



Общество с ограниченной ответственностью
«Оценка и аудит»

163000, г. Архангельск, пр.Ломоносова, д.92 корпус 2, офис 3
тел. 8-981-947-77-66, 8-911-555-81-45,
e-mail: ocenka29@yandex.ru, сайт: <https://www.ocenka-i-audit.ru>
ИНН 2901205092, КПП 290101001, ОГРН 1102901006086 от 22.07.2010,
р.счет 40702810810000259652 АО "ТИНЬКОФФ БАНК" (ИНН 7710140679), БИК 044525974,
кор. счет 30101810145250000974

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №98/2022
годовой арендной платы за 1 кв.м. здания бани общей
площадью 192,3 кв.м. по адресу: Ленинградская область,
Волосовский район, д.Бегуницы (кадастровый номер
47:22:0114001:341)

дата составления отчета об оценке: «19» сентября 2022 года

на основании договора № 98/2022 на оказание услуг по оценке от «19» сентября 2022 года

ЗАКАЗЧИК:
Администрация МО Бегуницкое
сельское поселение
Волосовского муниципального
района Ленинградской области

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «Оценка и аудит»

Директор

/Чернобровкина А.А./

Оценщик

/ Чернобровкина А.А./

г. Санкт-Петербург
2022 года

ОГЛАВЛЕНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
ПЕРЕЧЕНЬ СОКРАЩЕНИЙ, УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ, СИМВОЛОВ, ЕДИНИЦ И ТЕРМИНОВ	4
1. ВВЕДЕНИЕ	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Исполнителе	7
1.4. Допущения и ограничительные условия	9
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	11
1.6. Перечень документов, используемых при оценке	11
2. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.....	12
2.1 Этапы процесса оценки.....	12
2.2. Описание объекта оценки	12
2.3. Анализ наиболее эффективного использования	14
2.4. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	16
2.4.2 Анализ рынка недвижимости Волосовского района, основные ценообразующие факторы	17
2.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
2.5.1 Обоснование выбора подходов, используемых при проведении оценки	22
2.5.2. Затратный подход	24
3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	33
3.1. Согласование результатов	33
3.2. Заявление о качестве	34
4. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	35
ПРИЛОЖЕНИЯ	36
ПРИЛОЖЕНИЕ №1 ФОТО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36

ПРИЛОЖЕНИЕ №2. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 78-АД 474810 от 16.04.2010

ПРИЛОЖЕНИЕ №3. Справка о балансовой стоимости бани от 08.09.2022

ПРИЛОЖЕНИЕ №4. Технический паспорт на здание бани от 30.07.1996

ПРИЛОЖЕНИЕ №5. Свидетельство о государственной регистрации ООО «Оценка и аудит» (копия). Свидетельство о постановке ООО «Оценка и аудит» на налоговый учет (копия). Диплом о профессиональной переподготовке оценщика. Свидетельство о повышении квалификации оценщика. Свидетельство о членстве в СРО оценщика. Квалификационный аттестат оценщика. Полис обязательного страхования ответственности оценщика. Договор страхования гражданской ответственности при оказании услуг по оценочной деятельности.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

На основании договора № 98/2022 на оказание услуг по оценке от «19» сентября 2022 года, специалисты ООО «Оценка и аудит» произвели оценку рыночной стоимости годовой арендной платы за 1 кв.м. здания бани общей площадью 192,3 кв.м. по адресу: Ленинградская область, Волосовский район, д.Бегуницы (кадастровый номер 47:22:0114001:341).

Оценка объекта произведена по состоянию на «19» сентября 2022 года.

При оценке исходили из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями.

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость годовой арендной платы за 1 кв.м. здания бани общей площадью 192,3 кв.м. по адресу: Ленинградская область, Волосовский район, д.Бегуницы (кадастровый номер 47:22:0114001:341), по состоянию на «19» сентября 2022 года составляет:

136 704 рублей

(сто тридцать шесть тысяч семьсот четыре) рубля

Выводы, содержащиеся в данном отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

Оценщиком не проводилась, как часть этой работы проверка предоставленной заказчиком информации, используемой в настоящем отчете, оценщик не имеет возможности в какой бы то ни было форме подтвердить надежность данной информации.

Оценщик ООО «Оценка и аудит»

Директор ООО «Оценка и аудит»



А.А. Чернобровкина

А.А. Чернобровкина

ПЕРЕЧЕНЬ СОКРАЩЕНИЙ, УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ, СИМВОЛОВ, ЕДИНИЦ И ТЕРМИНОВ

В настоящем отчете используются понятия и определения, применяемые в законодательстве Российской Федерации, обычные термины, применяемые в математической статистике, и системные термины, применяемые в нормативных документах.

Оценочная деятельность – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (ст 3. Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ).

Оценка – наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу. Является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения, результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Объект оценки – годовая арендная плата 1 кв.м. площади нежилого помещения.

Объект аренды – объект недвижимости, арендная плата которого определяется.

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

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

Объекты сравнения – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и объект аренды и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов аренды удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Корректировка представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравниваемыми объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Годовая арендная плата за 1 кв.м. здания бани общей площадью 192,3 кв.м. по адресу: Ленинградская область, Волосовский район, д.Бегуницы (кадастровый номер 47:22:0114001:341)
Оцениваемые права	Право временного владения (пользования)
Основание для проведения оценки:	Договор №98/2022 на оказание услуг по оценке от «19» сентября 2022 года
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов:	
Затратный подход:	136 704 рубля
Сравнительный подход:	Не применялся
Доходный подход:	Не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки:	136 704 рубля

1.2. Задание на оценку

Таблица 2. Задание на оценку

Объекты оценки:	Годовая арендная плата за 1 кв.м. здания бани общей площадью 192,3 кв.м. по адресу: Ленинградская область, Волосовский район, д.Бегуницы (кадастровый номер 47:22:0114001:341).
Имущественные права на объекты оценки:	Право собственности МО Бегуницкое сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области, подтверждается следующим документом: - Свидетельство о государственной регистрации права собственности 79-АД 474810 от 16.10.2010
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Балансовая стоимость здания:	520 599,16 рублей
Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость:	Определяется рыночная стоимость объекта. Диапазон цен для целей настоящей оценки определять не требуется.
Цель оценки:	Определение рыночной ставки арендной платы за пользование объектом оценки
Предполагаемое использование результатов оценки:	Результаты оценки предполагается использовать для принятия управленческого решения о передаче здания в аренду.
Дата определения стоимости объекта оценки:	по состоянию на «19» сентября 2022 года.
Дата составления отчета:	«19» сентября 2022 года.
Дата осмотра объекта оценки:	«19» сентября 2022 года
Срок проведения оценки:	«19» сентября 2022 года
Порядковый номер отчета:	№98/2022

В соответствии со ст.3 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» рыночная стоимость - 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.

Являясь функцией экономической ситуации на рынке, рыночная стоимость определяется на базе основных принципов оценки – спроса и предложения, замещения, соответствия, ожидания. Кроме того, на рыночную стоимость влияют такие экономические факторы, как полезность, покупательная способность субъектов рынка, дефицитность (или избыточность) предложения и т.д. Другими словами, рыночная стоимость отражает текущее соотношение сил, действующих на рынке, и ожидаемую тенденцию изменения этого соотношения. Для учета всех возможных точек зрения на цену недвижимости используются различные подходы к оценке.

Договор аренды (статья 606 ГК РФ):

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Исполнителе

Таблица 3. Сведения о Заказчике и об Оценщике

Заказчик:	Администрация МО Бегуницкое сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области Адрес: 188423, Ленинградская область, Волосовский район, д.Бегуницы д.54 ОГРН 1054700555799 от 13.12.2005 ИНН 4717008434, КПП 470501001 р/с 03231643416064044500 в Отделение Ленинградское банка России/УФК по Ленинградской области г.СПб БИК 014106101 Единый казначейский счет 40102810745370000006 Тел.:(81373)51-354 Эл. почта: begunselo@mail.ru
Исполнитель (юридическое лицо, с которым у Оценщика заключен трудовой договор):	Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «Оценка и аудит» ИНН 2901205092, КПП 290101001, ОГРН 1102901006086 от 22.07.2010, Расчетный счет 40702810810000259652 Банк АО "ТИНЬКОФФ БАНК" БИК Банка 044525974 Корр. счет Банка 30101810145250000974 ИНН Банка 7710140679 Юридический адрес Банка Москва, 123060, 1-й Волоколамский проезд, д. 10, стр. 1 Юридический адрес: 163000, город Архангельск, округ Ломоносовский, пр.Ломоносова, д.92, корпус 2, офис 3 (5 этаж) 8 981 947 77 66 –Анастасия Александровна Чернобровкина 8 911 555 81 45 - Марина Александровна Буслакова Адрес электронной почты: ocenka29@yandex.ru
Сведения о договоре страхования ответственности Оценщика	Договор страхования гражданской ответственности при оказании услуг по оценочной деятельности №0991R/776/40462/22 от «27» июля 2022 года, выданный АО «АльфаСтрахование», срок действия договора страхования с «16» августа 2022 года по «15» августа 2023 года.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Оценка и аудит» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Оценка и аудит» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения об Оценщике, подписавшем отчет об оценке	Чернобровкина Анастасия Александровна, являющаяся действующим членом Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков». Фактический адрес СРО 125167, г. Москва, 4-я ул. 8-го Марта, дом 6А, офис 515.

	Членство оценщика подтверждается Свидетельством о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №01026.29 от «09» сентября 2010 года Контактные данные оценщика: 163000, город Архангельск, округ Ломоносовский, пр.Ломоносова, д.92, корпус 2, офис 3 (5 этаж) Номер контактного телефона: +7 981 947 77 66 Адрес электронной почты оценщика: ocenka29@yandex.ru
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Профессиональная переподготовка по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», Московская финансово-промышленная академия Квалификация: Оценщик, Диплом ПП-I № 493468 от 28.05.2010. Повышение квалификации по программе «Оценочная деятельность», Негосударственное образовательное частное учреждение высшего образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия». Удостоверение о повышении квалификации 772400406564 регистрационный номер 0156 от 29.04.2016
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика №0991R/776/40461/22 от «27» июля 2022 года, выданный АО «АльфаСтрахование», срок действия полиса с «16» августа 2022 года по «15» августа 2023 года, страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №023451-1 от 02.07.2021 по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2010 года
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Чернобровкина Анастасия Александровна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Чернобровкина Анастасия Александровна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Чернобровкина Анастасия Александровна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.4. Допущения и ограничительные условия

Приводимые в отчете анализ, мнения и заключения Исполнителя ограничиваются высказанными предположениями и ограничительными условиями, указанными ниже.

Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке

1. Работы по оценке включают:

- исследование объекта оценки;
- сбор и анализ информации, необходимой и достаточной для обоснования сути, и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем;
- выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке.

2. Состав работ по настоящей оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости, достаточности и достоверности для доказательства результата оценки:

- состав работ по настоящей оценке не содержит работ, выполнение которых могло бы повлиять на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
- использование дополнительной информации, которая может содержаться в открытом доступе, не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки;
- вся используемая в отчете информация, в том числе, мнения участников рынка, к которому относится объект оценки, высказанные в ходе переговоров с Оценщиком, считается достоверной;
- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
- отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) получателя отчета мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки.

Допущения и ограничения к проведению оценки.

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

2. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.

3. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.

4. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.

5. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и имущественных прав, а также обязательств в обременении, которые могли иметь место на дату проведения оценки в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременении.

Допущения в отношении оцениваемых прав.

1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.

2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.

3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.

Допущения к источникам информации, использованным в отчете.

1. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.

2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

3. Оценщик не несет ответственности за какие-либо изменения мнений тех или иных участников рынка, а также любой другой информации, которая содержалась в открытом доступе в период проведения оценки и использовалась для проведения расчетов и составления отчета об оценке.

4. В соответствии с п. 12 ФСО 3, использованная в отчете информация, предоставленная заказчиком, приложена в приложении к отчету в виде справок, подписанных уполномоченным на то представителем заказчика оценки. Данная информация считается достоверной, за исключением отдельных случаев, когда у оценщика есть основания считать иначе.

5. При наличии альтернативных данных или несогласованности поступившей в распоряжение Оценщика информации, расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.

6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

Допущения в отношении используемых методов расчета.

1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах настоящего Отчета. Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

2. Сумма денежного выражения ценности объекта оценки, рыночная стоимость, указанная в настоящем Отчете об оценке носит рекомендательный характер.

3. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки.

4. Вся информация, полученная в ходе личных переговоров с участниками рынка, к которому относится объект оценки, считается достоверной и соответствующей типичным рыночным условиям, если у Оценщика нет оснований считать иначе.

5. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.

6. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки.

1. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:

- лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
- суда, арбитражного или третейского суда;
- уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.

2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором и заданием на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

3. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка выполнена в соответствии Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. №135-ФЗ в актуальной редакции и стандартами оценочной деятельности:

Федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;
- Стандарты СРО, в которой состоит оценщик: стандарты МСНО-НП "ОПЭО"

1.6. Перечень документов, используемых при оценке

Документы, находящиеся в ПРИЛОЖЕНИЯХ к настоящему отчету.

2. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

2.1 Этапы процесса оценки

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. Предварительное изучение ситуации, определение цели и базы:
 - получение от Заказчика общих характеристик объекта;
 - согласование объема работы в соответствии с необходимой степенью и глубиной анализа и формой представления результатов.
- заключение с Заказчиком договора об оценке
2. Сбор необходимой информации:
 - подбор учебной, справочной и нормативной литературы;
 - осмотр имущества;
 - получение необходимой документации.
3. Изучение материалов и документов.
4. Анализ рынка, к которому относятся объекты оценки
5. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
6. Согласование результатов оценки и вывод итоговых результатов.
7. Оформление отчета.
8. Составление и передача заказчику Отчета об оценке.

2.2. Описание объекта оценки

Объект оценки – годовая арендная плата за объект недвижимости. В Гражданском Кодексе РФ статья 130 гласит: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения».

Идентификация объекта оценки выполнена в форме таблиц. Описание объекта произведено на основании представленных документов. Техническое описание конструктивных элементов здания, в котором расположен объект оценки находится в техническом паспорте (приложение 4 к настоящему отчету).

Таблица 4. Идентификация объекта оценки

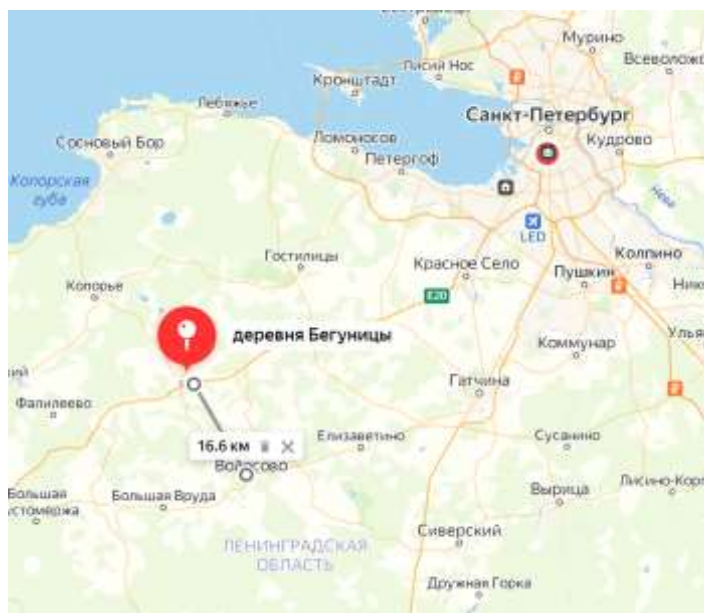
Местонахождение объекта:	Ленинградская область, Волосовский район, д.Бегуницы
Собственник имущества:	Право собственности МО Бегуницкое сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области, подтверждается следующим документом: - Свидетельство о государственной регистрации права собственности 79-АД 474810 от 16.10.2010
Наименование объекта:	Здание бани
Вид права:	Право собственности
Обременения:	Не зарегистрировано
Кадастровый номер (условный номер) объекта	47:22:0114001:341
Назначение:	нежилое
Этаж/этажность:	1
Общая площадь, кв.м.:	192,3
Год постройки здания:	1900

Материал стен здания:	Кирпич
Техническое состояние:	Удовлетворительное. Физический износ здания на дату последнего обследования по данным технического паспорта – 20 % (по состоянию на 30.07.1996)
Дополнительная информация:	Здание одноэтажное, имеется отдельный вход. Отделка внутри помещений чистовая, стандартная, ремонт не требуется. Объект пригоден к использованию по функциональному назначению
Текущее использование	По назначению

Фотографии приведены в Приложении 1. Описание местоположения и локального окружения объекта оценки указано в следующей таблице.

Таблица 5. Описание местоположения

Локальное местоположение	Ленинградская область, Волосовский район, д.Бегуницы
Застроенность окружения	Жилые деревянные и каменные дома, детский сад, школа, школа искусств, дом культуры и др.
Перспектива развития района	Обновление инфраструктуры и инженерных коммуникаций.
Состояние окружающей среды	В норме.
Транспортная доступность и наличие подъездных путей	В непосредственной близости есть остановки общественного транспорта.
Инфраструктура	Достаточно развитая: район обеспечен всеми современными средствами коммуникации (сети водопровода, канализации, тепловые сети, горячее водоснабжение, линии электропередач, телевидение, радио) и услугами связи (телефонные сети, сотовая связь).



Вывод: благоприятное окружение объекта аренды – жилая застройка и торговые объекты в непосредственной близости от объекта – позволяет сделать вывод о хорошей коммерческой привлекательности объекта аренды.

2.3. Анализ наиболее эффективного использования

В соответствии с п.13 ФСО №7 наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Вывод о НЭИ должен следовать из анализа окружающей объект рыночной среды, перспектив ее изменения, исследования ресурсного потенциала оцениваемого объекта, свойств здания/сооружения и т.д.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного объекта способов использования.

Юридическая разрешенность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Финансовая оправданность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная продуктивность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Под критерием, максимизации которого следует достичь, понимается рыночная стоимость.

В таблице ниже приводятся варианты предполагаемого использования оцениваемого объекта, на основании которых оценщиком выбран вариант, при котором оцениваемый объект будет иметь максимальную стоимость.

Объект оценки – годовая арендная плата за 1 кв.м. здания бани, текущее использование – баня.

Законодательно разрешенное использование помещений: нежилые помещения можно использовать под торговлю, расположение офисных помещений, помещений коммунально-бытового назначения (парикмахерская, мастерские ремонта, ателье), текущие улучшения не нарушают никаких имеющихся законодательных и нормативно-правовых ограничений. Использование помещений в качестве жилых законодательно не допускается.

Физически возможное использование: из коммуникаций, необходимых для осуществления какого-либо вида деятельности, объект обеспечен электроснабжением, водоснабжением и отоплением. Поэтому физически возможным использованием могло бы быть использование в качестве помещений бытового обслуживания, торгового помещения, офиса. Для расположения и офисных и торговых помещений, помещений предприятия бытовых услуг объект обладает достаточной площадью.

Финансово осуществимое использование: использование объекта должно давать приемлемый доход владельцу. Представляется возможным использовать объект под административное и торговое назначение. Использование под предприятие бытовых услуг потребует больших затрат по переоборудованию помещений. Местоположение объекта не

ограничивают использование объекта в качестве любого из рассмотренных вариантов, здание расположено в жилом квартале.

В Волосовском районе имеется спрос на помещения офисного (административного), торгового назначения, помещения для оказания бытовых услуг.

Таблица 6. Варианты предполагаемого использования оцениваемого объекта

№, п/п	Критерии	Варианты использования		
		Торговое	Административное	Бытовые услуги
1	Законодательная разрешенность	+	+	+
2	Физическая осуществимость	+	+	+
3	Финансовая осуществимость	+	+	+
4	Спрос	+	+	+
5	Местоположение	+	+	+
6	Возможность размещения без дополнительных затрат	-	-	+
7	Количество баллов	5	5	6
8	Максимальная стоимость	-	-	+

Проведенный анализ позволяет сделать вывод о наиболее эффективном использовании объекта оценки с назначением для оказания бытовых услуг.

2.4. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

2.4.1. Обзор социально-экономической ситуации в регионе

¹Объем инвестиций в Ленинградскую область в первом полугодии этого года составил 209,5 миллиарда рублей.

По данным Петростата, прирост инвестиций в основной капитал по итогам первого полугодия 2022 года составил 131,3 процента к соответствующему периоду прошлого года. В денежном выражении объем вложений в региональную экономику составил 209,5 миллиарда рублей. Из них крупные и средние предприятия вложили в региональную экономику 195 миллиардов рублей, этот показатель также вырос по сравнению с аналогичным периодом прошлого года — на 33 процента.

Несмотря на общую волатильность и громкие заявления зарубежных компаний, прирост инвестиций в Ленинградскую область продолжается, прежде всего, за счет масштабных проектов. Доля крупнейших инвесторов в общем объеме инвестиций сегодня составляет 77 процентов. Кроме того, в регионе активно идет строительство инфраструктурных проектов и жилья, что дает хороший мультипликативный эффект для экономики Ленинградской области в целом.

Среди крупнейших инвесторов - "ЕвроХим Северо-Запад-2", "КИНЕФ", "Новатэк-Усть-Луга", Ленинградская АЭС, "Газпром Инвест Запад", "Газпром межрегионгаз", ЛОЭСК и другие.

Основные социально-экономические показатели Ленинградской области за январь-июнь 2022 года (по данным сайта Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Санкт-Петербургу https://petrostat.gks.ru/storage/mediabank/II_kv_2022.pdf).

Таблица 7. Основные социально-экономические показатели за январь-июнь 2022 г.

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ И ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ в январе-июне 2022 года					Средняя численность населения, млрд рублей					55,2 105,8 104,5				
Сводные Петростата					Средняя численность населения, млрд рублей					100,9				
Основные показатели, характеризующие социально-экономическое положение Санкт-Петербурга и Ленинградской области, представлены ниже:					Средняя численность населения, млрд рублей					100,9				
Санкт-Петербург Ленинградская область Спрогнозы Россия					Средняя численность населения, млрд рублей					100,9				
январь-июнь 2022 январь-июнь 2021 январь-июнь 2022 январь-июнь 2021 январь-июнь 2021					Средняя численность населения, млрд рублей					100,9				
Оборот организаций (в действующем уровне), млрд рублей					18 628,9					115,4				
Индекс промышленного производства					105,1					102,0				
Объем работ по виду деятельности "строительство", млрд рублей					209,8					104,0				
Валовое региональное внутреннее производство, млрд рублей					2008,4					144,2				
Объем продукции сельского хозяйства, млрд рублей					42,8					102,2				
Объем услуг по транспорту и связи, млрд рублей					677,8					115,7				
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд рублей					75,7					110,0				
Объем оптовой торговли, млрд рублей					13 946,4					93,2				
Объем розничной торговли, млрд рублей					979,1					96,8				
Оборот общественного питания, млрд рублей					64,0					101,4				
Объем платных услуг населению, млрд рублей					335,4					103,4				
Средняя численность работников организаций (в январе-мае), тыс. человек					1568					102,4				
Численность официально зарегистрированных безработных на конец июня, тыс. человек					17,6					52,1				
Начисленная среднемесячная заработная плата одного работника (в январе-мае) номинальная, рублей					81 025					111,2				
реальная					x					97,6				
Прогнозируемая задолженность по заработной плате ¹⁾ (на 1 июля 2022 года), млн рублей					32,4					41,1 ³⁾				
Индекс потребительских цен (июнь 2022 года к декабрю 2021 года)					x					110,7				
Численность постоянного населения (на 1 июня 2022 года), тыс. человек					5370,4					99,9 ⁴⁾				
					1919,1					100,4 ⁴⁾				
					99,7 ⁴⁾									

2.4.2 Анализ рынка недвижимости Волосовского района, основные ценообразующие факторы

Характеристика рынка коммерческой недвижимости

Рынок недвижимости по назначению можно разделить на следующие сегменты: жилая, коммерческая, общественная и специальная. Наиболее часто рассматриваются экспертами жилая недвижимость и коммерческая недвижимость. В свою очередь, коммерческая недвижимость делится на офисную, торговую, помещения свободного назначения (возможные к использованию как в торговом, так и в административном назначении), складскую, производственную, гостиничную, «развлекательную», объекты сферы услуг, рестораны. Рынок коммерческой недвижимости Ленинградской области характеризуется незначительным ростом стоимости и арендных ставок, наблюдается рост количества предложений в сфере аренды недвижимости и снижение количества предложений к продаже. Наибольшую долю, как на рынке аренды, так и на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости имеет торговая недвижимость. Торговая недвижимость делится на: павильоны и ларьки, торговые центры, рынки, магазины.

В связи с небольшой плотностью населения, невысокой покупательской способностью, низкой деловой активностью и слаборазвитой инфраструктурой рынок коммерческой недвижимости в д. Бегуницы и в целом Волосовского района развит слабо.

Рынок аренды помещений свободного назначения, включая офисные и торговые, на дату оценки можно отнести к активным рынкам аренды недвижимости. Вследствие снижения активности рынка купли-продажи коммерческой недвижимости в результате финансового кризиса на рынке имеется большое количество предложений о сдаче помещений в аренду. В основном это предложения аренды небольших по площади помещений (до 500 кв.м) свободного назначения, на которых возможно размещение как офисов, так и небольших мелкорозничных отделов торговли, оказания различных услуг населению.

Описывая рынок коммерческих помещений необходимо отметить, что в рекламе в настоящее время в большинстве случаев ставки приводятся в рублях на квадратный метр общей арендуемой площади в месяц как с учетом всех коммунальных расходов, исключая, как правило, оплату электроэнергии и телефона, так и без включения коммунальных платежей и без учета НДС, т.к., достаточно часто арендодатель и типичный арендатор не являются плательщиками данного вида налога. Значительное количество предложений по аренде помещений свободного назначения представляют собой нежилые помещения на первых этажах жилых зданий. Часто эти помещения имеют отдельный вход, выходящий на красную линию улиц, что значительно повышает их стоимость и ликвидность. На дату проведения анализа рынка аренды эти помещения находились в стадии экспозиции не менее месяца и полностью готовы к аренде, т.е. состояние объектов определяется - «под ключ». Таким образом, можно сделать вывод, помещения ранее уже были сданы в аренду, но на дату оценки являются свободными достаточное количество времени, что, косвенно подтверждает выводы о снижении деловой активности в городе и имеющихся трудностях у представителей малого и среднего бизнеса.

Диапазон арендных ставок

Выборка для определения диапазона арендных ставок коммерческих помещений в районе расположения объекта оценки производилась на основе данных актуальных на дату оценки, опубликованных в открытых источниках.

Стоимость аренды объектов коммерческого назначения находится в диапазоне от 166 руб./м кв. до 600 руб./м кв. в месяц и зависит от местоположения здания и качества отделки помещений, этажа, на котором расположено помещение. Средняя стоимость аренды помещений коммерческого назначения составляет 368 руб. за м кв. в месяц.

Подробный расчет стоимости аренды коммерческой недвижимости приведен в таблице 8 Отчета.

Типичные условия договоров аренды:

- порядок оплаты аренды – ежемесячно, без авансовых платежей, без страховых депозитов;
- срок договора аренды и условия пролонгации – преимущественно меньше одного года, арендатор имеет преимущественное право продления договора;
- условия оплаты коммунальных и иных платежей – в зависимости от типа помещения;
- порядок проведения и компенсация за выполненный ремонт – как правило текущий косметический за счет арендатора, в случае расторжения договора выполненный ремонт компенсируется или засчитывается в счет аренды;
- осуществление охраны – обеспечено только в административных зданиях и крупных торговых центрах.

Таблица 8. Стоимость аренды торгово-офисной недвижимости и недвижимости свободного назначения в районе расположения объекта оценки (по состоянию на дату оценки)

№ п/п	Назначение	Адрес	Площадь, м.кв.	Цена, рублей	Цена, руб./м.кв.	Этаж	Материал стен	Дата	Источник информации
1	Свободное	Ленинградская область, Волосовский р-н, Бегуницкое сельское поселение, д. Большое Тешково, 2	150	24900	166	1	-	09.09.2022	https://www.avito.ru/begunitsy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_otdelnym_vhodom_150_m_300_m2_2483593033
2	Свободное	Ленинградская область, Волосовский р-н, Бегуницкое сельское поселение, д. Терпилицы, 1	230	50000	218	1	кирпич	08.09.2022	https://www.avito.ru/volosovo/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_zdaniya_pod_kaferestoranbar_230_m2_2557815979
3	Свободное	Ленинградская область, Волосовский р-н, Бегуницкое сельское поселение, д. Терпилицы, 1	205,6	40000	195	1	-	07.09.2022	https://www.avito.ru/volosovo/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_zdaniya_svobodnogo_naznacheniya_205.6_m_2556971582
4	Свободное	Ленинградская область, Гатчинский р-н, Рождественское сельское поселение, с. Рождествено, ул. Терещенко, 4	184	-	528	1	кирпич	12.09.2022	https://www.avito.ru/siverskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_184_m_2098017652
5	Торговое	Ленинградская область, Волосовский р-н, Бегуницкое сельское поселение, д. Бегуницы, 74	600	-	600	1,2	-	16.08.2022	https://www.avito.ru/begunitsy/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_600_m_1774217513
6	Торговое	Ленинградская область, Волосовский р-н, Бегуницкое сельское поселение, д. Терпилицы, 9	182	-	500	1	-	08.09.2022	https://www.avito.ru/volosovo/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_torgovyh_ploshchadey_v_tts_413_m_v_tsentre_2557556221
Средняя стоимость аренды, руб./м.кв.					368				

Срок экспозиции при сдаче в аренду

Согласно данным портала СтатРиэлт по данным статистики рынка по результатам на 01.07.2022 типичные для рынка сроки ликвидности для коммерческой недвижимости находятся в диапазоне:

Административные (офисные) помещения и здания - от 3 до 14 месяцев. Средний срок экспозиции на 01.07.2022 составляет 8 месяцев.

Коммунально-бытовые здания и помещения – от 5 до 16 месяцев. Средний срок экспозиции на 01.07.2022 составляет 10 месяцев.

Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные) - от 3 до 12 месяцев. Средний срок экспозиции 01.07.2022 составляет 7 месяцев.

Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Нижняя граница выборки - объекты наименьшей площади и цены предложения лучшего качества. Верхняя граница выборки - объекты наибольшей площади и цены предложения худшего качества. Среднее значение выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

Ценообразующие факторы и их влияние на стоимость арендной платы за пользование помещениями свободного назначения:

Ценообразующими факторами называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Поскольку общее число ценообразующих факторов значимых для аренды и продажи весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приводится перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе:

1. Качество прав (наличие обременений прав, срок аренды, условия досрочного расторжения договора, отсутствие регистрации договора).

2. Условия финансирования (условия назначения ставок арендной платы, платеж эквивалентом денежных средств).

3. Особые условия (наличие финансового давления на сделку, нерыночная связь арендной ставки с ценой продажи, специальные условия стимулирования арендаторов и покупателей).

4. Условия рынка (изменение цен во времени, отличие цены предложения от цены сделки).

5. Местоположение.

6. Физические характеристики (этаж, площадь, качество отделки, материал стен здания, планировка и пр.).

7. Экономические характеристики (функциональность (соотношение полезных и общих площадей), степень соответствия НЭИ (уровень стартовых затрат арендатора и время до начала функционирования его бизнеса), эффективность управления расходами, потенциальные возможности увеличения доходов бизнеса арендаторов (например, возможность размещения рекламы на стене здания)).

8. Сервис и дополнительные элементы (обеспечение связью и коммунальными услугами, наличие парковки и вспомогательных помещений, состояние системы управления и безопасности, наличие оборудования для бизнеса).

Далее приведена таблица основных ценообразующих факторов рынка офисно-торговых объектов недвижимости с указанием веса, отражающего влияние на стоимость объекта (согласно изданию «Справочник оценщика недвижимости-2020», Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Л.А.Лейфера).

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Офисные объекты класса С, торговые площади, объекты стрит-ритейл, ОСН.

Название фактора	Вес фактора
Местоположение	0,29
Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
Расположение относительно красной линии	0,08
Физическое состояние здания	0,06
Этаж (для встроенных помещений)	0,06
Наличие отдельного входа	0,06
Состояние отделки	0,05
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
Материал стен	0,04
Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04
Отношение арендопригодной площади к общей площади	0,03

В ходе проведения анализа влияния ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости, из восьми групп ценообразующих факторов выделены следующие основные ценообразующие факторы, влияющих на величину рыночной ставки аренды и рыночной стоимости:

- Качество прав;
- Условия финансирования и особые условия;
- Условия рынка;
- Местоположение объекта;
- Физические характеристики (расположение относительно красной линии, состояние, назначение, этаж, площадь, наличие отдельного входа, ограниченность доступа, материал стен)

2.5. Определение рыночной стоимости объекта оценки

2.5.1 Обоснование выбора подходов, используемых при проведении оценки

При проведении оценки используются (или обоснуется отказ от использования) три основных подхода: затратный, сравнительный и доходный. Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов к оценке зависит от характера объекта оценки аренды, а также доступности и качества необходимой исходной информации. Согласно п.11 ФСО №1 «При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

Затратный подход

В соответствии с п.19 ФСО 1 затратный подход применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. 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.

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить приобретение свободного земельного участка и создания улучшения равной полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

При оценке величины арендной ставки или платы объектом оценки является не сам объект недвижимости (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав - пользования и владения в течение определенного срока. Поэтому затратный подход при оценке арендной платы основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение свободного земельного участка и создание улучшения с учетом компенсации за принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение объекта. В любом случае базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта аренды.

Специфичность расчета затратным подходом стоимости срочного права аренды в отличие от стоимости права собственности на объект заключается в том, что если в последнем случае требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника на создание объекта при его единовременной продаже, то в первом требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору аренды).

Затратный подход к оценке рыночной арендной ставки представляет собой т.н. «обратную задачу» теории оценки. Обратная задача опирается на «базовый постулат» теории оценки – чем более корректны расчеты по всем трем подходам, тем более близки их результаты. Т.е. при известной стоимости актива (найденной сравнительным и/или затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды.

Учитывая специфику объекта оценки и имеющиеся технические данные, рыночная стоимость годовой арендной платы может быть рассчитана затратным подходом исходя из

рыночной стоимости объектов оценки. Затратный подход реализуется методом компенсации издержек доходами.

Доходный подход

Согласно п.15 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. В соответствии с п.16 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. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем доход для его бизнеса, который, как ожидается, будет приносить в течение этого срока данное право. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора.

Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

Оценщику следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленив сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определяя «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости в течение соответствующего периода.

Оценщик не располагает достаточными сведениями, с помощью которых он мог бы обосновать рыночную арендную ставку для единых объектов недвижимости, собрать полную достоверную и достаточную информацию о размере арендной платы единых объектов недвижимости и улучшений, следовательно, Оценщик не сможет вычленив сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определить «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу.

Исходя из вышеперечисленного, Оценщик пришел к выводу, что применение доходного подхода для оценки аренды коммерческой недвижимости невозможно, так как:

1. Информация, на основе которой должны проводиться анализ и расчеты, недостаточна и неадекватна.
2. Данный подход не способен отразить мотивацию, действительные намерения арендатора и арендодателя.
3. Также данный подход не способен учесть структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта аренды.

Сравнительный подход

В соответствии с п. 13 ФСО №1 сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Сравнительный подход к оценке арендной платы основан на принципе замещения, суть которого в том, что рациональный инвестор (покупатель) не заплатит за конкретный объект оценки аренды сумму, большую, чем та, в которую обойдется приобретение на рынке сходного объекта, обладающего такой же полезностью. Рыночная стоимость объекта оценки аренды, определяемая сравнительным подходом, рассчитывается исходя из данных

о недавно совершенных сделках или предложениях о продажах объектов, сходных с оцениваемым.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

В результате анализа рынка коммерческой недвижимости Волосовского района не выявлены предложения об аренде нежилых отдельно стоящих зданий с земельными участками сходного с объектом оценки назначения.

Для расчета стоимости объекта сравнительным подходом к объекту оценки должны быть подобраны максимально похожие по характеристикам объекты-аналоги – отдельно стоящие здания нежилого назначения с земельным участком д Бегуницы, сдающиеся в аренду. В ходе анализа рынка не выявлено объектов, сдающихся в аренду, которые соответствуют объекту оценки по техническим характеристикам. Достаточного и достоверного количества аналогов объектов оценки на рынке Волосовского района не обнаружено. Поэтому информация, имеющаяся на рынке, не может считаться достаточной для произведения расчетов в рамках сравнительного подхода.

Исходя из вышеперечисленного, учитывая специфику объекта аренды, слабую развитость рынка аренды подобных объектов Оценщик пришел к выводу, что применение сравнительного подхода невозможно, так как информация, на основе которой должны проводиться анализ и расчеты, недостаточна.

В рамках отчета об оценке при расчете рыночной стоимости размера годовой арендной платы недвижимого имущества применяется затратный подход. Затратный подход реализуется методом компенсации издержек доходами. Сравнительный и доходный подходы к оценке объекта не применяются.

2.5.2. Затратный подход

В соответствии с п.19 ФСО 1 применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. 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.

При оценке рыночной стоимости объектов базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить создание объекта равной полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски.

При оценке величины арендной ставки или платы объектом оценки является не сам объект недвижимости (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав - пользования и владения в течение определенного срока. Поэтому затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение свободного земельного участка и создание улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение объекта. В любом случае базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта аренды.

Специфичность расчета затратным подходом стоимости срочного права аренды в отличие от стоимости права собственности на объект заключается в том, что если в последнем случае требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника на создание объекта при его единовременной продаже, то в первом требуется

рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору аренды).

Затратный подход к оценке рыночной арендной ставки представляет собой так называемую «обратную задачу» теории оценки. Обратная задача опирается на «базовый постулат» теории оценки – чем более корректны расчеты по всем трем подходам, тем более близки их результаты. Т.е. при известной стоимости актива (найденной сравнительным и/или затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды.

Затратный подход реализуется методом компенсации издержек доходами.

Требования к порядку выполнения метода компенсации издержек доходами:

1. Рассчитать рыночную стоимость объекта аренды затратным и/или сравнительным подходами, согласовав между собой полученные результаты.

2. Определить коэффициент капитализации для чистого операционного дохода.

3. Рассчитать требуемый чистый операционный доход (ЧОД) от объекта аренды умножением рыночной стоимости на коэффициент капитализации.

4. Определить величину операционных расходов (ОР), включенных в арендную плату согласно условиям аренды, принятым в расчетах. В общем случае, если в предполагаемых условиях аренды прямо не указано иное, должны быть учтены:

– налог на имущество – согласно действующему законодательству;

– затраты на страхование объекта согласно действующим на данном рынке тарифам;

– минимальные расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги (та часть расходов на управление, бухгалтерские и юридические услуги, которая может быть отнесена на постоянные издержки, т.е. не зависит от загрузки объекта, но которой нельзя избежать);

– платежи за землю (аренда или налог за часть земельного участка, которая может быть отнесена к объекту аренды);

– отчисления в фонд отложенного ремонта (фонд замещения, отчисляемый на последующий капитальный ремонт, ремонт кровли, фасадов, замену крыльца и прочие работы, которые происходят редко, но стоят дорого).

5. Определить требуемый действительный валовый доход (ДВД) от объекта аренды как сумму требуемого ЧОД и учтенных ОР.

6. Определить возможные прочие доходы от объекта аренды.

7. Определить возможные потери от недозагрузки объекта и неплатежей по арендной плате.

8. Определить требуемый потенциальный валовый доход (ПВД) от объекта аренды как сумму требуемого ДВД и возможных потерь от недозагрузки и неплатежей за вычетом возможных прочих доходов от объекта аренды.

9. Определить арендную ставку за объект аренды.

Объектом оценки согласно заданию является рыночная стоимость годовой арендной платы за пользование зданием бани. Задача определения стоимости рыночных арендных платежей является так называемой «обратной задачей» оценки. Формула для расчета арендного платежа получена из основной формулы метода прямой капитализации.

Годовой арендный платеж для объекта оценки определяется по формуле:

$$A_{год} = V \cdot R + ОР,$$

где

V - стоимость объекта;

R - коэффициент капитализации;

$ОР$ – затраты на эксплуатацию объекта.

Оценка рыночной арендной платы затратным подходом предполагает следующую последовательность действий:

1. Расчет полной восстановительной стоимости объектов методом сравнительной единицы
2. Расчет совокупного износа объектов
3. Расчет рыночной стоимости объектов
4. Расчет коэффициента капитализации для объектов
5. Расчет затрат на эксплуатацию
6. Расчет рыночного арендного платежа.

В расчетах не учитываются возможные потери от недозагрузки объекта и неплатежей по арендной плате, т.к. предусмотрена передача в аренду объекта, т.е. после заключения договора, загрузка объекта оценки будет составлять 100%, в то же время случаи неуплаты или длительной задержки платежей на рынке аренды аналогичной недвижимости достаточно редки, потери от неуплаты составляют 0.

Также не учитываются возможные прочие доходы от объекта аренды, т.к. получение прочих доходов от объектов не предусмотрено.

Расчет рыночной стоимости объектов

Алгоритм затратного подхода:

- 1) определение полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения оцениваемого здания;
- 2) расчет износа;
- 3) оценка рыночной стоимости земельного участка;
- 4) расчет итоговой стоимости объекта недвижимости в рамках затратного подхода к оценке.

Общая формула затратного подхода имеет вид:

$$C_{затр} = C_{зу} + C_{пв} - И_з, \text{ где}$$

$C_{затр}$ - стоимость объекта оценки;

$C_{зу}$ - стоимость земельного участка;

$C_{пв}$ - полная восстановительная стоимость;

$И_з$ - износ.

Стоимость нового строительства улучшений в зависимости от типа объекта оценки и условий может выступать в виде полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения.

Стоимость нового строительства определяется как сумма прямых издержек, непосредственно связанных с возведением объекта, косвенных издержек на процессы, опосредованно участвующие в строительстве, и прибыли предпринимателя (инвестора).

Под накопленным износом понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов.

Расчет стоимости земельного участка

Стоимость земельного участка в настоящем отчёте не определялась, поскольку в аренду передается только само здание бани.

В расчёте стоимости земельного участка принимается равной нулю.

Расчет стоимости здания

Расчет полной стоимости восстановления оцениваемого недвижимого имущества (без учета износа) выполнен методом сравнительной единицы.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет полной стоимости воспроизводства (замещения) на основе стоимости строительства сравнительной единицы (1 м², 1 м³) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть

скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Полная стоимость замещения - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки как нового, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, без учета износа объекта оценки, с добавлением предпринимательской прибыли.

Расчет ведем способом стоимости укрупненных элементов по таблицам сборника укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений.

Здание состоит из основной части (по техническому паспорту Литера А) и пристройки (литер а).

Для основной части здания (Литера А) используем таблицу №56а «Сельские скотобойные пункты» сборника УПВС №26 «Здания и сооружения в совхозах, колхозах, межколхозных и других сельскохозяйственных предприятиях и организациях», Том 1. «Здания и сооружения производственного назначения».

Для пристройки (Литера а) используем таблицу №144б «Сараи» сборника УПВС №26 «Здания и сооружения в совхозах, колхозах, межколхозных и других сельскохозяйственных предприятиях и организациях», Том III «Жилые, культурно-бытовые и административно-хозяйственные здания».

В соответствии с «Общей частью к сборникам УПВС», в восстановительную стоимость приведенных в сборниках укрупненных показателей включены все прямые и косвенные затраты, связанные со строительством.

Восстановительная стоимость объекта недвижимости определяется по следующей формуле

$$\text{ПВС} = V \cdot C_{ед} \cdot K_{кл} \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot \text{НДС},$$

где V – строительный объем объектов недвижимости (для пристроек используется площадь объекта):

Основная часть здания $V_A = 931 \text{ м}^3$,

Пристройка $S_a = 5,7 \text{ м}^2$,

$C_{ед}$ – стоимость единицы измерения строительного объема в ценах 1969 года, определяется по сборнику УПВС

Основная часть здания (Литера А): УПВС №26 таблица 56а $C_{ед} = 27 \text{ руб.}$

Таким образом, корректируется стоимость единицы измерения строительного объема для основной части здания Литера А $C_{ед} = 12,5 \cdot (1 - 0,01) \cdot 1,09 = 12,5 \cdot 0,99 \cdot 1,09 = 13,49 \text{ руб.}$

Пристройка (Литера а): УПВС №26 таблица 144б $C_{ед} = 30,4 \text{ руб.}$

Согласно технической части сборников УПВС стоимость единицы измерения корректируется в связи с отсутствием или наличием некоторых конструктивных элементов, предусмотренных сборником УПВС. При отсутствии отделочных работ исключается 2%.

Таким образом, корректируется стоимость единицы измерения

$K_{кл}$ – поправочный коэффициент для IV – го климатического района, к которому относится Ленинградская область, $K_{кл} = 1$, т.к. таблицы сборника УПВС учитывают климатический район;

K_1 – коэффициент перехода от сметных цен 1969 г. к сметным ценам 2000 г.; $K_1 = 21,22$ ² (Таблица 45.2, Индексы пересчета базовых сметных цен разных лет);

² Павлов, А. С. Экономика строительства в 2 ч. Часть 2 : учебник и практикум для вузов / А. С. Павлов. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2022. — 416 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-14028-6 (<https://urait.ru/book/ekonomika-stroitelstva-v-2-ch-chast-2-490450>, https://studme.org/78386/ekonomika/pereschet_smet_pereotsenka_osnovnyh_sredstv#849)

Отрасль, подотрасль, предприятия	Год		
	1969	1984	1991
Объекты бытового обслуживания населения	21,22	18,14	11,39

K_2 – коэффициент перехода от сметных цен 2000 г. к сметным ценам на дату оценки;
 $K_2 = 17,184$ (Письмо Санкт-Петербургского регионального центра по ценообразованию в строительстве от 11 июля 2022 г. № 2022-07и "О введении региональных индексов пересчета сметной стоимости строительства для применения с 1 июля 2022 года");

Раздел II.
 Индексы к полной стоимости СМР в сметных ценах на 01.01.2000 г. и на 01.01.1984 г.

Расчетные индексы к полной стоимости СМР в сметных ценах 2000 и 1984 гг.

Таблица 2.

N п/п	Наименование объектов и видов работ	Индексы		
		На весь комплекс работ (без НДС)	В том числе по стоимости материалов (без НДС)	К ценам, рекомендуемым в прейскуранте
I. Комплексные индексы по зданиям и сооружениям				
Строительство, в целом		2000 г.	17,184	11,924
		1984 г.	336,56	291,12
1	Жилые дома кирпичные	2000 г.	17,977	12,762
		1984 г.	363,36	287,69

НДС – налог на добавленную стоимость, НДС в расчете не учитывается, расчет производится без учета налога на добавленную стоимость.

Полная восстановительная стоимость здания в составе единого объекта недвижимости, рассчитанная с помощью метода сравнительной единицы с учетом НДС по состоянию на дату оценки составляет:

$$ПВС_{Лит.А} = 931 \cdot 27 \cdot 1 \cdot 21,22 \cdot 17,184 = 9\,166\,068 \text{ руб.}$$

$$ПВС_{Лит.а} = 5,7 \cdot 30,4 \cdot 0,98 \cdot 21,22 \cdot 17,184 = 61\,922 \text{ руб.}$$

Оценка накопленного износа

Износ имущества - снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Для расчета совокупного износа объекта оценки используем метод разбиения на виды износа.

В зависимости от факторов снижения стоимости недвижимости износ подразделяется на физический, функциональный и внешний (экономический).

Физический износ – характеризует физическое состояние основных конструктивных элементов вследствие воздействия природных и климатических факторов, а также неправильной эксплуатации.

Функциональный износ – вызван изменением стоимости объекта вследствие несоответствия его характеристик современным рыночным стандартам.

Внешний износ – потеря стоимости объекта вследствие его местоположения, состояния основных средств, изменения рыночной ситуации, а также изменения финансовых и экономических условий.

Можно выразить степень износа в долях или в процентах по отношению к полной первоначальной или полной восстановительной стоимости объекта оценки. Поскольку любой объект может подвергаться одновременно разным видам износа и обесценения, то наряду с указанными частными его видами, необходимо учитывать и совокупный (накопленный) износ (I), иными словами суммарная потеря стоимости, рассчитываемая с применением формулы совокупного износа:

$$I = 1 - (1 - I_{\phi}) \times (1 - I_{\phi_n}) \times (1 - I_{вн})$$

Расчет физического износа

Физический износ как техническое понятие есть ухудшение первоначальных технико-экономических параметров.

Известны следующие методы определения степени физического износа объектов недвижимости и сооружений при их оценке:

- 1) Метод компенсации затрат (метод компенсационных затрат);
- 2) Метод хронологического возраста;
- 3) Метод эффективного возраста;
- 4) Экспертный метод;
- 5) Метод разбивки.

Метод хронологического возраста в оценке физического износа объектов.

Базовая формула для расчета:

$$I_{\phi} = \frac{B_x}{B_{н1}}$$

где B_x – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;

B_n – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

Для объекта оценки нормативный срок службы принят по данным НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт", составляет 150 лет³.

Здание, спроектированное и построенное в соответствии со строительными нормами, должно сохранить прочность и устойчивость в течение срока, установленного в задании на проектирование.

При проектировании здания все его несущие конструкции рассчитываются исходя из общего срока службы всего здания. Таким образом, планируемый срок службы здания зависит от сроков службы основных несущих конструкций: фундамента, каркаса, несущих стен, перекрытий и покрытий, связей.

С целью установления норм амортизации и сроков ремонтов зданий строительные нормы и правила проектирования и строительства (СНиП) условно предусматривали:

- шесть групп капитальности жилых зданий,
- девять групп общественных зданий и
- четыре класса долговечности производственных зданий.

С целью соблюдения запланированного срока службы здание должно эксплуатироваться в соответствии с проектным назначением и всегда должно содержаться в технически исправном состоянии. Это обеспечивается надлежащими условиями эксплуатации, периодичностью экспертиз технического состояния несущих конструкций, своевременностью текущих и капитальных ремонтов.

³ <https://statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan> Источники: СНиП 31-06-2009 (Актуализированная редакция СНиП 2.08.02-89) МИНРЕГИОН РОССИИ. Москва. 2009 год, СНиП 31-05-2003. ГОССТРОЙ РОССИИ. Москва. 2004 год, СНиП 31-01-2003. Госстрой России. 2003 год, СНиП 31-02-2001. Москва. 2011 год, СНиП 31-03-2001. Москва. 2001 год, СНиП 31-04-2001. Москва. 2001 год.

Фактический срок службы здания и сооружения будет зависеть от конструкции здания, от материалов, примененных при его строительстве, от условий эксплуатации (температурно-влажностный режим, перепады температуры, динамические нагрузки, качество обслуживания и ремонтов и пр.).

Например, бетон в нормальных условиях влажности и температуры, а также в условиях отсутствия динамических нагрузок со временем лишь набирает прочность, а в сейсмических условиях, в условиях химически-агрессивной среды – его прочность снижается. Дерево в условиях постоянной влажности теряет достаточно скоро свою прочность, а в то же время дубовые сваи, находящиеся ниже уровня грунтовых вод, весьма долговечны. Металл в нормальных условиях долговечен, а в условиях сильных динамических нагрузок «устает» и теряет прочность.

Виды ремонтов зданий:

- Текущий ремонт (ТР):

- плановый (профилактический) ремонт – периодический согласно нормам,
- непредвиденный ремонт – в случае выявления признаков внепланового износа или разрушения отдельных элементов и конструкций.

- Капитальный ремонт зданий:

- Выборочный ремонт (ВКР) - с заменой или усилением отдельных элементов конструкций и инженерного оборудования и
- Комплексный ремонт (КТР) - с заменой всех изношенных несущих и ограждающих конструкций инженерного оборудования и коммуникаций.

При благоприятных климатических и эксплуатационных условиях фактический срок службы здания может существенно превысить планируемый срок службы.

Фактический срок службы объекта (1900 год ввода в эксплуатацию) составляет 122 года.

Физический износ объекта оценки: $122/150=0,8133$ или 81,33 %.

Расчет функционального износа

Функциональный износ ($I_{фн}$) - износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявленным к данному имуществу. Функциональный износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т. д. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности стоимости. В противном случае износ считается неустранимым.

Здание в рабочем состоянии, но имеет физический износ, дополнительных факторов, определяющих функциональный износ здания, не выявлено. На основании этого принимаем функциональный износ здания равным нулю.

Расчет внешнего износа

Внешний износ ($I_{вн}$) - потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самой собственности, снижения функциональной пригодности зданий и сооружений вследствие влияния внешней среды (состояние экономики, отрасли, общий упадок региона, плохое месторасположение объекта в районе или состояние рынка). Износ внешнего воздействия в большинстве случаев является неустранимым и может быть

измерен капитализированной величиной потери арендной платы, либо методом прямого сравнительного анализа продаж, когда на рынке недвижимости продаются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего износа, а другой нет.

Внешний износ обусловлен местоположением объекта и сопровождается снижением дохода в случае коммерческого использования. Следствием является снижение продажной цены (потеря стоимости) объекта из-за изменений в рыночном окружении, настолько же изменится и привлекательность объекта в глазах потенциального покупателя.

Причинами внешнего износа могут являться: общий упадок района, города, в котором находится объект; действия правительства или местной администрации; прочие изменения на рынке занятости, отдыха, образования и т.д.

Внешний износ объекта недвижимости определялся по методу косвенных экономических показателей местоположения объектов недвижимости.

Алгоритм расчета внешнего износа (Яскевич Е.Е. Я 81 Практика оценки недвижимости Москва: Техносфера, 2011. Глава 6, п.6.8 Модели): анализируются косвенные экономические показатели $ЗП_{\min}$ (средняя зарплата по городу или местности, средняя стоимость квартир, средний городской бюджет и т.п.) и путем сопоставления с косвенными показателями других территорий $ЗП_{\max}$ находят внешние износы:

$$I_{\text{вн}} = 1 - (ЗП_{\text{оц}} / ЗП_{\text{max}})$$

Поскольку объект оценки расположен в Волосовском районе Ленинградской области, для расчета внешнего износа анализировалась средняя заработная плата одного работника организаций (без субъектов малого предпринимательства), по муниципальным районам и городскому округу Ленинградской области на март 2022 года.

$ЗП_{\text{оц}}$ – средняя заработная плата в Волосовском районе, $ЗП_{\text{оц}} = 49546$ руб./м кв.

$ЗП_{\text{ло}}$ – средняя заработная плата в Ленинградской области, $ЗП_{\text{ло}} = 68677$ руб./м кв.

$$I_{\text{вн}} = 1 - (49546 / 68677) = 0,2786$$

Внешний износ для объекта оценки равен 27,86%.

Таблица 10. Результаты расчета рыночной стоимости здания

Наименование объекта	$C_{\text{пв}}$ на дату оценки (с учетом НДС), руб.	$I_{\text{ф}}, \%$	$I_{\text{фн}}, \%$	$I_{\text{в}}, \%$	I , совокупный износ, %. $I = 1 - (1 - I_{\text{ф}}) \times (1 - I_{\text{фн}}) \times (1 - I_{\text{вн}})$	Рыночная стоимость улучшений на дату оценки (без НДС), руб.
Основная часть (Литера А)	9 166 068	81,33	0	27,86	86,53	1 234 669
Пристройка (Литера а)	61 922	81,33	0	27,86	86,53	8 341
Общая стоимость здания без НДС, рублей						1 243 010

Таким образом, рыночная стоимость бани общей площадью 192,3 кв.м. по адресу: Ленинградская область, Волосовский район, д.Бегуницы (кадастровый номер 47:22:0114001:341), рассчитанная в рамках затратного подхода составляет на дату оценки без НДС округленно составляет:

1 243 010 рублей

(один миллион двести сорок три тысячи десять) рублей.

Применяя общую формулу затратного подхода, получаем рыночную стоимость единого объекта оценки:

$$C_{\text{затр}} = 0 + 1243010 = 1\,243\,010 \text{ рублей}$$

Расчет коэффициента капитализации

Капитализация прибыли (дохода) – это процесс пересчета будущих доходов в единую сумму текущей стоимости.

Коэффициент капитализации принимается согласно данным информационного портала недвижимости СтатРиелт (НКО Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»)⁴. Коэффициент капитализации для производственных помещений и зданий по состоянию на 01.07.2022 составляет 0,11.

Расчет годового арендного платежа

Годовой рыночный арендный платеж определяется по формуле:

$$A_{год} = V \cdot R + OP$$

Согласно типичным условиям договора аренды арендатор обязан нести все расходы, связанные с эксплуатацией арендованного имущества. Это значит, что затраты по эксплуатации объектов оценки арендатор оплачивает дополнительно и сумма расходов в арендную ставку включаться не должна.

Все расчеты и итоговая арендная ставка для объектов приведена в таблице ниже.

Таблица 11. Расчет годовой арендной платы

Наименование объекта аренды	Здание бани
Стоимость объекта, руб.	1 243 010
Коэффициент капитализации, R	0,11
Затраты, руб. (OP)	0
Годовая арендная плата, руб. $A_{год} = V \cdot R + OP$	136 704

Рыночная стоимость годовой арендной платы за 1 кв.м. здания бани общей площадью 192,3 кв.м. по адресу: Ленинградская область, Волосовский район, д.Бегуницы (кадастровый номер 47:22:0114001:341), по состоянию на «19» сентября 2022 года составляет:

136 704 рубля

(сто тридцать шесть тысяч семьсот четыре) рубля.

⁴ <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika>

3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

3.1. Согласование результатов

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

Для определения итоговой величины стоимости годовой арендной платы Оценщиком был применен один подход к оценке: затратный. Отказ от использования сравнительного и доходного подходов были обоснованы в соответствующем разделе отчёта.

Рыночная стоимость годовой арендной платы за 1 кв.м. здания бани общей площадью 192,3 кв.м. по адресу: Ленинградская область, Волосовский район, д.Бегуницы (кадастровый номер 47:22:0114001:341), по состоянию на «19» сентября 2022 года составляет:

136 704 рубля
(сто тридцать шесть тысяч семьсот четыре) рубля.

3.2. Заявление о качестве

Подписавший данный отчет Исполнитель настоящим удостоверяет, что:

1. Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ и расчеты, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования Исполнителем своих знаний и умений, являются, на взгляд Исполнителя, достоверными и не содержат фактических ошибок.

2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Исполнителю и действительны строго в пределах указанных в тексте Отчета целей, ограничительных условий и допущений, являющихся частью Отчета.

3. Проведение оценки и составление Отчета осуществлялось в соответствии с действующим федеральным и местным законодательством, стандартами оценки.

4. Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом объекте, и действует непредвзято.

5. Вознаграждение Исполнителя не зависит от итоговой величины стоимости объектов, а также не связано с заранее предопределенными стоимостями или стоимостями, определенными в пользу Заказчика или какого-либо третьего лица.

Вывод:

Рыночная стоимость годовой арендной платы за 1 кв.м. здания бани общей площадью 192,3 кв.м. по адресу: Ленинградская область, Волосовский район, д.Бегуницы (кадастровый номер 47:22:0114001:341), по состоянию на «19» сентября 2022 года составляет:

136 704 рубля

(сто тридцать шесть тысяч семьсот четыре) рубля.

Оценщик ООО «Оценка и аудит»

Директор ООО «Оценка и аудит»



А.А. Чернобровкина

А.А. Чернобровкина

4. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости». Москва. «ФИНАНСЫ И СТАТИСТИКА», 2002 год.
2. Есипов В.Е., Маховикова Г.А., Терехова В.В. «Оценка бизнеса» 2-е издание – СПб.: Питер-2007. – 464 с.
3. Озеров Е.С. «Экономика недвижимости. Анализ доходности и оценка стоимости объекта»: Учеб. пособие. СПб.: Изд-во СПбГПУ, 2004. 391с.
3. Рутгайзер В.М. «Оценка рыночной стоимости недвижимости». Москва. «ДЕЛО», 1998 год.
4. Симионова Н.Е. «Методы оценки имущества: бизнес, недвижимость, земля, машины, оборудование и транспортные средства» – Ростов н/Д: Феникс, 2006. – 315 с.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ №1 ФОТО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ






РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: "16" апреля 2010 года

Документы-основания: • Областной закон Ленинградской области "Об утверждении перечней имущества, передаваемого от муниципального образования Волосовский муниципальный район Ленинградской области в муниципальную собственность муниципального образования Бегуницкое сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области" №194-ОЗ от 20.12.2006г • Акт приема-передачи имущества №29 от 01.01.2007г

Субъект (субъекты) права: Муниципальное образование Бегуницкое сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области

Вид права: Собственность

Объект права: Баня, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 192,3 кв. м, инв.№ 6715, адрес объекта: Ленинградская область, Волосовский район, д.Бегуницы

Кадастровый (или условный) номер: 47-78-09/013/2010-102

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" апреля 2010 года сделана запись регистрации № 47-78-09/013/2010-102

Регистратор Соколова Т. Г.  (подпись)

**САНКТ-ПЕТЕРБУРГ И
ЛЕНИНГРАДСКАЯ
ОБЛАСТЬ**

78-АД 474810 



Российская Федерация
Администрация МО
Бегуницкое сельское поселение
Волосовского муниципального района
Ленинградской области
188423, Ленинградская область,
Волосовский район, д.Бегуницы, д.54
телефон (81373)51-354
факс (81373) 51-354
ИНН 4717008434
begunselo@mail.ru
<http://begunici.ru>

08.09.2022 г. № /03-06

На № _____ от _____

СПРАВКА

По состоянию на 08.09.2022 г. балансовая стоимость здания бани, находящегося по адресу: Ленинградская область, Волосовский район, д. Бегуницы д.64, площадью 192,3 кв.м., кадастровый номер 47:22:0114001:341, учитываемого в составе имущества казны, составляет 520 599 (пятьсот двадцать тысяч пятьсот девяносто девять) руб.16 коп.

Главный бухгалтер

В.Н. Горбачева

Исп. Горбачева Валерия Николаевна 8(81373)51-354

[illegible]

[illegible]

III. Общие сведения

Наименование Битка
 (использование) не известно
 Количество мест (мощность)

VI. Изменение площадей и объемов основной и отдельных частей строения (подвалов, подполазов и пристроек)

Наименование частей строения	Сведения для начисла площади по натуральному объему	Площадь (м ²)	Высота (м)	Объем (м ³)
1. Основное	19.40.14.50	140.8	3.25	459
2. Пристройка	8.20.1.18	5.7	3.5	20
3. Вспомогательная	Итого	146.5		
4. Вспомогательная	6.0.1.20	12.2	2.2	27



ММХХ РОСФ	ВОЛОСОВСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ	Имя №
Лист №	Полный план на основе Листов 1-10	М 1-10
Дата 20.09.91	Бригадир Нат. ЕТИ	Подпись Бригадир Нат. ЕТИ

VI. 0

У. Основные конструктивные элементы строения и определение их износа

Литера: А Год постройки: 1998 Число этажей: 1

Группа капитальности: 1 Вид внутренней отделки: А/Б/В/Г/Д/Е/Ж/З/И/Й/К/Л/М/Н/О/П/Р/С/Т/У/Ф/Х/Ц/Ч/Ш/Щ/Ъ/Ь/Э/Ю/Я

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, толщина, состояние, вид отделки и др.)	Условный износ, %	Площадь, кв. м	Объем, куб. м	Стоимость, руб.	Средняя стоимость, руб./кв. м
1	Фундаменты	Фундаменты из железобетона, армированные, состояние хорошее	10	100	100	1000000	10000
2	Стены и перегородки	Стены из кирпича, перегородки из гипсокартона, состояние хорошее	10	100	100	1000000	10000
3	Полы	Полы из бетона, состояние хорошее	10	100	100	1000000	10000
4	Крыши	Крыши из железобетона, состояние хорошее	10	100	100	1000000	10000
5	Двери	Двери из дерева, состояние хорошее	10	100	100	1000000	10000
6	Окна	Окна из дерева, состояние хорошее	10	100	100	1000000	10000
7	Санитарно-технические	Санитарно-технические элементы, состояние хорошее	10	100	100	1000000	10000
8	Прочие работы	Прочие работы, состояние хорошее	10	100	100	1000000	10000
9	Итого		100	100	100	1000000	10000

проц. износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{100 - \text{фактический износ}}{100} \times 100$

У. Основание конструктивных элементов, их признаков и определение их износа

Литера: А Год постройки: 1998 Число этажей: 1

Группа капитальности: 1 Вид внутренней отделки: А/Б/В/Г/Д/Е/Ж/З/И/Й/К/Л/М/Н/О/П/Р/С/Т/У/Ф/Х/Ц/Ч/Ш/Щ/Ъ/Ь/Э/Ю/Я

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, толщина, состояние, вид отделки и др.)	Условный износ, %	Площадь, кв. м	Объем, куб. м	Стоимость, руб.	Средняя стоимость, руб./кв. м
1	Фундаменты	Фундаменты из железобетона, армированные, состояние хорошее	10	100	100	1000000	10000
2	Стены и перегородки	Стены из кирпича, перегородки из гипсокартона, состояние хорошее	10	100	100	1000000	10000
3	Полы	Полы из бетона, состояние хорошее	10	100	100	1000000	10000
4	Крыши	Крыши из железобетона, состояние хорошее	10	100	100	1000000	10000
5	Двери	Двери из дерева, состояние хорошее	10	100	100	1000000	10000
6	Окна	Окна из дерева, состояние хорошее	10	100	100	1000000	10000
7	Санитарно-технические	Санитарно-технические элементы, состояние хорошее	10	100	100	1000000	10000
8	Прочие работы	Прочие работы, состояние хорошее	10	100	100	1000000	10000
9	Итого		100	100	100	1000000	10000

проц. износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{100 - \text{фактический износ}}{100} \times 100$

[illegible]

№ документа	Сведения о стране		Год рождения и место рождения		Семейное имя		Имя	Фамилия	Дата рождения	Место рождения	Сведения о семье
	наименование	территория	год	место	имя	фамилия					
1988	СССР	Москва	1988	Москва	Викентьев	Викентьев	Викентьев	Викентьев	1988	Москва	Викентьев

20. июль	1988 год	Исходная	Дружно	Резь
		Промерил	Вилочка	
			Налик выли бурый	Зернышки

[illegible]

Формы № _____ Р 8 1 0 0 1 1

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Оценка и аудит"
(полное фирменное наименование юридического лица с указанием организационно - правовой формы)

ОГРН 111029011006086

22 июля 2010 (дата) 2010 (год) 29 01 00 06 08 6

Испекция Федеральной налоговой службы по г. Архангельску
(наименование регистрирующего органа)

Должность, уполномоченного лица регистрирующего органа
Заместитель начальника ИОФНС по г. Архангельску
Евдоким Вадислав Валентинович
(подпись, Ф.И.О.)

серия 29 №001927374

Формы № 1-Р/учет

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Настоящим свидетельством подтверждается, что российская организация Общество с ограниченной ответственностью "Оценка и аудит" (полное наименование с указанием организационно - правовой формы)

ОГРН 111029011006086

представление на учет в соответствии с наименованием Налогового кодекса Российской Федерации 22 июля 2010 г. (дата, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения Испекция Федеральной налоговой службы по г. Архангельску

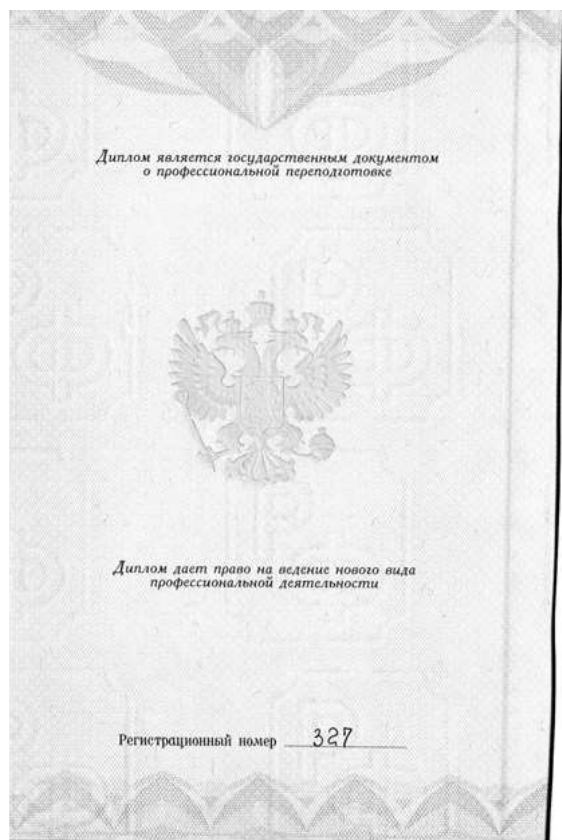
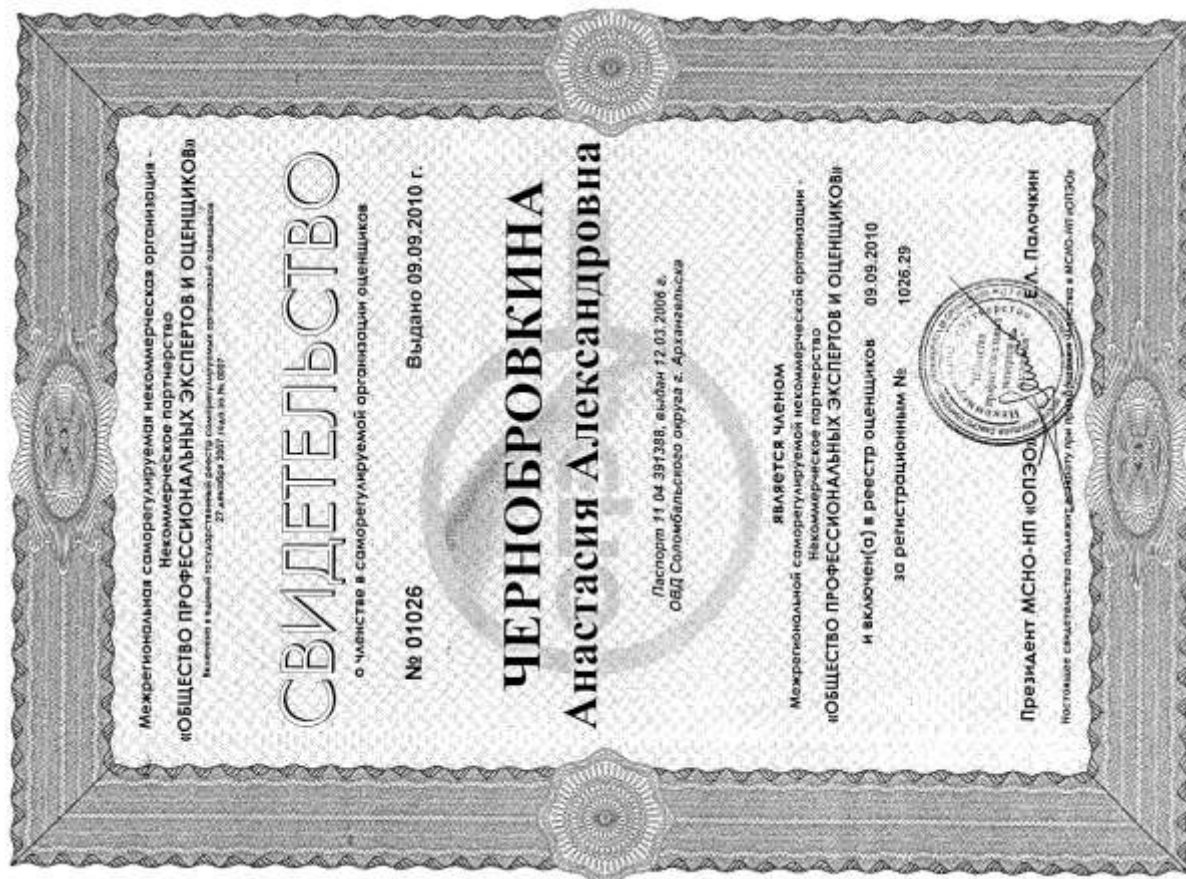
ИНН/КПП 29011205092 29011011001

и ей присвоен

Свидетельство подлежит замене в случае изменений приведенных в нем сведений.

Заместитель начальника
В.В.Евдоким

серия 29 №001894834







[illegible]