

**Общество с ограниченной ответственностью
«Независимая экспертиза»**

г. Минусинск, ул. Ленина, 71, тел./факс.: 8 (39132) 2-54-62
сайт: nezexpert.ru
эл.почта: minus_exp@mail.ru



Отчёт об оценке является конфиденциальной информацией и собственностью фирмы-заказчика и не может быть скопирован или разрешён к использованию без письменного согласия заказчика и оценщика.

Отчет № 21/01/02

**Об определении рыночно обоснованной величины арендной платы
сооружений водопровода**

Местоположение: Красноярский край, Каратузский район, д. Лебедевка

ЗАКАЗЧИК:

**АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕБЕДЕВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА КАРАТУЗСКОГО
РАЙОНА**

ПО СОСТОЯНИЮ на 25 января 2016 года

г. Минусинск, 2016 г.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	5
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	5
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
6. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ДОПУЩЕНИЯ.....	8
7. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....	9
8. ОБЪЁМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ.....	9
9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
10 . ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
11. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	10
12. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ..	11
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	12
14. ИСПОЛНИТЕЛИ – СТЕПЕНЬ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	13
15. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СООРУЖЕНИЯ	13
15.1. РАСЧЕТ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ	13
15.2. РАСЧЁТ ФАКТИЧЕСКОЙ СТОИМОСТИ КОММУНАЛЬНЫХ СЕТЕЙ.....	14
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ СОВОКУПНОГО ИЗНОСА.....	15
16. РАСЧЁТ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБОСНОВАННОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ПРАВА	17
17. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ ВЕЛИЧИНЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ СЕТИ.....	18
ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА	19

Приложение 1. Копия свидетельства СМАО

Приложение 2. Копия страхового полиса страхования профессиональной ответственности

Главе администрации
Лебедевского сельсовета
Кучевой И.Н.

Уважаемая Ирина Николаевна!

В соответствии с муниципальным контрактом № 02/25/01, от 25 января 2016 г., фирма ООО «Независимая экспертиза» произвела расчет рыночно-обоснованной величины арендной платы за сооружения, водопровода принадлежащего муниципальному образованию Лебедевский сельсовет Каратузского района Красноярского края, по состоянию на 25 января 2016 г.

Оценка произведена в соответствии с предоставленной документацией на оцениваемый объект.

Развернутая характеристика объекта оценки приведена в отчете об оценке. Отдельные части данной оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Данные о проведенных расчетах приведены в письменном отчете.

Настоящий отчет составлен в соответствии с

- Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. за №135-ФЗ (ред. от 13.07.2015 г.);
- Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;
- Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;
- Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;
- ПРИКАЗ от 25 сентября 2014 г. № 611 Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ «СМАО» «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ» (В действующей редакции);
- Правила деловой и профессиональной этики «СМАО» Утвержденные Решением Совета СМАО (В действующей редакции).

Основываясь на доступной нам информации и произведенные ниже расчеты мы пришли к следующему заключению:

Рыночная стоимость рыночно-обоснованной величины арендной платы за сооружение водопровода, по адресу: Каратузский район, д.Лебедевка, принадлежащего муниципальному образованию Лебедевский сельсовет Каратузского района Красноярского края, по состоянию на 25 января 2016 г., составляет, без учета НДС:

18 847,60

(Восемнадцать тысяч восемьсот сорок семь) рублей 60 коп. в год

№ п/п	Наименование	Адрес	Рыночная стоимость арендной платы в год, руб.
1	Водопроводные сети протяженностью 2350 метров, назначение: 10,1 Сооружение водозаборные, протяженность 2350 м	Красноярский край, Каратузский район, д. Лебедев-ка	18 847,60

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас, за возможность оказать Вам услугу.

С уважением, генеральный директор



А.И. Неизвестный

Дата составления отчета: 01.02.2016 г.

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Водопроводные сети протяженностью 2350 метров, назначение: 10,1 Сооружение водозаборные, протяженность 2350 м
Характеристика объекта оценки	Сети водопровода Состояние удовлетворительное Информация об износе – сведения не представлены Источник информации Свидетельство о государственной регистрации прав собственности, от 15.12.2014 г., серия 24 ЕЛ 460605
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
<p>2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ</p> <p>Отчет выполняется в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, а также Стандартов и правил оценки, установленных СМАО:</p> <p>При проведении оценки должны быть использованы затратный/сравнительный/доходный подходы оценки либо обоснован отказ в случае не применения, какого либо подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.</p> <p>Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при выполнении оценки. Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, скреплен печатью, а также подписан Исполнителем.</p>	
<p>3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ</p> <p>Оценка производится на основании документов, представленных заказчиком. Экспертиза документов и специальные измерения оценщиками не проводятся</p> <p>Оценку проводить в предположении - по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.</p> <p>В виду определения рыночной стоимости земельного участка для установления кадастровой стоимости в размере рыночной интервал стоимости не проводился</p>	
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	
Заказчик	АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕБЕДЕВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА КАРАТУЗСКОГО РАЙОНА 662850, Красноярский край, Каратузский район, д.Лебедевка, ул.Центральная, 16. Телефон (факс): 8(39137) 32-2-45 E-mail: lebedevka.sels@yandex.ru ИНН 2419000595 КПП241901001 р/с 40204810900000000689 Отделение Красноярск БИК 040407001 ОГРН 1022400878752
Оценщик:	
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор: Организационно-правовая	Общество с ограниченной ответственностью «Независимая экспертиза» Местонахождение: 662608, Россия, Красноярский край, г. Минусинск, ул. Ленина, 71

форма и полное наименование ОГРН, дата присвоения Местонахождение	ОГРН 1022401535034, дата выдачи 23.06.2000 г. ИНН 2455017530
Информацию об обязательном страховании ответственности юридического лица	Страховой полис САО «Надежда», серия ОЦН №187, от 29.07.2015 г., срок действия с 30.07.2015 г. по 29.09.2016 г. Страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Фамилия, Имя, Отчество Оценщиков	Оценщик–Неизвестный Алексей Иванович Диплом НОУ «Московская финансово-промышленная академия (МФПА)» ПП №984201, от 01.02.2008 г. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет. Оценщик–Мулявина Надежда Ивановна Диплом Института цветных металлов и золота ФГОУ ВПО Сибирского федерального университета, ПП № 912886, от 22.05.2007 г. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Стаж работы в оценочной деятельности 8 лет.
Основание	Трудовой Договор между оценщиками и юр.лицом Неизвестный Алексей Иванович – трудовой договор от 01.02.2008 г. Мулявина Надежда Ивановна - трудовой договор от 22.05.2007 г.
Номер и дата выдачи Свидетельства	Выписка № 5695 от 23.09.2015 г. из реестра СМАО о том, Неизвестный Алексей Иванович является членом СМАО, включен в реестр оценщиков 13 мая 2008 г. за № 2333.Свидетельство № 2333 Неизвестный Алексей Иванович член СМАО от 13 мая 2008 г. Выписка № 5696 от 23.09.2015 г. из реестра СМАО о том, что Мулявина Надежда Ивановна является членом СМАО, включен в реестр оценщиков 13 мая 2008 г. за № 2334.Свидетельство № 2334 Мулявина Надежда Ивановна, член СМАО от 13 мая 2008 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Неизвестный Алексей Иванович. Полис обязательного страхования ответственности оценщика САО "НАДЕЖДА" №188, от 16.12.2015 г., срок действия с 16.12.2015 г. по 15.12.2016 г. Страховая сумма: 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей. Мулявина Надежда Ивановна. Полис обязательного страхования ответственности оценщика САО "НАДЕЖДА" №189, от 16.12.2015 г., срок действия с 16.12.2015 г. по 15.12.2016 г. Страховая сумма: 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей.
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Муниципальный контракт № 02/25/01, от 25 января 2016
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Водопроводные сети протяженностью 2350 метров, назначение: 10,1 Сооружение водозаборные, протяженность 2350 м
Итоговая рыночно обособленная величина	18 847,60 (Восемнадцать тысяч восемьсот сорок семь) рублей 60

арендной платы, руб.	коп. за единый объект в год
<p>Результаты оценки, полученные при применении <i>различных подходов</i>:</p> <p>Затратный подход Сравнительный подход Доходный подход</p>	<p>18 847,60 р. – единый объект оценки в год Не применялся Не применялся</p>
Ограничения и пределы применения полученного результата	<p>Оценщик, использовал при проведении оценки Объекта документы по состоянию на дату предшествующей дате оценки, полученные от Заказчика, и допускал, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объекта оценки не произошло. Объект оценки оценивается без учета обременений и допущений.</p>
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Принятие управленческих решений
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	25 января 2016 г.
Дата осмотра	<p>Осмотр проводился 25 января 2016 г. Во время осмотра Объект оценки Оценщиком был сфотографирован. Фотографии приведены Оценщиком в Приложении исключительно в качестве иллюстрационных материалов для более полного представления об Объекте оценки.</p>
Срок проведения оценки	с 25 января 2016 г. по 01 февраля 2016 г.
Дата составления отчета	01 февраля 2016 г.
Разрешенное использование	Нежилое
Текущее использование объекта	Водонапорная сеть, сооружения водонапорной башни, технические здания со скважинами
Обременение	<p>Документально подтвержденная информация отсутствует. Согласно ФСО №7, п..7 В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременении), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.</p>
Кадастровый номер	24:19:1402001:264
Кадастровая стоимость, руб.	Сведения отсутствуют
Цель оценки	Определение рыночной стоимости обоснованной величины арендной платы
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с	Для принятия управленческих решений

этим ограничения	
Назначение (задача) оценки	Предполагается, что результаты оценки могут быть использованы для заключения договора аренды
Наиболее эффективное использование	Обеспечение водоснабжением
Ограничения и пределы применения полученного результата	<p>Оценщик, использовал при проведении оценки Объекта документы по состоянию на дату предшествующей дате оценки, полученные от Заказчика, и допускал, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объекта оценки не произошло.</p> <p>Учитывая предполагаемое использование результатов оценки – для заключения договора аренды нежилого помещения, оценщик исходил из той предпосылки, что оцениваемое помещение оценивается в предположении, что оно является свободным от застройки и коммуникаций, в расчетах не учитывается ограничения (обременения) на Объекты оценки.</p>

6. Ограничительные условия и допущения

Настоящий отчет может рассматриваться только с учетом следующих положений:

1. Отчет достоверен в полном объеме только в указанных в нем целях. Ни заказчик, ни оценщики не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Настоящий отчет является подтверждением точки зрения Оценщика на стоимость объектов оценки.
2. Заказчик и Оценщик принимают на себя обязательства по конфиденциальности расчетов.
3. Оценщик не принимает на себя ответственность за надежность и достоверность предоставленной Заказчиком информации. Оценщик не проводил проверку предоставленной Заказчиком информации и исходил из того, что она является достоверной.
4. Мнение оценщиков относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта.
5. Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на оцениваемый объект, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу отчета оцениваемого имущества, кроме как отдельного договора с Заказчиком, или по официальному вызову.
7. Оценщик не несет ответственности за оценку состояния объекта, которую невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра.
8. Предполагается, что исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Эксперт-оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.

9. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

7. Сертификат качества оценки

Подписавшие данный отчет об оценке оценщики (далее: Оценщики) настоящим удостоверяют, что в соответствие с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащийся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценщики обязуются хранить в тайне любые факты и данные, ставшие им известными в результате выполнения настоящей оценки, не раскрывать и не разглашать в общем или частностях информацию какой либо третьей стороне без предварительного письменного согласия между Заказчиком и Оценщиками.
6. Оценщики лично произвели осмотр оцениваемого имущества.
7. В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщикам, подписавшим настоящий отчет.

8. Объём и этапы исследования

Анализ рыночной стоимости рассматриваемого объекта включал в себя следующие этапы:

- предварительное ознакомление с объектом анализа
- сбор, обработка и анализ информации, необходимой для анализа
- сбор специальной (дополнительной) информации и ее анализ
- анализ стоимости земли
- определение рыночной стоимости объекта анализа с применением стандартных методов, принятых Российским Обществом Оценщиков:
 1. метод прямого сравнительного анализа продаж
 2. доходный метод
 3. затратный метод
- оформление результатов работы

9. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

1. Фотоматериалы
2. Свидетельства о государственной регистрации прав собственности.

10 . ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

<i>Наименование объекта</i>		Водопроводные сети протяженностью 2350 метров, назначение: 10,1 Сооружение водозаборные, протяженность 2350 м
Субъект права		Муниципальное образование Лебедевский сельсовет Каратузского района Красноярского края
Вид права		Собственность
Представленные документы		Свидетельство о государственной регистрации прав собственности, от 15.12.2014 г., серия 24 ЕЛ 460605
Кадастровый номер		24:19:1402001:264
Сервитуты		Сведения отсутствуют
Адрес		Красноярский край, Каратузский район, д. Лебедевка
Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)		-
Протяженность/площадь	<i>м.</i>	2350
Техническое описание		Трубопроводы из стальных труб
Балансовая стоимость	<i>руб</i>	Сведения отсутствуют
Общее техническое состояние		Оценивается как удовлетворительное

Техническая характеристика.

Объекта оценки находится в удовлетворительном техническом состоянии.

11.Краткий обзор рынка недвижимости

В последнее время на рынке недвижимости наблюдается изменения. Существенно возросло количество предлагаемых качественных помещений. Спрос стал более ориентирован именно на качество и месторасположение объекта недвижимости, что образовало дефицит высококачественных помещений. Цена за аренду нежилых помещений резко снижается в зависимости от местоположения объекта, его состояния. В крае, на рынке нежилых зданий, после периода нестабильности цен и скачков спроса сформировались три сектора, существенно различающиеся по качеству помещений и по уровню цен аренды.

Рынок купли-продажи

За последний период рынок купли продажи (помещений) резко изменился не в лучшую сторону, после некоторого подъема рынка произошла остановка и ухудшение положения на данном сегменте рынка в связи со сложившимся положением в экономике.

Для приобретения здания в собственность существует три варианта: выкуп здания у мэрии и покупка на вторичном рынке, постройка нового здания – в данном случае возникают проблемы с выделением земельного участка под строительство, так как существует высокая степень застройки в престижных жилых районах.

Рынок аренды помещений Максимальным спросом аренды площадей пользуются помещения, расположенные в черте населенного пункта, в местах со сложившейся инфраструктурой, с хорошими подъездными возможностями. Предпочтение отдается помещениям с хорошим ремонтом, наличием связи, охраны, парковки.

Предложение – спрос. На первичном рынке нежилкой недвижимости, на котором продавцом выступает минимумество, в основном предлагаются здания и помещения, много лет используемые государственными учреждениями и предприятиями, не удовлетворяющие современным требованиям и часто требующие капитального ремонта или реконструкции.

Факторы влияющие на стоимость объектов недвижимости:

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки, эти факторы могут быть от-

несены к трем различным уровням. Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

Первый уровень (региональный), – уровень влияния факторов, носящих общий характер не связанный с конкретным объектом недвижимости и не зависящих непосредственно от него, но косвенно влияющих на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и следовательно, на оцениваемый объект. Факторы первого уровня – социальные, экономические, физические, политические. Социальные: базовые потребности в приобретении объектов недвижимости, в варианте их использования, тенденции изменения численности населения, изменения образовательного уровня, степень и уровень жизни. Экономические: экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне, финансовое состояние предприятия; факторы спроса: уровень занятости, уровень доходности, платежеспособность ставки процента и арендной платы; факторы предложения: наличие источников и условия финансирования строительства и реконструкции. Физические: климатические условия, экология, сейсмические факторы. Политические (административные) политическая стабильность, налоговая и финансовая политика, услуги муниципальных служб, наличие и совершенство законодательства.

Второй уровень (местный) – уровень влияния локальных факторов в основном в масштабе города или городского района. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом недвижимости и сделок по ним. Факторы – местоположения, условия продаж.

Третий уровень (непосредственного окружения) – уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. Факторы – физические характеристики (физические параметры, наличие коммунальных услуг, функциональная пригодность архитектурно-строительные (планировка, конструкции, объемно-планировочные показатели), финансово-эксплуатационные (эксплуатационные расходы, стоимость строительства, доходы генерируемые объектом недвижимости)..

Рынок недвижимости представлен в основном жилой недвижимостью (квартирами и частными домами). Начал оживать земельный рынок: кроме продажи земельных участков частными лицами, осуществляется продажа земельных городских участков муниципальной собственности с аукционных торгов. Пользуются хорошим спросом офисные и торговые помещения – торговля является одним из самых прибыльных дел. Что касается других сегментов коммерческой недвижимости, то в них предложения по-прежнему превышают спрос и цены, следуя законам рынка, от этого невысоки. Продажа производственных корпусов и складских помещений производятся очень редко, в основном, в рамках распродажи с торгов банкротствующих предприятий, а также в рамках исполнительного производства с целью погашения долгов предприятия, находящихся в кризисных ситуациях. Цены естественно, не столь высоки, хотя за последние год они выросли значительно в 1,5 и более раз.

12. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Наилучшее и 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 "Наилучшее и наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование собственности, которое из всех разумно возможных, юридически допустимых, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость.

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

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

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

Финансовая осуществимость – рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешённое законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

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

Поскольку объектом оценки являются коммунальные сети, то использование возможно только по данному назначению. Сравнительный анализ вариантов использования не проводился.

Вывод: Анализ качественных характеристик, а также финансово-экономических параметров использования объекта оценки показал, что использование объектов является эксплуатация его в качестве существующего использования.

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки- сбор и аналитическое исследование данных по объекту оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта оценки.

Процесс оценки недвижимости включает следующие этапы:

1-й этап. Определение задачи оценки

Цель оценки

Вид определяемой стоимости

Установление оцениваемых имущественных прав

Дата оценки

2-й этап. Составление плана и договора на проведение оценки

График работ по оценке

Источники информации

Выбор методов оценки

Затраты на проведение оценки

Денежное вознаграждение за проведение оценки

Составление договора на оценку

3-й этап. Сбор и анализ информации

Осмотр объекта и прилегающей территории

Юридическое описание объекта недвижимости

Физические характеристики и местоположение

Экономическая информация

Анализ и обработка информации

4-й этап. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования

5-й этап. Расчет оценочной стоимости объекта недвижимости на основе трех подходов.

Оценка стоимости на основе доходного подхода

Оценка стоимости на основе сравнительного подхода

Оценка стоимости на основе затратного подхода

6-й этап. Согласование полученных результатов и выведение итоговой величины стоимости объекта недвижимости

Проверка полученных данных о величине стоимости

Допущения и ограничивающие условия, обусловленные полнотой и достоверностью использованной информации

Выведение итоговой величины стоимости

7-й этап Составление отчета об оценке

14. Исполнители – степень участия в проведении оценки

Все «Оценщики», принимавшие участие в составлении настоящего Отчета имеют высшее и профессиональное образование в области оценки. Ниже приведен список Оценщиков, участвовавших в выполнении работ:

Полное имя	Квалификация, документы о профессиональном образовании
Неизвестный Алексей Иванович	Диплом НОУ «Московская финансово-промышленная академия (МФПА)» ПП №984201, от 01.02.2008 г. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Стаж работы в оценочной деятельности 8 лет.
Мулявина Надежда Ивановна	Диплом Института цветных металлов и золота ФГОУ ВПО Сибирского федерального университета, ПП № 912886, от 22.05.2007 г. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Стаж работы в оценочной деятельности 9 лет

25 января 2016 г. произведен осмотр объектов водоснабжения, расположенных по адресу: Красноярский край, Каратузский район, д.Лебедевка,

Оценщиком ООО «Независимая экспертиза» Неизвестным А.И., составлен Акт осмотра объектов коммуникаций.

На основании Акта осмотра и переданной документации Заказчиком, «Оценщиками» Мулявиной Н.И., Неизвестным А.И. был подготовлен и составлен отчет об оценке определения рыночной стоимости обоснованной величины арендной платы за сооружения.

15. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СООРУЖЕНИЯ

При определении рыночной стоимости объекта оценки применен один подход, затратный, как более достоверный в сложившейся рыночной ситуации по объектам сооружения.

15.1. РАСЧЕТ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ

Стоимость замещения определяется как стоимость строительства на этом же участке современного сооружения эквивалентной полезности с использованием текущих стандартов, материалов, дизайна и текущих цен.

Учитывая результаты исследования о наиболее эффективном использовании объекта, целесообразно сохранить категорию капитальности и огнестойкости здания, поэтому в данном отчёте стоимость строительства оценивается по полной стоимости восстановления с использованием справочников укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий.

При определении полной восстановительной стоимости зданий были использованы удельные стоимостные показатели в уровне сметных цен 1969 года на единицу объема, а также индексы изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в уровень цен на 2016 год.

Основная формула настоящего расчета:

$$ПВС = УПВ69 \times O \times И69-16$$

где УПВ 69 - стоимость строительства на единицу строительного объема в ценах 1969 года (базисный стоимостной показатель);

O - строительный объем здания в куб. м;

И 69-16 - индекс пересчета стоимости строительства из цен 1969 в уровень цен на 2016 г.

Информационной основой для определения индексов являются индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, прочих затрат и территориальные коэффициенты утверждены письмом Госстроя СССР от 6 февраля 1990г. № 14-Д, Постановление Государственного Комитета СССР по делам строительства от 11 мая 1983г. №94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для перерасчёта сводных сметных расчётов строек, индексы цен на строительно-монтажные работы на территории Красноярскому краю по данным Государственного Комитета по статистике.

Объекты расположены в Красноярском крае, на основании «Общей части к укрупненным показателям восстановительной стоимости зданий и сооружений», утвержденной Госстроем СССР 13.08.1971 года приложение 3, относится к **I климатическому району, IV территориальному поясу.**

Коэффициент перехода от сметных цен 1969 года к ценам 1984 года $k_2 = 1,19$, что регламентируется постановлением Государственного Комитета СССР по делам строительства от 11 мая 1983г. №94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для перерасчёта сводных сметных расчётов строек». Территориальный коэффициент для Красноярского края $k_3 = 1,07$.

Коэффициент перехода от сметных цен 1984 года к ценам 1991 года $k_4 = 1,54$, что регламентируется приложением к письму Госстроя СССР от 6 февраля 1990 года «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, прочих затрат и территориальные коэффициенты». Территориальный коэффициент для Красноярского края $k_5 = 1,02$.

Иц = 104,93 где Индекс приведения сметных цен (Иц) является коэффициентом пересчета цен уровня 1991 года на уровень цен 2016 года по данным Государственного Комитета по статистике по Красноярскому краю.

Расчет восстановительной стоимости

Наименование объекта оценки	Водопроводные сети протяженностью 2350 метров, назначение: 10,1 Сооружение водозаборные, протяженность 2350 м
Основная характеристика	2350
Справочник УПВС	Сб.№26, таб.№.117 (в)
Поправочный коэффициент по группе капитальности	1
Удельный вес	1,06
Стоим. измерителя по справочнику УПВС	14,0
Поправка на климатический район	1,00
Индекс перехода цен к 1991г.	2
Индекс перехода цен на 2016 г.	104,93
Полная восстановительная стоимость, руб.	7 318 658

15.2. РАСЧЁТ ФАКТИЧЕСКОЙ СТОИМОСТИ КОММУНАЛЬНЫХ СЕТЕЙ

Термин “износ” используется как в оценке, так и в бухгалтерском учёте, но имеет определённое различие. В соответствии со стандартами бухгалтерского учёта, износ – это процесс потери физических и моральных характеристик объектов основных средств, а амортизация – это стоимостное выражение износа в виде систематического распределения амортизируемой стоимости актива в течение срока службы. По стандартам оценки износ –

это любая потеря стоимости имущества относительно полной стоимости замещения или первоначальной стоимости. Такие потери могут относиться к физическому износу, функциональному или моральному, либо экономическому обесценению. Важно отметить, что для Оценщика начисленный износ является функцией рыночных отношений. Амортизационные начисления, в свою очередь, зависят, прежде всего, от конкретного способа вычислений, применяемого бухгалтером, и не обязательно отражают состояние рынка.

Физический износ является результатом нормального износа в процессе эксплуатации или конструктивных дефектов имущества. Такой тип износа может быть как восстановимым, так и не восстановимым.

В целях определения этого типа износа мы учитывали возраст объекта оценки и его фактическое состояние. Процент физического износа объекта определяется с учётом конструктивных особенностей оцениваемого объекта.

Функциональный износ является потерей в стоимости вследствие недостатков проектирования. Он так же может быть вызван временными факторами, как то, моральное устаревание использованных материалов или конструкций. Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и не исправимыми. Функциональный износ обычно вызван качественными недостатками использованных материалов и конструкций. Функциональный износ определялся отдельно для каждого здания и приведён в таблице "Расчёт фактической стоимости объектов оценки".

Физический и моральный износ является функцией времени. Экономический срок службы часто короче, чем физический срок службы, поскольку многие основные средства переживают свою экономическую полезность. Экономический срок службы представляет собой период, в течение которого имущество приносит доход и капитал возмещается.

В соответствии с Международными стандартами оценки экономическое обесценение – это потеря стоимости, связанная с сокращением получаемых доходов от основных средств в результате действия факторов, внешних по отношению к самой недвижимости. Такими внешними факторами являются инфляция, экономический кризис, нестабильная политическая обстановка, падение уровня жизни, иммиграция, удалённое расположение от транспортных коммуникаций, загрязнение окружающей среды и т. д.

Определение величины совокупного износа

Совокупный износ может определяться непосредственно путем осмотра зданий и анализа износа его отдельных компонентов, влияющих на стоимость, или же с помощью специальных формул, основанных на учете физических или экономических факторов срока службы здания. Он также может рассчитываться косвенно с использованием подходов с точки зрения дохода или рыночных сопоставлений.

Существует три метода, используемые для определения степени износа:

1. Метод разбиения. При использовании этого метода отдельно определяются три вида износа: физический, функциональный и внешний. Физический и функциональный износы подразделяются на устранимый и неустранимый. Каждый компонент износа определяется отдельно с использованием инженерных и визуальных методов.

2. Метод срока жизни. Определение степени износа осуществляется путем расчета типичного срока экономической жизни улучшений и их эффективного возраста.

3. Метод экстракции или рыночный метод. Данный метод позволяет рассчитывать износ непосредственно на основании анализа рыночных данных.

В настоящем отчете для определения степени износа зданий использован метод разбиения. *Физический износ* включает любое изнашивание объекта недвижимости: от потускневшей краски до разрушения конструкций; износ может быть либо устранимым, либо неустранимым. *Функциональный износ* означает, что что-то в оцениваемом объекте не соответствует духу времени, современным стандартам. *Внешний износ* представляет собой убытки, вызванные внешними по отношению к границам недвижимости факторами; всегда считается неустранимым, поскольку величина потенциальных затрат делает нера-

циональной покупке окружающих объектов и удаление соответствующих вредных элементов только для того, чтобы увеличить стоимость одного затронутого объекта.

Совокупный износ определяется по формуле:

$$I_{сов} = 1 - (1 - I_{физ}) (1 - I_{функ}) (1 - I_{внеш})$$

где: $I_{сов}$ - совокупный износ; $I_{физ}$, $I_{функ}$, $I_{внеш}$ - выраженная в долях степень соответствующего частного износа

или обесценения – физического, функционального и внешнего (экономического).

Физический износ для зданий рассчитан на основании шкалы экспертных оценок физического износа, приведенной ниже. В качестве исходных данных приняты степени и объемы повреждений конструктивных элементов, выявленные в результате осмотра

Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100

Информационный источник: МОК-Информ: e-mail: mok@valnet.ru Опубликовано на сайте www.ValNet.ru

Физический износ для сооружений рассчитан исходя из нормативных сроков и службы трубопроводных сетей

Область применения	Материал труб	Срок службы, лет
Водопровод	Сталь	20
	Чугун	60
	Железобетон	30
	<i>Асбестоцемент</i>	<i>20</i>
	Пластмасса	50

Информационный источник http://www.kotel-inform.ru/articles1_3_8.html

Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы) и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости

Функциональное устаревание появляется из-за технического и технологического прогресса. Здания, построенные несколько лет назад, естественно, отличаются от современных. Это отличие может быть многогранно: большие капитальные или эксплуатаци-

онные расходы, худшие технические характеристики, использование устаревших технологий и материалов и т.д. Все это снижает привлекательность стареющих основных фондов и приводит к их обесцениванию. Функциональное устаревание по объекту оценки выявлено в размере 20-40%.

Внешний износ проявляется в потере стоимости, вызванной крупными отраслевыми, региональными, общенациональными или мировыми технологическими, социально-экономическими, экологическими и даже политическими сдвигами и изменениями. Поскольку кардинальных изменений, относящихся по характеру к отмеченным, выявлено (анализ рынка недвижимости), то внешний износ начислялся экспертно с учетом мнения нескольких оценщиков и равен 85%.

Определение стоимости зданий и сооружений в рамках затратного подхода

Наименование объекта оценки	Водопроводные сети протяженностью 2350 метров, назначение: 10,1 Сооружение водозаборные, протяженность 2350 м
Полная восстановительная стоимость, руб.	7 318 658
Физический износ, %	85
Функциональное устаревание, %	40
Внешнее устаревание, %	85
Расчетная стоимость сооружения с учетом износа, руб	99 000

16. РАСЧЁТ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБОСНОВАННОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ПРАВА

Определение ставки дисконтирования.

Ставка дисконта – ставка процента, используемая для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем.

Ставка дисконтирования отражает взаимосвязь риск – доход, а также различные виды риска, присущие этой недвижимости.

Коэффициент капитализации – это ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости. Однако на наш взгляд данное определение дает понимание математической сущности данного показателя. С экономической точки зрения, коэффициент капитализации отражает норму доходности инвестора.

Теоретически ставка дисконтирования для объекта недвижимости должна прямо или косвенно учитывать следующие факторы:

- компенсацию за безрисковые, ликвидные инвестиции;
- компенсацию за риск;
- компенсацию за низкую ликвидность;
- компенсацию за инвестиционный менеджмент.

Определение ставки дисконтирования и капитализации

№ п/п	Наименование показателя	Величина	Примечание
1	Коэффициент капитализации для единого объекта недвижимости, в т.ч.:	19,04%	сумма следующих составляющих:
2	безрисковая ставка дохода	8,25%	Указание Банка России от 13.09.2012 № 2873-У "О размере ставки рефинансирования Банка России"
3	премия за риск вложения в недвижимость	1,51%	Средняя стоимость страхования недвижимого имущества
4	премия за низкую ликвидность недвижимости	2,06%	где П – премия за низкую ликвидность; Rб - безрисковая ставка; L- период экспозиции (в месяцах); Q- общее количество месяцев в году. Время экспозиции подобных объектов до 3 - 6 месяцев (информация риэлтеров).
5	премия за инвестиционный менеджмент	2,00%	2%-6% от арендных платежей, плата при управлении арендой муниципального имущества (по данным риэлтеров)

№ п/п	Наименование показателя	Величина	Примечание
6	срок инвестиций	10,00	срок инвестиций - до 10 лет, типичных по опросу предпринимателей.
7	норма возврата капитала	5,22%	Модель Инвуда
8	Ставка капитализации для земельного участка (метод кумулятивного построения)	13,82%	R_L = безрисковая ставка + премия за риск + премия за низкую ликвидность + премия за инвестиционный менеджмент.

Расчёт итоговой стоимости обоснованной арендной платы за объект права

№п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.	Коэффициент капитализации	Рыночная стоимость арендной платы в год, руб.
1	Водопроводные сети протяженностью 2350 метров, назначение: 10,1 Сооружение водозаборные, протяженность 2350 м	99 000	19,04%	18 847,60

17. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ ВЕЛИЧИНЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ СЕТИ.

Рыночная стоимость рыночно-обоснованной величины арендной платы за сооружения водопровода, по адресу: Каратузский район, д.Лебедевка, принадлежащего муниципальному образованию Лебедевский сельсовет Каратузского района Красноярского края, по состоянию на 25 января 2016 г., составляет, без учета НДС:

18 847,60

(Восемнадцать тысяч восемьсот сорок семь) рублей 60 коп. в год

№ п/п	Наименование	Адрес	Рыночная стоимость арендной платы в год, руб.
1	Водопроводные сети протяженностью 2350 метров, назначение: 10,1 Сооружение водозаборные, протяженность 2350 м	Красноярский край, Каратузский район, д. Лебедевка	18 847,60

Генеральный директор



А.И. Неизвестный

Оценщик

Н.И. Мулявина