧРЕЖДЕНИЕ КОМПЕТЕНТНОГО ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ НА ТЕРРИТОРИИ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

Регистрационный отдел 38-01/100

№ регистрации 38-01/100 - 59/2002

Свидетельство о государственной регистрации права

серия 38-01/100 номер 018393

Иркутск



План земельного участка с кадастровым номером
 Кадастровый №: 38:36:000002:0116
 Общество с ограниченной ответственностью "Базис-Центр"

Масштаб 1:1500 Площадь участка: 1010 кв.м

С
Т
Я
Ю



Отрезок	Длина	Угол	Площадь
1-2	84° 50' 18"	11,1	
2-3	181° 50' 53"	11,1	
3-4	174° 59' 15"	88,2	
4-5	178° 25' 47"	3,2	
5-6	263° 40' 28"	9,2	
6-7	355° 00' 20"	104,2	

Системы землепользования:

- 1-5- Муниципальные земли
- 5-6- ПЧ-8 ВСЖД
- 6-1- ООО "Базис-Центр" (в границах плана)

Адрес: г. Иркутск ул. Тракторная 18, Ленинский район

Категория земель: *Земли поселений*

Назначение земель: *Производственные базы*

План земельного участка составлен и составлен из: 26.11.2002

Ограничения в использовании и обременения участка: *Нет*

Составил: *Коротков А.А.*

Руководитель Комитета по земельным ресурсам и землеустройству по г.Иркутску
Коротков
 Пахомов Г.П.
 2002.

Приложение 3. Документы оценщика

