

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

(сокращенный, полная версия - Щербакова Н.А. Экономика недвижимости: Учебное пособие. Ростов н/Д: Феникс, 2002. –320 с.)

## СОДЕРЖАНИЕ:

Сопроводительное письмо.

### 1. Общие сведения.

- 1.1. Основные факты и выводы.
- 1.2. Цель оценки.
- 1.3. Оцениваемые права.
- 1.4. Сертификат качества оценки.
- 1.5. Квалификация оценщиков.
- 1.6. Сделанные допущения и ограничивающие условия.

### 2. Используемая терминология и процесс оценки.

### 3. Анализ объекта оценки и его окружения.

- 3.1. Описание земельного участка.
- 3.2. Описание улучшений.
- 3.3. Общая характеристика региона.
- 3.4. Анализ рынка недвижимости города.

### 4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки (ННЭИ).

- 4.1. Анализ ННЭИ земельного участка как свободного.
- 4.2. Анализ ННЭИ земельного участка с имеющимися улучшениями.

### 5. Определение стоимости объекта оценки.

- 5.1. Определение стоимости земли.
- 5.2. Определение стоимости улучшений:
  - ✓ затратным методом,
  - ✓ сравнительным методом,
  - ✓ доходным методом.

### 6. Согласование результатов в итоговую оценку стоимости.

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

## 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Наименование Заказчика, нанимающего Оценщика	Закрытое акционерное общество «АВИ» (далее ЗАО «АВИ» или Заказчик)
Реквизиты Заказчика	ИНН 3525077882 Р/с 40702810800000000756 в ОАО КБ «СЕВЕРГАЗБАК», к/с 30101810800000000786
Местонахождение Заказчика	160035, г. Вологда, ул. Козленская, д.35, оф. 225
Наименование Оценщика	Закрытое акционерное общество «Независимая оценка» (далее ЗАО «Независимая оценка» или Оценщик)
Реквизиты Оценщика	ИНН 3525123599, р/с 407028103120001000268 в Вологодском отд. №8638 СБ РФ, к/с 301018109000000000644
Местонахождение Оценщика	160035, г. Вологда, ул. Козленская, д.33 оф. 415
Сведения о лицензировании на осуществление оценочной деятельности	Лицензия № XXX, выдана XXX
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Договор на страхование гражданской ответственности №33546 от 30.08.2002 года ООО «Страховая компания «Ворота севера»
Основание для проведения оценки	Договор №17 от 02.11.2003
Цели оценки	Купля-продажа объекта оценки
Задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Дата оценки объекта	02.11.2003
График проведения оценки	02.11.2003-08.11.2003
Составление отчета	08.11.2003-09.11.2003
Форма отчета	Письменная
<b>Описание объекта оценки</b>	
Наименование оцениваемого объекта	Склад шиферный
Тип объекта оценки	Отдельный материальный объект
Состав оцениваемого объекта	Земельный участок 625 кв. м. Здание: склад
Балансовая стоимость объекта оценки на 01.01.03	Данные не были предоставлены
Собственник объекта оценки	ЗАО «АВИ»
Назначение оценки	Консультирование Заказчика относительно возможной цены продажи
Ценность в качестве исторического, культурного и архитектурного объекта	Не выявлена
Опасность, вызванная окружающей ср.	Отсутствует

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 02.11.2003 составляет 6300000 (шестьсот тридцать тысяч) рублей.

## 1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ.

Цель оценки – решение вопроса о возможной цене купли-продажи имущества. Для целей оценки определялась рыночная стоимость объекта оценки.

## 1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

Оценка проводилась для права собственности на оцениваемые помещения и права аренды земельного участка.

## 1.4. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщики, выполняющие данную работу и подписавшие данный отчет, подтверждают на основании своих знаний и убеждений следующее:

- утверждения и факты, изложенные в отчете, являются правильными, корректными и соответствующими действительности;
- наружный и внутренний осмотр оцениваемого имущества был произведен Оценщиком лично, дата инспектирования объекта 1 ноября 2003 г.;
- содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения являются независимыми и профессиональными анализом и заключениями Оценщика и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета;
- Оценщик не имел ни текущей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом объекте, отсутствуют какие-либо вещные права и дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки, Оценщик действовал непредвзято и без предубеждения;
- оплата услуг Оценщика не зависела от итоговой величины стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента, ...
- оценка была проведена и отчет составлен в соответствии со Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными ...

#### 1.5. КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Работа проведена под руководством и при непосредственном участии специалиста, имеющего профессиональное образование в области оценки недвижимости. Ниже приведен список оценщиков, участвовавших в выполнении работ:

- ...
- ...

Копии образовательных и профессиональных документов участников работ приводятся в приложении к настоящему отчету.

#### 1.6. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Неотъемлемой частью данного отчета являются следующие допущения:

1. Оцениваемые права собственности рассматривались свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
2. При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет недвижимостью исходя из своих наилучших интересов.
3. и т.д.

Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных нами целях. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
2. Оценщик не производил обмер земельного участка, зданий и сооружений, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.
3. Оценщику не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
4. и т.д.

#### 2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

**Определение рыночной стоимости.** Согласно ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 №135-ФЗ под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- и т.д.

Являясь функцией экономической ситуации на рынке, рыночная стоимость определяется на базе основных принципов оценки – спроса и предложения, замещения, баланса, соответствия...

**Оцениваемые права.** Оценка проводилась для права собственности на оцениваемое помещение и права аренды земельного участка.

Право собственности, согласно ГК РФ, ч. 1 ст. 209, ...

Аренда представляет собой...

**Процесс оценки.** Процесс оценки – последовательность этапов, выполняемых специалистом-оценщиком для определения стоимости объекта оценки.

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение с заказчиком договора об оценке.
2. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
3. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
4. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
5. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
6. Составление и передача заказчику отчета об оценке.

### 3. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

*Местонахождение объекта оценки:* г. Вологда.

*Состав объекта оценки:* земельный участок площадью 0,62 га и здание склада.

#### 3.1. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Описание земельного участка, на котором расположено здание склада, приведено в таблице:

##### Описание земельного участка

Местоположение участка	Г. Вологда, между ул. Залинейная и ул. Клубова	
Кадастровый номер участка	0123457	
Форма участка	Сложная	
Площадь участка, кв.м.	625	
Рельеф участка	Ровный	
Водные ресурсы	Нет информации	
Экологическое состояние	Удовлетворительное	
Оцениваемые улучшения участка	Здание ЗАО «АВИ»	
	Инв. номер	Наименование

	116	Склад шиферный
Описание окружения	Промышленная зона	
Окружающий тип землепользования	Промышленная зона	
Транспортная доступность	По ул. Залинейной, ул. Клубова	
Инженерные сети и коммуникации	Водоснабжение, канализация, теплоснабжение, электроснабжение	
Разрешенное использование	Эксплуатация зданий и сооружений, находящихся на участке	
Имущественные права	Договор аренды, заключенный на основании постановления мэрии г. Вологды №16/789-01 от 28.09.1999	

### 3.2. ОПИСАНИЕ УЛУЧШЕНИЙ

Оценщик использует наименование улучшений, входящих в состав объекта оценки согласно обозначениям, согласованным с Заказчиком.

Улучшения – здания, сооружения и все изменения, являющиеся результатом деятельности по преобразованию свободного и неосвоенного земельного участка для целей его использования, постоянно закрепленные на нем.

Общие сведения об улучшениях приведены в таблице.

#### Общие сведения об улучшениях.

Здания и сооружения, входящие в состав объекта оценки	Инв. №	Наименование	Общая площадь
	116	склад	411,5
Текущее использование зданий	Обслуживающего назначения		
Собственник	ЗАО «АВИ»		
Адрес собственника	160035, г. Вологда, ул. Козленская, д.35, оф. 225		
Описание прав собственности	Согласно справке №104-с от 12.10.1999 года, выд. КУГИ Администрации г. Вологды, следующее имущество, расположенное по адресу г. Вологда, ул. Залинейная, 64, включено в УК ЗАО «АВИ» и является его собственностью:		
	Инв. №	Наименование	
	116	склад	
	Также оценщику была предоставлена информация БТИ г. Вологды по форме 1-РП на здание склада (№22115 от 11.01.1999). Для целей оценки Оценщик считает право собственности на оцениваемый объект достоверным.		
Физические характеристики	Общая площадь – 411,5 кв. м. При длине 22,1 м и ширине 18,62 м. Здание склада имеет кирпичные стены толщиной около 90 см, за счет которых полезная площадь составляет 370 кв. м. Высота помещений составляет 6,0 м. Строительный объем по данным технического паспорта составляет 2500 куб. м.		
Хронологический возраст	34 года (объект построен в 1969 г.)		

Фотографии и подробные описания элементов объектов приводятся в Приложении к отчету об оценке.

### 3.3. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЕГИОНА (г. Вологды и Вологодской области)

*Площадь территории области –  
 Население –  
 Административный центр –  
 Географическое положение.  
 Климат.  
 Природные ресурсы.  
 Промышленность.  
 Сельское хозяйство.  
 Транспорт.  
 Описание г. Вологды приведено в таблице.*

Описание г. Вологды как административного центра Вологодской области.

Факторы	Характеристика	Значение
Масштаб города, характер экономического значения	Наименование	
	Административный статус	
	Экономический статус	
	Число жителей, тыс.чел.	
	Число безработных	
	Территория (площадь)	
	Изменение уровня ВВП относительно предыдущего года	
	Количество промышленных предприятий	
	Число вузов	
Характер транспортных связей	Аэропорт	
	Ж/д магистраль	
	Автомагистраль	
	Речной порт	
	Площадь зеленых насаждений	
	Экологические условия	

Высокая транспортная доступность и наличие городской инфраструктуры позволяет говорить о высоком потенциале дальнейшего развития рынка недвижимости г. Вологды, однако на сегодняшний день эффективность функционирования этого рынка ниже, чем в ряде других регионов.

#### 3.4. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ Г. ВОЛОГДЫ

*Рынок недвижимости.  
 Рынок продаж.  
 Рынок аренды.*

### 4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ННЭИ).

#### 4.1. АНАЛИЗ ННЭИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО.

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений. Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения метода оценки по затратам.

Оцениваемый объект с соответствующей ему инфраструктурой находится в той части города, которая относится к промышленной зоне. Его окружают административные,

промышленные предприятия. В ста метрах от объекта проходит крупная автомагистраль города, открытая для любого вида транспорта. Вдоль территории объекта проходят железнодорожные пути общего пользования. Земельный участок, на котором расположен оцениваемый объект, имеет прямоугольную форму, на данную территорию имеется отдельный въезд для автомобильного транспорта. Поэтому ННЭИ – использование под административную или промышленную застройку.

#### 4.2. АНАЛИЗ ННЭИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С ИМЕЮЩИМИСЯ УЛУЧШЕНИЯМИ

Для определения наиболее эффективного использования необходимо провести анализ объекта в соответствии с четырьмя ограничениями:

- ✓ Максимальная эффективность.
- ✓ Финансовая обоснованность.
- ✓ Физическая осуществимость.
- ✓ Соответствие законодательству.

...

Вывод по анализу ННЭИ. Исходя из перечисленных критериев и принимая во внимание место расположения объекта, конструктивную схему, объем выполненных работ на дату оценки, можно сделать вывод, что оптимальное использование оцениваемого здания достигается при эксплуатации его только как здания складского назначения.

### 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

#### 5.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ

На дату оценки рынок продаж земельных участков в г. Вологда развит слабо, земельный участок принадлежит Заказчику на правах аренды, поэтому в целях оценки учитывается стоимость права аренды земельного участка. Для этого определим затраты на отвод земельного участка под строительство...

...Сумма единовременного целевого сбора для объекта оценки составляет 350 тыс. руб.

#### 5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ

В современной практике оценки используют три основных подхода к оценке недвижимости: затратный, сравнительный, доходный.

Расчет стоимости объекта затратным подходом.

В общем случае формула имеет следующий вид:

$$C_{ЗП} = C_3 + ПИ + КИ + ПП - И_Н, \text{ где}$$

$C_3$  – стоимость земельного участка (градостроительный сбор),

ПИ – прямые издержки (стоимость непосредственно строительства),

КИ – косвенные издержки (предстроительные расходы, налоги и т.д.),

ПП – прибыль предпринимателя,

$И_Н$  – износ накопленный.

...

Определенная затратным подходом стоимость объекта оценки на 02.11.2003 г. округленно составляет **1 128 000 руб.**

Расчет стоимости объекта сравнительным подходом.

Для оценки склада сравнительным подходом осуществлен сбор информации о последних сделках купли-продажи складских помещений и площадью около 400 кв. м. Данные приведены в таблице.

**Данные о сопоставимых продажах складских помещений.**

Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6
Цена продажи, приведенная по времени, тыс. р.	-	755	600	728	551
Условия финансирования	Собств. ср.				
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, т. р.	-	755	600	728	551
Общая площадь, кв. м.	411,5	500	400	455	380
Цена продажи, р./кв. м.	-	1550	1500	1600	1450
Скорректированная по площади цена, тыс. р.	-	621,4	617,3	658,4	596,7
Условия продажи (чистота сделки)	Продажа на открытом рынке				
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, т. р.	-	621,4	617,3	658,4	596,7
Местоположение	Район «А»	Район «А»	Район «А»	Район «А»	Район «В»
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,03
Скорректированная цена, т. р.	-	621,4	617,3	658,4	614,6
Состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	отличное	хорошее
Корректировка	-	1,00	1,00	0,90	1,00
Скорректированная цена, т. р.	-	621,4	617,3	592,6	614,6
Наличие парковки	нет	есть	нет	нет	нет
Корректировка	-	0,95	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, т. р.	-	590,3	617,3	592,6	614,6
Отклонение от целевого исп.	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, т. р.	-	590,3	617,3	592,6	614,6
Среднее значение		603,7			

Стоимость объекта, рассчитанная сравнительным подходом, составит на дату оценки округленно **600 000 руб.**

**Оценка объекта доходным подходом.**

Необходимо рассчитать следующие показатели:

- ✓ Потенциальный валовой доход,
- ✓ Действительный валовой доход,
- ✓ Операционные расходы (налоги, аренда земельного участка, управленческие расходы и т.п.),
- ✓ Чистый операционный доход.

$$C_{дп} = ОДч * К, \text{ где}$$

ОДч - чистый операционный доход,

К – ставка капитализации, %.

Стоимость объекта, рассчитанная на основе доходного подхода, составит на дату оценки **561 152 руб.**

**6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ В ИТОГОВУЮ ОЦЕНКУ СТОИМОСТИ.**

В настоящей работе по оценке использованы три подхода, которые позволяют наиболее корректно оценить величину рыночной стоимости объекта. Так как имеется три возможные величины стоимости объекта, то нужно каждому из подходов придать весовой коэффициент и определить искомую стоимость.

В данном случае наибольший весовой коэффициент (55%) присваивается доходному подходу, поскольку объектом оценки являются складские помещения, которые сдаются в аренду и, соответственно, приносят определенный доход.

Затратному подходу присваивается наименьший коэффициент (10%) по той причине, что на строительство объекта требуется много времени, а также возможно несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство аналога.

Сравнительному подходу присвоен коэффициент 35%.

Таким образом, применяя различные подходы к оценке стоимости объекта, мы пришли к следующим результатам:

Подход к оценке	Стоимость, руб.	Вес, %	Значение, руб.
Затратный	1 128 029	10	112 803
Сравнительный	603 700	35	211 295
Доходный	561 152	55	308 633
Итого	-	100	632 731

В итоге при согласовании получается следующий результат: 632731 руб. По мнению оценщика, этот результат можно округлить до 630 000 рублей.

**Рыночная стоимость объекта оценки на 02.11.2003 года составляет 630 000 (шестьсот тридцать тысяч) рублей, доверительный интервал (+/-) 15%.**

Генеральный директор  
ЗАО «Независимая оценка»

/ Иванов И.И. /

Эксперт-оценщик

/ Сидоров А.В. /