



ИП Жигульский Игорь Васильевич: член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр саморегулируемой организации оценщиков за регистрационным № 000102; ОГРН ИП Жигульский И. В.: 307616521909037; ОКПО ИП Жигульский И. В.: 0156182904; ИНН Жигульского И. В.: 616512250110; e-mail: zhig-igor@yandex.ru; тел./факс: 8(863)255-85-23, моб.: 8-928-608-1723.

- состояние отделки	Состояние помещений удовлетворительное.
- состояние инженерного оборудования	Состояние оборудования удовлетворительное.
- обеспеченность связью и коммунальными услугами	Телефонная линия предоставляется по отдельному договору. Санузел в местах общего пользования на этаже. Водоснабжение центральное. Отопление центральное. Горячее водоснабжение отсутствует. Имеется электричество.
- качество управления	Удовлетворительное
- обеспечение безопасности	Без охраны
- наличие оборудования для бизнеса	Отсутствует

11.1.4. Износ

№ п/п	Объект оценки	Износ объекта оценки по техническому паспорту, %	Совокупный износ объекта оценки, %
1	Нежилое помещение, общей площадью 16,5 м ² , ком. № 1 на поэтажном плане, на 1 этаже здания литер А, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Новочеркасск, ул. Пляжная, дом №5	-	30

11.1.5. Устаревания

Отсутствуют

11.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют значение, влияющее на результаты оценки объекта оценки

Отсутствуют

11.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

На дату осмотра (обследования) объекта оценки 17.10.14г. недвижимое имущество:

№ п/п	Объект оценки	Текущее использование
1	Нежилое помещение, общей площадью 16,5 м ² , ком. № 1 на поэтажном плане, на 1 этаже здания литер А, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Новочеркасск, ул. Пляжная, дом №5	Используется как нежилое

11.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Отсутствуют.



ИП Жигульский Игорь Васильевич: член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр саморегулируемой организации оценщиков за регистрационным № 000102; ОГРН ИП Жигульский И. В.: 307616521900037; ОКПО ИП Жигульский И. В.: 0156182904; ИНН Жигульского И. В.: 616512250110; e-mail: zhig-igor@yandex.ru; тел./факс: 8(863)255-85-23, моб.: 8-928-608-1723.

11.5. Реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта

Не указываются. Заказчик физическое лицо.

ФОТООБЗОР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Нежилое помещение, общей площадью 16,5м², ком. № 1 на поэтажном плане, на 1 этаже здания литер А, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Новочеркасск, ул. Пляжная, дом №5.

Общий вид здания



Состояние помещения



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

12.1. Географическое положение объекта оценки

Новочеркасск – город областного подчинения Ростовской области. Граничит с Октябрьским и Аксайским сельскими районами Ростовской области. Общая площадь городских земель составляет 13412,1 га. (в пределах городской черты 12297, 9 га.). Население составляет 184, 5 тыс. чел.

Город Новочеркасск был заложен 18 мая по ст. стилю (30 по новому стилю) 1805 года Войсковым Атаманом Матвеем Ивановичем Платовым по проекту военного инженера генерал-



ИП Жигульский Игорь Васильевич: член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр саморегулируемой организации оценщиков за регистрационным № 600102; ОГРН ИП Жигульский И. В.: 307616521900037; ОКПО ИП Жигульский И. В.: 0156182904; ИНН Жигульского И. В.: 616512250110; e-mail: zhig-igor@yandex.ru; тел./факс: 8(863)255-85-23, моб.: 8-928-608-1723.

лейтенанта Франца Деволана. Новая столица казачества – город Новый Черкасск строился по самым современным образцам европейской архитектуры того времени и одновременно по канонам казачьей культуры.

Развиваясь как административная столица Донского казачества, Новочеркасск, естественно, имел преобладающее население казачьего происхождения. Но жили в нем и иногородние, в том числе лица многих национальностей.

В годы революции Новочеркасск служил местом обитания для бежавшего Временного правительства. Здесь были сформированы две белые армии – Добровольческая и Донская. Фактически Новочеркасск с 1917 г. по январь 1920 г. являлся центром контрреволюции. С установлением в нем 7 января 1920 г. советской власти, Новочеркасск перешел из разряда казачьей столицы в районный, а позднее городской центр и стал крупным промышленным, научным и культурным центром Донского края.

Ведущей отраслью экономики города является промышленность. Как промышленный центр Новочеркасск славится:

- электровозостроительным заводом ОАО «НПО «НЭВЗ» ,
- электродным заводом,
- крупнейшей на Юге страны Новочеркасской ГРЭС,
- уникальным ПО «Магнит»,
- заводом синтетических продуктов и т.д.

В Новочеркаске работают: крупнейший на юге страны Южно-российский государственный технический университет (ЮРГТУ), Мелиоративная академия (НИМА), Военный институт связи (НВИС), 6 научно-исследовательских и проектных институтов (ОАО ВЭЛНИИ, ВНИИВиВ и т.д.), 11 колледжей и техникумов, Новочеркасское суворовское военное училище МВД РФ, Донской кадетский корпус, 23 общеобразовательных школы, 3 школы-интерната, 4 детских дома.

В Новочеркаске действует старейший на Дону драматический театр (с 1825 г.), единственный в мире музей истории Донского Казачества с городскими филиалами (Дом-музей художника И.И. Крылова, Дом-музей художника-баталиста М.Б. Грекова, Дом-музей поэта В. Калмыкова, Атаманский дворец), музыкальная школа им. П.И. Чайковского, более 10 Домов и Дворцов культуры, центральная библиотека им. А.С. Пушкина. В 2002 году город отметил 40-летие Новочеркасской трагедии 1962 г. (2 июня). В память об этом событии открыт музей Памяти жертв Новочеркасской трагедии и установлен памятник на новом кладбище, где похоронены 26 погибших.

В Новочеркаске проживает около 88 национальностей и народностей, из них около 60 тыс. человек – ветераны войны и труда, около 50 тыс. учащихся, 48 тысяч работающих в сфере производства, торговли и сервиса. В городе имеется 25 лечебно – оздоровительных учреждений , в том числе легочно-хирургическая больница, больница скорой медицинской помощи, психоневрологический интернат, кожно-венерологический диспансер, наркологический диспансер, легочно-хирургическая больница, врачебно-физкультурный диспансер, иммунологическая лаборатория, центр медицинской профилактики и др.

12.2. Анализ локального окружения и местоположения объекта оценки

Типичное использование окружающей недвижимости	Жилые и общественные здания
Тип застройки окружения	Многоэтажные и одноэтажные здания
Качество застройки	Кирпичные и панельные здания 1960-1990 годов постройки



ИИИ Жигульский Игорь Васильевич: член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр саморегулируемой организации оценщиков со регистрационным № 000192; ОГРН ИП Жигульский И. В.: 307616521900037; ОКПО ИП Жигульский И. В.: 0156182904; ИНН Жигульского И. В.: 616512250110; e-mail: zhig-igor@yandex.ru; тел./факс: 8(863)255-85-23, моб.: 8-928-608-1723.

Полнота застройки территории	60%
Перспектива развития	Административно-жилая часть города

Вывод: Анализ местоположения объекта оценки и его технического состояния, позволил сделать вывод, что местонахождение объекта оценки наиболее подходит (на данном этапе времени) для использования его как объекта нежилой недвижимости.

12.3 Анализ рынка нежилой недвижимости г. Новочеркасск

В настоящее время на рынке нежилых площадей г. Новочеркаска основоопределяющими факторами стали: качество строительства, местоположение (в определенной мере), цена (стоимость), оснащение и возможность выполнения определенных функций. Многих потенциальных инвесторов интересуют уже переоборудованные по евростандартам (уровень отделки, оборудования и инженерного оснащения соответствует современным требованиям данного сегмента рынка недвижимости) помещения (отдельно стоящие здания) или помещения (отдельно стоящие здания) которые могут после переоборудования соответствовать современным требованиям.

Несмотря на увеличившуюся в последнее время прозрачность рынка аренды нежилых площадей, пенообразование на рынке продажи нежилых площадей в Ростовской области и как следствие в г. Новочеркаска остается сложным. С одной стороны, цена купли-продажи ориентируется на приносимую прибыль, с другой стороны, в её основе лежат значительные затраты на качество строительства объектов недвижимого имущества (затраты на приобретение объектов недвижимости и доведение их до уровня соответствия современным требованиям данного сегмента рынка недвижимости). В настоящее время основную долю рынка нежилых площадей г. Новочеркаска занимают площади расположенные в переоборудованных квартирах (переведённых в нежилой фонд) и зданиях построенных и сданных в эксплуатацию до 2000 года.

По данным полученным оценщиком в результате проведения собственного маркетингового исследования рынка нежилых площадей г. Новочеркаска, в начале 2014 года среднее значение стоимости месячной арендной платы (цена предложения, при условии соблюдения вышеперечисленных условий) за нежилые помещения (расположенные в районе нахождения объекта оценки) находилось в интервале 50-300 рублей/м².

Среднее значение стоимости (цена предложения) 1м² площади нежилых помещений (расположенные в районе нахождения объекта оценки) при их продаже в конце 2013 года находились в интервале 1 000-5 000 рублей.

12.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

Основательность оценки зависит от того, как рассмотрено наилучшее и наиболее эффективное использование объекта и, в частности, от заключения по этому вопросу. Часто эту концепцию называют «самое выгодное законное использование». Она требует тщательного анализа многих факторов.

Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчёте, подразумевает «наиболее вероятное использование недвижимости, являющееся физически возможным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения, и в результате которого стоимость оцениваемого объекта недвижимости будет максимальной».

Заключение о наилучшем и наиболее эффективном использовании оцениваемого объекта недвижимости отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования



ИП Жигульский Игорь Васильевич: член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр саморегулируемой организации оценщиков за регистрационным № 600102; ОГРН ИП Жигульский И. В.: 307616521900037; ОКПО ИП Жигульский И. В.: 0156182904; ИНН Жигульского И. В.: 616512250110; e-mail: zhig-igor@yandex.ru; тел./факс: 8(863)255-85-23, моб.: 8-928-608-1723.

собственности, исходящее из анализа состояния рынка, и является основополагающей предпосылкой при определении стоимости.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Юридическая допустимость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.

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

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

Таким образом, вопросы, которые необходимо рассмотреть, связаны с четырьмя тестами, определяющими физическую возможность, юридическую допустимость, финансовую обоснованность и максимальную рентабельность того или иного использования.

При учете возможности наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта оценщик исходил из следующих предположений:

Физически возможные варианты использования

Необходимо оценить параметры, проектные характеристики, физическое и техническое состояние имеющихся улучшений.

Конструкция здания, его объемно-планировочные параметры и реальное техническое состояние ограничивают физически возможные варианты использования. На момент оценки объект оценки может быть использован по прямому назначению.

Законодательно разрешенное использование

На момент оценки законодательно разрешенное использование объекта оценки в качестве нежилого помещения.

Варианты использования, приносящие прибыль

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход, превышающий стоимость земли с улучшениями. Имеющиеся улучшения должны обеспечивать доходность землепользования и тем самым создавать стоимость. Наиболее доходным использованием объекта оценки, является использование его в качестве нежилого помещения.

Варианты использования, обеспечивающие максимальную доходность

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Принимая во внимание месторасположение, архитектурно-планировочное решение, техническое состояние объекта оценки, целесообразно использовать объект оценки в качестве нежилого помещения.

Принимая во внимания текущее состояние рынка недвижимости г. Новочеркасск, местоположение, архитектурно-планировочное решение и техническое состояние, оценщик считает, что наиболее лучшим и эффективным использованием объекта оценки среди физически возможных, законодательно разрешенных и экономически выгодных вариантов на момент оценки является использование в качестве нежилого помещения.



13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Рыночная стоимость в соответствии Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федерального закона от 27.07.2006 N 157-ФЗ) и Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) определяется следующим образом:

«... 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.

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

инвестиционная стоимость;

ликвидационная стоимость;

кадастровая стоимость.

Инвестиционная стоимость объекта оценки - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Ликвидационная стоимость объекта оценки - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции



ИП Жигульский Игорь Васильевич: член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр саморегулируемой организации оценщиков та регистрационный № 000102; ОГРН ИП Жигульский И. В.: 307616521900037; ОКПО ИП Жигульский И. В.: 0156182904; ИНН Жигульского И. В.: 616512250110; e-mail: zhig-igor@yandex.ru; тел./факс: 8(863)255-85-23, моб.: 8-928-608-1723.

объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Кадастровая стоимость объекта оценки - определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

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

Оценщик - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального Закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федерального закона от 27.07.2006 N 157-ФЗ)

Объекты оценки - отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Подходы к оценке:

затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний;

сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах;

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

Подход к оценке представляет собой 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 (датой проведения оценки, датой определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

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.

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

Восстановительная стоимость нового строительства (полная восстановительная стоимость) - стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемого объекта.

Остаточная стоимость - первоначальная стоимость объекта за минусом начисленного износа.

Износ - потеря стоимости имущества под воздействием различных причин.



Физический износ - потеря стоимости имущества, которая вызвана снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Функциональный износ - потеря стоимости имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ - потеря стоимости объекта в результате изменения внешней экономической ситуации.

Устранимый износ - износ, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость имущества.

Неустрашимый износ - износ, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Оценка любого объекта собственности представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении его стоимости с учетом потенциального и реального дохода, приносимого им в определенный момент времени в условиях конкретного рынка.

Таким образом, *процесс оценки* – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения вопросов по определению рыночной стоимости имущества в соответствии с поставленной целью.

При выполнении данной работы процесс оценки включает в себя:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав.
3. Осмотр объекта оценки и его окрестностей; установление количественных и качественных характеристик оцениваемого объекта.
4. Сбор, обработку и анализ исходной информации по оцениваемому объекту (общих характеристик объекта оценки, технической, финансовой, бухгалтерской и другой документации, а также иных данных, необходимых для выполнения расчетов по определению рыночной стоимости оцениваемого имущества).
5. Исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов, подбор аналогов для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.
6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.
7. Проведение расчетов по определению рыночной стоимости объекта оценки с использованием трех классических подходов к оценке.
7. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, их согласование и определение итоговой величины оцененной стоимости объекта.
8. Оформление результатов оценки (подготовка отчёта об оценке в письменной форме) и передача отчёта Заказчику.

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

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

Применяя доходный подход к оценке необходимо:

- а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;



ИП Жигульский Игорь Васильевич: член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр саморегулируемой организации оценщиков за регистрационным № 000102; ОГРН ИП Жигульский И. В.: 307616521900037; ОКПО ИП Жигульский И. В.: 0156182904; ИНН Жигульского И. В.: 616512250110; e-mail: zhig-igor@yandex.ru; тел./факс: 8(863)255-85-23, моб.: 8-928-608-1723.

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

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

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке необходимо:

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.

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.

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

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляется согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо подхода не использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

Процесс сведения результатов расчета стоимости приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем достигается цель оценки.

13.1. Определение (расчет) рыночной стоимости годовой арендной платы объекта оценки доходным подходом

Так как на дату оценки на открытом рынке оценщик не смог обнаружить достоверной информации о продаже (предложениях на продажу (сдаче в аренду)) объектов-аналогов (аналогичных объекту оценки по виду разрешенного использования), которая позволила бы на основании цены сделки (стоимости) спрогнозировать (рассчитать) возможные доходы (величину



ИП Жигульский Игорь Васильевич: член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр саморегулируемой организации оценщиков та регистрационным № 000102; ОГРН ИП Жигульский И. В.: 307616521900037; ОКНО ИП Жигульский И. В.: 0156182904; ИНН Жигульского И. В.: 616512250110; e-mail: zbig-igor@yandex.ru; тел./факс: 8(863)255-85-23, моб.: 8-928-608-1723.

годовой арендной платы), которые объект оценки способен приносить, то основываясь на этом оценщик отказался от применения доходного подхода при определении рыночной стоимости годовой арендной платы объекта оценки доходным подходом.

13.2. Определение (расчет) рыночной стоимости годовой арендной платы объекта оценки затратным подходом.

Так как ЗАКАЗЧИК, информации необходимой для расчетов в рамках затратного подхода не представил, оценщик отказался от применения затратного подхода для решения задачи настоящей оценки.

13.3. Определение (расчет) рыночной стоимости годовой арендной платы объекта оценки сравнительным подходом.

Оценщик применил метод прямого сравнения продаж.

Выбор объектов-аналогов

При изучении рынка недвижимого имущества (в сегменте аренда нежилых помещений) в г. Новочеркаска оценщиком не были обнаружены сданные или выставленные (предложенные) на сдачу объекты аналогичного назначения. В связи с этим для сопоставления были выбраны нежилые помещения в г. Ростов-на-Дону с последующей корректировкой результата на коэффициент приведения. Для расчета коэффициента приведения были выбраны три пары объектов (квартиры), расположенных в сопоставимых районах городов Новочеркасск и Ростова-на-Дону, и аналогичных по своим параметрам.

Усреднённый коэффициент приведения рассчитывается по формуле:

$$K_{\text{пр.ср.}} = \frac{\sum_{i=1}^n K_{\text{пр}i}}{n}$$

где, $K_{\text{пр}i}$ – коэффициент приведения стоимости аналогичной недвижимости г. Ростов-на-Дону к стоимости аналогичной недвижимости в г. Новочеркасск;

n – число коэффициентов.

Расчет коэффициента приведения цен для г. Новочеркасск приведен в ниже.

Объект недвижимости	Параметры объекта	Местоположение	Стоимость предложения, руб.	Источник ценовой информации
2-х комнатная квартира в г. Ростов-на-Дону	S = 56 м ²	ул. Дебальцевская	1 850 000	АН «Нирлан», тел. 8 (863) 269-86-99
2-х комнатная квартира в г. Новочеркасск	S = 46 м ²	ул. Высоковольная	990 000	АН г. Зверев, тел. 8-903-485-5234.



ИП Жигульский Игорь Васильевич: член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр саморегулируемой организации оценщиков за регистрационным № 000102; ОГРН ИП Жигульский И. В.: 307616521900037; ОКПО ИП Жигульский И. В.: 0156182904; ИНН Жигульского И. В.: 616512250110; e-mail: zhig-igor@yandex.ru; тел./факс: 8(863)255-85-23, моб.: 8-928-608-1723.

Коэффициент приведения K_{sp}^1		1,63		
2-х комнатная квартира в г. Ростов-на-Дону	$S = 54 \text{ м}^2$	ул. Тимошенко	1 750 000	АН «Лендлорд», тел.: 8 (863) 291-09-10
2-х комнатная квартира в г. Новочеркасск	$S = 53 \text{ м}^2$	ул. Калинина	1 050 000	АН г. Зверево, тел.: 8-903-485-5234.
Коэффициент приведения K_{sp}^2		1,63		
2-х комнатная квартира в г. Ростов-на-Дону	$S = 48 \text{ м}^2$	ул. Авиамоторная	1 750 000	АН «Дон-МТ», тел.: 8 (863) 227-05-00
2-х комнатная квартира в г. Новочеркасск	$S = 52 \text{ м}^2$	ул. Чехова	970 000	АН г. Зверево, тел.: 8-903-485-5234.
Коэффициент приведения K_{sp}^3		2,07		
Коэффициент приведения средний $K_{sp} = (K_{sp}^1 + K_{sp}^2 + K_{sp}^3)/3$		1,77		

Для оценки рыночной годовой арендной платы использованы данные по объектам-аналогам, полученные в АН: «Дон-МТ», «Лендлорд», которые приведены ниже.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Аналоги	Объект оценки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Местоположение	г. Новочеркасск, ул. пляжная, 5	г. Ростов-на-Дону, ул. Цезаря Куникова	г. Ростов-на-Дону, ул. Миронова	г. Ростов-на-Дону, ул. Тимошенко	г. Ростов-на-Дону, ул. Зорге
Цена предложения аренды объекта-аналога, (руб. в месяц)	-	15 000	12 500	17 000	16 000
Источник информации	МБОУ ДОД СДЮСШОР № 1	АН «Дон-МТ», тел.: 8 (863) 227-05-00	АН «Лендлорд», тел.: 8 (863) 291-09-10	АН «Дон-МТ», тел.: 8 (863) 227-05-00	АН «Лендлорд», тел.: 8 (863) 291-09-10
Передаваемые права на недвижимость	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Полный расчет	Полный расчет	Полный расчет	Полный расчет	Полный расчет
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Расходы, производимые непосредственно после покупки	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют



ИП Жигульский Игорь Васильевич: член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр саморегулируемой организации оценщиков за регистрационным № 000102; ОГРН ИП Жигульский И. В.: 307616521900037; ОКПО ИП Жигульский И. В.: 0156182904; ИНН Жигульского И. В.: 616512250110; e-mail: zhig-igor@yandex.ru; тел./факс: 8(863)255-85-23, моб.: 8-928-608-1723.

Условия рынка	Настоящее время	Не сдан	Не сдан	Не сдан	Не сдан
Физические характеристики:					
- площадь, (м ²)	16,5	23	19	27	25
- доп. информация	Элек-ия, вод-д и санузел в помещении, сост. пом. удов.	Элек-ия, вод-д и санузел в помещении, отопление центральное, сост. пом. удов.	Элек-ия, вод-д и санузел в помещении, отопление центральное, сост. пом. удов.	Элек-ия, вод-д и санузел в помещении, отопление центральное, сост. пом. удов.	Элек-ия, вод-д и санузел в помещении, отопление центральное, сост. пом. удов.
Экономические характеристики	Совпадают	Совпадают	Совпадают	Совпадают	Совпадают
Использование	Неж. пом.	Неж. пом.	Неж. пом.	Неж. пом.	Неж. пом.
Компоненты прощлки, не относящиеся к недвижимости	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения за 1 м² площади нежилого помещения (объекта-аналога). Данная единица сравнения:

- используется покупателями и продавцами на конкретном сегменте рынка при оформлении сделки купли продажи;
- данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объекта-аналога.

Расчет

Оценщиком были использованы цены предложений, поэтому необходимо ввести поправку, учитывающую «уторгование» (переход от цены предложения к цене сделки). Скидка на «уторгование» колеблется в пределах 3-5% согласно консультациям агентств недвижимости: АН "ДСК-недвижимость. Адрес: г. Ростов-на-Дону, Максима Горького ул., д. 251. Тел.: (863) 269-20-00, 269-93-39, 266-51-42; АН "Флагман". Адрес: г. Ростов-на-Дону, 339-й Стрелковой дивизии ул., д. 29, оф. 121. Телефоны: (863) 201-02-69, 218-95-29, факс 201-02-68; АН "Алмаз". Адрес: г. Ростов-на-Дону, Московская ул., д. 63, оф. 346. Телефоны: (863) 200-11-49, 275-27-52; АН "Квартал". Адрес: г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский просп., д. 46/176. Телефоны: (863) 299-90-29. В расчетах принята в размере 4%.

После корректировок получены следующие значения стоимости по каждому из объектов сравнения:

Наименование	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Корректировка на «уторгование» (переход от цены предложения к цене сделки)	-4%	-4%	-4%	-4%
Скорректированная месячная арендная плата (руб/м ²)	626	632	604	614



ИП Жигульский Игорь Васильевич: член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр саморегулируемой организации оценщиков за регистрационным № 000102; ОГРН ИП Жигульский И. В.: 307616521900037; ОКПО ИП Жигульский И. В.: 0156182904; ИНН Жигульского И. В.: 616512250110; e-mail: zhig-igor@yandex.ru; тел./факс: 8(863)255-85-23, моб.: 8-928-608-1723.

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Показатели	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аренды, за 1м ² в месяц, (руб.)	626	632	604	614
Местоположение				
- корректировка %	0%	0%	0%	0%
- скорректированная цена	626	632	604	614
Передаваемые права на недвижимость				
- корректировка %	0%	0%	0%	0%
- скорректированная цена	626	632	604	614
Условия финансирования				
- корректировка %	0%	0%	0%	0%
- скорректированная цена	626	632	604	614
Условия продажи				
- корректировка %	0%	0%	0%	0%
- скорректированная цена	626	632	604	614
Расходы производимые непосредственно после покупки				
- корректировка %	0%	0%	0%	0%
- скорректированная цена	626	632	604	614
Условия рынка				
- корректировка %	0%	0%	0%	0%
- скорректированная цена	626	632	604	614
Физические характеристики				
Площадь				
- корректировка %	0%	0%	0%	0%
- скорректированная цена	626	632	604	614
Экономические характеристики				
- корректировка %	0%	0%	0%	0%
- скорректированная цена	626	632	604	614
Использование				
- корректировка %	0%	0%	0%	0%
- скорректированная цена	626	632	604	614
Компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости				
- корректировка %	0%	0%	0%	0%
- скорректированная цена	626	632	604	614

Комментарии к таблице корректировок:

Корректировки не вводились т. к. по мнению оценщика характеристики по ним у объектов-аналогов идентичны с характеристиками оцениваемого объекта.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Для получения итоговой, показателя итоговой стоимости единицы сравнения (1 м² площади), необходимо выполнить этап согласования скорректированных цен предложения за единицу сравнения объектов-аналогов и после этого определить итоговую стоимость объекта оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки рассчитывается как средневзвешенная от скорректированных цен предложения за единицу сравнения объектов-аналогов, при этом скорректированной цене предложения каждого объекта-аналога придается весовой коэффициент, который учитывает степень отличия объекта-аналога от объекта оценки.



ИП Жигульский Игорь Васильевич: член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр саморегулируемой организации оценщиков за регистрационным № 000102; ОГРН ИП Жигульский И. В.: 307616521900037; ОКПО ИП Жигульский И. В.: 0156182904; ИНН Жигульского И. В.: 616512250110; e-mail: zhig-igor@yandex.ru; тел./факс: 8(863)255-85-23, моб.: 8-928-608-1723.

Весовые коэффициенты установлены (определены) оценщиком на основании своего личного опыта но с учетом следующих факторов:

- диапазон разброса скорректированных цен предложения;
- количество корректировок для каждого объекта-аналог;
- общий % корректировок по абсолютной величине;
- общий % корректировок рассчитанный как разница между «+» и «-» корректировками.

Показатели	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Удельный вес единицы сравнения объекта – аналога (определен оценщиком экспертно)	0,25	0,25	0,25	0,25
Согласованная (скорректированная) стоимость месячной аренды 1м ² площади объекта оценки, (руб.)			619	
Коэффициент приведения, K _{пр}			1,77	
Согласованная (скорректированная) стоимость месячной аренды 1м ² площади объекта оценки, с учётом коэффициента приведения (руб.)			350	
Площадь объекта оценки, м ²			16,5	
Стоимость месячной аренды объекта оценки, (руб.)			5 771	
Стоимость годовой аренды объекта оценки, (руб.)			69 256	
Возможные границы интервала, в котором, находится эта стоимость, %			±5	

Рыночной стоимости годовой арендной платы за объект оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом округления, составляет – 69 000 (шестьдесят девять тысяч) рублей (без НДС).

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Таким образом, рыночная стоимость годовой арендной платы, полученная в рамках сравнительного подхода является итоговой.

Итоговая величина рыночной стоимости годовой арендной платы за объект оценки, по состоянию на дату оценки «17» октября 2014г., с учетом округления составляет:

№ п/п	Объект оценки	Итоговая величина рыночной стоимости годовой арендной платы за объект оценки
1	Нежилое помещение, общей площадью 16,5м ² , ком. № 1 на поэтажном плане, на 1 этаже здания литер А, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Новочеркасск, ул. Пляжная, дом №5	69 000 (шестьдесят девять тысяч) рублей (без НДС)



ИП Жигульский И. В.



15.ПРИЛОЖЕНИЕ

Документы:	Наименование
- устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	Ксерокопия: технический паспорт (постажный план)
- правоустанавливающие и правоподтверждающие	-
- документы технической инвентаризации	ЗАКАЗЧИКОМ не предоставлены
- заключения специальных экспертиз	Для решения задачи настоящей оценки не проводились
- другие документы об объекте оценки (при их наличии)	-

16.ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО 1 И 2

Объект оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Стоимость объекта оценки – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки – расчетная стоимость объекта оценки определенная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

Затраты – это денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена уплаченная покупателем за объект оценки.

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

Экспертиза отчета об оценке – совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказ от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.



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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Рыночная стоимость определяется при оценке имущества в следующих целях: изъятии имущества для государственных нужд; при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества; при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке; при определении стоимости неденежных вкладов в уставной капитал; при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства, при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

Инвестиционная стоимость – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки. При этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке необязателен.

Ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.

Кадастровая стоимость – рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки; такая стоимость, в частности, рассчитывается для целей налогообложения.