



**Прайс Хаус ТВ'с**

Общество с ограниченной  
ответственностью



## Отчет

**№97/17-2**

об оценке рыночной стоимости объектов  
недвижимости, принадлежащих ООО «УК  
«ТеплоЦентр»

**ЗАКАЗЧИК:** ООО «УК «ТеплоЦентр»

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «Прайс Хаус ТВ'с»

**ДАТА ОЦЕНКИ:** 24 апреля 2017 г.

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:** 28 апреля 2017 г.

**Иркутск, 2017**

20,1%

66,2%

46,4%



## Результаты оценки и заключения

28 апреля 2017 г.

**Основание проведения оценки:** Договор №97/17 «На выполнение работ по оценке» от 24 апреля 2017 г.

**Заказчик:** ООО «УК «ТеплоЦентр» (полное наименование Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Теплоцентр»), организационно-правовая форма: общество с ограниченной ответственностью, адрес: 666701, Иркутская область, Киренский район, г. Киренск, мкр. Авиагородок, ул. П.Осипенко, д.47, ИНН: 3831000220, ОГРН: 1073831000132.

**Собственник:** ООО «УК «ТеплоЦентр»

**Объекты оценки:**

Здание котельной, общей площадью 141,6 кв.м, расположенное по адресу: Иркутская область, Киренский район, г.Киренск, мкр.Центральный, ул.Коммунистическая, д.32а

Здание АПС (гараж), общей площадью 673,1 кв.м, расположенное по адресу: Иркутская область, Киренский район, г.Киренск, мкр.Авиагородок, ул.Гастелло, 5

**Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:** Определение итоговой величины рыночной стоимости имущества для установления на собрании кредиторов начальной цены продажи доли в уставном капитале в порядке статьи 130 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Полученные результаты носят рекомендательный характер. Расчет стоимости был произведен только для указанных целей, любое использование результатов расчета рыночной стоимости в других целях не отражает точку зрения оценщика. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

**Дата оценки:** 24 апреля 2017 г.

Настоящая оценка была произведена в соответствии с требованиями Федерального Закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденного Приказом Минэкономразвития России 20 мая 2015 г. №298, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержденного Приказом Минэкономразвития России 20 мая 2015 г. №299, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611, стандартов и правил оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «СИБИРЬ», утвержденных Решением совета Партнерства НП СОО «СИБИРЬ» (Протокол б/н от 10 сентября 2008 г.).

Всю информацию и анализ, использованные для оценки рыночной стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Обращаем Ваше внимание, что отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Основываясь на проведенных исследованиях, анализе рынка и расчетах, был сделан вывод:

Рыночная стоимость<sup>1</sup> недвижимости, по состоянию на 24 апреля 2017 г. составляет, в т.ч. НДС (округленно<sup>2</sup>):

Здание котельной, общей площадью 141,6 кв.м, расположенное по адресу: Иркутская область, Киренский район, г.Киренск, мкр.Центральный, ул.Коммунистическая, д.32а – **200 000 (двести тысяч) рублей.**

Здание АПС (гараж), общей площадью 673,1 кв.м, расположенное по адресу: Иркутская область, Киренский район, г.Киренск, мкр.Авиагородок, ул.Гастелло, 5 – **2 010 000 (два миллиона десять тысяч) рублей.**

Директор  
ООО «Прайс Хаус ТВ'с», к.э.н

С.И. Тумбаев

Оценщик

О.А.Савчук

<sup>1</sup> Возможные границы интервала установленной стоимости: в соответствии с Заданием на оценку, Договором на выполнение работ по оценке, в Отчете об оценке определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость

<sup>2</sup> В соответствии с п.16 ФСО №3 «В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления»



## Содержание

---

|                                                                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Результаты оценки и заключения .....                                                                        | 2  |
| Содержание .....                                                                                            | 3  |
| 1. Основные факты и выводы .....                                                                            | 4  |
| 2. Задание на оценку .....                                                                                  | 5  |
| 3. Сведения о Заказчике и об Оценщике .....                                                                 | 6  |
| 4. Допущения и ограничительные условия .....                                                                | 7  |
| 5. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....                                                       | 9  |
| 6. Описание объекта оценки .....                                                                            | 12 |
| 7. Анализ рынка объекта оценки .....                                                                        | 19 |
| 8. Описание процесса оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке ... | 29 |
| 9. Согласование результатов.....                                                                            | 54 |
| I. Перечень источников внешней информации.....                                                              | 55 |
| II. Копии документов Оценщика .....                                                                         | 56 |
| III. Копии документов Заказчика.....                                                                        | 59 |



## 1. Основные факты и выводы

### Общая информация, идентифицирующая объект оценки

#### Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор №97/17 «На выполнение работ по оценке» от 24 апреля 2017 г.

#### Объекты оценки:

Здание котельной, общей площадью 141,6 кв.м, расположенное по адресу: Иркутская область, Киренский район, г.Киренск, мкр.Центральный, ул.Коммунистическая, д.32а  
Здание АПС (гараж), общей площадью 673,1 кв.м, расположенное по адресу: Иркутская область, Киренский район, г.Киренск, мкр.Авиагородок, ул.Гастелло, 5

### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке и итоговая величина объекта оценки

Результаты, полученные при применении различных подходов:

| №п/п | Наименование                                                                                                                                                     | Затратный<br>подход | Сравнительный<br>подход | Доходный<br>подход |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|
| 1    | Здание котельной, общей площадью 141,6 кв.м, расположенное по адресу: Иркутская область, Киренский район, г.Киренск, мкр.Центральный, ул.Коммунистическая, д.32а | Не применялся       | 226 645                 | 170 335            |
| 2    | Здание АПС (гараж), общей площадью 673,1 кв.м, расположенное по адресу: Иркутская область, Киренский район, г.Киренск, мкр.Авиагородок, ул.Гастелло, 5           | Не применялся       | 1 804 356               | 2 225 356          |

Рыночная стоимость<sup>3</sup> недвижимости, по состоянию на 24 апреля 2017 г. составляет, в т.ч. НДС (округленно<sup>4</sup>):

Здание котельной, общей площадью 141,6 кв.м, расположенное по адресу: Иркутская область, Киренский район, г.Киренск, мкр.Центральный, ул.Коммунистическая, д.32а – **200 000 (двести тысяч) рублей.**

Здание АПС (гараж), общей площадью 673,1 кв.м, расположенное по адресу: Иркутская область, Киренский район, г.Киренск, мкр.Авиагородок, ул.Гастелло, 5 – **2 010 000 (два миллиона десять тысяч) рублей.**

### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

– При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

– Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целями и задачами проведения настоящей оценки.

– Определенная в Отчете стоимость объекта оценки представляет компетентное мнение Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации или приобретения.

– Мнение Исполнителя (Оценщика) относительно результатов оценки действительно только на дату оценки и в рамках положений настоящего Задания на оценку.

Исполнитель (Оценщик) не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после даты оценки, а также при изменении имущественных прав на объект оценки.

<sup>3</sup> Возможные границы интервала установленной стоимости: в соответствии с Заданием на оценку, Договором на выполнение работ по оценке, в Отчете об оценке определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость

<sup>4</sup> В соответствии с п.16 ФСО №3 «В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления»



## 2. Задание на оценку

### Объекты оценки:

Здание котельной, общей площадью 141,6 кв.м, расположенное по адресу: Иркутская область, Киренский район, г.Киренск, мкр.Центральный, ул.Коммунистическая, д.32а  
Здание АПС (гараж), общей площадью 673,1 кв.м, расположенное по адресу: Иркутская область, Киренский район, г.Киренск, мкр.Авиагородок, ул.Гастелло, 5

### Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

Подробное описание приведено в соответствующем разделе Отчета

### Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 16.02.2017 №38-00-4001/5001/2017-4636  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 16.02.2017 №38-00-4001/5001/2017-4636

### Права, учитываемые при оценке объекта оценки

Собственность

### Цели оценки:

### Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

Определение рыночной стоимости

Определение итоговой величины рыночной стоимости имущества для установления на собрании кредиторов начальной цены продажи доли в уставном капитале в порядке статьи 130 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Полученные результаты носят рекомендательный характер. Расчет стоимости был произведен только для указанных целей, любое использование результатов расчета рыночной стоимости в других целях не отражает точку зрения оценщика. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в настоящем Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

### Вид стоимости:

Балансовая стоимость

Рыночная

### Дата оценки:

Не представлена Заказчиком

### Срок проведения оценки:

24 апреля 2017 г.

### Допущения, на которых должна основываться оценка:

24 апреля 2017 г. – 28 апреля 2017 г.

- Согласно положению настоящего отчета от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, находящимися за пределами его компетенции, если только не будут заключены иные соглашения;
- В процессе подготовки настоящего Отчета, Оценщик исходил из достоверности всех правоустанавливающих документов на объект недвижимости, предоставленных Заказчиком;
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, полученные оценщиком от других лиц, считаются верными;
- Оценщик не гарантирует абсолютную точность и неизменность информации, использованной при проведении Оценки

### Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами

Информация об отсутствии/наличии обстоятельств, при которых Оценщик в соответствии с действующим законодательством не имеет права осуществлять оценку

Отсутствует

### Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость

Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют

### Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта

Определение границ интервалов не предусмотрено

Отсутствуют



### 3. Сведения о Заказчике и об Оценщике

#### Сведения о Заказчике

ООО «УК «ТеплоЦентр» (полное наименование Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Теплоцентр»), организационно-правовая форма: общество с ограниченной ответственностью, адрес: 666701, Иркутская область, Киренский район, г. Киренск, мкр. Авиагородок, ул. П.Осипенко, д.47, ИНН: 3831000220, ОГРН: 1073831000132

#### Сведения об Оценщике

|                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Фамилия, имя, отчество</b>                                                                                            | Савчук Ольга Александровна                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков</b>                                                    | Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация Оценщиков «Сибирь» (НП СОО «Сибирь»), расположенное по адресу: 105062, г.Москва, Фурманский переулок, 9, тел.: 8(499)501-34-02.<br>Свидетельство о членстве в НП СОО «Сибирь» №0766 от 19.11.2014 г.<br>Регистрационный номер в реестре Оценщиков НП СОО «Сибирь» №1036 от 30.03.2012 г. |
| <b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b> | Диплом по оценке недвижимости Центра профессионального образования Байкальского государственным университетом экономики и права от 30 января 2004 г. ПП № 0402003,<br>Диплом по оценке бизнеса Центра профессионального образования Байкальского государственного университета экономики и права от 11 июня 2004 г. ПП № 0402017                 |
| <b>Сведения о страховании гражданской ответственности</b>                                                                | Договор №27/125-5034568 страхования ответственности Оценщика при осуществлении оценочной деятельности от 09 марта 2017 г. Срок страхования с 11 марта 2017 г. по 10 марта 2018 г. Страховая сумма: 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей                                                                                                        |
| <b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>                                                                              | 13 лет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Место нахождения Оценщика</b>                                                                                         | 664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Контактный телефон</b>                                                                                                | 8(3952)29-66-65, 8-9025-616-605                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Почтовый адрес</b>                                                                                                    | 664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Электронная почта</b>                                                                                                 | Tumbaev@baikalocenka.ru                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</b>                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Организационно-правовая форма</b>                                                                                     | Общество с ограниченной ответственностью                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Полное наименование</b>                                                                                               | Общество с ограниченной ответственностью «Прайс Хаус ТВ'с»                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>ИНН/ КПП</b>                                                                                                          | 3808113339 / 380801001                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>ОГРН, дата присвоения ОГРН</b>                                                                                        | 1043801062359, 25.11.2004 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Адрес места нахождения</b>                                                                                            | 664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Юридический адрес</b>                                                                                                 | 664003, г. Иркутск, ул. Фурье, д.10                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Банковские реквизиты</b>                                                                                              | Р/с 40702810542110001788 в Филиале №5440 ВТБ 24 (ПАО) г. Новосибирск, к/с 30101810450040000751 БИК 045004751                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Сведения о страховании гражданской ответственности</b>                                                                | Полис №27/125-50334524 страхования гражданской ответственности Оценщика при осуществлении оценочной деятельности ЗАО «МАКС» (период страхования с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г.) Страховая сумма: 100 000 000 (сто миллионов рублей) рублей.                                                                                                    |
| <b>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор</b>                           | Требование о независимости выполнено                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

#### Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета организациях и специалистах

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации.

Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту.

Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной - соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающей необходимой степенью достоверности.

#### **4. Допущения и ограничительные условия**

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в моменты осмотра.

7. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.

9. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

10. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

11. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

12. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины рыночной стоимости объекта оценки.

13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет реализован на рынке по указанной стоимости.

##### **4.1. Особые допущения и ограничения**

1. Специальных экспертиз, выполнение которых требуется в рамках проведения оценки, нет.

2. В ходе проведенного анализа рынка не было выявлено характеристик элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику влияющую на результаты оценки объектов оценки.

3. Информация, опубликованная в официальных средствах массовой информации (газеты, журналы, Интернет - источники), а также полученная Оценщиком от агентств недвижимости, администраций муниципальных районов (городских округов), Управления Росреестра, считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иначе.

4. Оценщик не гарантирует неизменность сведений, использованной при сборе рыночной информации, с течением времени и во всех возможных случаях сохраняет копии источников информации.

5. В случае уточнения характеристик объектов недвижимости по телефону у продавца объекта, Оценщик считает данную информацию достоверной и использует ее при проведении оценки.

6. В случае, если на официальном сайте агентства недвижимости отсутствует дата оферты, Оценщик считает опубликованную информацию актуальной на дату сбора рыночной информации и принимает ее как дату источника для объекта аналога.

7. При сборе рыночной информации Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на величину стоимости объектов недвижимости. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.

8. Для определения стоимости земельных участков были проанализированы документы и устная информация, представленные Заказчиком, а так же нормативно-правовые акты, действующие в области землепользования.



---

**Анализ представленной информации показал следующее: по данным Заказчика ООО «УК «ТеплоЦентр» не обладает ни правом собственности, ни правом аренды на землю.**

**Земельные участки под оцениваемыми объектами не оформлены, на баланс не поставлены и являются муниципальной собственностью.**

**По причине отсутствия какой-либо информации, считается, что права на земельный участок должен приобрести, например, в будущем собственник «улучшений» расположенных на этом земельном участке, как минимум на площадь застройки.**



## **5. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

### **5.1 Федеральные стандарты оценки**

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России 20 мая 2015 г. №298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России 20 мая 2015 г. №299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «СИБИРЬ» утверждены Решением совета Партнерства НП СОО «СИБИРЬ» (Протокол б/н от 10 сентября 2008 г.).

### **5.2 Обоснование применения указанных стандартов**

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

### **5.3 Последовательность определения стоимости объекта оценки**

Согласно п.23 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297:

«Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке.

### **5.4 Определение понятия рыночной стоимости**

Согласно «Федеральному Закону об оценочной деятельности в российской Федерации» N 135-ФЗ от 29 июля 1998 года под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

### **5.5 Общие понятия оценки**

Основными документами при проведении оценки являются Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральные стандарты оценки (ФСО №1,2,3), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных Приказом Минэкономразвития России.

Согласно пунктам раздела II. «Общие понятия оценки» Федеральных Стандартов Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»:



«... 4. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости (итоговая стоимость объекта). Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

6. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке».

#### **5.6 Основные термины, определения, принципы оценки, используемые в Отчете**

**Объект оценки** - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Цена объекта оценки** - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

**Итоговая стоимость объекта оценки** - определяемая расчетно стоимость объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Подход к оценке** - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

**Дата оценки** (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

**Наиболее эффективное использование объекта оценки** - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

**Объект недвижимости** – объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

**Улучшения земельного участка** - здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

**Допущение** - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

**Срок экспозиции объекта оценки** - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Цель оценки** – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

**Результат оценки** - итоговая величина стоимости объекта оценки.

**Примечание:** результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в т.ч. при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный капитал), для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской отчетности), реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

#### **Виды стоимости**

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:



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

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

**Рыночная стоимость объекта оценки** - 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, т.е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, 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.

**Отчет об оценке** - документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

**Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

Перечень может быть дополнен, но не должен противоречить существующему законодательству в области оценочной деятельности.

## 5.7 Принципы оценки

Согласно п. 5 раздела II . «Требования к составлению отчета об оценке» Федерального Стандарта Оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

## 6. Описание объекта оценки

### 6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки с целью определения их стоимости, а также другая информация, связанная с объектами оценки

Копия: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 16.02.2017 №38-00-4001/5001/2017-4636

Копия: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 16.02.2017 №38-00-4001/5001/2017-4636

Устная информация представленная Заказчиком

Фотоматериалы.

#### 6.1 Осмотр объекта оценки

Осмотр объекта оценки и территории включал беседы с представителями Заказчика, анализ представленной Заказчиком информации.

Осмотр проводился **в апреле 2017 г.**

В результате осмотра Оценщиком получена следующая информация:

- описание физических характеристик оцениваемого объекта недвижимости;
- описание состояния оцениваемого объекта.

Более подробное описание вышеуказанной информации представлено в соответствующих разделах настоящего отчета.

#### 6.2. Фотоматериалы



Фото 1



Фото 2

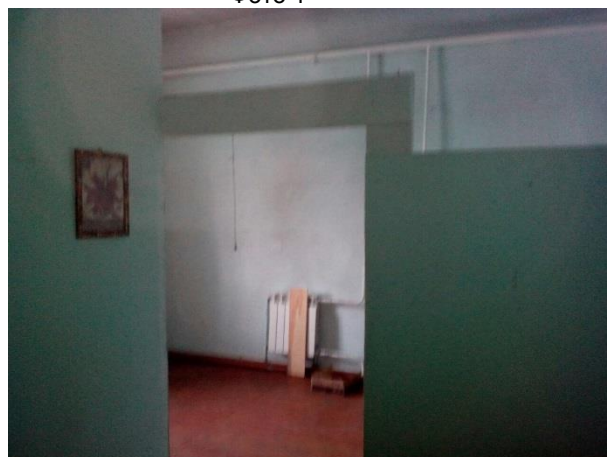


Фото 3

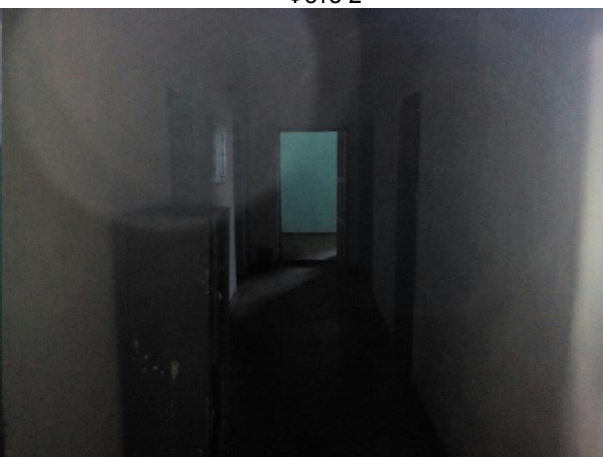


Фото 4



Фото 5

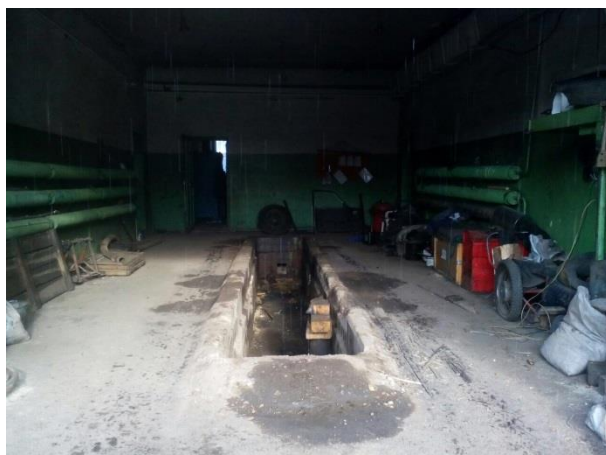


Фото 6



Фото 7

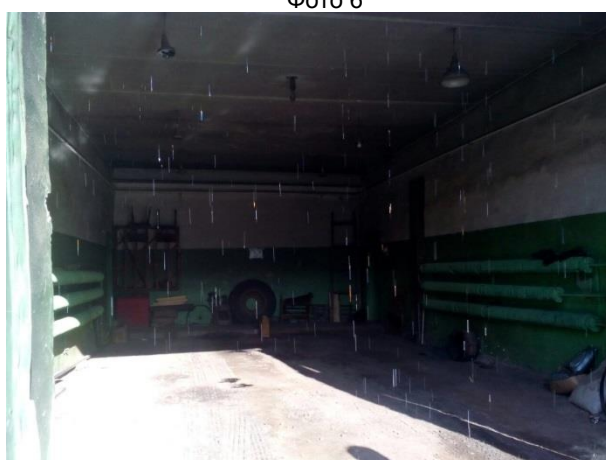


Фото 8



Фото 9



Фото 10



Фото 11



Фото 12



Фото 13



Фото 14



Фото 15



Фото 16

### 6.3. Описание оцениваемых прав

Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности.

Права собственности на объект оценки предполагаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства РФ, если иное не оговорено специально.

Объект оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества и долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.

Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местных уровней.



Для определения стоимости земельных участков были проанализированы документы и устная информация, представленные Заказчиком, а так же нормативно-правовые акты, действующие в области землепользования.

Анализ представленной информации показал следующее: по данным Заказчика ООО «УК «ТеплоЦентр» не обладает ни правом собственности, ни правом аренды на землю.

Земельные участки под оцениваемыми объектами не оформлены, на баланс не поставлены и являются муниципальной собственностью.

По причине отсутствия какой-либо информации, считается, что права на земельный участок должен приобрести, например, в будущем собственник «улучшений» расположенных на этом земельном участке, как минимум на площадь застройки.

#### 6.4. Описание объекта оценки

**Киренский район** — муниципальное образование на северо-востоке Иркутской области. Граничит на востоке с Мамско-Чуйским, на северо-западе — с Катангским, на западе — с Усть-Кутским, на юге — с Казачинско-Ленским районом и республикой Бурятия, на севере — с республикой Якутия (Саха).

Киренский район: общие сведения

Образован в 1929.

Население района: 21 456 чел. (2010 г.).

Административный центр: город Киренск.

Площадь территории района: 43,8 тыс. км<sup>2</sup> (5,8% площади области).



Киренск — административный центр района — находится в 1251 км. (через Братск) и в 950 км. (через Жигалово) от областного центра, в 266 км. от железнодорожной станции «Лена» и в 230 км. от ж/д станции «Небель», которая находится в Киренском районе. Связь с Иркутском осуществляется воздушным (1 ч. 50 мин. на Ан-24) и автомобильным транспортом, со станцией Лена — водным и автомобильным, со станцией Небель — автомобильным.

С нижним подрайоном района (с. Коршуново, п. Визирный) связь в зимний период осуществляется авиацией (вертолетом), а до с. Коршуново и автомобильным транспортом по зимнику, в летний период только речным транспортом. В экстренных случаях доставка больных из данных территорий района осуществляется авиацией, подразделением службы медицины катастроф.

#### Административное деление Киренского района

В состав района входят 2 городских и 10 сельских поселений:

Алексеевское городское поселение

Киренское городское поселение

Алымовское сельское поселение — село Алымовка

Бубновское сельское поселение — посёлок Бубновка



Визирнинское сельское поселение — посёлок Визирный  
Криволукское сельское поселение — село Кривая Лука  
Коршуновское сельское поселение — село Коршуново  
Макаровское сельское поселение — село Макарово  
Мионовское сельское поселение — село Мионово  
Небельское сельское поселение — посёлок Небель  
Петропавловское сельское поселение — село Петропавловское  
Юбилейнинское сельское поселение — посёлок Юбилейный.

### **Экономика**

Основа производственного потенциала Киренского районного муниципального образования – лесное хозяйство, объём выручки которого составляет 41% от общей объёмы выручки по району, и транспортная отрасль, удельный вес в выручке – 39%.

Экономика района представлена также предприятиями транспорта, сельского хозяйства, торговли и общественного питания. В районе на 1.01.2007 г. насчитывается 290 предприятий и организаций всех отраслей экономики различных организационно-правовых форм.

За последние три года на территории Киренского района прослеживается тенденция к росту малых предприятий и индивидуальных предпринимателей. Если в 2007 году малых предприятий было – 42, в 2008 году 69, то в 2009 и в 2010 на территории Киренского района уже действуют 72 малых предприятия, которые занимаются заготовкой и переработкой леса, розничной торговлей, строительством, предоставлением транспортных услуг. Численность работающих в малых предприятиях в отчетном году составляли 2,0 тыс.человек, а это 22,5% от общей численности занятых в экономике.

Количество индивидуальных предпринимателей в 2010 году 471 чел., это почти на уровне 2009 года. В основном ИП заняты в торговле, а также в лесном бизнесе, услуги такси, ремонт жилья.

Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ, услуг предприятиями малого бизнеса на сумму 565,0 млн.руб., доля в общей сумме выручки составляет 35,5%.

В августе 2007 была принята муниципальная целевая программа «Поддержка и развитие малого и среднего предпринимательства Киренского района на 2007–2011 годы». Общий объем предусмотренных программой должен быть 4267 тыс.рублей, где основная сумма предусматривалась на субсидирование части процентной ставки по банковским кредитам и части затрат по уплате лизинговых платежей социально-значимых инвестиционных проектов.

В 2010 году по данной программе в бюджете было запланировано 200,0 тыс.руб. для создания «Центра поддержки предпринимательства». «Центр поддержки предпринимательства» был создан в июле 2010 года (руководитель Рогова Ирина Николаевна). Денежные средства были перечислены на приобретение оборудования. Данный центр создан в целях оказания помощи малому и среднему бизнесу в области информационных, консультационных, бухгалтерских, юридических услуг, составления бизнес-планов, оказания помощи в разрешении различных споров.

Предприятия малого и среднего бизнеса района имеют приоритетный доступ к получению заказов при размещении муниципальных заказов на поставку товаров и услуг для муниципальных нужд путем участия в различных конкурсах, аукционах, запросах котировок.

Предприятиям малого и среднего бизнеса передается в пользование (аренду) муниципальное имущество, земельные участки, в соответствии с требованиями нормативных актов представительных органов местного самоуправления, законов субъекта и РФ.

Предприятия малого и среднего бизнеса пользуются льготами при налогообложении в рамках федеральных, региональных законов. Дополнительных льгот в рамках местных законов в связи с высокودотационностью бюджетов поселений не предоставляется. Хотя в течение уже четырех лет не увеличивается К-2 по Единому налогу на вмененный доход. Решением Думы Киренского муниципального района от 27.10.2010 г. №106/5 «О внесении изменений в Решение Думы Киренского района от 28.10.2005 г. № 126/4 «О системе налогообложения в виде единого налога на вмененный доход для отдельных видов деятельности» с 01.01.2011 г. были внесены изменения в части введения показателя, учитывающего уровень среднемесячной заработной платы. Чем выше заработная плата, выплачиваемая предпринимателем, тем меньше будет корректирующий коэффициент.

### **6.5. Качественные и количественные характеристики объектов оценки**

На основании акта осмотра объектов оценки:

- Здание котельной, общей площадью 141,6 кв.м, расположенное по адресу: Иркутская область, Киренский район, г.Киренск, мкр.Центральный, ул.Коммунистическая, д.32а
- Здание АПС (гараж), общей площадью 673,1 кв.м, расположенное по адресу: Иркутская область, Киренский район, г.Киренск, мкр.Авиагородок, ул.Гастелло, 5

Описание планировочно-технических решений и конструктивных элементов объектов оценки представлено в таблице 6.1.-6.2.



**Здание котельной, общей площадью 141,6 кв.м, расположенное по адресу: Иркутская область, Киренский район, г.Киренск, мкр.Центральный, ул.Коммунистическая, д.32а**

Таблица 6.1.

| Наименование                               | Значение                                                                                   | Источник информации                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Адрес                                      | Иркутская область, Киренский район, г.Киренск, мкр.Центральный, ул.Коммунистическая, д.32а | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости                                                                                                                                                                                    |
| Литера                                     | ---                                                                                        | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Наименование                               | Нежилое                                                                                    | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Кадастровый (или условный) номер           | 38:09:011514:78                                                                            | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости                                                                                                                                                                                    |
| Год постройки                              | 2010                                                                                       | <a href="http://pkk5.rosreestr.ru/#x=11639927.998191297&amp;y=6820147.704534626&amp;z=15&amp;text=38%3A09%3A011514%3A78&amp;type=5&amp;app=search&amp;opened=1">http://pkk5.rosreestr.ru/#x=11639927.998191297&amp;y=6820147.704534626&amp;z=15&amp;text=38%3A09%3A011514%3A78&amp;type=5&amp;app=search&amp;opened=1</a> |
| Назначение по техническому паспорту        | ---                                                                                        | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Фактическое использование помещений здания | по назначению                                                                              | устная информация Заказчика, результат визуального осмотра, выполненного Оценщиком                                                                                                                                                                                                                                        |
| Общая площадь объекта оценки, кв.м         | 141,60                                                                                     | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости                                                                                                                                                                                    |
| Объем, м3                                  | ---                                                                                        | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Площадь застройки, кв.м                    | ---                                                                                        | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Высота помещений, м                        | ---                                                                                        | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Номера на поэтажном плане объекта оценки   | ---                                                                                        | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Наличие подвала                            | ---                                                                                        | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Год последнего капитального ремонта        | не установлен                                                                              | устная информация Заказчика                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Группа капитальности                       | ---                                                                                        | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Количество этажей                          | 1                                                                                          | <a href="http://pkk5.rosreestr.ru/#x=11639927.998191297&amp;y=6820147.704534626&amp;z=15&amp;text=38%3A09%3A011514%3A78&amp;type=5&amp;app=search&amp;opened=1">http://pkk5.rosreestr.ru/#x=11639927.998191297&amp;y=6820147.704534626&amp;z=15&amp;text=38%3A09%3A011514%3A78&amp;type=5&amp;app=search&amp;opened=1</a> |
| Принадлежность к памятникам архитектуры    | нет                                                                                        | устная информация Заказчика                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Класс отделки                              | отсутствует                                                                                | результаты визуального осмотра                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

**Здание АПС (гараж), общей площадью 673,1 кв.м, расположенное по адресу: Иркутская область, Киренский район, г.Киренск, мкр.Авиагородок, ул.Гастелло, 5**

Таблица 6.2.

| Наименование                               | Значение                                                                       | Источник информации                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Адрес                                      | Иркутская область, Киренский район, г.Киренск, мкр.Авиагородок, ул.Гастелло, 5 | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости                                                                                                                                                                                      |
| Литера                                     | ---                                                                            | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Наименование                               | нежилое                                                                        | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости                                                                                                                                                                                      |
| Кадастровый (или условный) номер           | 38:09:010802:194                                                               | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости                                                                                                                                                                                      |
| Год постройки                              | 1976                                                                           | <a href="http://pkk5.rosreestr.ru/#x=11639927.998191297&amp;y=6820147.704534626&amp;z=15&amp;text=38%3A09%3A010802%3A194&amp;type=5&amp;app=search&amp;opened=1">http://pkk5.rosreestr.ru/#x=11639927.998191297&amp;y=6820147.704534626&amp;z=15&amp;text=38%3A09%3A010802%3A194&amp;type=5&amp;app=search&amp;opened=1</a> |
| Назначение по техническому паспорту        | ---                                                                            | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Фактическое использование помещений здания | гараж                                                                          | устная информация Заказчика, результат визуального осмотра, выполненного Оценщиком                                                                                                                                                                                                                                          |
| Общая площадь объекта оценки, кв.м         | 673,10                                                                         | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости                                                                                                                                                                                      |



| Наименование                             | Значение      | Источник информации                                                                                                                    |
|------------------------------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                          |               | объекты недвижимости                                                                                                                   |
| Объем, м3                                | ---           | ---                                                                                                                                    |
| Площадь застройки, кв.м                  | ---           | ---                                                                                                                                    |
| Высота помещений, м                      | ---           | ---                                                                                                                                    |
| Номера на поэтажном плане объекта оценки | ---           | ---                                                                                                                                    |
| Наличие подвала                          | ---           | ---                                                                                                                                    |
| Год последнего капитального ремонта      | не установлен | устная информация Заказчика                                                                                                            |
| Группа капитальности                     | ---           | ---                                                                                                                                    |
| Количество этажей                        | 1             | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости |
| Принадлежность к памятникам архитектуры  | нет           | устная информация Заказчика                                                                                                            |
| Класс отделки                            | "простая"     | результаты визуального осмотра                                                                                                         |

#### 6.6. Описание физического состояния объекта оценки

При осмотре выявлено следующее:

Физическое состояние конструкций объектов оценки характеризуется как работоспособное, когда конструкции имеют лишь допустимые отклонения, дефекты и повреждения, наличие таких дефектов и повреждений, при которых несущая способность конструкций оказывается обеспеченной при действии фактических расчетных нагрузок.

#### 6.7. Фактическое использование объекта оценки

На дату оценки объекты используются с качестве нежилых зданий по назначению.



## 7. Анализ рынка объекта оценки

### 7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта<sup>5</sup>

#### 7.1.1 Социально-экономическая, политическая обстановка в регионе расположения объекта оценки<sup>6</sup>



**Иркутская область** - субъект Российской Федерации, расположена в юго-восточной части Сибирского федерального округа. Административный центр - город Иркутск.

Крайняя южная точка Иркутской области располагается на 51° северной широты, северная оконечность почти достигает 65-й параллели. С севера на юг область протянулась почти на 1450 км, с запада на восток на 1318 км.<sup>7</sup>

Субъект образован 26 сентября 1937 года при разделении Восточно-Сибирской области на Иркутскую и Читинскую области.

Площадь - 774 846 км<sup>2</sup> (4.53 % территории России).

Иркутская область расположена в Восточной Сибири западнее озера Байкал.

Граничит: на юге и юго-востоке - с Республикой Бурятия, на юго-западе - с Республикой Тыва, на западе - с Красноярским краем, на северо-западе - с Эвенкийским автономным округом, северо-востоке - с Республикой Саха (Якутия), на востоке - с Читинской

областью. Иркутская область имеет внутренние границы с Усть-Ордынским Бурятским автономным округом. Общая протяженность границ превышает 7240 км, в том числе по озеру Байкал - 520 км.<sup>8</sup> Границы Иркутской области представлены на рис.1.



Рис.1. Карта границ Иркутской области

#### Климат

По климатическим условиям территория Иркутской области выделяется среди других регионов страны, лежащих в тех же широтах, но находящихся в Европейской России или на Дальнем Востоке. Здесь более длинная зима, более высокая амплитуда температур воздуха, значительное количество часов солнечного сияния. Удаленность Иркутской области от морей и расположение в центре Азиатского материка придают климату резко континентальный характер. Максимальные годовые перепады температур воздуха могут превышать 80 °, а суточные

<sup>5</sup> Информация по данным сайта: <http://irkipedia.ru/content/irkutsk>

<sup>6</sup> Информация по данным сайта: <http://irkipedia.ru/content/irkutsk>

<sup>7</sup> Сайт: города-в-россии.рф/области/иркутская/

<sup>8</sup> Сайт: [http://www.ru-regions.ru/?page\\_id=38](http://www.ru-regions.ru/?page_id=38)



- 30 °. Разность зимних и летних, ночных и дневных температур увеличивается с продвижением на север области. Среднегодовая температура воздуха почти на всей территории Иркутской области отрицательная (в Иркутске -1 °С, в Братске -2 °С, в Бодайбо -6 °С, в Катангском районе -9 °С).<sup>9</sup>

На климат Иркутской области оказывают влияние оз. Байкал и ангарские водохранилища. В прилегающих к ним районах зима заметно мягче, а лето прохладнее. Громадная масса воды и площадь этих водоемов сглаживают резкие среднегодовые и среднесуточные перепады. Вблизи байкальского побережья среднегодовая температура имеет положительное значение (до +0,5 °С).

#### **Полезные ископаемые**

На территории Иркутской области добываются бурый и каменный уголь, железная руда, золото, каменная соль, цементное и облицовочное сырье, огнеупорные глины, каолин, гипс и др. Горнодобывающая промышленность в структуре промышленной продукции Иркутской области занимает 11%. В структуре стоимости продукции горнодобывающей промышленности золото занимает 47%, уголь – 28%; железная руда – 18%, прочие полезные ископаемые – 7%.

Иркутская область занимает четвертое место в России по добыче золота. Его добыча ведётся из россыпей, 95% золота добывается в Бодайбинском районе.

Прогнозные извлекаемые запасы нефти составляют 2.6 млрд. т, газа – 7.5 трлн. куб.м.

Угольные ресурсы Иркутской области сосредоточены в Иркутском, Пойменно-Черемшанском и Прибайкальском угольных районах. Основной объём добычи производится на трёх месторождениях Иркутского бассейна: Черемховском, Азейском, Мугунском.

На территории области расположены Ангаро-Илимское газовое месторождение, Ангаро-Ленское газовое месторождение, Ковыктинское газовое месторождение, Верхнечонское нефтяное месторождение, Савостьяновское нефтяное месторождение, Иркутский угольный бассейн, месторождение золота Сухой Лог.

#### **Административное устройство Иркутской области**

*Административно-территориальное устройство области* - система административно-территориальных образований области, в том числе порядок образования, упразднения, изменения границ, преобразования административно-территориальных образований области и иные вопросы изменения указанного устройства, которая обеспечивает упорядоченное осуществление на территории области государственной власти и благоприятное социально-экономическое и культурное развитие территории области.

*Административно-территориальное деление области* - деление территории области на административно-территориальные образования области.

*Административно-территориальное образование области* - часть территории области в определенных границах, представляющая собой населенный пункт области, либо объединение населенных пунктов области с прилегающей территорией, либо часть населенного пункта области и имеющая собственное наименование.

*Населенный пункт области* - административно-территориальное образование области, являющееся местом постоянного и компактного проживания людей, приспособленное для жизни, хозяйственной деятельности, отдыха и сосредоточивающее жилые, административные и хозяйственные здания и сооружения

*Административно-территориальные образования области* подразделяются на следующие виды:

- 1) районы области;
- 2) города и иные городские населенные пункты;
- 3) сельские населенные пункты;
- 4) районы в городах области (далее - районы в городах);
- 5) Усть-Ордынский Бурятский округ.

*Район области* - административно-территориальное образование области, имеющее административный центр и объединяющее несколько экономически и территориально взаимосвязанных населенных пунктов области с прилегающей территорией.

*Статус населенного пункта области* (вид населенного пункта, для городских населенных пунктов также категория, для поселков городского типа также вид поселка городского типа) устанавливается в зависимости от численности постоянного населения, распределения жителей по преимущественному характеру занятости населения, экономического значения населенного пункта области, роли в социальной и культурной жизни области, особенностей планировки и застройки, уровня благоустройства и социальной инфраструктуры населенного пункта области, административного значения населенного пункта области, перспектив дальнейшего экономического и социального развития, роста численности населения населенного пункта области.

*Городом* является городской населенный пункт, выступающий одним из промышленных и культурных центров области, с высоким уровнем развития социальной, производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры, с постоянным населением не менее двенадцати тысяч человек.

*Видами поселков городского типа* являются:

1) *рабочие поселки* - городские населенные пункты области, на территории которых имеются промышленные организации и их подразделения, стройки, железнодорожные узлы, гидротехнические сооружения, организации и их подразделения, осуществляющие производство и переработку сельскохозяйственной продукции, и другие экономически важные объекты с численностью постоянного населения не менее трех тысяч человек либо иные населенные пункты области, если на их территории расположены учреждения высшего профессионального образования и (или) научно-исследовательские учреждения.

<sup>9</sup> Сайт: <http://zaecomir.narod.ru/r-irkysk.htm>



В отдельных случаях к категории рабочих поселков относятся населенные пункты области с численностью населения менее трех тысяч человек, имеющие перспективу дальнейшего экономического и социального развития и роста численности населения;

2) *курортные поселки* - городские населенные пункты области, расположенные в местностях, имеющих лечебное значение, с численностью населения не менее двух тысяч человек, при условии, что количество приезжающих ежегодно для лечения и отдыха в эти поселки составляет не менее пятидесяти процентов постоянного населения;

3) *дачные поселки* - городские населенные пункты области, основным назначением которых является обслуживание населения городов в качестве санаторных пунктов или мест летнего отдыха.

Поселение - административно-территориальная единица, имеющая в фиксированных границах один или несколько населенных пунктов, объединенных общей территорией.

Сельское поселение - административно-территориальная единица, имеющая в фиксированных границах один или несколько сельских населенных пунктов, объединенных общей территорией (поселков сельского типа, сел, деревень и других сельских населенных пунктов).

Реестр административно-территориального устройства Иркутской области - систематизированный перечень административно-территориальных единиц и населенных пунктов Иркутской области.

Современная система административно-территориального устройства Иркутской области включает: 474 муниципальных образований, из них:

- муниципальных районов - 33,
- городских округов - 9,
- городских поселений - 67,
- сельских поселений - 365.

Количество административно-территориальных единиц:

- города областного подчинения - 14,
- города районного подчинения - 8,
- посёлки городского типа - 54,
- сельские населённые пункты - 1488.

Список муниципальных образований с указанием площади занимаемой территории и административным центром приведен в таблице 7.1. Местоположение образования на карте (рис.8) определено столбцом «№ на карте» в таблице 7.1.

Таблица 7.1.

| № на карте | Муниципальное образование | Территория, км <sup>2</sup> | Административный центр |
|------------|---------------------------|-----------------------------|------------------------|
| 1          | Аларский р-н*             | 2 700                       | Кутулик                |
| 2          | Ангарский р-н             | 1 150                       | Ангарск                |
| 3          | Балаганский р-н           | 6 600                       | Балаганск              |
| 4          | Баяндаевский р-н*         | 37 600                      | Баяндай                |
| 5          | Бодайбинский р-н          | 92 000                      | Бодайбо                |
| 6          | Боханский р-н*            | 3 700                       | Бохан                  |
| 7          | Братский р-н              | 33 660                      | Братск                 |
| 8          | Жигаловский р-н           | 2 300                       | Жигалово               |
| 9          | Заларинский р-н           | 7 540                       | Залари                 |
| 10         | Зиминский р-н             | 7 000                       | Зима                   |
| 11         | Иркутский р-н             | 9 200                       | Иркутск                |
| 12         | Казачинско-Ленский р-н    | 33 300                      | Казачинское            |
| 13         | Катангский р-н            | 139 000                     | Ербогачен              |
| 14         | Качугский р-н             | 31 400                      | Качуг                  |
| 15         | Киренский р-н             | 43 800                      | Киренск                |
| 16         | Куйтунский р-н            | 11 200                      | Куйтун                 |
| 17         | Мамско-Чуйский р-н        | 43 000                      | Мама                   |
| 18         | Нижнеилимский р-н         | 18 900                      | Железногорск-Илимский  |
| 19         | Нижнеудинский р-н         | 50 000                      | Нижнеудинск            |
| 20         | Нукутский р-н*            | 2 400                       | Новонкутский           |
| 21         | Ольхонский р-н            | 15 900                      | Еланцы                 |
| 22         | Осинский р-н*             | 4 400                       | Оса                    |
| 23         | Слюдянский р-н            | 5 300                       | Слюдянка               |
| 24         | Тайшетский р-н            | 27 800                      | Тайшет                 |
| 25         | Тулунский р-н             | 13 500                      | Тулун                  |
| 26         | Усольский р-н             | 6 900                       | Усолье-Сибирское       |
| 27         | Усть-Илимский р-н         | 36 800                      | Усть-Илимск            |
| 28         | Усть-Кутский р-н          | 34 600                      | Усть-Кут               |
| 29         | Усть-Удинский р-н         | 20 400                      | Усть-Уда               |
| 30         | Черемховский р-н          | 9 900                       | Черемхово              |
| 31         | Чунский р-н               | 25 800                      | Чунский                |
| 32         | Шелеховский р-н           | 2 100                       | Шелехов                |
| 33         | Эхирит-Булагатский р-н*   | 5 200                       | Усть-Ордынский         |



| № на карте                 | Муниципальное образование | Территория, км² | Административный центр |
|----------------------------|---------------------------|-----------------|------------------------|
| МО «Город Иркутск»         |                           | 280,0           | Иркутск                |
| МО города Братска          |                           | 428,0           | Братск                 |
| Зиминское городское МО     |                           | 52,9            | Зима                   |
| МО «город Саянск»          |                           | 82,4            | Саянск                 |
| МО «город Свирск»          |                           | 22,4            | Свирск                 |
| МО «город Тулун»           |                           | 133,5           | Тулун                  |
| МО города Усолье-Сибирское |                           | 74,0            | Усолье-Сибирское       |
| МО город Усть-Илимск       |                           | 226,8           | Усть-Илимск            |
| МО «город Черемхово»       |                           | 114,4           | Черемхово              |

\*Составляют административно-территориальную единицу с особым статусом Усть-Ордынский Бурятский округ



Рис.2. Карта административного деления Иркутской области

Большинство населения – русские (89,88 %), много украинцев, бурят и татар.

По числу жителей область уступает в СФО только Новосибирской области, Красноярскому краю и Кемеровской области.

Список муниципальных образований с указанием численности приведен в таблице 7.2.

Таблица 7.2.

| Населенный пункт | Численность населения, чел. | Населенный пункт      | Численность населения, чел. | Населенный пункт | Численность населения, чел. |
|------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------|
| Иркутск          | 620 099                     | Саянск                | 38 887                      | Бодайбо          | 14 176                      |
| Братск           | 236 313                     | Нижнеудинск           | 34 813                      | Байкальск        | 13 125                      |
| Ангарск          | 229 592                     | Тайшет                | 33 836                      | Маркова          | 16 024                      |
| Усть-Илимск      | 83 635                      | Зима                  | 31 440                      | Свирск           | 13 194                      |
| Усолье-Сибирское | 79 363                      | Железногорск-Илимский | 24 505                      | Киренск          | 11 802                      |
| Черемхово        | 51 373                      | Вихоревка             | 21 767                      | Новая Игирма     | 9732                        |
| Шелехов          | 46 775                      | Слюдянка              | 18 567                      | Куйтун           | 9686                        |
| Усть-Кут         | 43 552                      | Чунский               | 14 377                      | Залари           | 9397                        |
| Тулун            | 42 029                      | Усть-Ордынский        | 14 314                      | Бирюсинск        | 8602                        |



Демографическая ситуация в Иркутской области характеризуется тенденцией снижения численности постоянного населения.

#### **Социально-экономическое развитие Иркутской области**

Анализ социально-экономического развития региона за прошедший период проведен по данным Отчета Правительства Иркутской области «Пояснительная аналитическая записка по итогам социальноэкономического развития Иркутской области за январь-декабрь 2014 год» ([http://irkobl.ru/sites/economy/socio-economic/socio-economic\\_situation/2014-12-report.pdf](http://irkobl.ru/sites/economy/socio-economic/socio-economic_situation/2014-12-report.pdf)).

За январь-декабрь 2014 года в Иркутской области темпы роста основных экономических и социальных показателей по отношению к соответствующему периоду прошлого года составили<sup>1</sup>:

- объем промышленного производства – 103,0%;
- инвестиции в основной капитал (оценка) – 96,7%;
- оборот розничной торговли – 101,3%;
- реальные денежные доходы населения (по предварительным данным) – 98,2%.

#### **Индексы промышленного производства Иркутской области за январь-декабрь 2014г.**

| <b>Наименование видов экономической деятельности</b>               | <b>Полный круг предприятий (отчетный период)</b> |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Индекс промышленного производства (CDE)                            | <b>103,0</b>                                     |
| Добыча полезных ископаемых (C), из нее:                            | <b>110,0</b>                                     |
| добыча топливно-энергетических полезных ископаемых, СА             | 115,6                                            |
| добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических, СВ      | 94,3                                             |
| Обрабатывающие производства (D)                                    | <b>100,1</b>                                     |
| производство пищевых продуктов, включая напитки, DA                | 98,2                                             |
| текстильное и швейное производство, DB                             | 76,1                                             |
| производство кожи, изделий из кожи и производство обуви, DC        | 95,6                                             |
| обработка древесины и производство изделий из дерева, DD           | 95,0                                             |
| целлюлозно-бумажное производство: издательская и полиграфическая   | 110,2                                            |
| производство кокса, нефтепродуктов, DF                             | 97,5                                             |
| химическое производство, DG                                        | 107,1                                            |
| производство резиновых и пластмассовых изделий, DH                 | 95,9                                             |
| производство прочих неметаллических минеральных продуктов, DI      | 102,8                                            |
| металлургическое производство и производство готовых металлических | 103,1                                            |
| производство машин и оборудования, DK                              | 78,0                                             |
| производство электрооборудования, электронного и оптического       | 86,1                                             |
| производство мебели и прочей продукции, DN                         | 115,7                                            |
| Производство и распределение электроэнергии, газа и воды (E)       | <b>93,0</b>                                      |

#### **Строительный комплекс**

В январе-декабре 2014 года на территории Иркутской области предприятиями организациями, а также населением, построено 716,9 тыс. кв. метров общей площади жилья, в т.ч. предприятиями (без индивидуальных застройщиков) – 479,1 тыс. кв. метров, фактической стоимостью для застройщиков 18149,8 млн. руб. Ввод составил 73,7% к соответствующему периоду прошлого года.

Снижение показателя к показателю прошлого года на 26,3% объясняется низкой степенью готовности к вводу в эксплуатацию строительных объектов Иркутской области.

Сдача жилья в эксплуатацию осуществлялась почти во всех муниципальных образованиях, за исключением Катангского района и МО Мамско-Чуйского района. Наибольший удельный вес (92,6%) во вводе жилья приходится на частную собственность, при этом 35,8% жилых домов построены населением.

Строительными организациями (без субъектов малого предпринимательства) за январь-декабрь 2014 года выполнено работ по основному виду деятельности на 31 267,1 млн. рублей, что составляет 91,6% к уровню 2013 года. На 1 января 2015 года ими заключено заказов (контрактов) на сумму 6 740,7 млн. рублей, что при существующем уровне загрузки мощностей обеспечит формирование производственной программы на два месяца.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», за январь-декабрь составил 84 477,6 млн. руб. (87,3% к январю-декабрю 2013 года).

В январе-ноябре 2014 года среднемесячная заработная плата в отрасли составила 25 538,5 руб., что составляет 101,9% к уровню 2013 года. Среднесписочная численность работников – 44 287 чел. (96,1%).

#### **Внешняя торговля**

Согласно предварительным данным, внешнеторговый оборот Иркутской области за 2014 год составил 8 842,9 млн. долларов США и уменьшился по сравнению с 2013 годом на 15,7%.

Экспорт продукции Иркутской области составил около 7 562,2 млн. долларов США (уменьшение на 18,9% к 2013 году), в том числе экспорт в страны дальнего зарубежья – 7 150,0 млн. долларов США, в страны СНГ – 385,9 млн. долларов США. Таким образом, основной объем экспорта региона (94,5%) приходится на страны дальнего зарубежья. Доля экспорта в ВТО составляет примерно 85,5%. Основу экспорта Иркутской области формируют



древесина и целлюлозно-бумажные изделия, металлы и изделия из них, минеральные продукты и продукция химической промышленности, машиностроительная продукция.

Импорт зарубежных товаров в Иркутскую область за 2014 год составил около 1 280,6 млн. долларов США (10,7% к 2013 году), в том числе из стран дальнего зарубежья – 904,5 млн. долларов США, из стран СНГ – 375,7 млн. долларов США. Доля импорта в ВТО составляет почти 14,5%. Товарная номенклатура импорта представлена такими товарными группами как продукция химической промышленности, машиностроительная продукция, металлы и изделия из них, минеральные продукты.

В 2014 году внешнеторговые операции осуществлялись с партнерами из 93 стран (в 2013 году – 90) дальнего и ближнего зарубежья. В числе главных торговых партнеров участников ВЭД Иркутской области по-прежнему являются - Китай, Япония, Нидерланды, Республика Корея, Швейцария, Индия, Украина, Узбекистан, Таджикистан, Азербайджан, Киргизия, Туркмения.

## **7.2. Сегмент рынка, к которому относятся объекты оценки**

Рынок коммерческой недвижимости подразделяется на следующие сегменты, которые дифференцируются по функциональному назначению на такие виды, как:

- торгово-офисное (офисные здания, магазины, финансовые институты, рестораны, другие виды розничной торговли (ритейл);
- производственно-складское (производственные цеха, склады, гаражи и т.д.);
- гостиничные комплексы (мотели, гостиницы различных уровней комфорта);
- недвижимость целевого назначения (энергоснабжающие станции и пр.)

Каждая из этих групп развивается самостоятельно, имея собственную законодательно-нормативную базу.

### **7.2.1. Характеристика рынка недвижимости средних и мелких городов Иркутской области**

#### **Активность**

Рынок недвижимости небольших населенных пунктов не столь активен, как рынок недвижимости г. Иркутска. Большой сегмент рынка недвижимости в мелких городах занимает жилая недвижимость, что обусловлено, прежде всего, естественной миграцией населения и приездом/отъездом людей на новое место работы. Рынок коммерческой недвижимости на периферийных рынках пассивен, даже инертен, что связано с небольшой численностью населения, собственно говоря, самих субъектов данного рынка.

#### **Организации на рынке**

На пассивных рынках практически отсутствуют какие-либо специализированные фирмы, деятельность которых тем или иным образом связана с коммерческой недвижимостью. В мелких городах, а уж тем более поселках, отсутствуют агентства по управлению коммерческой недвижимостью. Не во всех населенных пунктах области имеются риэлтерские агентства, причем могут они и быть, но не заниматься сделками с коммерческой недвижимостью.

#### **Прозрачность рынка**

Сделки с коммерческой недвижимостью на мелких рынках носят, как правило, закрытый характер. Это обусловлено количеством игроков на рынке: круг людей ограничен, поэтому покупатель и продавец (арендатор и арендодатель) знают друг друга в лицо. Большую роль на таких рынках играет «сарафанное радио», в качестве информационного источника.

#### **Баланс спроса и предложения**

Стоит отметить, что баланс спроса и предложения торгово-офисной недвижимости уравновешен. Это обусловлено размерами самого рынка и экономическим положением в населенном пункте. На рынке выставляется именно столько предложений, сколько данный рынок может принять. Естественно, что количество магазинов будет именно таким, сколько того требует рынок, потребности покупателя. То же самое касается и офисной недвижимости. Иначе обстоит дело с производственной недвижимостью. В связи с тем, что после распада СССР, нескольких экономических кризисов, большинство ранее крупных и градообразующих предприятий оказалось в состоянии банкротства. В результате произошло высвобождение большого количества квадратных метров, пригодных под тот или иной вид производства или использования в качестве склада. В результате, можно отметить, что баланс спроса и предложения на периферийных рынках перевешивает в пользу предложения.

#### **Зонирование коммерческой недвижимости**

Коммерческая недвижимость в городах имеет определенную закономерность в местоположении. Торговая недвижимость тяготеет к центральной его части (не стоит путать с географически центром) – здание администрации (здание мэрии, райсовета поселковой администрации и т.д.), а также к основным транспортным артериям (трасса федерального значения, например, М-53, центральные улицы самого населенного пункта). Это обусловлено прежде всего развитой инфраструктурой, инженерными и транспортными коммуникациями, которыми обеспечиваются для функционирования администрации.

Офисная недвижимость своеобразным кольцом примыкает к торговой, это обусловлено тем, что пешеходные и транспортные потоки наиболее развиты в районах торговой недвижимости. Далее примыкает жилая недвижимость. Причем стоит отметить, что чем крупнее город, тем больше у него подобных «колец», которые в некоторых местах наслаиваются друг на друга.

Промышленная и складская недвижимость, как правило располагается за пределами города, так, как только там возможно строительство больших площадей, организация подъезда крупногабаритного транспорта, обеспечение энергоресурсами и прочими коммуникациями, необходимыми для функционирования производства. Кроме того, удаленное расположение некоторых производств, позволяет сэкономить затраты на организацию



шумоизоляции и прочих издержек производства.

#### **Вторичный и первичный рынки**

В настоящий момент фонд коммерческой недвижимости Иркутской области состоит по большей части из уже существующих зданий и помещений, построенных в 60-70 гг. прошлого столетия в период активныхстроек ГЭС, заводов различной специализации. Поэтому на сегодняшний день фонд коммерческой недвижимости представлен зданиями со значительным физическим износом. Новое строительство ведется только в крупных городах Иркутской области. Однако застройщики предпочитают строить торговую и офисную недвижимость, так как срок и величина возврата денежных средств от них значительно выше, чем от складской и производственной. В результате сегмент коммерческой недвижимости – складской и производственной – представлен объектами, недостаточно благоустроенными и не отвечающими современным требованиям помещениями.

#### **7.2.2. Основные ценообразующие факторы**

##### **Основные ценообразующие факторы для объектов производственно-складской недвижимости:**

##### **1. местоположение объекта, в разрезе следующих подфакторов:**

- размещение относительно основных трасс; близость к транспортным развязкам и основным железнодорожным/автомобильным магистралям;
- удобство подъезда;
- окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.);
- Ценовая зона и перспективы развития района расположения объекта оценки.

##### **2. конструктивные особенности объекта, в том числе:**

- расположение объекта в здании (наземный, подземный этаж) либо идентификация его в качестве отдельно стоящего здания;
- площадь объекта;
- соответствие конструктивных решений объекта, включая коммуникации, современным предъявляемым требованиям к подобным объектам, в том числе:
  - наличие регулируемого режима влажности и температуры;
  - наличие погрузочных эстакад и доков;
  - наличие грузового лифта;
  - этажность объекта (если объект представляет собой отдельно стоящее здание);
  - наличие функционирующей системы спринклерного пожаротушения;

3) соотношение площади застройки объекта производственно-складской недвижимости и общей площади земельного участка объекта;

4) коэффициент застройки (для объектов - отдельно стоящих зданий);

##### **5) прочие факторы, в том числе:**

- наличие достаточного количества парковочных мест для грузового и легкового транспорта;
- наличие охраны и др.

#### **7.3. Диапазон цен**

К рынку индустриальной недвижимости относятся имущественные комплексы «советской» постройки. Встречаются объекты более поздних сроков ввода, которые, практически полностью сохранили все функциональные недостатки объектов «советской» постройки. Такие имущественные комплексы состоят из зданий разного назначения — производственных, складских, административных (бывших заводоуправлений и бытовых помещений), зданий обслуживающего назначения (насосных, трансформаторных, котельных и т.д.).

Объекты, которые были возведены по передовым западным технологиям, на рынок не попадают, как правило, они продолжают успешно использоваться в бизнесе, для которого были созданы.

Основное отличие индустриальной недвижимости от логистической заключается в том, что первая изначально строилась не на продажу, а для организации ведущей профильный доходный бизнес.

Несмотря на разный состав входящих в нее объектов (производственных, складских, административных, пр.), данные объекты было бы некорректно относить к разным сегментам рынка (производственному, складскому, офисному).

Данные объекты относятся именно к рынку индустриальной недвижимости и изначально не предназначались для последующей продажи или сдачи в аренду. Соответственно, при строительстве, они не рассматривались как активы, обладающие самостоятельным коммерческим потенциалом. Инвестор, вкладывающий средства в строительство индустриальной недвижимости, намерен получать прибыль от бизнеса, размещенного на построенном объекте, а не от имеющейся недвижимости. Поэтому прибыль предпринимателя для таких объектов отсутствует — предпринимателем является то же лицо, которое будет извлекать прибыль от бизнеса.

Перестройка и реорганизация всей экономики страны привела к отсутствию востребованности значительной части объектов индустриальной недвижимости. Как правило, помещения, более или менее пригодные для хранения, сдавались под склады, административные объекты — под офисы. Но это не те склады и офисы, которые характерны для специализированной логистической или офисной недвижимости.

Склады, под которые использовались бывшие производственные цеха или складские объекты, уступали как в качественном исполнении, так и функционально современным комплексам, так же как и офисы. Большинство таких объектов расположены на земельных участках, права на которые до сих пор не оформлены.



Достоинством таких объектов является прозрачность прав на участки и на недвижимость, так как основная масса объектов перешла в частную собственность в результате приватизации. Следующим плюсом является обеспеченность инфраструктурой — как правило, все объекты имеют достаточный объем электрической мощности, удобный подъезд, обустроенную территорию, все инженерные коммуникации.

Фактором, влияющим на увеличение стоимости производственного или складского объекта, является наличие действующих коммуникаций: ж/д тупики, кран-балки, пандусы, газо- и трубопроводы, подъемные механизмы и другие варианты дополнительного оборудования.

При этом большинство потенциальных инвесторов предпочитают вкладывать деньги в торговую, офисную и жилую недвижимость. Производственно-складская недвижимость по-прежнему останется самой низколиквидной. Такая постановка приоритетов вполне объяснима: гарантированный возврат денежных средств, относительно короткие сроки окупаемости делают перечисленные направления вложений в недвижимость наиболее привлекательными для инвесторов.

При проведении анализа рынка производственно-складской недвижимости не было выявлено ни одного предложения к продаже производственно-складской недвижимости в г.Киренск.

Мониторинг рынка аренды отопляемых складских помещений выявил диапазон арендных ставок 30 – 100 руб./ кв. м.

Среднее значение 65 руб./кв. м. В целом разброс арендных ставок связан с различными условиями аренды помещений.

#### 7.4. Срок экспозиции на рынке

Маркетинговое время (разумно долгий период экспозиции объекта): оценочное маркетинговое время для объекта как время обоснованного выставления объекта для продажи на существующем рынке.

Длительность срока экспозиции зависит от многих факторов, наиболее значимыми из которых являются: местоположение объекта коммерческой недвижимости, типа коммерческой недвижимости (торговое, офисное, производственное, складское), размер площадей (с увеличением размера площади увеличивается срок экспозиции), соответствие технических и физических параметров объекта коммерческой недвижимости требованиям потенциальных арендаторов и покупателей.

Более короткими сроками экспозиции на рынке обладает торговая недвижимость, далее следует офисная, за ними складская и производственная. Это обусловлено размерами доходов, которые ожидает получить потенциальный покупатель или арендатор, и сроками, за которые коммерческая недвижимость окупит затраты на ее приобретение. Естественно, что доходность торговой недвижимости выше, а сроки значительно ниже.

Федеральные стандарты не содержат точных указаний на порядок определения типичного срока экспозиции.

Яскевич Е.Е. в статье "Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ"<sup>10</sup> приводит несколько способов определения времени ликвидности (времени экспозиции объекта оценки на рынке) для недвижимости:

**1. Мнения специалистов-риэлторов.** Этот вариант достаточно надежен для жилой недвижимости, менее надежен для загородной недвижимости, не особенно достоверен для офисной и торговой недвижимости, явно недостоверен для производственно-складской, сервисной и узкоспециализированной недвижимости.

**2. Мнения или отчеты специалистов-маркетологов.** Если не удастся получить сведения у специалистов-риэлторов, тогда остается надежда их получения у специалистов-маркетологов. Однако, в большинстве случаев, местоположение объекта и особенности сегмента рынка не позволяют получить информацию от маркетологов сразу, а требуется определенное время (и деньги) для анализа сегмента рынка, что не всегда выгодно и не всегда устраивает Оценщика.

**3. Определение времени ликвидности при самостоятельном изучении сегмента рынка Оценщиком.** Это достаточно трудоемкая и неспецифичная для Оценщика работа, которая может иметь много подвариантов.

**4. Косвенное определение ликвидности** (при малоразвитом рынке). Сводится к самостоятельному изучению сегмента рынка Оценщиком и проведению анализа.

**Таблица нормальных сроков экспозиции**

| Тип объекта                                                                         | Состояние рынка  |                   |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|----------------|
|                                                                                     | рынок покупателя | равновесный рынок | рынок продавца |
| Недвижимость (за исключением типовых квартир и объектов стоимостью более 10 млн.\$) | 6 мес.           | 3 мес.            | 1 мес.         |
| Бизнес (контрольные пакеты акций, долей стоимостью менее 10 млн.\$)                 | 6-12 мес.        | 3 мес.            | 2-3 мес.       |
| Квартиры (типовые)                                                                  | 1 мес.           | 2 нед.            | 1 нед.         |
| Оборудование, выпускаемое серийно (новое и б/у)                                     | 1-2 мес.         | 1 мес.            | 2 нед.         |
| Автомашины (за исключением элитных) новые                                           | 1 мес.           | 2-3 нед.          | 1 нед.         |
| Автомашины (элитные) новые                                                          | 1-2 мес.         | 1 мес.            | 2 нед.         |
| Автомашины б/у                                                                      | 2-4 нед.         | 1-2 нед.          | 1 нед.         |
| Офисная техника                                                                     | 1 мес.           | 2-3 нед.          | 1 нед.         |
| Мебель                                                                              | 1 мес.           | 2-3 нед.          | 1 нед.         |

<sup>10</sup> <http://www.cpcpa.ru/Publications/>



Ликвидность объекта определена на основании методики обоснования ликвидности объектов коммерческой недвижимости (e-koncept.ru/2014/54898.htm?download).

**Оценка ликвидности объектов недвижимости**

| Срок экспозиции, месяцев | Интерпретация ликвидности объекта |
|--------------------------|-----------------------------------|
| 7 - 18                   | низкая ликвидность                |
| 3 - 6                    | средняя ликвидность               |
| 1 - 2                    | высокая ликвидность               |

В связи с тем, что срок средний срок экспозиции составляет от 7 до 18 месяцев, объект обладает низкой ликвидностью.

Средний срок сдачи в аренду равен 11 месяцам.

**7.5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки**

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

**Юридическая допустимость:** рассмотрение с точки зрения государственных и местных норм градостроительства, целевого назначения объекта, рассмотрение приемлемых способов его использования исходя из анализа градостроительной документации (генеральный план, охранные зоны, проект детальной планировки).

**Физическая осуществимость:** рассмотрение физически реальных в данных условиях способов использования.

**Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу недвижимостью.

**Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Результаты отбора потенциальных вариантов дальнейшего использования объекта оценки представлены в таблице 7.3

Таблица 7.3.

| Варианты конструктивных решений           | Варианты функционального назначения |                 |                                                    |             |       |
|-------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------|-------------|-------|
|                                           | Офисное                             | Торговое/услуги | Производственно-складское (например, гараж, склад) | Гостиничное | Жилое |
| Сохранение текущих конструктивных решений | -                                   | -               | +                                                  | -           | -     |
| Ремонт                                    | -                                   | -               | +                                                  | -           | -     |
| Реконструкция                             | -                                   | -               | +                                                  | -           | -     |
| Снос и новое строительство                | -                                   | -               | +                                                  | -           | -     |

Примечания к заполнению таблицы:

- в строке «функциональное назначение» жирным шрифтом выделено текущее использование объектов;
- знаком «+» отмечаются потенциальные варианты на пересечении строки и столбца, не требующие изменения текущего физического состояния объекта оценки на дату оценки.

Результаты анализа наиболее эффективного использования объекта оценки представлены в таблице 7.4.

Таблица 7.4

| № п/п | Вариант использования объекта                      | Юридическая правомочность | Физическая осуществимость                                                                   | Финансовая оправданность                      | Вывод о наиболее эффективном использовании                                                                  |
|-------|----------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | Офисное                                            | допустимо                 | требует проведения соответствующих ремонтных работ (вплоть до сноса и нового строительства) | затраты на перепрофилирование (строительство) | наиболее эффективным использованием объектов оценки является использование их по функциональному назначению |
| 2     | Сфера услуг, торговое                              | допустимо                 | требует проведения соответствующих ремонтных работ (вплоть до сноса и нового строительства) | затраты на перепрофилирование (строительство) |                                                                                                             |
| 3     | Производственно-складское (например, гараж, склад) | допустимо                 | допустимо                                                                                   | допустимо                                     |                                                                                                             |
| 4     | Гостиничное                                        | допустимо                 | требует проведения соответствующих ремонтных работ (вплоть до сноса и нового строительства) | затраты на перепрофилирование (строительство) |                                                                                                             |
| 5     | Жилое                                              | требует перевода в        | требует проведения соответствующих ремонтных                                                | затраты на перепрофилирование                 |                                                                                                             |



| №<br>п/п | Вариант<br>использования<br>объекта | Юридическая<br>правомочность | Физическая осуществимость                         | Финансовая<br>оправданность               | Вывод о<br>наиболее<br>эффективном<br>использовании |
|----------|-------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|          |                                     | жилой фонд                   | работ (вплоть до сноса и нового<br>строительства) | (строительство),<br>перевод в жилой фонд, |                                                     |

**Вывод:** Наиболее эффективным использованием объектов оценки является их использование по функциональному назначению после проведения ремонта.

## 8. Описание процесса оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

### 8.1. Использование (или обоснование отказа от использования) затратного, сравнительного и доходного подходов

Раздел III. «Подходы к оценке» Федеральных Стандартов Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» определяет три подхода, из которых:

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

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

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

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Выводы:

Согласно п.23 ФСО №1 «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства».

Оценщиком было принято решение отказаться от использования методов затратного подхода в рамках данной работы.

Согласно п. 22 ФСО №1 «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов». В данном случае оценщик располагает достоверной информацией для реализации данного подхода. Применение сравнительного подхода возможно.

Согласно п.21 ФСО №1 «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы». Применение доходного подхода возможно.

Выбранные методы в рамках каждого из подходов для объекта приведены в таблице 8.1.

Таблица 8.1.

| Наименование подходов | Используемые методы в рамках подходов к оценке |
|-----------------------|------------------------------------------------|
| Затратный подход      | не применялся                                  |
| Сравнительный подход  | метод сравнения продаж                         |
| Доходный подход       | метод прямой капитализации                     |

### 8.2. Расчет рыночной стоимости 1 кв.м земельного участка

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р и Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, разработанными Минимуществом России от 10.04.2003 г. № 1102-р при оценке земельных участков используются:

- в рамках сравнительного подхода: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения;
- в рамках доходного подхода: метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования;
- элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

**Выбор того или иного подхода в оценке осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.**

**Сравнительный подход.**

Сравнительный подход применяется для определения рыночной стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем



свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

**Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, сравнительный подход позволяет получить наиболее точное значение рыночной стоимости участка на конкретном рынке.**

#### **Метод сравнения продаж**

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - *застроенных* земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - *незастроенных* земельных участков).

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России № 586-р от 06.03.2002 г. при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

**Учитывая то, что Оценщиком были выявлены цены продаж аналогичных земельных участков для оценки рыночной стоимости земельных участков, по мнению Оценщика, данный метод, может быть применим в текущих условиях.**

Использование иных методов расчета рыночной стоимости земельного участка, учитывая отсутствие достаточного объема достоверной информации, считается невозможным и не сможет обеспечить достоверность Отчета об оценке как документа содержащего сведения доказательственного значения.

#### **Метод сравнения продаж**

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор аналогов;
2. Определение единицы сравнения;
3. Определение и расчет корректировок к ценам аналогов;
4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Основной формулой сравнительного подхода является:

$$C = \frac{\sum (A_j \times K_{ij}) \times V_j}{\sum V_j} \times S$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки;

A<sub>j</sub> – аналог;

i – номер элемента сравнения;

j – номер аналога;

V<sub>j</sub> – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки.

#### **Выбор объектов-аналогов**

В результате проведенного анализа рынка земельных участков, был выявлен ряд объектов, описание которых представлено в данном разделе настоящего Отчета.

Путем сопоставления характеристик оцениваемых участков и выбранных объектов-аналогов для расчета были отобраны только те участки, которые в наибольшей степени приближаются по элементам сравнения к оцениваемым объектам.

Число отобранных объектов-аналогов превышает число ценообразующих факторов, по которым производится сравнение объекта оценки с аналогами, т. е. выполняется условие<sup>11</sup>:

$$n = k + 1,$$

где:

n - количество объектов-аналогов;

k - количество ценообразующих факторов, по которым проводится корректировка.

Таким образом, выбранное количество объектов-аналогов можно считать достаточным для расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода.

<sup>11</sup> Грибовский С. В. «Оценка доходной недвижимости». — СПб: Питер, 2001. <http://bicenter.info/articles/20.shtml>



Используемая информация об объектах-аналогах является достаточной для идентификации объекта в качестве сходного объекта, содержит информацию по значениям ценообразующих факторов для сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

#### Обоснование выбора единицы сравнения

Выделяют следующие единицы сравнения<sup>12</sup>

Для земельного участка без улучшений:

**Цена за единицу площади:**

- квадратный метр – для участков под застройку в населенном пункте
- «сотка» - для участков под садоводство или ИЖС вне населенного пункта
- гектар – для с/х и лесных угодий

**Цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии» для объектов торгового, складского, производственного назначения**

**Цена за участок площадью, стандартной для данного типа использования**

Для земельного участка с улучшениями в качестве удельной характеристики принимается удельная цена единицы измерения количества ценообразующего фактора для компонента собственности, вносящего наибольший вклад в стоимость всего объекта. Если стоимость строения заведомо больше стоимости земельного участка, то в качестве основной единицы сравнения для всего объекта используется удельная цена для строения:

- Цена за единицу полезной (арендной, общей) площади строения
- Цена за единицу объема строения
- Цена за квартиру или комнату
- Цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане, номер в гостинице)

| Критерий выбора                                                                                                                                                                                                       | Источник                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| «Единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью как способ передачи информации эффективным и понятным способом»                                                       | Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ. — М.: Дело, 1997. — 480 с. — ISBN 5-7749-0045-2. |
| «На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения»                                                                                                                                  | Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. — 422 с. — ISBN 5-7422-0024-2.                                              |
| «Учитывается, что использование удельных характеристик (удельных цен) не приводит к устранению зависимости этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора, но существенно ослабляет эту зависимость» | Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.:Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X                        |
| Автором описывается «опасность неумышленного «удвоения» поправок при традиционном рыночном подходе, когда имеется взаимосвязь единиц сравнения», например площади квартиры и количества спален                        | Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. пер. с англ.—М.:РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.—231 с.:ил., табл, граф.      |

В настоящем Отчете объектом оценки является условно свободный земельный участок без улучшений в черте населенного пункта, в качестве единицы сравнения принят показатель – квадратный метр, что обусловлено следующим:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

#### Обоснование отказа от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения

Исходя из основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования прочих единиц сравнения:

- Прочие единицы сравнения («сотка», «гектар», цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии», цена за участок площадью, стандартной для данного типа использования) редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка.

- Прочие единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

В результате исследования рынка были отобраны аналоги, представленные в Таблице 8.2.

#### Описание объектов-аналогов

Перечень аналогов и их характеристика представлена в таблице 8.2.

12 Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.:Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X



Таблица 8.2.

| Параметр сравнения            | Объект-аналог №1                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Объект-аналог №2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Объект-аналог №3                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект недвижимости           | Земельный участок                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Земельный участок                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Земельный участок                                                                                                                                                                                       |
| Категория земель              | земли населенных пунктов                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | земли населенных пунктов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | земли населенных пунктов                                                                                                                                                                                |
| Разрешенное использование     | производственно-складского назначения                                                                                                                                                                                                                                                                                        | производственно-складского назначения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | производственно-складского назначения                                                                                                                                                                   |
| Вид права                     | собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | собственность                                                                                                                                                                                           |
| Местоположение                | Усть-Кут                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Усть-Кут                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Усть-Илимск                                                                                                                                                                                             |
| Площадь, кв.м.                | 6 900                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 7 400                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 300                                                                                                                                                                                                     |
| Стоимость, руб.               | 3 500 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 3 500 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 100 000                                                                                                                                                                                                 |
| Стоимость 1 кв.м, руб.        | 507                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 473                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 333                                                                                                                                                                                                     |
| Факт сделки                   | предложение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | предложение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | предложение                                                                                                                                                                                             |
| Финансовые условия            | рыночные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | рыночные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | рыночные                                                                                                                                                                                                |
| Условия продажи               | типичные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | типичные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | типичные                                                                                                                                                                                                |
| Дата продажи/предложения      | 17.04.2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 11.04.2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 20.04.2017                                                                                                                                                                                              |
| Дополнительно                 | Продам земельный участок. Разрешённое использование - размещение складских помещений закрытого и открытого типа зданий. Участок ровный. Имеется старое здание. Удобное расположение. Ранее на земельном участке находился ж/д тупик, имеется техническая возможность его восстановить. Реальному покупателю - реальный торг. | Земельный участок находится в Мостоотряде, в шаговой доступности от федеральной трассы, через весь участок граничит центральное отопление. Назначение земель складское, обслуживание автомобильного транспорта. Идеально подойдет под заправочную станцию, комплекс обслуживания грузовых автомашин, гостиницу, шиномонтаж, автомойку, и т.д. Возможна частичная продажа. | Продам землю под строительство гаражей 2 участка по 150 м2. Один участок-100000 руб.(ниже кадастровой стоимости) Полный комплект документов. Геодезия. За десятым м-ном. Рядом строятся коттеджи.       |
| Наличие железнодорожной ветки | да                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | нет                                                                                                                                                                                                     |
| Агентство недвижимости        | Светлана                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ООО "ВостокТехСтрой"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Юлия                                                                                                                                                                                                    |
| Телефон для связи             | тел.8-950-092-92-35                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Тел.: 8-950-149-70-00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | тел.8-983-413-62-0                                                                                                                                                                                      |
| Источник информации           | <a href="https://www.avito.ru/ust-kut/zemelnye_uchastki/uchastok_69_sot._promnaznacheniya_947731770">https://www.avito.ru/ust-kut/zemelnye_uchastki/uchastok_69_sot._promnaznacheniya_947731770</a>                                                                                                                          | <a href="https://www.avito.ru/ust-kut/zemelnye_uchastki/uchastok_74_sot._promnaznacheniya_793701238">https://www.avito.ru/ust-kut/zemelnye_uchastki/uchastok_74_sot._promnaznacheniya_793701238</a>                                                                                                                                                                       | <a href="https://www.avito.ru/ust-ilimsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot._promnaznacheniya_774940251">https://www.avito.ru/ust-ilimsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot._promnaznacheniya_774940251</a> |

Объект-аналог №1

усть кут гугл карты ... Яндекс Публичная кадастро... Земли поселений на... Участок 69 сот. (про... Совместные покуп...

[https://www.avito.ru/ust-kut/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_69\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_947731770](https://www.avito.ru/ust-kut/zemelnye_uchastki/uchastok_69_sot._promnaznacheniya_947731770)

Часто посещаемые Лента новостей Начальная страница (8) Одноклассники

Участок 69 сот. (промназначения) 3 500 000 ₽  
№ 947731770, размещено 17 апреля в 06:48 258 (+2)  
Купить в кредит

8 950 092-92-35

Напишите... Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Продавец Светлана  
Подтвержден На Avito с ноября 2013

Адрес Иркутская область, Усть-Кут, ул Зверева

Таунхаус с ремонтом

Кадастровый номер 38:18:020\*\*\*\*1\*\* проверен Посмотреть отчет



усть кут гугл карты ... Яндекс Публичная кадастро... Земли поселений на... Участок 69 сот. (про... Совместные покупк...

https://www.avito.ru/ust-kut/zemelnye\_uchastki/uchastok\_69\_sot\_promnaznacheniya\_947731770

Часто посещаемые Лента новостей Начальная страница (3) Одноклассники

Участок 69 сот. (промназначения) 3 500 000 ₽ Светлана 8 950 092-92-35 Написать сообщение

Адрес: Иркутская область, Усть-Кут, ул. Зверева Скрыть карту



Продам земельный участок. Разрешённое использование - размещение складских помещений закрытого и открытого типа зданий. Участок ровный. Имеется старое здание. Удобное расположение. Ранее на земельном участке находился ж/д тупик, имеется техническая возможность его восстановить. Реальному покупателю - реальный торг.

Вконтакте Одноклассники Facebook Google+ Twitter Email

Пожаловаться

Ты переплачиваешь за КАСКО  
Не переплачивай за КАСКО  
Расчёт КАСКО за 2 мин. Оформить Полис КАСКО за 5 минут.

Таунхаусы от 1 250 т.р.  
ООО "Третий Рим"

## Объект-аналог №2

усть кут гугл карты ... Яндекс Публичная кадастро... Земли поселений на... Участок 74 сот. (про... Совместные покупк...

https://www.avito.ru/ust-kut/zemelnye\_uchastki/uchastok\_74\_sot\_promnaznacheniya\_793701238

Часто посещаемые Лента новостей Начальная страница (3) Одноклассники

Участок 74 сот. (промназначения) № 793701238, размещено 11 апреля в 19:07 1159 (+5) 3 500 000 ₽ Купить в кредит

8 950 149-70-00

Написать Напишите, чтобы перейти в профиль.

Агентство  
ООО "ВостокТехСтрой"  
Подтвержден  
На Avito с июня 2015

Адрес  
Иркутская область, Усть-Кут, 2-я железнодорожная 6



УЧАСТКИ ПОД ИЖС  
Участки около Иркутска  
Земельные участки под ИЖС в Иркутском районе. От 198 т.р.

Кадастровый номер 38:18:070\*\*\*\*3" проверен Посмотреть отчёт

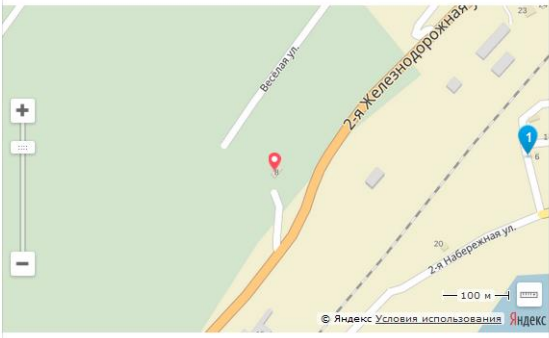


усть кут гугл карты ... Яндекс Публичная кадастро... Земли поселений на... Участок 74 сот. (про... Совместные покупк...

https://www.avito.ru/ust-kut/zemelnye\_uchastki/uchastok\_74\_sot\_promnaznacheniya\_793701238

Участок 74 сот. (промназначения) 3 500 000 ₽ ООО "ВостокТехСтрой" 8 950 149-70-00 Написать сообщение

Адрес: Иркутская область, Усть-Кут, 2-я железнодорожная 6  
Скрыть карту



Земельный участок находится в Мостоотряде, в шаговой доступности от федеральной трассы, через весь участок граничит центральное отопление. Назначение земель складское, обслуживание автомобильного транспорта. Идеально подойдет под заправочную станцию, комплекс обслуживания грузовых автомашин, гостиницу, шиномонтаж, автомойку, и т.д. Возможна частичная продажа.

Вконтакте Одноклассники Facebook Google+ Twitter Instagram

Пожаловаться

**SHEIN**  
Купите сейчас >

**Строительство домов**  
Строим под ключ. Проект в подарок. Выгодные цены. Закажите расчет стоимости!  
PROFFHOUSE

### Объект-аналог №3

усть кут гугл карты ... Яндекс Публичная кадастро... Земли поселений на... Участок 3 сот. (пром... Совместные покупк...

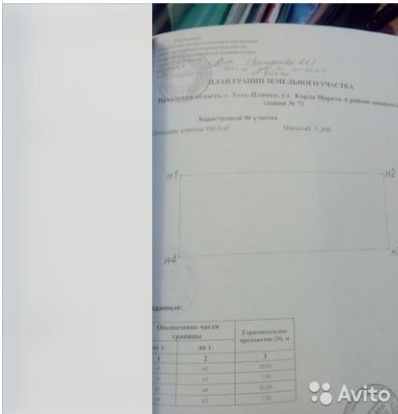
https://www.avito.ru/ust-ilimsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_3\_sot\_promnaznacheniya\_774940251

Участок 3 сот. (промназначения)  
№ 774940251, размещено 20 апреля в 15:00 1169 (+3) 100 000 ₽  
Купить в кредит

8 983 413-62-20

Написать Нажмите, чтобы перейти в профиль.

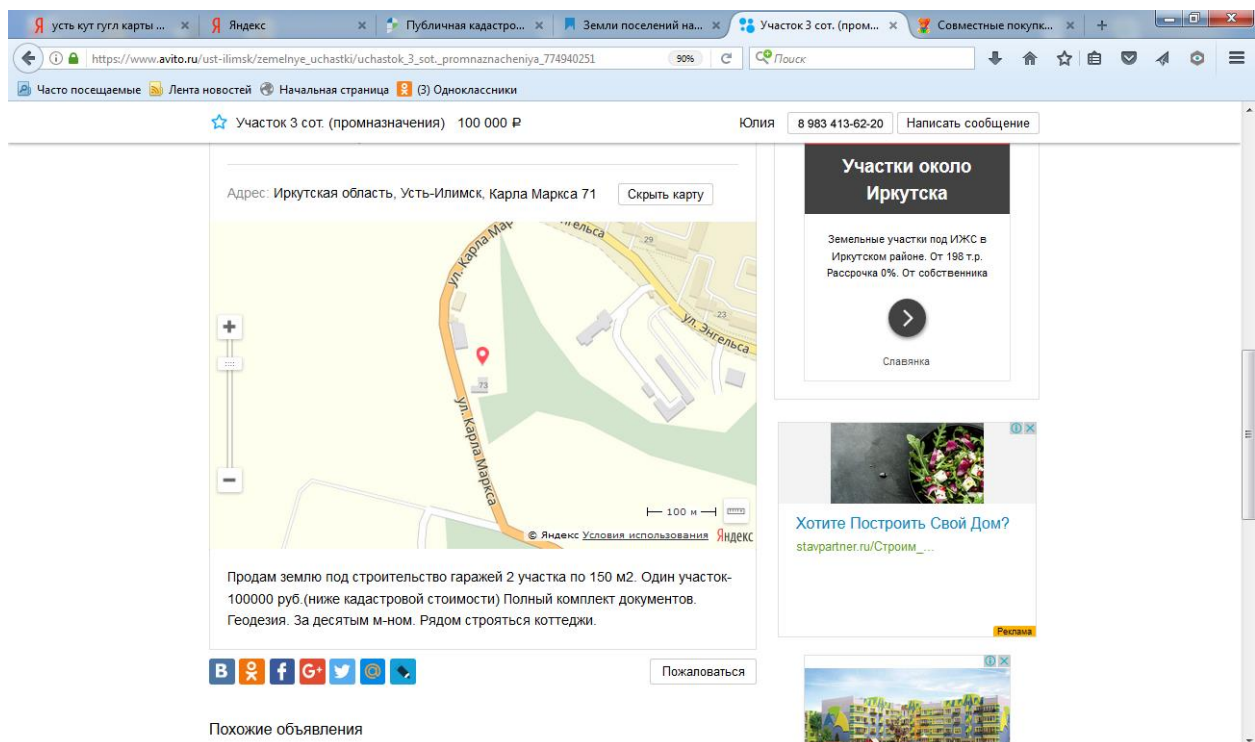
Агентство  
Юлия  
Подтвержден  
На Avito с ноября 2013  
Контактное лицо  
Юлия  
Адрес  
Иркутская область, Усть-Илимск, Карла Маркса 71



Назначение участка: земельные участки для размещения гаражей и автостоянок. Площадь: 3 сот.

Адрес: Иркутская область, Усть-Илимск, Карла Маркса 71 Скрыть карту

**УЧАСТКИ ПОД ИЖС**  
Участки около Иркутска



### 8.3.1 Расчет корректировок

**Допущение:** При расчете были опущены корректировки по тем элементам сравнения, которые, по мнению оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на итоговую величину рыночной стоимости.

Кроме типовых общих допущений, часто ряд допущений делается оценщиком по ходу выполнения оценки и осуществления расчетов. Такие допущения должны быть четко отражены по тексту отчета. Например, при отсутствии в расчетах по методу сравнения продаж каких-либо характеристик, присущих данному типу объектов, делается допущение о том, что все характеристики, не отраженные в процедуре сравнения, не оказывают существенного влияния на стоимость объекта оценки и аналогов.

#### 1. Корректировка на условную реализацию

Согласно материалам исследования, выполненное под редакцией Лейфер Л. А., кандидата технических наук, Генерального директора Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, ведущего эксперт Бюро оценки LABRATE.RU по оценке и управлению стоимостью бизнеса, научного консультанта по программе профессиональной переподготовки по оценочной деятельности при Нижегородском государственном Университете им. Н.И.Лобачевского, председателя Нижегородского отделения Российского общества оценщиков, опубликованное в Справочнике оценщика недвижимости - 2016. Том III «Земельные участки» скидка на торг для земельных участков под индустриальную застройку **составляет 0,814 (18,6%, стр.292).**

#### 2. Корректировка на передаваемые права

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Ведение тех или иных ограничений (отсутствие права распоряжением земельным участком, наличие сервитута) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

Передаваемые права на объекты оценки и объектов-аналогов сопоставимы, корректировка равна 1.

#### 3. Корректировка на условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- 1) Расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи.
- 2) Получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объекта недвижимости.
- 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

Все платежи по сопоставимым продажам будут осуществляться в денежных средствах без наличия специальных условий финансирования (взаимочеты, расчет векселями, бартер). Условия типичные.

Корректировка равна 1.

#### 4. Корректировка на условия продажи (чистота сделки)



Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и др.), недостаточностью срока экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей.

Условия продажи рыночные, корректировка равна 1.

#### 5. Корректировка на дату продажи/предложения

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса на объекты недвижимости и др. В российских условиях влияние существенное.

Анализ данных, публикуемых агентствами недвижимости и их информационно-аналитическими сайтами показывает, что за исследуемый период существенный рост цен на объекты недвижимости отсутствовал.

Корректировка равна 1.

#### 6. Корректировка на местоположение (статус населенного пункта)

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объектов недвижимости.

Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются. Существенными различиями являются: доступность подъезда, репутация района, спрос на этот район, характер движения по магистралям, близость остановок, развитости инфраструктуры района и др. При корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения.

#### Классификация типовых территориальных зон

(Справочник оценщика недвижимости – 2016, том 3 «Земельные участки» стр.51)<sup>13</sup>

| Типовые зоны в пределах города                                   | Код |
|------------------------------------------------------------------|-----|
| Областной центр                                                  | I   |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра      | II  |
| Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью   | III |
| Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов | IV  |
| Прочие населенные пункты                                         | V   |

г.Киренск относится к прочим населенным пунктам (код V), г. Усть-Кут, г.Усть-Илимск – код III. Требуется введение корректировки.

Согласно материалам исследования, выполненном под редакцией Лейфер Л. А., кандидата технических наук, Генерального директора Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, ведущего эксперта Бюро оценки LABRATE.RU по оценке и управлению стоимостью бизнеса, научного консультанта по программе профессиональной переподготовки по оценочной деятельности при Нижегородском государственном Университете им. Н.И.Лобачевского, председателя Нижегородского отделения Российского общества оценщиков, опубликованное в Справочнике оценщика недвижимости – 2016, том 3 «Земельные участки» **значение скидки на статус населенного пункта для земельных участков под индустриальную застройку составляет 0,67 соответственно (стр.54 Справочника).**

#### Определение весовых коэффициентов

Всем аналогам были приданы равные весовые коэффициенты.

#### 8.3.2 Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Расчет рыночной стоимости 1 кв.м земельных участков представлен в таблице 8.3.

Таблица 8.3.

| Наименование показателя                                     | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|-------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| 1                                                           | 2                | 3                | 4                |
| <b>1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ</b>                                   |                  |                  |                  |
| Цена продажи /предложения, руб.                             | 507              | 473              | 333              |
| Дата продажи /предложения/оценки                            | 17.04.2017       | 11.04.2017       | 20.04.2017       |
| Общая площадь, кв.м                                         | 6 900            | 7 400            | 300              |
| Продажа/предложение                                         | предложение      | предложение      | предложение      |
| <b>2. КОРРЕКТИРОВКИ</b>                                     |                  |                  |                  |
| <b>2.1.Корректировки, вносимые к общей цене предложения</b> |                  |                  |                  |
| Условия реализации                                          | нет              | нет              | нет              |

<sup>13</sup> под редакцией Лейфер Л. А., кандидата технических наук, научного руководителя Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, ведущего эксперта Бюро оценки LABRATE.RU по оценке и управлению стоимостью бизнеса, научного консультанта по программе профессиональной переподготовки по оценочной деятельности при Нижегородском государственном Университете им. Н.И.Лобачевского, председателя Нижегородского отделения Российского общества оценщиков



| Наименование показателя                                                    | Объект-аналог №1                      | Объект-аналог №2                      | Объект-аналог №3                      |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 1                                                                          | 2                                     | 3                                     | 4                                     |
| корректировка на торг                                                      | 0,814                                 | 0,814                                 | 0,814                                 |
| скорректированная стоимость, руб.                                          | 413                                   | 385                                   | 271                                   |
| <b>Передаваемые права</b>                                                  | собственность                         | собственность                         | собственность                         |
| корректировка на передаваемые права                                        | 1                                     | 1                                     | 1                                     |
| скорректированная стоимость, руб.                                          | 413                                   | 385                                   | 271                                   |
| <b>Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости</b>           | рыночные                              | рыночные                              | рыночные                              |
| корректировка на условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости | 1                                     | 1                                     | 1                                     |
| скорректированная стоимость, руб.                                          | 413                                   | 385                                   | 271                                   |
| <b>Условия продажи (чистота сделки)</b>                                    | типичные                              | типичные                              | типичные                              |
| корректировка на условия продажи (чистоту сделки)                          | 1                                     | 1                                     | 1                                     |
| скорректированная стоимость, руб.                                          | 413                                   | 385                                   | 271                                   |
| <b>Категория земель</b>                                                    | земли населенных пунктов              | земли населенных пунктов              | земли населенных пунктов              |
| корректировка на категорию земель                                          | 1                                     | 1                                     | 1                                     |
| скорректированная стоимость, руб.                                          | 413                                   | 385                                   | 271                                   |
| <b>Вид разрешенного использования</b>                                      | производственно-складского назначения | производственно-складского назначения | производственно-складского назначения |
| корректировка на вид разрешенного использования                            | 1                                     | 1                                     | 1                                     |
| скорректированная стоимость, руб.                                          | 413                                   | 385                                   | 271                                   |
| <b>Дата продажи /предложения</b>                                           | 17.04.2017                            | 11.04.2017                            | 20.04.2017                            |
| корректировка на дату продажи/предложения                                  | 1                                     | 1                                     | 1                                     |
| скорректированная стоимость, руб.                                          | 413                                   | 385                                   | 271                                   |
| <b>Адрес, местоположение</b>                                               | Усть-Кут                              | Усть-Кут                              | Усть-Илимск                           |
| корректировка на местоположение и коммерческую привлекательность           | 1,00                                  | 1,00                                  | 1,00                                  |
| скорректированная стоимость, руб.                                          | 413                                   | 385                                   | 271                                   |
| Общая площадь, кв.м                                                        | 6900                                  | 7400                                  | 300                                   |
| Ks                                                                         | 0,86                                  | 0,86                                  | 1,13                                  |
| корректировка на площадь                                                   | 1,00                                  | 1,00                                  | 1,00                                  |
| скорректированная стоимость, руб.                                          | 413                                   | 385                                   | 271                                   |
| <b>Удельный вес</b>                                                        | 1                                     | 1                                     | 1                                     |
| <b>Итого, скорректированная стоимость, руб. кв.м</b>                       | 356                                   |                                       |                                       |

### 8.3. Оценка объекта оценки сравнительным подходом

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

Согласно ФСО №2, п. IV, пп. 22: «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов».

В рамках сравнительного подхода к оценке объекта оценки может быть использован один или несколько методов оценки. Наиболее распространенными методами в рамках сравнительного подхода являются:

- **метод сравнения продаж** основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких товаров



или услуг с относительно равной потребительской стоимостью (полезностью), наиболее распространенным и пользующимся наибольшим спросом станет товар с наименьшей ценой.

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

- **метод валового рентного мультипликатора** – это отношение продажной цены к потенциальному или к действительному валовому доходу;

- **метод многофакторной регрессии** требует построения надежного алгоритма определения рыночной стоимости, для чего используется математическое приложение Microsoft Office Excel «Анализ данных». Исходной базой для расчета рыночной стоимости является база данных о ценах десятков объектов-аналогов. Данный метод очень трудоемок и сложен в применении;

- **метод анализа иерархий**.

**Сравнительный подход** к оценке базируется на принципе замещения, поэтому в настоящем отчете был использован метод сравнения продаж. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися объектами-аналогами оцениваемого имущества.

Можно выделить следующие основные этапы расчета стоимости сравнительным подходом:

1. Выбор объектов-аналогов;
2. Определение единицы сравнения;
3. Определение и расчет корректировок к ценам объектов-аналогов;
4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Основной формулой сравнительного подхода является:

$$C = \frac{\sum (A_j \times K_{ij}) \times V_j}{\sum V_j} \times S \quad (8.6)$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки;

A<sub>j</sub> – аналог;

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V<sub>j</sub> – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки.

#### **Выбор объектов-аналогов**

К элементам сравнения при оценке недвижимости относятся самые разные факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки). Все факторы, какие могли бы влиять на рыночную стоимость объекта оценки, перечислить невозможно. Так, например, очевидно, что на рыночную стоимость объекта оценки влияет появление каждого нового потенциального инвестора или продавца на рынке, однако надежно установить такое появление нового субъекта, а тем более обосновать степень его влияния, практически невозможно.

Поэтому в практической работе Оценщик должен руководствоваться принципом достаточности. Согласно ст. 19 ФСО-1 «Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки».

Единицами сравнения во всех случаях являются единицы измерения тех свойств, которые послужили элементами сравнения в рамках настоящего отчета об оценке. В этом отношении существенным является тот факт, что часть элементов сравнения являются количественными (площадь, износ, время и пр.), тогда как другая часть элементов сравнения является качественными (место расположения, целевое назначение и пр.). Выбор единиц сравнения для количественных элементов сравнения очевиден из их природы. Выбор единиц сравнения для качественных элементов сравнения обычно подразумевает шкалирование всего диапазона возможных изменений по данному элементу сравнения (создание шкалы корректировок) с учетом достижимой чувствительности.

Например, *район расположения оцениваемого объекта*, с определенной точностью можно считать достаточно однородным местом расположения объектов по инвестиционной привлекательности. При более детальном анализе могут выявляться те или иные предпочтения тех или иных мест, например, связанные с различием в обеспеченности электроэнергией вблизи или на удалении от тех или иных подстанций.

Однако само проведение такого анализа требует сбора информации об энергооборуженности районов в этой части города, что является недоступной информацией. Таким образом, в целом ряде случаев приходится идти на ряд приближений, считая те или иные элементы сравнения фиксированными, т.е. имеющими в рамках данной оценки, с учетом собранных сведений об объекте и аналогах, общие качественные характеристики.

Существенными факторами стоимости (элементами сравнения) для объекта оценки являются:



- *местоположение и окружение*: Единиц сравнения для такого элемента сравнения, как место расположения и окружение, не существует, сложно также выражать эти характеристики в баллах, поскольку при этом вносится значительная доля субъективизма. Поэтому важно подобрать аналоги, расположенные в сходных территориях и окружении, для чего нужно хорошо знать город и провести тщательный анализ;

- *целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц*: насколько известно Оценщику, прав третьих лиц на объект оценки и все проанализированные аналоги не имелось. Что касается назначения, то все отобранные объекты могут использоваться как объекты недвижимости коммерческого назначения;

- *физические характеристики* (износ, материал, площадь и др.)

- *Объем СМР* – объекты могут различаться объемом проведенных строительно-монтажных работ вследствие двух основных причин: а) незавершенности СМР для строящихся объектов; б) отсутствия тех или иных конструктивных элементов зданий и сооружений вследствие их разбора, разрушения или незавершенной реконструкции.

Во всех случаях, когда аналог отличается по объему СМР от объекта оценки, единицы сравнения корректируются на отличие от объекта оценки по данному элементу сравнения по весам конструктивных элементов, согласно сборникам УПВС с учетом доли отсутствующего элемента в прибыли предпринимателя;

- *транспортная доступность*;

- *инфраструктура* (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.): оценщиком специально подобраны аналоги с одинаковой обеспеченностью инфраструктурой.

К характеристикам сделок относятся:

- *условия финансирования* сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

- *условия платежа* при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

- *обстоятельства* совершения сделки (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

- *изменение цен* за период со дня заключения сделки с аналогом до дня проведения оценки.

Перечень и характеристика объектов-аналогов представлены в таблице 8.4.

#### Перечень и характеристика объектов-аналогов

Таблица 8.4.

| Наименование показателя                                   | Объект оценки | Объект-аналог №1                                                                                                                                                                                                                            | Объект-аналог №2                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Объект-аналог №3                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Тип, краткое описание сходного объекта                    | Здание        | Производственное здание                                                                                                                                                                                                                     | Производственное здание                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Производственное здание                                                                                                                                                                                          |
| Права на недвижимость                                     | собственность | собственность                                                                                                                                                                                                                               | собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Право собственности                                                                                                                                                                                              |
| Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости | Рыночные      | Рыночные                                                                                                                                                                                                                                    | Рыночные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Рыночные                                                                                                                                                                                                         |
| Условия продажи (чистота сделки)                          | Типичные      | Типичные                                                                                                                                                                                                                                    | Типичные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Типичные                                                                                                                                                                                                         |
| Дата предложения/сделки                                   | 24.04.2017    | 10.04.2017                                                                                                                                                                                                                                  | 01.04.2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 23.04.2017                                                                                                                                                                                                       |
| Адрес, местоположение                                     | Киренск       | Усть-Кут                                                                                                                                                                                                                                    | Усть-Илимск                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Усолье-Сибирское                                                                                                                                                                                                 |
| Текущее использование на дату предложения/сделки          |               | по назначению                                                                                                                                                                                                                               | по назначению                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | по назначению                                                                                                                                                                                                    |
| Основные характеристики                                   |               | Продаю или сдаю в аренду теплый гаражный бокс площадью 300 м.кв. Территория 30 сот. в собственности. Идеально подходит для хранения и ремонта грузовых автомобилей. Возможен обмен на автотранспорт, спецтехнику. Торг, рассрочка, ипотека. | Продам производственную базу в районе ГЭС, правобережье. Бокс 300 кв.м., эл.эн 100Кв, горячая-холодная вода, двое ворот высота 4 метра, смотровая яма, кран балка, подсобные помещения, сторожка. Большая прилегающая территория, огорожена. Въезд на территорию (асфальт) через объект Иркутскэнерго который находится | Продаю капитальное строение (коммерческая недвижимость) в г. Усолье-Сибирское, по адресу ул. Орджоникидзе, 31. Земля под зданием площадью 445 кв.м. в собственности. Возможен вариант аренды - 100 руб/м2 с НДС. |



| Наименование показателя                                 | Объект<br>оценки | Объект-аналог №1                                                                                                                                                                                                          | Объект-аналог №2                                                                                                                                                                      | Объект-аналог №3                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                         |                  |                                                                                                                                                                                                                           | под круглосуточной охраной. Торг, обмен.                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                               |
| Коммуникации/техническое оснащение                      | подведены        | подведены                                                                                                                                                                                                                 | подведены                                                                                                                                                                             | подведены                                                                                                                                                                                     |
| Наличие железнодорожной ветки                           |                  | нет                                                                                                                                                                                                                       | нет                                                                                                                                                                                   | нет                                                                                                                                                                                           |
| Площадь земельного участка, кв.м                        |                  | 3000                                                                                                                                                                                                                      | 300                                                                                                                                                                                   | 445                                                                                                                                                                                           |
| Общая площадь строений, кв.м                            |                  | 300                                                                                                                                                                                                                       | 300                                                                                                                                                                                   | 201,6                                                                                                                                                                                         |
| Общая площадь административно-бытовых помещений, кв.м   |                  | 0                                                                                                                                                                                                                         | 0                                                                                                                                                                                     | 0                                                                                                                                                                                             |
| Общая площадь производственно-складских помещений, руб. |                  | 300                                                                                                                                                                                                                       | 300                                                                                                                                                                                   | 201,6                                                                                                                                                                                         |
| Цена продажи/предложения, руб. с учетом НДС             |                  | 1 500 000                                                                                                                                                                                                                 | 1 600 000                                                                                                                                                                             | 1 000 000                                                                                                                                                                                     |
| Стоимость 1 кв.м/руб.                                   |                  | 5 000                                                                                                                                                                                                                     | 5 333                                                                                                                                                                                 | 4 960                                                                                                                                                                                         |
| Продажа/предложение                                     |                  | Предложение                                                                                                                                                                                                               | Предложение                                                                                                                                                                           | Предложение                                                                                                                                                                                   |
| Продавец                                                |                  | ---                                                                                                                                                                                                                       | ---                                                                                                                                                                                   | ---                                                                                                                                                                                           |
| Источник информации                                     |                  | <a href="https://www.avito.ru/ust-kut/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_300_m_414195809">https://www.avito.ru/ust-kut/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_300_m_414195809</a> | <a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayane_dvizhimost-na-prodazhu-ust-ilimsk-167437756">http://www.domofond.ru/kommercheskayane_dvizhimost-na-prodazhu-ust-ilimsk-167437756</a> | <a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-usole-sibirskoe-172406627">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-usole-sibirskoe-172406627</a> |

#### Объект-аналог №1

публичная кадастровая к... x Публичная кадастровая к... x Я продам земельный участ... x Производственное поме... x (202) Входящие - Почта М... x +

https://www.avito.ru/ust-kut/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\_pomeschenie\_300\_m\_41419 90% Поиск

Часто посещаемые Лента новостей Начальная страница (3) Одноклассники

★ Производственное помещение, 300 м² 1 500 000 ₽  
№ 414195809, размещено 10 апреля в 10:26 3320 (+2) Купить в кредит

Показать телефон 8 914 XXX-XX-XX

Написать Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство Сергей Подтвержден На Avito с октября 2011

Адрес Иркутская область, Усть-Кут, ул. Щорса, 2.

Площадь: 300 м²

Таунхаусы от 1 250 т.р. Дом из кирпича, лпшница



публичная кадастровая к... x Публичная кадастровая к... x продан земельный участ... x Производственное поме... x (202) Входящие - Почта М... x +

https://www.avito.ru/ust-kut/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\_pomeschenie\_300\_m\_41419 90% Поиск

Часто посещаемые Лента новостей Начальная страница (3) Одноклассники

☆ Производственное помещение, 300 м² 1 500 000 ₽ Сергей Показать телефон Написать сообщение

Площадь: 300 м²

Адрес: Иркутская область, Усть-Кут, ул. Щорса, 2. Скрыть карту



© Яндекс Условия использования

Продаю или сдаю в аренду теплый гаражный бокс площадью 300 м.кв. Территория 30 сот. в собственности. Идеально подходит для хранения и ремонта грузовых автомобилей. Возможен обмен на автотранспорт, спецтехнику. Торг, рассрочка, ипотека.

ВКонтакте Одноклассники Facebook Google+ Twitter Email Telegram

Пожаловаться

Таунхаусы от 1 250 т.р. Дом на земле, отличная альтернатива трехкомнатной квартире!

Таунхаусы от 1 250 т.р. ООО "Третий Рим"

Строительство домов Строим под ключ. Проект в

## Объект-аналог №2

усть кут гугл карты ... x Карта Усть-Кута: ули... x Публичная кадастро... x Производство на пр... x Производство 166 м²... x (203) Входящие - По... x +

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ust-ilimsk-167437756 Поиск

Часто посещаемые Лента новостей Начальная страница (3) Одноклассники

1 600 000 РУБ. Производство на продажу

Усть-Илимское шоссе 116, Усть-Илимск, Иркутская область

Усть-Илимск

Рассчитать ипотеку

В избранное

Компания: Частное лицо

Размещает объявления: 4 года 1 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 1

Всего за 3 месяца: 0

Показать номер

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

☒ Запомнить меня

☐ Я хочу получать на почту похожие

усть кут гугл карты ... Кarta Усть-Кута: ули... Публичная кадастро... Производство на пр... Производство 166 м²... (203) Входящие - По...

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ust-ilimsk-167437756

1 600 000 РУБ. **Производство на продажу**  
Усть-Илимское шоссе 116, Усть-Илимск, Иркутская область  
Усть-Илимск

Включить автопоиск

В избранное

Введите символы с картинки:

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Связаться с владельцем Показать номер

**Производственное помещение, 300 м²**

Продам производственную базу в районе ГЭС, правобережье. Бокс 300 кв.м., эл.эн 100Кв, горячая-холодная вода, двое ворот высота 4 метра, смотровая яма, кран балка, подсобные помещения, сторожка. Большая прилегающая территория, огорожена. Въезд на территорию (асфальт) через объект Иркутскэнерго который находится под круглосуточной охраной. Торгобмен.

Создать заметку Распечатать Пожаловаться

**Информация о предложении**

Цена: 1 600 000 РУБ.  
Цена за м²: 5 333 РУБ.  
Тип: Коммерческая недвижимость  
Тип объекта: Производство

Площадь: 300 м²  
Дата обновления объявления: 01/04/2017  
Дата публикации объявления: 08/08/2016  
Номер в каталоге: 167437756

**Расположение**

Усть-Илимское шоссе 116, Усть-Илимск, Иркутская область

Это предложение

Участок под ИЖС в Ново-Иркутском! ladniydom.ru



### Объект-аналог №3

усть кут гугл карты ... Кarta Усть-Кута: ули... Публичная кадастро... Склад на продажу ... Производство 166 м²... (203) Входящие - По...

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-usole\_sibirskoe-172406627

1 000 000 РУБ. **Склад на продажу**  
Орджоникидзе, 31, Усолье-Сибирское, Иркутская область  
Усолье-Сибирское

Включить автопоиск

В избранное

Размещает объявления: 1 год  
Открыть другие объекты на продажу: 53  
Открыть другие объекты в аренду: 19  
Всего за 3 месяца: 88

Показать номер

**Написать владельцу объявления**

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:



2 из 4

Связаться с владельцем Показать номер



The screenshot shows a web browser window with the URL [www.domofond.ru/commercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-usole\\_sibirskoe-172406627](http://www.domofond.ru/commercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-usole_sibirskoe-172406627). The page features a green header with the price "1 000 000 РУБ." and the title "Склад на продажу". Below this, the location is specified as "Орджоникидзе, 31, Усолье-Сибирское, Иркутская область". A green button "Включить автопоиск" and a star icon "В избранное" are visible. The main content area describes the property: "Склад, Усолье-Сибирское, s-201.6 м²". It mentions a capital building for sale, 445 sq.m. land, and a possible rental of 100 rub/m². It also notes the location on a market territory and the possibility of converting it into a shopping center, garage, or warehouse. A sidebar on the right includes a map and a "Отправить" button. At the bottom, there are social media icons and a "Участки промка от 1га в Моск. обл." advertisement.

### Определение единицы сравнения

В качестве основного показателя сравнения объектов-аналогов принята стоимость 1 кв. м по сравнимым объектам недвижимости.

### Определение и расчет корректировок к ценам объектов объектов-аналогов

**Допущение:** При расчете были опущены корректировки по тем элементам сравнения, которые, по мнению оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на итоговую величину рыночной стоимости. Кроме типовых общих допущений, часто ряд допущений делается оценщиком по ходу выполнения оценки и осуществления расчетов. Такие допущения должны быть четко отражены по тексту отчета. Например, при отсутствии в расчетах по методу сравнения продаж каких-либо характеристик, присущих данному типу объектов, делается допущение о том, что все характеристики, не отраженные в процедуре сравнения, не оказывают существенного влияния на стоимость объекта оценки и объектов-аналогов.

#### 1. Корректировка на различие в площади земельного участка.

Объект оценки и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка. (источник: [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru))

Величина корректировки определялась в следующем порядке:

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

$$S = S_{ЗУ} / S_{ЗД}$$

Величина S отражает обеспеченность здания земельным участком

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

$$\Delta Si = So - Sai, \text{ где:}$$

So - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для объекта оценки, кв.м/кв.м;

Sai - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для i-того аналога, кв.м/кв.м;

3. Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta Si * C_{ЗУ},$$

где:

CЗУ - стоимость 1 кв. м земельного участка (определена в соответствующем разделе настоящего расчета).

Размер корректировки в процентах проведен по формуле:

$$K\% = Ki * 100 / C_{ЗД} i, \text{ где}$$

Ki – размер корректировки в рублях для i-го аналога;

CЗДi- стоимость 1 кв.м. зданий i-го аналога.

#### 2. Корректировка на торг



Согласно материалам исследования, выполненном под редакцией Лейфер Л. А., кандидата технических наук, Генерального директора Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, ведущего эксперта Бюро оценки LABRATE.RU по оценке и управлению стоимостью бизнеса, научного консультанта по программе профессиональной переподготовки по оценочной деятельности при Нижегородском государственном Университете им. Н.И.Лобачевского, председателя Нижегородского отделения Российского общества оценщиков, опубликованное в Справочнике оценщика недвижимости – 2016, том 1, часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» значение скидки на торг для универсальных производственно-складских объектов на неактивном рынке составит 18% (0,82).

### **3. Передаваемые права**

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности на здание, сооружение и на земельный участок. Тогда при сделке купли-продажи покупателю передаются права собственности в полном объеме: владеть, пользоваться и распоряжаться не только зданием, сооружением, но и земельным участком. Ведение тех или иных ограничений (отсутствие права распоряжением земельным участком, наличие сервитута) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

Правовой статус одинаков по всем сравниваемым объектам и соответствует оцениваемым объектам-аналогам. Корректировка равна 1.

### **4. Условия финансовых расчетов**

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

1. Расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи.

2. Получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объекта недвижимости.

3. Финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

Предполагаем рыночные условия проведения расчетов, поскольку все объекты-аналоги выставлены на продажу путем публичной оферты. Корректировка равна 1.

### **5. Условия продажи (чистота сделки)**

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и др.), недостаточностью срока экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей.

Отклонений от чистоты сделок не выявлено. Корректировка равна 1.

### **6. Дата продажи/предложения**

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса на объекты недвижимости и др. В российских условиях влияние существенное. Все объекты-аналоги предлагались к продаже на дату оценки, корректировка равна 1.

### **7. Местоположение (статус населенного пункта)**

Данная поправка вносится в цену сходных объектов при наличии различий в характеристиках местоположения, стиля окружения оцениваемого объекта и сходных объектов, в случаях, когда такие характеристики вносят различный вклад в стоимость объектов недвижимости. Проанализировав рыночную, социально-экономическую ситуацию расположения объекта оценки и сходных объектов выявлены отличия в характеристиках местоположения, коммерческой и инвестиционной привлекательности.

Корректировка к объектам-аналогам определена на основании данных приведенных в Справочнике оценщика недвижимости – 2016, том 1, часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» (стр.72).

#### **Классификация типовых территориальных зон**

(Справочник оценщика недвижимости – 2016, том 1 часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» стр.72)<sup>14</sup>

| Типовые зоны в пределах города                                 | Код |
|----------------------------------------------------------------|-----|
| Областной центр                                                | I   |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра    | II  |
| Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | III |

<sup>14</sup> под редакцией Лейфер Л. А., кандидата технических наук, научного руководителя Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, ведущего эксперта Бюро оценки LABRATE.RU по оценке и управлению стоимостью бизнеса, научного консультанта по программе профессиональной переподготовки по оценочной деятельности при Нижегородском государственном Университете им. Н.И.Лобачевского, председателя Нижегородского отделения Российского общества оценщиков



| Типовые зоны в пределах города                                   | Код |
|------------------------------------------------------------------|-----|
| Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов | IV  |
| Прочие населенные пункты                                         | V   |

г.Киренск как и г. Усть-Кут, г.Усть-Илимск относятся к коду III - Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью. **Значение скидки на статус населенного пункта составляет 1.**

#### 8. Корректировка на общую площадь

Для расчета корректировки на масштаб строений был применена зависимость относительной удельной стоимости от площади помещений. Данная зависимость описана в работе Е.Е.Яскевича «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб» (<http://www.cpcrca.ru>).

Настоящая работа посвящена одной из наиболее трудоемких и сложных в применении поправок - поправке на площадь сравниваемых объектов. Целью исследований являлось изучение характера и количественных величин зависимости стоимости объектов недвижимости от их масштаба (площади).

На основании данного исследования найдено общее регрессионное уравнение, описывающее масштабный эффект для производственно-складские помещений:

$$y = -0,18 \ln(x),$$

где  $x$  - площадь объекта-аналога;

Далее выводится отношение логарифмических зависимостей объекта оценки к объектам-аналогам, получившееся значение является корректировкой на общую площадь.

Итоговый расчет поправки на масштаб в настоящей работе выполнен по формуле:

$$\text{Поправка на площадь (масштаб)} = \text{Поб}^{K_{\text{ср}}} / \text{Пан}^{K_{\text{ср}}},$$

где:

Поб – общая площадь оцениваемого объекта недвижимости, кв. м;

Пан - общая площадь сходного объекта, кв. м;

$K_{\text{ср}}$  – средневзвешенный степенной коэффициент, связывающий соотношения удельных стоимостей показателей и показателей площади (равен -0,18).

#### 9. Корректировка на физическое состояние здания

Состояние, в котором находится объект купли-продажи, оказывает непосредственное влияние на его цену.

Корректировка к объектам-аналогам определена на основании данных приведенных в Справочнике оценщика недвижимости – 2016, том 1, часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов».

Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии составляет 0,55.

#### 10. Корректировка на внутреннюю отделку

Состояние, в котором находится объект купли-продажи, оказывает непосредственное влияние на его цену.

Корректировка к объектам-аналогам определена на основании данных приведенных в Справочнике оценщика недвижимости – 2016, том 1, часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов».

Для объекта оценки - Здание котельной, общей площадью 141,6 кв.м, расположенное по адресу: Иркутская область, Киренский район, г.Киренск, мкр.Центральный, ул.Коммунистическая, д.32а, была применена корректировка на внутреннюю отделку.

Отношение удельной цены объекта без отделки, либо требующего замены отделки, к удельной цене такого же объекта в удовлетворительной отделкой составляет 0,82.

#### Определение весовых коэффициентов

Все объекты-аналоги в равной степени схожи с объектом оценки. Поэтому всем объектам-аналогам приданы равные весовые коэффициенты.

Согласованное значение рыночной арендной платы 1 кв.м общей площади объекта недвижимости, аналогичного оцениваемого было рассчитано как среднеарифметическое<sup>15</sup>.

#### Расчет рыночной стоимости объекта оценки

<sup>15</sup> В теории основным понятием для усредненной оценки некоторого случайного значения является математическое ожидание (Expected Value, EV). В теории вероятности  $n$  различных вариантов исходов, вероятность каждого случая равна  $p_i$ . Тогда математическое ожидание величины  $x$ , которая принимает значения  $x_i$  для каждого случая вычисляется по формуле:  $E(x) = x_1 p_1 + x_2 p_2 + \dots + x_n p_n$ . В случае, когда вероятности исходов одинаковы ( $p_1 = p_2 = \dots = p_n = 1/n$ ) формула принимает вид среднего арифметического:  $E(x) = x_1/n + x_2/n + \dots + x_n/n = (x_1 + x_2 + \dots + x_n) / n$ . В рамках настоящей оценки расчет средней арифметической обусловлен несколькими факторами: - нет возможности определения математического ожидания по имеющимся выборкам, Поскольку выборка представлена тремя значениями – диапазонов ставок (макс. и мин.); - вероятность того, что потребитель снимет в аренду тот или иной объект, одинакова. Поэтому расчет производится в условиях ограниченности информации и при допущении одинаковых вероятностей исходов, что приводит согласно представленной выше формуле к расчету средней арифметической величины.



Расчет рыночной стоимости 1 кв.м объектов оценки произведенный согласно формуле 8.6 представлен в таблицах 8.5.и 8.6.

**Здание котельной, общей площадью 141,6 кв.м, расположенное по адресу: Иркутская область, Киренский район, г.Киренск, мкр.Центральный, ул.Коммунистическая, д.32а**

Таблица 8.5.

| Наименование показателя                                                                         | Оцениваемый объект          | Объект-аналог №1          | Объект-аналог №2          | Объект-аналог №3           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|
| 1                                                                                               | 2                           | 3                         | 4                         | 5                          |
| <b>1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ</b>                                                                       |                             |                           |                           |                            |
| Цена продажи /предложения, руб. с учетом НДС                                                    |                             | 1 500 000                 | 1 600 000                 | 1 000 000                  |
| Дата продажи /предложения/оценки                                                                |                             | 10.04.2017                | 01.04.2017                | 23.04.2017                 |
| Общая площадь строений, кв.м                                                                    | <b>141,60</b>               | <b>300</b>                | <b>300</b>                | <b>202</b>                 |
| Общая площадь земельного участка, кв.м                                                          |                             | <b>3 000</b>              | <b>300</b>                | <b>445</b>                 |
| Продажа/предложение                                                                             |                             | Предложение               | Предложение               | Предложение                |
| <b>2. КОРРЕКТИРОВКИ</b>                                                                         |                             |                           |                           |                            |
| <b>2.1.Корректировки, вносимые к общей цене предложения</b>                                     |                             |                           |                           |                            |
| Цена продажи /предложения, руб. с учетом НДС                                                    |                             | 1 500 000                 | 1 600 000                 | 1 000 000                  |
| Общая площадь улучшения, кв.м                                                                   | 141,6                       | 300                       | 300                       | 202                        |
| Площадь земельного участка, кв.м                                                                | 141,6                       | 3 000                     | 300                       | 445                        |
| Площадь земельного участка, приходящегося на 1 кв.м. улучшения, кв.м./кв.м. (стр. 2/ стр.1), S' | 1,00                        | 10,00                     | 1,00                      | 2,21                       |
| Недостаток (излишек) площади ЗУ по сравнению с объектом оценки                                  |                             | -2 700                    | 0                         | -243                       |
| Стоимость 1 кв.м. зем.уч-ка с учетом масштаба, руб./кв.м.                                       | 356                         | 356,4                     | 356,4                     | 356,4                      |
| Корректировка на площадь ЗУ (расчетная), руб.                                                   |                             | -962 307                  | 0                         | -86 750                    |
| скорректированная стоимость, руб.                                                               |                             | 537 693                   | 1 600 000                 | 913 250                    |
| <b>Условия реализации</b>                                                                       | <b>да</b>                   | <b>нет</b>                | <b>нет</b>                | <b>нет</b>                 |
| корректировка на условную реализацию                                                            |                             | 0,82                      | 0,82                      | 0,82                       |
| скорректированная стоимость, руб.                                                               |                             | <b>440 908</b>            | <b>1 312 000</b>          | <b>748 865</b>             |
| <b>Права на недвижимость</b>                                                                    |                             | <b>собственность</b>      | <b>собственность</b>      | <b>Право собственности</b> |
| корректировка на передаваемые права                                                             |                             | 1,00                      | 1,00                      | 1,00                       |
| скорректированная стоимость, руб.                                                               |                             | 440 908                   | 1 312 000                 | 748 865                    |
| <b>Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости</b>                                | <b>рыночные</b>             | <b>рыночные</b>           | <b>рыночные</b>           | <b>рыночные</b>            |
| корректировка на условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости                      |                             | 1,00                      | 1,00                      | 1,00                       |
| скорректированная стоимость, руб.                                                               |                             | 440 908                   | 1 312 000                 | 748 865                    |
| <b>Условия продажи (чистота сделки)</b>                                                         | <b>типичные</b>             | <b>типичные</b>           | <b>типичные</b>           | <b>типичные</b>            |
| корректировка на условия продажи                                                                |                             | 1,00                      | 1,00                      | 1,00                       |
| скорректированная стоимость, руб.                                                               |                             | 440 908                   | 1 312 000                 | 748 865                    |
| <b>Дата продажи /предложения</b>                                                                |                             | <b>10.04.2017</b>         | <b>01.04.2017</b>         | <b>23.04.2017</b>          |
| корректировка на дату продажи/предложения                                                       |                             | 1,00                      | 1,00                      | 1,00                       |
| скорректированная стоимость, руб.                                                               |                             | 440 908                   | 1 312 000                 | 748 865                    |
| <b>Адрес, местоположение</b>                                                                    |                             | <b>Усть-Кут</b>           | <b>Усть-Илимск</b>        | <b>Усолье-Сибирское</b>    |
| корректировка на местоположение                                                                 |                             | 1,00                      | 1,00                      | 1,00                       |
| скорректированная стоимость, руб.                                                               |                             | 440 908                   | 1 312 000                 | 748 865                    |
| Общая площадь помещений, кв.м                                                                   | 141,6                       | 300                       | 300                       | 202                        |
| Ks                                                                                              | 0,41                        | 0,36                      | 0,36                      | 0,38                       |
| Корректировка на масштаб (общую площадь)                                                        |                             | 1,14                      | 1,14                      | 1,07                       |
| скорректированная стоимость, руб.                                                               |                             | 504706                    | 1501842                   | 798032                     |
| Скорректированная стоимость, руб. кв.м                                                          |                             | 1682                      | 5006                      | 3958                       |
| <b>2.2. Корректировки, вносимые к удельной стоимости</b>                                        |                             |                           |                           |                            |
| <b>Физическое состояние</b>                                                                     | <b>неудовлетворительное</b> | <b>хорошее</b>            | <b>хорошее</b>            | <b>хорошее</b>             |
| Корректировка на физическое состояние                                                           |                             | 0,55                      | 0,55                      | 0,55                       |
| скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.                                                        |                             | 925                       | 2753                      | 2177                       |
| <b>Отделка</b>                                                                                  | <b>без отделки</b>          | <b>удовлетворительная</b> | <b>удовлетворительная</b> | <b>удовлетворительная</b>  |
| Корректировка на отделку                                                                        |                             | 0,82                      | 0,82                      | 0,82                       |



| Наименование показателя                       | Оцениваемый объект | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|-----------------------------------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|
| 1                                             | 2                  | 3                | 4                | 5                |
| Итого, скорректированная, руб. кв.м           |                    | 759              | 2258             | 1785             |
| Удельный вес                                  |                    | 1                | 1                | 1                |
| Итого, скорректированная стоимость, руб. кв.м |                    | 1601             |                  |                  |
| Общая площадь, кв.м                           |                    | 142              |                  |                  |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб.       |                    | 226 645          |                  |                  |

**Здание АПС (гараж), общей площадью 673,1 кв.м, расположенное по адресу: Иркутская область, Киренский район, г.Киренск, мкр.Авиагородок, ул.Гастелло, 5**

Таблица 8.6.

| Наименование показателя                                                                         | Оцениваемый объект | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|
| 1                                                                                               | 2                  | 3                | 4                | 5                |
| <b>1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ</b>                                                                       |                    |                  |                  |                  |
| Цена продажи /предложения, руб. с учетом НДС                                                    |                    | 1 500 000        | 1 600 000        | 1 000 000        |
| Дата продажи /предложения/оценки                                                                |                    | 10.04.2017       | 01.04.2017       | 23.04.2017       |
| Общая площадь строений, кв.м                                                                    | 673,10             | 300              | 300              | 202              |
| Общая площадь земельного участка, кв.м                                                          |                    | 3 000            | 300              | 445              |
| Продажа/предложение                                                                             |                    | Предложение      | Предложение      | Предложение      |
| <b>2. КОРРЕКТИРОВКИ</b>                                                                         |                    |                  |                  |                  |
| <b>2.1.Корректировки, вносимые к общей цене предложения</b>                                     |                    |                  |                  |                  |
| Цена продажи /предложения, руб. с учетом НДС                                                    |                    | 1 500 000        | 1 600 000        | 1 000 000        |
| Общая площадь улучшения, кв.м                                                                   | 673,1              | 300              | 300              | 202              |
| Площадь земельного участка, кв.м                                                                | 673,10             | 3 000            | 300              | 445              |
| Площадь земельного участка, приходящегося на 1 кв.м. улучшения, кв.м./кв.м. (стр. 2/ стр.1), S' | 1,00               | 10,00            | 1,00             | 2,21             |
| Недостаток (излишек) площади ЗУ по сравнению с объектом оценки                                  |                    | -2 700           | 0                | -243             |
| Стоимость 1 кв.м. зем.уч-ка с учетом масштаба, руб./кв.м.                                       | 356,4              | 356,4            | 356,4            | 356,4            |
| Корректировка на площадь ЗУ (расчетная), руб.                                                   |                    | -962 307         | 0                | -86 750          |
| скорректированная стоимость, руб.                                                               |                    | 537 693          | 1 600 000        | 913 250          |
| <b>Условия реализации</b>                                                                       | да                 | нет              | нет              | нет              |
| корректировка на условную реализацию                                                            |                    | 0,82             | 0,82             | 0,82             |
| скорректированная стоимость, руб.                                                               |                    | 440 908          | 1 312 000        | 748 865          |
| <b>Права на недвижимость</b>                                                                    |                    | 504706           | 1501842          | 798032           |
| корректировка на передаваемые права                                                             |                    | 1,00             | 1,00             | 1,00             |
| скорректированная стоимость, руб.                                                               |                    | 440 908          | 1 312 000        | 748 865          |
| <b>Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости</b>                                | рыночные           | рыночные         | рыночные         | рыночные         |
| корректировка на условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости                      |                    | 1,00             | 1,00             | 1,00             |
| скорректированная стоимость, руб.                                                               |                    | 440 908          | 1 312 000        | 748 865          |
| <b>Условия продажи (чистота сделки)</b>                                                         | типичные           | типичные         | типичные         | типичные         |
| корректировка на условия продажи                                                                |                    | 1,00             | 1,00             | 1,00             |
| скорректированная стоимость, руб.                                                               |                    | 440 908          | 1 312 000        | 748 865          |
| <b>Дата продажи /предложения</b>                                                                |                    | 10.04.2017       | 01.04.2017       | 23.04.2017       |
| корректировка на дату продажи/предложения                                                       |                    | 1,00             | 1,00             | 1,00             |
| скорректированная стоимость, руб.                                                               |                    | 440 908          | 1 312 000        | 748 865          |
| <b>Адрес, местоположение</b>                                                                    |                    | Усть-Кут         | Усть-Илимск      | Усолье-Сибирское |
| корректировка на местоположение                                                                 |                    | 1,00             | 1,00             | 1,00             |
| скорректированная стоимость, руб.                                                               |                    | 440 908          | 1 312 000        | 748 865          |
| Общая площадь помещений, кв.м                                                                   | 673,1              | 300              | 300              | 202              |
| Ks                                                                                              | 0,31               | 0,36             | 0,36             | 0,38             |
| Корректировка на масштаб (общую площадь)                                                        |                    | 0,86             | 0,86             | 0,80             |
| скорректированная стоимость, руб.                                                               |                    | 381220           | 1134387          | 602778           |
| Скорректированная стоимость, руб. кв.м                                                          |                    | 1271             | 3781             | 2990             |
| <b>2.2. Корректировки, вносимые к удельной стоимости</b>                                        |                    |                  |                  |                  |
| <b>Физическое состояние</b>                                                                     | хорошее            | хорошее          | хорошее          | хорошее          |
| Корректировка на физическое состояние                                                           |                    | 1,00             | 1,00             | 1,00             |



| Наименование показателя                       | Оцениваемый объект | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|-----------------------------------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|
| 1                                             | 2                  | 3                | 4                | 5                |
| Итого, скорректированная, руб. кв.м           |                    | 1271             | 3781             | 2990             |
| Удельный вес                                  |                    | 1                | 1                | 1                |
| Итого, скорректированная стоимость, руб. кв.м |                    | 2681             |                  |                  |
| Общая площадь, кв.м                           |                    | 673              |                  |                  |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб.       |                    | 1 804 356        |                  |                  |

Рыночная стоимость объектов недвижимости, в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 24 апреля 2017 г. составляет, в т.ч. НДС:

Здание котельной, общей площадью 141,6 кв.м, расположенное по адресу: Иркутская область, Киренский район, г.Киренск, мкр.Центральный, ул.Коммунистическая, д.32а – **226 645 руб.**

Здание АПС (гараж), общей площадью 673,1 кв.м, расположенное по адресу: Иркутская область, Киренский район, г.Киренск, мкр.Авиагородок, ул.Гастелло, 5 – **1 804 356 руб.**

#### 8.4. Оценка объекта оценки доходным подходом

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

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшний день в обмен на право получать деньги в будущем от ее эксплуатации и от возможной последующей продажи. Измерение всех будущих доходов может быть осуществлено посредством двух методов:

1. прямой капитализации доходов
2. дисконтированных денежных потоков

**Метод прямой капитализации** применим к объектам со стабильными денежными потоками доходов, представляющих собой значительную положительную величину. При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период (обычно 1 год).

**Метод дисконтированных денежных потоков** применяется к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов. При использовании метода дисконтированных денежных потоков в стоимость недвижимости преобразуется доход от её предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от продажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера объекта, могут быть применены либо один из этих методов, либо оба.

В данном отчете для определения рыночной стоимости объекта оценки был применен **метод прямой капитализации**.

При всей своей простоте метод прямой капитализации обладает одним огромным преимуществом: использованием прямых рыночных данных для оценки доходной недвижимости.

Формула расчета рыночной стоимости методом прямой капитализации аккумулирует в себе все будущие предположения инвестора о доходности приобретаемого актива. Метод прямой капитализации позволяет уйти от необходимости прогнозирования каких-либо сценариев изменения денежных потоков и норм дисконтирования в будущем.

Метод прямой капитализации определяет стоимость объекта (V) по формуле:

$$V = ЧОД / R \quad (8.8)$$

где:

ЧОД – годовой чистый операционный доход;

R – общий коэффициент капитализации.

#### Определение чистого операционного дохода

Определение чистого операционного дохода производится в несколько этапов:

##### 1. Оценка потенциального валового дохода (ПВД).

Потенциальный валовой доход есть общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ой занятости без учета всех потерь и расходов. Потенциальный валовой доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы в соответствии с договором и другие доходы от недвижимости за год. ПВД зависит от площади объекта и арендной ставки.

$$ПВД = S \times C_a \times 12 \quad (8.9)$$

где:

S – единица (площади в кв.м, секции, блоки, залы, номера и пр.), сдаваемая в аренду.

C<sub>a</sub> – месячная арендная ставка за единицу, руб.

При расчете ПВД за единицу был взят 1 кв.м общей площади объекта недвижимости.

Площадь, сдаваемая в аренду, была определена согласно данным правоподтверждающих документов на объекты оценки.



### Определение среднерыночной арендной ставки

Рыночная ставка арендной платы представляет собой ставку, преобладающую на рынке аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду, что представляет собой гипотетическую сделку.

На основании проведенного анализ рынка (см. соответствующий раздел настоящего Отчета) среднеарифметическое значение рыночной арендной ставки зданий производственно-складского назначения в Киренск составляет от 30 до 100 руб.

Для здания котельной, общей площадью 141,6 кв.м, расположенное по адресу: Иркутская область, Киренский район, г.Киренск, мкр.Центральный, ул.Коммунистическая, д.32а принята арендная ставка 30 руб., а для здания АПС (гараж), общей площадью 673,1 кв.м, расположенное по адресу: Иркутская область, Киренский район, г.Киренск, мкр.Авиагородок, ул.Гастелло, 5 – 100 руб.

**2. Оценка недогрузки и потерь при сборе арендной платы**, которые определяются на основе анализа ретроспективной информации по конкретному объекту с последующим прогнозированием данной динамики на перспективу.

Корректировка к объектам-аналогам определена на основании данных приведенных в Справочнике оценщика недвижимости – 2016, том 1, часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов».

| Класс объектов                                                    | Неактивный рынок |                        |     |
|-------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|-----|
|                                                                   | Среднее          | Доверительный интервал |     |
| Универсальные производственно-складские объекты                   | 20%              | 19%                    | 21% |
| Специализированные высокочастотные складские объекты              | 22%              | 21%                    | 24% |
| Объекты, предназначенные для пищевого производства                | 22%              | 21%                    | 24% |
| Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения       | 29%              | 27%                    | 30% |
| Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 21%              | 20%                    | 22% |

Процент недогрузки составил 20%.

**3. Оценка действительного валового дохода**, который определяется как предполагаемый доход при полном функционировании объекта недвижимости с учетом потерь от незанятости, смены арендаторов и неплатежей арендаторов. Формула расчета ДВД имеет вид:

$$ДВД = ПВД - скидка на простой и неплатежи (8.11)$$

### 4. Оценка операционных расходов.

Операционные расходы (расходы на эксплуатацию) – это расходы, позволяющие объекту недвижимости функционировать на должном уровне. По своей экономической сути операционные расходы делятся на:

- постоянные;
- переменные;
- расходы на замещение, или резервный фонд на восстановление.

Постоянные расходы не зависят от степени занятости объекта недвижимости арендаторами.

Сюда относятся налоги на недвижимость, платежи по страхованию недвижимости, плата за лицензии и разрешения, платежи за землю.

Переменные расходы непосредственно зависят от интенсивности загрузки недвижимости и от уровня предоставляемых услуг.

К числу переменных расходов можно отнести расходы на управление; расходы по заключению договоров аренды; заработная плата обслуживающего персонала и начисления на нее; расходы на вывоз мусора; коммунальные платежи (например, за воду, отопление, газ, систему канализации, электричество); расходы на эксплуатацию и ремонт; расходы по обеспечению безопасности; расходы по благоустройству территории; плата за услуги, предоставляемые государственными или частными подрядными организациями; расходы по содержанию автостоянки; прочие расходы.

Корректировка к объектам-аналогам определена на основании данных приведенных в Справочнике оценщика недвижимости – 2016, том 1, часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов».

| Класс объектов                                                    | Неактивный рынок |                        |     |
|-------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|-----|
|                                                                   | Среднее          | Доверительный интервал |     |
| Универсальные производственно-складские объекты                   | 21%              | 20%                    | 22% |
| Специализированные высокочастотные складские объекты              | 21%              | 20%                    | 22% |
| Объекты, предназначенные для пищевого производства                | 23%              | 22%                    | 24% |
| Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения       | 22%              | 21%                    | 23% |
| Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 21%              | 20%                    | 22% |



Процент операционных расходов для универсальных производственно-складских объектов на неактивном рынке составил 21%.<sup>16</sup>

**5. Оценка чистого операционного дохода** как разница между действительным валовым доходом объекта собственности и операционными расходами, необходимыми для поддержания требуемого уровня доходов.

#### Определение ставки капитализации

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации. Понятие ставки капитализации, используемое применительно к имуществу, включает в себя доход на капитал и возврат вложенного капитала.

Доход на капитал – это компенсация, которая должна быть выплачена инвестору за ценность денег с учетом фактора времени, за риск и другие факторы, связанные с конкретными инвестициями. Другими словами, это процент, который выплачивается за использование денежных средств. Его называют также отдачей капитала, или нормой дохода. Для инвестора норма дохода – это ожидаемая ставка дохода на инвестиции в сопоставимые по уровню риска объекты или, другими словами, это ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Возврат капитала означает погашение суммы первоначального вложения за период владения имуществом. Его называют также возмещением капитала, или нормой возврата. Норма возврата считается для тех объектов, стоимость которых со временем снижается.

Норма дохода в настоящей оценке рассчитана по методу кумулятивного построения, при котором суммируются различные факторы риска, связанные с инвестициями в данный объект (чем выше риск инвестиций, тем выше норма дохода). Теоретически, норма дохода должна прямо или косвенно учитывать следующие факторы:

- Компенсация за безрисковые, ликвидные инвестиции;
- Компенсация за риск инвестиций в конкретный объект;
- Компенсация за низкую ликвидность объекта аренды;
- Компенсация за инвестиционный менеджмент;
- Поправка на прогнозируемое повышение или снижение стоимости актива и рассчитывается по формуле метода Инвуда:

$$Rk = Ry + SFF(n, Y) \quad (8.12)$$

где:

$Y=R$  (ставка дохода на инвестиции)

$SFF$  – фактор фонда возмещения, рассчитывается по формуле ;  $SFF= 1*(1+i)^n/(i/(1+i)^n-1)$ ,

где:

$i$  – безрисковая ставка;

$n$  – оставшийся срок службы объекта.

Под **безрисковой ставкой** отдачи на капитал (БС) понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

- Депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков.

Применение ставок по депозитам Сбербанка РФ и других российских банков достаточно ограничено в связи с непродолжительностью сроков, на которые принимаются депозиты (как правило, до одного-двух лет). Все это сужает возможности применения данных инструментов.

- Западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран, LIBOR).

Сложности при использовании ставки LIBOR (London Inter Bank Offered Rate - ставка Лондонского межбанковского рынка по предоставлению кредитов) обуславливается ее краткосрочностью (не более одного года), а также более высокими уровнями риска по сравнению с вложениями в государственные ценные бумаги. Среди государственных облигаций в оценочной практике наиболее целесообразно использовать 10-летние казначейские облигации США.

- Ставки по межбанковским кредитам РФ (MIBID, MIBOR, MIACR).

Ставки рассчитываются сроком от 1 дня до 1 года. Очевидно, что использование значений данных ставок для расчета безрисковой доходности не является целесообразным, прежде всего вследствие их краткосрочного характера. Кроме того, доходность, заложенная в межбанковских кредитах, учитывает риск их невозврата, что также обуславливает необходимость отказа от использования данного инструмента в процессе оценки.

- Ставка рефинансирования ЦБ РФ.

Ставка рефинансирования - процентная ставка, которую использует Центральный банк при предоставлении кредитов коммерческим банкам в порядке рефинансирования. Данная ставка могла бы по своей экономической сущности применяться, пожалуй, только при оценке кредитно-финансовых институтов, а также ставка

<sup>16</sup> Расширенный интервал

рефинансирования является инструментом денежно-кредитной политики Центрального банка и, следовательно, используется последним для целенаправленного воздействия на финансово-банковскую сферу и далеко не всегда отражает реальную ситуацию, сложившуюся на рынке.

- Валютные облигации РФ представлены двумя видами: внутренним (ОВВЗ) и внешним (еврооблигации). На практике часто применяют эту ставку, но данная ставка не учитывает страновой риск.
- Государственные облигации РФ.

Государственные облигации РФ представлены рублевыми и валютными финансовыми инструментами. На практике чаще всего применяют именно эту ставку, учитывая ее долгосрочность.

**В качестве безрисковой ставки** принята действующая на дату оценки ставка рефинансирования ЦБ. (<http://bankirsha.com/all-rates-of-refunding-of-the-central-bank-with-1992.html>).

С 01.01.2016 года значение ставки рефинансирования ЦБ РФ приравнено к значению ключевой ставки Банка России на соответствующую дату. С 01.01.2016 самостоятельное значение ставки рефинансирования не устанавливается и на сайте Банка России не показывается.

**Ключевая ставка Банка России на сегодня (с 27.03.2017 года) - 9,75%.** Очередной Совет директоров Банка России, состоявшийся 24 марта 2017 года принял решение снизить ключевую ставку на 0,25 п.п.

А так как после 31.12.2015 года значение ставки рефинансирования соответствует ключевой ставке и самостоятельно не устанавливается, то с 27.03.2017 года ставка рефинансирования тоже равна - 9,75%.

Совет директоров отмечает, что инфляция замедляется быстрее, чем прогнозировалось, продолжается снижение инфляционных ожиданий и восстановление экономической активности. Инфляционные риски несколько снизились, но сохраняются на повышенном уровне. В этих условиях при сохранении умеренно жесткой денежно-кредитной политики целевой уровень инфляции в 4% будет достигнут до конца 2017 года и будет поддерживаться в дальнейшем.

Последние новости на сегодня

09.04.17  
Монета номиналом 25

Таким образом, безрисковая ставка составляет **9,75%**.

Использование иностранной валюты вклада позволяет, в допущении о пренебрежительно малой ее инфляции, неспособной существенным образом повлиять на результаты оценки, говорить о том, что выбранная таким образом безрисковая ставка определена в реальном исчислении, т.е. соответствует выбранному типу реальных денежных потоков.

**Компенсация за риск вложения** в объект имущества. Риски вложения в объект имущества определяется возможными видами риска и факторами, влияющими на уровень риска. Для расчета риска инвестирования в оцениваемый объект была применена методика компании «Deloitte and Touche», суть которой заключается в том, что по каждому виду риска определяется уровень данного риска. Затем определяется средневзвешенная величина.

Таблица 8.7.

| Факторы риска                                        | Категория риска | Расчет компенсации за риск                     |   |   |         |   |   |   |         |   |    |
|------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------|---|---|---------|---|---|---|---------|---|----|
|                                                      |                 | Уровень риска (шкала их количественной оценки) |   |   |         |   |   |   |         |   |    |
|                                                      |                 | низкий                                         |   |   | средний |   |   |   | высокий |   |    |
|                                                      |                 | 1                                              | 2 | 3 | 4       | 5 | 6 | 7 | 8       | 9 | 10 |
| Ухудшение экономической ситуации                     | Динамичный      | 1                                              |   |   |         |   |   |   |         |   |    |
| Увеличение числа конкурирующих объектов              | Динамичный      |                                                |   | 1 |         |   |   |   |         |   |    |
| Изменение федерального или местного законодательства | Динамичный      | 1                                              |   |   |         |   |   |   |         |   |    |
| Стихийные и аварийные ситуации                       | Статичный       |                                                | 1 |   |         |   |   |   |         |   |    |
| Состояние объекта недвижимости                       | Динамичный      |                                                | 1 |   |         |   |   |   |         |   |    |
| Неполучение арендных платежей                        | Динамичный      | 1                                              |   |   |         |   |   |   |         |   |    |
| Объем прав                                           | Динамичный      | 1                                              |   |   |         |   |   |   |         |   |    |
| Влияние криминогенной обстановки                     | Динамичный      | 1                                              |   |   |         |   |   |   |         |   |    |



| Факторы риска                                  | Категория риска | Расчет компенсации за риск                     |   |   |         |   |   |   |         |   |    |
|------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------|---|---|---------|---|---|---|---------|---|----|
|                                                |                 | Уровень риска (шкала их количественной оценки) |   |   |         |   |   |   |         |   |    |
|                                                |                 | низкий                                         |   |   | средний |   |   |   | высокий |   |    |
|                                                |                 | 1                                              | 2 | 3 | 4       | 5 | 6 | 7 | 8       | 9 | 10 |
| Недозагруженность объекта                      | Динамичный      |                                                |   | 1 |         |   |   |   |         |   |    |
| Неправильное оформление договора аренды        | Статичный       | 1                                              |   |   |         |   |   |   |         |   |    |
| Количество наблюдений                          |                 | 6                                              | 2 | 2 | 0       | 0 | 0 | 0 | 0       | 0 | 0  |
| Взвешенный итог                                |                 | 6                                              | 4 | 6 | 0       | 0 | 0 | 0 | 0       | 0 | 0  |
| Сумма                                          |                 | 16                                             |   |   |         |   |   |   |         |   |    |
| Количество факторов                            |                 | 10                                             |   |   |         |   |   |   |         |   |    |
| Средневзвешенное значение балла                |                 | 1,6                                            |   |   |         |   |   |   |         |   |    |
| <b>Величина поправки за риск (1 балл = 1%)</b> |                 | <b>1,6%</b>                                    |   |   |         |   |   |   |         |   |    |

Таким образом, компенсация за риск составляет 1,6%.

Компенсация за низкую ликвидность характерна для объектов, для которых типичным является длительный срок экспозиции, поиска покупателя и конвертирование объекта движимого или недвижимого имущества в «живые» деньги. Премия за риск неликвидности рассчитана по формуле:

$$Л = БС \times n / 12, (8.13)$$

где:

Л – премия за низкую ликвидность;

БС – безрисковая ставка;

n – период экспозиции (в месяцах);

12 – общее количество месяцев в году.

Типичный срок экспозиции для данного рода объекта недвижимости составляет от 6-10 месяцев с учетом нахождения покупателя или ремонта объекта. Среднее значение составляет 8 месяцев.

**Надбавка за инвестиционный менеджмент.** Очевидно, что доход могут принести только те инвестиции, которыми управляют с достаточной эффективностью, управление требует затрат. Величина надбавки за инвестиционный менеджмент принята согласно шкале приведенной в таблице 8.8.

Таблица 8.8.

| Шкала определения величины надбавки за инвестиционный менеджмент (ИМ), в зависимости от типа объекта |                                                |                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Степень специализированности                                                                         | Величина надбавки за инвестиционный менеджмент | Тип объекта                                                                     |
| Низкая                                                                                               | 0-1                                            | Квартиры, офисы, склады                                                         |
| Средняя                                                                                              | 1-2                                            | Торговые помещения, административные здания, небольшие производственные объекты |
| Высокая                                                                                              | 2-3                                            | Нефтебазы, турбазы, спорткомплексы и т.п. объекты                               |

Для целей настоящего расчета **надбавка за инвестиционный менеджмент** была принята на уровне:

- Здание котельной, общей площадью 141,6 кв.м, расположенное по адресу: Иркутская область, Киренский район, г.Киренск, мкр.Центральный, ул.Коммунистическая, д.32а - 0%, так как объект не требуют значительных вложений в управление.

- Здание АПС (гараж), общей площадью 673,1 кв.м, расположенное по адресу: Иркутская область, Киренский район, г.Киренск, мкр.Авиагородок, ул.Гастелло, 5 – 2%.

Норма возврата капитала рассчитана по формуле:

$$N_{вк} = 1 / (N_{ск} - F_{сж}),$$

где:

$N_{вк}$  – норма возврата капитала;

$F_{сж}$  – фактический срок жизни объекта;

$N_{ск}$  – нормативный срок службы (<http://stroy-server.ru/kapitalnost-zdaniy>).

| № | Наименование оцениваемого объекта недвижимости                                                                                                                   | Типичный срок экономической жизни | Срок физической жизни <sup>17</sup> | Оставшийся срок экономической жизни | Норма возврата, % |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|
| 1 | Здание котельной, общей площадью 141,6 кв.м, расположенное по адресу: Иркутская область, Киренский район, г.Киренск, мкр.Центральный, ул.Коммунистическая, д.32а | 100                               | 6                                   | 94                                  | 1,06%             |
| 2 | Здание АПС (гараж), общей площадью 673,1 кв.м, расположенное по адресу: Иркутская область, Киренский                                                             | 100                               | 40                                  | 40                                  | 2,52%             |

<sup>17</sup> Среднеарифметическое значение фактически прослужившего времени рассчитанного в рамках затратного подхода



| № | Наименование оцениваемого объекта недвижимости    | Типичный срок экономической жизни | Срок физической жизни <sup>17</sup> | Оставшийся срок экономической жизни | Норма возврата, % |
|---|---------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|
|   | район, г.Киренск, мкр.Авиагородок, ул.Гастелло, 5 |                                   |                                     |                                     |                   |

Расчет ставки капитализации представлен в таблице 8.9.

Таблица 8.9.

| № п/п | Наименование оцениваемого объекта недвижимости                                                                                                                   | Безрисковая ставка | Компенсация на дополнительный риск вложения в недвижимость | Компенсация на низкую ликвидность | Компенсация за инвестиционный менеджмент | Ставка возмещения капитала | Ставка капитализации |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|----------------------------|----------------------|
| 1     | Здание котельной, общей площадью 141,6 кв.м, расположенное по адресу: Иркутская область, Киренский район, г.Киренск, мкр.Центральный, ул.Коммунистическая, д.32а | 9,75%              | 1,6%                                                       | 6,50%                             | 0,0%                                     | 1,06%                      | 18,91%               |
| 2     | Здание АПС (гараж), общей площадью 673,1 кв.м, расположенное по адресу: Иркутская область, Киренский район, г.Киренск, мкр.Авиагородок, ул.Гастелло, 5           | 9,75%              | 1,6%                                                       | 6,50%                             | 2,0%                                     | 2,52%                      | 22,37%               |

#### Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом представлен в таблице 8.10.

Таблица 8.10.

| № п/п | Наименование оцениваемого объекта недвижимости                                                                                                                   | ПВД     | Недополучение арендной платы, недозагрузка | ДВД     | Операционные расходы | Чистый операционный доход | Ставка капитализации | Рыночная стоимость объекта оценки, руб. |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------------------------------------|---------|----------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------------------------|
| 1     | Здание котельной, общей площадью 141,6 кв.м, расположенное по адресу: Иркутская область, Киренский район, г.Киренск, мкр.Центральный, ул.Коммунистическая, д.32а | 50 976  | 10 195                                     | 40 781  | 8 564                | 32 217                    | 18,91%               | 170 335                                 |
| 2     | Здание АПС (гараж), общей площадью 673,1 кв.м, расположенное по адресу: Иркутская область, Киренский район, г.Киренск, мкр.Авиагородок, ул.Гастелло, 5           | 807 720 | 177 698                                    | 630 022 | 132 305              | 497 717                   | 22,37%               | 2 225 356                               |

Рыночная стоимость объектов недвижимости, в рамках доходного подхода, по состоянию на 24 апреля 2017 г. составляет, в т.ч. НДС:

Здание котельной, общей площадью 141,6 кв.м, расположенное по адресу: Иркутская область, Киренский район, г.Киренск, мкр.Центральный, ул.Коммунистическая, д.32а – **226 645 руб.**

Здание АПС (гараж), общей площадью 673,1 кв.м, расположенное по адресу: Иркутская область, Киренский район, г.Киренск, мкр.Авиагородок, ул.Гастелло, 5 – **1 804 356 руб.**



## 9. Согласование результатов

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

$$C = \sum C_i \times K_i \quad (8.14)$$

где:

C – итоговая величина стоимости объекта;

C<sub>i</sub> – результат оценки в рамках каждого из трех подходов;

K<sub>i</sub> – весовые коэффициенты каждого из подходов (обычно  $\sum K_i = 1$ ).

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

Анализируя преимущества и недостатки каждого из подходов, а также учитывая специфику оцениваемого имущества, характер используемой информации при выведении итоговой средневзвешенной рыночной стоимости объекта оценки результатам сравнительного и доходного подходов присвоены равные весовые коэффициенты 0,5 и 0,5 соответственно.

Согласование приведено в таблице 9.1.

Таблица 9.1.

| № п/п | Наименование                                                                                                                                                     | Затратный подход | Весовой коэффициент | Сравнительный подход | Весовой коэффициент | Доходный подход | Весовой коэффициент | Итого, рыночная стоимость объекта оценки, руб. |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------|----------------------|---------------------|-----------------|---------------------|------------------------------------------------|
| 1     | Здание котельной, общей площадью 141,6 кв.м, расположенное по адресу: Иркутская область, Киренский район, г.Киренск, мкр.Центральный, ул.Коммунистическая, д.32а | Не применялся    | ---                 | 226 645              | 0,50                | 170 335         | 0,50                | 198 490                                        |
| 2     | Здание АПС (гараж), общей площадью 673,1 кв.м, расположенное по адресу: Иркутская область, Киренский район, г.Киренск, мкр.Авиагородок, ул.Гастелло, 5           | Не применялся    | ---                 | 1 804 356            | 0,50                | 2 225 356       | 0,50                | 2 014 856                                      |

Рыночная стоимость объектов недвижимости, по состоянию на 24 апреля 2017 г. составляет, в т.ч. НДС:

Здание котельной, общей площадью 141,6 кв.м, расположенное по адресу: Иркутская область, Киренский район, г.Киренск, мкр.Центральный, ул.Коммунистическая, д.32а – **198 490 руб.**

Здание АПС (гараж), общей площадью 673,1 кв.м, расположенное по адресу: Иркутская область, Киренский район, г.Киренск, мкр.Авиагородок, ул.Гастелло, 5 – **2 014 856 руб.**

Директор  
ООО «Прайс Хаус ТВ'с»

С.И. Тумбаев

Оценщик

О.А.Савчук



## **I. Перечень источников внешней информации**

1. Оценка недвижимости: Учебник/под ред. А.Г.Грязновой и М.А.Федотовой. – М. «Финансы и кредит, 2003г – 495с
2. Оценка доходной недвижимости: Учебник/под ред. С.В. Грибовского. – Питер, 2001ю – 336с.
3. Кузнецов Д. Д. и Озеров Е. С. «Аналитический метод определения величины прибыли предпринимателя в затратном методе оценки недвижимости». - СПбГТУ. 1998г.
4. СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений»
5. Справочное пособие. Техническое обслуживание и ремонт зданий и сооружений. Москва, Стройиздат, 1993.
6. Правила оценки износа жилых зданий. ВСН53 – 86(р), Москва, Прейскурантиздат, 1988.
7. Е.П. Ким. Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Экспертное бюро М., 1997.
8. В.А. Прорвич. Основы экономической оценки городских земель. Дело, М., 1998.
9. И.И. Козлов. Путеводитель по Иркутску. – Иркутск: Восточно-Сибирское книжное издательство, 1982.
10. Анисимова И.Н. Обработка рыночных данных в задачах индивидуальной оценки недвижимости.//Экономико-организационные и программно-технические вопросы обработки и защиты информации (сборник трудов) – СПб.:СПбГИЭУ, 2004.
11. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П. О требованиях к количеству сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом. Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2003, №1, с.2-7
12. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П. Учет разнотипных ценообразующих факторов в многомерных регрессионных моделях оценки недвижимости. Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2004, №2, с.2-15
13. Анисимова И.Н. Применение методов регрессионного анализа для оценки рыночной стоимости в среде MS Excel. - Вестник Хакасского государственного университета им. Н.Ф. Катанова. Серия 1: Информатика. Выпуск 5. - Абакан: Издательство ХГУ, 2003. - С.14-18.
14. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П. О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа. Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2002, №1, с.2-10
15. Грибовский С.В., Баринов Н.П., Анисимова И.Н. О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа.// - Вопросы оценки. - № 1. – 2002. – С.2-11.
16. Грибовский С.В., Сивец С.А., Левыкина И.А. Новые возможности сравнительного подхода при решении старых проблем. // Вопросы оценки. - № 4. – 2002. – С.30 -35.
17. Из рук в руки. Интернет-газета.
18. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. – М.: Ассоциация авторов и издателей «ТАНДЕМ». Издательство «ЭКМОС», 2002г. – 352 с.
19. Электронные доски объявлений в системе Интернет.



## II. Копии документов Оценщика





г. Иркутск

**ДОГОВОР № 27/125-5034568**  
**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
**ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

«09» марта 2017 г.

Настоящий Договор страхования заключен между Страховщиком и Страхователем на основании Правил страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 124.2, утвержденных приказом ЗАО «МАКС» от 08.09.14 №262-ОД(А) (далее – Правила страхования), являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора.

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>СТРАХОВЩИК:</b>                   | Закрытое акционерное общество «Московская акционерная страховая компания» (ЗАО «МАКС»)<br>Лицензия Банка России СИ № 1427 www.maks.ru e-mail: info@maks.ru<br>115184, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д.50, тел. (495) 730-11-01, (495) 276-00-10                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>                 | Ф.И.О.: <b>Савчук Ольга Александровна</b><br>Дата рождения: «13» августа 1978 г.<br>Адрес: Иркутская область, гор. Иркутск, ул. Старо-Кузьминская, д. 48/1, кв. 51<br>тел.:<br>Паспорт: 25 14 999521 выдан Отделом УФМС России по Иркутской области в Свердловском р-не<br>гор. Иркутска, 20.06.2014, код подразделения 380-004                                                                                                                                                      |
| <b>ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:</b>             | обязанность Страховщика за обусловленную настоящим Договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в настоящем Договоре события (страхового случая) возместить заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям), причиненный вследствие этого события ущерб (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной настоящим Договором страховой суммы.                                                      |
| <b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>           | не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.                                                                                                                                                                                                  |
| <b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>             | с учетом всех положений и исключений, предусмотренных Правилами страхования, установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба |
| <b>СТРАХОВАЯ СУММА (агрегатная):</b> | <b>30 000 000 (тридцать миллионов) рублей 00 копеек.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>СРОК СТРАХОВАНИЯ:</b>             | с «11» марта 2017 г. по «10» марта 2018 г.<br>Страхование, обусловленное настоящим Договором (обязательства Страховщика по выплате страхового возмещения), распространяется на страховые случаи, произошедшие не ранее дня, следующего за днем уплаты страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате страховой премии в рассрочку).                                                                                                          |
| <b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>             | 13 500 (тринадцать тысяч пятьсот) рублей 00 копеек.<br>уплачивается: единовременно, в срок до «11» марта 2017 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

При исполнении настоящего Договора страхования Страховщик и Страхователь руководствуются Правилами страхования, положениями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что при заключении Договора страхования получил Правила страхования, ознакомлен с ними, согласен и обязуется выполнять. С документами, подтверждающими полномочия представителя Страховщика, Страхователь ознакомлен.

Настоящий Договор составлен в двух оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

**СТРАХОВЩИК: ЗАО «МАКС»**

Директор Филиала в г. Иркутске

(подпись)

(Оглоблина Е.В.)

(Ф.И.О. представителя Страховщика)

Доверенность № 16 (А) от 01.01.2017 г.

М.П. «09» марта 2017 г.

**СТРАХОВАТЕЛЬ: Савчук Ольга Александровна**

(подпись)

(Савчук О.А.)

(Ф.И.О. Страхователя)

«09» марта 2017 г.



**Прайс Хаус ТВ'с**

Общество с ограниченной  
ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, 96  
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02  
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

Приложение №7 к приказу ЗАО «МАКС»  
от «08» сентября 2014 г. № 263 - ОД(А)



**ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО**  
**«МОСКОВСКАЯ АКЦИОНЕРНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ» (ЗАО «МАКС»)**  
Лицензия № 1427 77 от 22.03.2007 г. www.maks.ru e-mail: info@maks.ru  
115184, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 50, тел. (495) 730-11-01, 276-00-10  
Филиал Иркутский филиал ЗАО «МАКС»  
Адрес 664007 Иркутская область, г. Иркутск, ул. Ямская, 1/1 тел. (3952) 436-500

**ПОЛИС № 27/125-5034524**  
**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНИКА**  
**ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение факта заключения между Страхователем и Страховщиком Договора страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности от 21.12.2016 г. № 27/125-5034524 на условиях Правил страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 124.2, утвержденных приказом ЗАО «МАКС» от 08.09.14 г. № 262-ОД(А).*

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Страхователь:</b>                   | <p><b>Наименование:</b> Общество с Ограниченной Ответственностью «Прайс Хаус ТВ С»</p> <p><b>Адрес:</b> 664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96</p> <p>телефон: (3952) 29-66-65, 29-06-02</p> <p><b>Банковские реквизиты:</b> Расчетный счет № 40702810542110001788 в Филиал № 5440 ВТБ 24 (ЗАО) г. Новосибирск, к/с, 30101810450040000751 БИК 045004751</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Объект страхования:</b>             | не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор) за нарушение договора на проведение оценки, и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Страховой случай:</b>               | с учетом всех положений и исключений, предусмотренных Правилами страхования, факт установления обязанности Страхователя возместить убытки (вред), возникшие вследствие действий (бездействия) оценщика или оценщиков, состоящих со Страхователем в трудовых отношениях, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в результате нарушения договора на проведение оценки, и (или) имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. При этом факт установления обязанности Страхователя возместить убытки (вред) должен быть подтвержден вступившим в законную силу решением суда или обоснованной претензией, признанной Страхователем в добровольном порядке по согласованию со Страховщиком |
| <b>Страховая сумма (неагрегатная):</b> | 100 000 000 (сто миллионов) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Срок страхования:</b>               | Срок действия договора с 00 <sup>00</sup> часов «01» января 2017 г. по «31» декабря 2017 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Страховая премия:</b>               | <p><i>Страховая премия составляет 30 000 (тридцать тысяч) рублей.</i></p> <p>страховая премия внесена «22» декабря 2016 г.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>ОТ ИМЕНИ СТРАХОВЩИКА:</b>           | <p>Директор Филиала в городе Иркутске Оглоблина Е.В.</p> <p>(должность, ФИО)</p> <p>М.П.</p> <p>(подпись)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Дата выдачи Полиса:</b>             | «21» декабря 2016 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



**III. Копии документов Заказчика**

001-506

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на  
имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости****ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ**Дата 16.02.2017№ 38-00-4001/5001/2017-4636На основании запроса от 07.02.2017, поступившего на  
рассмотрение 08.02.2017, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Теплоцентр"",  
ИНН: 3831000220, ОГРН: 1073831000132, дата гос.регистрации: 01.01.0001; адрес места  
нахождения: Иркутская область, г.Киренск, Иркутская область, г Киренск, ул П.Осипенко,  
д 47, в период с 01.01.2013 - 07.02.2017 принадлежали следующие объекты недвижимого  
имущества

|    |      |                                                       |                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | 1.1. | Вид объекта недвижимости:                             | Здание                                                                                                                                                                                                                            |
|    |      | Кадастровый номер:                                    | 38:09:010802:194                                                                                                                                                                                                                  |
|    |      | Назначение объекта недвижимости:                      | Нежилое здание                                                                                                                                                                                                                    |
|    |      | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: |                                                                                                                                                                                                                                   |
|    |      | Адрес:                                                | Иркутская обл, р-н Киренский, г Киренск, мкр Авиагородок, ул Гастелло, 5                                                                                                                                                          |
|    |      | Площадь:                                              | 673, 1 кв. м                                                                                                                                                                                                                      |
|    | 1.2. | Вид права, доля в праве:                              | Собственность                                                                                                                                                                                                                     |
|    |      | дата государственной регистрации:                     | 18.12.2014                                                                                                                                                                                                                        |
|    |      | номер государственной регистрации:                    | 38-38-14/016/2014-709                                                                                                                                                                                                             |
|    |      | основание государственной регистрации:                | Договор купли продажи недвижимого имущества от 15.08.2013 №1                                                                                                                                                                      |
|    |      | дата государственной регистрации прекращения права:   |                                                                                                                                                                                                                                   |
|    | 1.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  |                                                                                                                                                                                                                                   |
|    |      | 1.3.1. вид:                                           | Ипотека, Иркутская область, Киренский район, г.Киренск, мкр.Авиагородок, ул.Гастелло, д.5, кад.№ 38:09:010802:194, Здание АПС, нежилое здание, инвентарный номер 25:220:001:030000190, литер А, площадь 673.1 кв. м., этажность 1 |
|    |      | номер                                                 | 38-38/014-38/014/004/2015-229/1                                                                                                                                                                                                   |



|    |                     |                                                             |                                                                                             |
|----|---------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                     | государственной<br>регистрации:                             |                                                                                             |
| 2. | 2.1.                | Вид объекта<br>недвижимости:                                | Здание                                                                                      |
|    |                     | Кадастровый номер:                                          | 38:09:011514:78                                                                             |
|    |                     | Назначение объекта<br>недвижимости:                         | Нежилое здание                                                                              |
|    |                     | Виды разрешенного<br>использования объекта<br>недвижимости: |                                                                                             |
|    |                     | Адрес:                                                      | Иркутская область, р-н Киренский, г Киренск, мкр<br>Центральный, ул Коммунистическая, д 32а |
|    |                     | Площадь:                                                    | 141, 6 кв. м                                                                                |
|    | 2.2.                | Вид права, доля в праве:                                    | Собственность                                                                               |
|    |                     | дата государственной<br>регистрации:                        | 02.08.2011                                                                                  |
|    |                     | номер государственной<br>регистрации:                       | 38-38-22/002/2011-884                                                                       |
|    |                     | основание государственной<br>регистрации:                   | Договор купли-продажи недвижимого имущества от<br>20.06.2011                                |
|    |                     | дата государственной<br>регистрации прекращения<br>права:   |                                                                                             |
|    | 2.3.                | Ограничение прав и<br>обременение объекта<br>недвижимости:  | не зарегистрировано                                                                         |
| 3. | Получатель выписки: |                                                             | Лихова Гульнара Рушановна                                                                   |

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представленные всеми территориальными органами Росреестра.

В соответствии с частью 12 статьи 62 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ГЕЛНХ К  
МЕЛГАВОННОГО  
(полное наименование должности)



МЕРКУЛЬЕВА Н. В.  
(инициалы, фамилия)



6902\_2227027



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ**

Бульвар Гагарина, 70, Иркутск, 664025, тел. (3952)24-12-96; факс (3952) 24-15-99

дополнительное здание суда: ул. Дзержинского, 36А, Иркутск, 664011,

тел. (3952) 261-709; факс: (3952) 261-761

<http://www.irkutsk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

**Р Е Ш Е Н И Е**

о признании должника банкротом

и об открытии конкурсного производства

г. Иркутск

«16» ноября 2016 года

Дело № А19-7485/2015

Резолютивная часть решения объявлена 14.11.2016.

Решение в полном объеме изготовлено 16.11.2016.

Арбитражный суд Иркутской области в составе судьи Новокрещенова Д.Н., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Салмановой Г.Д.,

рассмотрев в судебном заседании в помещении арбитражного суда отчет внешнего управляющего общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Теплоцентр» Троицкой Ирины Леонидовны,

по делу по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Восточно-Сибирский юридический центр» (далее – ООО «ВСЮЦ») (ОГРН 1133850038178, ИНН 3808231822, адрес: 664007, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Дзержинского, 35, оф. 26) о признании общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Теплоцентр» (ОГРН 1073831000132, ИНН 3831000220, адрес: 666700, Иркутская область, г. Киренск, ул. П. Осипенко, 47) несостоятельным (банкротом),

в судебном заседании 14.11.2016 участвуют:

представитель внешнего управляющего ООО «Управляющая компания «Теплоцентр» Троицкой И.Л. – Вилков С.Ю., по доверенности, паспорт;

установил:

Определением Арбитражного суда Иркутской области от 08.07.2015 заявление общества с ограниченной ответственностью «Восточно-Сибирский юридический центр»



признано обоснованным, в отношении ООО «Управляющая компания «Теплоцентр»» введена процедура банкротства – наблюдение, временным управляющим утверждена арбитражный управляющий Троицкая Ирина Леонидовна.

Определением Арбитражного суда Иркутской области от 12.11.2015 в отношении ООО «УК «Теплоцентр»» введена процедура внешнего управления, внешним управляющим ООО «УК «Теплоцентр»» утвержден арбитражный управляющий Троицкая Ирина Леонидовна.

В судебном заседании рассматривается отчет внешнего управляющего ООО «Управляющая компания «Теплоцентр»» Троицкой Ирины Леонидовны.

Представитель внешнего управляющего ООО «Управляющая компания «Теплоцентр»» Троицкой И.Л. в судебном заседании заявил ходатайство о признании должника банкротом и открытии процедуры конкурсного производства.

Иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, ходатайства не направили; о времени и месте судебного разбирательства уведомлены надлежащим образом (часть 1 статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, часть 6 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Дело рассматривается в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Рассмотрев заявленное представителем внешнего управляющего ходатайство о признании должника банкротом и открытии конкурсного производства, арбитражный суд установил следующее.

ООО «Управляющая компания «ТеплоЦентр»» зарегистрировано в качестве юридического лица 07.06.2007 межрайонной инспекцией ФНС России № 17 по Иркутской области, о чем в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись за основным государственным регистрационным номером 1073831000132.

ООО «Управляющая компания «ТеплоЦентр»» как налогоплательщику присвоен идентификационный номер налогоплательщика 3831000220.

Согласно статье 2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 внешнее управление - процедура, применяемая в деле о банкротстве к должнику в целях восстановления его платежеспособности.

Из отчета внешнего управляющего и представленных документов следует, что за период проведения внешнего управления в отношении должника внешним управляющим проведены следующие мероприятия: опубликовано сообщение о введении процедуры внешнего управления в газете «Коммерсантъ» № 240 от 26.12.2016; проведено собрание



кредиторов 19.11.2015, проведена инвентаризация основных средств должника, товарно-материальных ценностей, дебиторской и кредиторской задолженности; сформирован реестр требований кредиторов; проведена приемка документов, подтверждающих дебиторскую задолженность, печатей, штампов, а также документов по финансово-хозяйственной деятельности; проведено собрание кредиторов по утверждению плана внешнего управления 01.11.2016 и 20.01.2016. План внешнего управления утвержден собранием кредиторов от 20.01.2016.

При введении в отношении ООО «УК «Теплоцентр» процедуры внешнего управления судом было установлено следующее.

По данным РЭП ГИБДД МО МВД России Киренский от 31.07.2015 за должником зарегистрировано 6 единиц автотранспортных средств.

Согласно ответу Службы государственного надзора за техническим состоянием самоходных машин и других видов техники Иркутской области от 27.07.2015 у должника имеется 2 единицы техники.

ФНС России представила сведения о наличии у должника 1 единицы контрольно-кассовой техники. Представлены сведения об открытых счетах в кредитных организациях.

Как следует из выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 07.08.2015, ООО «Управляющая компания «ТеплоЦентр» на праве общей долевой собственности имеет 2 объекта недвижимого имущества: здание АПС, нежилое, площадью 673,1 кв.м; здание котельной, нежилое, площадью 141,6 кв.м.

Иного имущества по результатам проведенной работы не установлено.

Согласно абзацу 2 пункта 2 статьи 99 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" внешний управляющий обязан, в том числе, принять в управление имущество должника и провести его инвентаризацию, в течение трех рабочих дней с даты окончания инвентаризации имущества должника включить в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве сведения о результатах такой инвентаризации.

Внешним управляющим ООО «УК «Теплоцентр» 12.11.2015 издан приказ о проведении инвентаризации имущества должника.

Согласно инвентаризационной описи основных средств остаточная стоимость основных средств составляет 1 278 454 рублей 41 копейка и 169 357 рублей 40 копеек, дебиторская задолженность 7 825 453 рублей 03 копейки, кредиторская задолженность 5 304 737 рублей 51 копейка.

В силу пункта 1 статьи 106 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 не позднее чем через месяц с даты своего утверждения внешний управляющий обязан разработать план внешнего управления и



представить его собранию кредиторов для утверждения. План внешнего управления должен предусматривать меры по восстановлению платежеспособности должника, условия и порядок реализации указанных мер, расходы на их реализацию и иные расходы должника.

Согласно пункту 1 статьи 107 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 рассмотрение вопроса об утверждении и изменении плана внешнего управления относится к исключительной компетенции собрания кредиторов.

Согласно пункту 3 статьи 107 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 собрание кредиторов имеет право принять одно из решений:

- об утверждении плана внешнего управления;
- об отклонении плана внешнего управления и обращении в арбитражный суд с ходатайством о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства;
- об отклонении плана внешнего управления. Указанное решение должно предусматривать срок созыва следующего собрания кредиторов для рассмотрения нового плана внешнего управления, при этом срок созыва собрания кредиторов не может превышать два месяца с даты принятия указанного решения;
- об отклонении плана внешнего управления и освобождении внешнего управляющего с одновременным выбором кандидатуры внешнего управляющего (указываются фамилия, имя, отчество арбитражного управляющего, наименование и адрес саморегулируемой организации, членом которой он является) или саморегулируемой организации, из числа членов которой должен быть утвержден внешний управляющий, и утверждением дополнительных требований к кандидатуре внешнего управляющего.

Утвержденный собранием кредиторов план внешнего управления представляется в арбитражный суд внешним управляющим не позднее чем через пять дней с даты проведения собрания кредиторов (пункт 4 статьи 107 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002).

Внешним управляющим ООО «Управляющая компания «ТеплоЦентр» Троицкой И.Л. было назначено собрание кредиторов на 11.01.2016, сведения о назначении собрания размещены в едином Федеральном реестре сведений о банкротстве (номер сообщения 874170 от 25.12.2015).

Из протокола собрания кредиторов ООО «Управляющая компания «ТеплоЦентр» № 01-ВУ от 11.01.2016 следует, что собранием кредиторов принято следующее решение – отложить проведение собрания кредиторов, назначенное на 11.01.2016.



Внешним управляющим ООО «Управляющая компания «ТеплоЦентр» Троицкой И.Л. было повторно назначено собрание кредиторов на 20.01.2016, сведения о назначении собрания размещены в едином Федеральном реестре сведений о банкротстве (номер сообщения 889626 от 12.01.2016).

Согласно протоколу собрания кредиторов № 02-ВУ от 20.01.2016 на данном собрании был утвержден план внешнего управления.

Из утверждённого собранием кредиторов плана внешнего управления следует, что первоочередными задачами, которые необходимо выполнить для восстановления платежеспособности должника являются:

- подготовка и направление претензий на взыскание дебиторской задолженности, с целью соблюдения претензионного порядка. Согласно инвентаризации дебиторской задолженности ООО «УК «Теплоцентр» сумма реальной к взысканию дебиторской задолженности составляет 7 825 453,03 рублей;

- подписание договоров на аренду двух дополнительных котельных. В целях экономии времени и для более эффективного выполнения своих обязанностей внешним управляющим был заключен Договор аренды № 1 объекта недвижимости находящейся в собственности от 01.12.2015. Данная мера должна была увеличить количество потребителей услуг оказываемых ООО «УК «ТеплоЦентр». В данном случае объем производственных мощностей и прибыль от них значительно выше затрат понесенных на производство.

Далее внешним управляющим было назначено еще одно собрание кредиторов на 28.09.2016, данное собрание не состоялось по причине отсутствия кворума.

Из пояснений внешнего управляющего следует, что им был заключен договор аренды дополнительных котельных №13,14 между ООО УК Терминал и ООО «УК «ТеплоЦентр», согласно которому ООО УК Терминал должен был передать ООО «УК «ТеплоЦентр» социальный уголь, который принадлежит Администрации Киренского городского поселения, однако уголь передан не был. В связи с чем ООО «УК «ТеплоЦентр» вынужден был приобретать топливо за счет собственных средств, поскольку возникла угроза срыва отопительного сезона, то есть прекращение теплоснабжения социально значимых объектов (больница, школы, детские сады и т.д.) и населения г.Киренска. В результате понесенных дополнительных расходов на топливо, а также в связи с отсутствием своевременной оплаты за услуги от Администрации г.Киренска деятельность ООО «УК «ТеплоЦентр» стала убыточной. Кроме того, в марте 2016 с расчетного счета должника службой судебных приставов были списаны денежные средства более 1 200 000 рублей на заработную плату, которая включена во вторую



очередь реестра требований кредиторов, что в свою очередь так же осложнила деятельность должника.

В соответствии с пунктом 2 статьи 12 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 к исключительной компетенции собрания кредиторов относится принятие решений о введении финансового оздоровления, внешнего управления и об изменении срока их проведения, об обращении с соответствующим ходатайством в арбитражный суд; об утверждении и изменении плана внешнего управления; об обращении в арбитражный суд с ходатайством о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

Согласно пункту 1 статьи 117 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 внешний управляющий обязан представить на рассмотрение собрания кредиторов отчет внешнего управляющего: по результатам проведения внешнего управления; при наличии оснований для досрочного прекращения внешнего управления; по требованию лиц, имеющих право на созыв собрания кредиторов; в случае накопления денежных средств, достаточных для удовлетворения всех требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов.

Пунктом 3 статьи 118 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 установлено, что по результатам рассмотрения отчета внешнего управляющего собрание кредиторов вправе принять одно из решений: об обращении в арбитражный суд с ходатайством о прекращении внешнего управления в связи с восстановлением платежеспособности должника и переходе к расчетам с кредиторами; об обращении в арбитражный суд с ходатайством о прекращении производства по делу в связи с удовлетворением всех требований кредиторов в соответствии с реестром требований кредиторов; об обращении в арбитражный суд с ходатайством о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства; о заключении мирового соглашения.

Собранием кредиторов, состоявшимся 20.10.2016, приняты следующие решения: не обращаться в арбитражный суд с ходатайством о прекращении внешнего управления в связи с восстановлением платежеспособности должника и переходе к расчетам с кредиторами; не обращаться в арбитражный суд с ходатайством о прекращении производства по делу в связи с удовлетворением всех требований кредиторов в соответствии с реестром требований кредиторов; обратиться в арбитражный суд с ходатайством о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства; определить саморегулируемую организацию НП «Сибирская гильдия антикризисных управляющих», из числа членов которой должен быть утвержден арбитражный



управляющий; одобрить передачу здания котельной, расположенное по адресу: г. Киренск, мкр. Центральный, ул. Коммунистическая, дом 32А, в аренду третьему лицу.

Из протокола собрания кредиторов ООО «УК «ТеплоЦентр» № 04-ВУ от 20.10.2016 следует, что на собрании кредиторов присутствовали конкурсные кредитор, включенные в реестр требований кредиторов ООО «УК «ТеплоЦентр», общая сумма требований которых составляет 100% от всей суммы требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов.

В соответствии с пунктом 1 статьи 15 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» решения собрания кредиторов по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от числа голосов конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, присутствующих на собрании кредиторов, если иное не предусмотрено указанным Федеральным законом.

Согласно протоколу собрания кредиторов ООО «УК «ТеплоЦентр» № 04-ВУ от 20.10.2016 решение собрания кредиторов по вопросу об обращении в арбитражный суд с ходатайством о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства принято единогласно.

Решения, принятые собранием кредиторов ООО «УК «ТеплоЦентр» от 20.10.2016, недействительными не признаны, в установленном законом порядке не оспорены.

Пункт 7 статьи 119 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 при наличии ходатайства собрания кредиторов о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, а также в случае отказа арбитражного суда в утверждении отчета внешнего управляющего или непредставления указанного отчета в течение месяца со дня окончания установленного срока внешнего управления арбитражный суд может принять решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

Согласно пункту 1 статьи 53 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» решение арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства принимается в случаях установления признаков банкротства должника, предусмотренных статьей 3 настоящего Федерального закона, при отсутствии оснований для оставления заявления о признании должника банкротом без рассмотрения, введения финансового оздоровления, внешнего управления, утверждения мирового соглашения или прекращения производства по делу о банкротстве.

Исходя из положений абзаца 3 пункта 1 статьи 106 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 платежеспособность должника



признается восстановленной при отсутствии признаков банкротства, установленных статьей 3 настоящего Федерального закона.

Обязательства перед кредиторами не исполнены должником, сумма кредиторской задолженности в совокупности превышает триста тысяч рублей, что свидетельствует о наличии у должника признаков банкротства.

Доказательства возможности восстановления платежеспособности должника в материалы дела не представлены.

Учитывая наличие у должника признаков банкротства (обязательства должником не исполнены перед кредитором в течение 3 месяцев с момента наступления даты их исполнения, сумма кредиторской задолженности в совокупности превышает 300 000 руб.), отсутствие достаточных оснований полагать, что платежеспособность должника может быть восстановлена, наличие решения собрания кредиторов ООО «УК «ТеплоЦентр» об обращении в суд с ходатайством о признании должника банкротом и об открытии в отношении него конкурсного производства, суд приходит к выводу, что ООО «УК «ТеплоЦентр» подлежит признанию несостоятельным (банкротом) на основании статей 3, 53, 107 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002.

Некоммерческим партнёрством «Сибирская гильдия антикризисных управляющих» в соответствии со статьей 45 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 представлена кандидатура арбитражного управляющего Лиховой Гульнары Рушановны и информация о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего Лиховой Гульнары Рушановны требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 указанного закона.

По результатам рассмотрения представленной саморегулируемой организацией арбитражных управляющих информации о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего Лиховой Гульнары Рушановны требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 указанного Федерального закона, арбитражный суд на основании пункта 5 статьи 45, пунктов 2, 3 статьи 20.6 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 считает возможным утвердить конкурсным управляющим ООО «УК «ТеплоЦентр» арбитражного управляющего Лихову Гульнару Рушановну (ИНН 142601822110, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих - 14770; почтовый адрес для направления корреспонденции: 664003, г. Иркутск, а/я 281), утвердить фиксированное вознаграждение конкурсному управляющему в размере 30 000 рублей ежемесячно.



Согласно части 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

При подаче заявления обществу с ограниченной ответственностью «Восточно-Сибирский юридический центр» предоставлена отсрочка по уплате государственной пошлины до рассмотрения дела А19-7485/2015 по существу.

Таким образом, в соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации государственная пошлина в размере 6 000 рублей подлежит взысканию с ООО «УК «ТеплоЦентр» в доход федерального бюджета.

В соответствии с абзацем 2 пункта 2 статьи 126 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» руководитель должника в течение трех дней с даты утверждения конкурсного управляющего обязан обеспечить передачу бухгалтерской и иной документации должника, печатей, штампов, материальных и иных ценностей конкурсному управляющему.

Руководствуясь статьями 53, 124, 126, 127 Федерального закона от 26.10.2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», 167-170, 176, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

**РЕШИЛ:**

признать несостоятельным (банкротом) общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Теплоцентр» (ОГРН 1073831000132, ИНН 3831000220, адрес: 666700, Иркутская область, г. Киренск, ул. П. Осипенко, 47).

Открыть в отношении общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Теплоцентр» конкурсное производство. Конкурсное производство открыть на срок до «15» мая 2017 года.

Утвердить конкурсным управляющим общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Теплоцентр» Лихову Гульнару Рушановну.

Утвердить конкурсному управляющему Лиховой Гульнаре Рушановне фиксированное вознаграждение в размере 30 000 рублей в месяц.

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего о результатах проведения конкурсного производства в отношении общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Теплоцентр» на 09 часов 30 минут «15» мая 2017 года.

Судебное заседание состоится в кабинете № 202 «а» Арбитражного суда Иркутской области, расположенном по адресу: 664011, г. Иркутск, ул. Дзержинского, 36А, телефон 261-730 (специалист), факс 261-761.



Информацию о движении дела, включая сведения об объявленных перерывах, а также времени и месте рассмотрения дела, возможно получить на официальном сайте Арбитражного суда Иркутской области: [www.irkutsk.arbitr.ru](http://www.irkutsk.arbitr.ru), адрес электронной почты: [info@irkutsk.arbitr.ru](mailto:info@irkutsk.arbitr.ru), адрес электронной почты специалиста: [a19.snaumova@ARBITR.RU](mailto:a19.snaumova@ARBITR.RU).

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Теплоцентр» (ОГРН 1073831000132, ИНН 3831000220, адрес: 666700, Иркутская область, г. Киренск, ул. П. Осипенко, 47) в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 6 000 руб.

С даты принятия настоящего решения наступают последствия, установленные статьей 126 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Четвертый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Иркутской области в течение месяца со дня его принятия.

Судья

Д.Н. Новокрещенов