

Данная модель описывается простой формулой:

$$V = (CFa - OE) / (Y + SFF), \text{ где } (*)$$

- V – рыночная стоимость арендуемого имущества,
- CFa – денежный поток арендных платежей;
- OE – расходы собственника недвижимости,
- Y – норма дохода;
- SFF – коэффициент фонда возмещения, который рассчитывается по формуле $SFF = Y / \{(1 + Y)^N - 1\}$, где
- N- оставшийся срок жизни объекта аренды.

Расчет арендной платы доходный ПОДХОД

В соответствии с ФСО-1, Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

Отказ от использования: В наибольшей степени данный подход применим при оценке арендной платы за торговые объекты. Для прочих объектов, ввиду значительной погрешности расчетов, результаты по данному подходу являются недостоверными, поэтому в данной оценке доходный подход не применялся.

Расчет арендной платы сравнительным подходом

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется в сравнении с ценой продажи/ аренды аналогичных объектов. Основой

применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи/ аренды аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа/ аренда сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи/ аренды вносятся поправки (*корректировки*), отражающие существенные различия между ними. В соответствии с ФСО-1, Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. 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.

Сравнительный подход реализуется **методом сравнительного анализа договоров аренды** (либо предложений к аренде) Сравнительный подход может быть реализован в случае наличия достаточного объема информации по сдаче в аренду сооружений, подобных оцениваемому, на рыночных условиях.

Вывод: Оценщиком была рассмотрена информация, представленная на различных Интернет- сайтах за предыдущий год, в результате н было найдено достаточно информации о сделках и предложениях по сдаче в аренду объектов сравнения.

Проведенный анализ объектов оценки, изучение Оценщиком сегмента рынка, к которому относятся объекты оценки, позволили сделать вывод о том, что приведенные ниже элементы сравнения достаточны для проведения сравнительного анализа объектов оценки и каждого объекта-аналога. Использование других единиц сравнения не приведет к изменению стоимости, следовательно их использование нецелесообразно.

Порядок внесения поправок основан на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между объектом оценки и сопоставимым объектом.

10. РАСЧЕТ СТАРТОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

. В данном случае расчет будем производить исходя из имеющихся сведений по стартовым арендным платежам земельных участков. Рассматривая цены предложения оценщик подбирает наиболее близкие аналоги. В данном случае рассматриваются земельные участки, расположенные в Кабанском районе – расположенные на землях поселений с разрешенным использованием – для размещения объектов торговли, в частности – под магазин

В таблицах ниже представлены выборка сопоставимых объектов и расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

Место расположения	Кадастровый номер	Площадь участка	Ежегодная арендная плата	Ежемесячная арендная плата за 1 кв.м.
С. Сухая	03:09:500103:48	197	33500	14,17
С.брянск	03:09:090102:74	120	30000	20,83

Как видим, цена 1 кв. метра варьируется от 14,17 до 20,83 - разница существенная.

Это говорит о неустойчивости рынка спроса и предложения на рынке аренды земельных участков

Вид, расчет и обоснование корректировок

В настоящем отчете, в соответствии с основными характеристиками оцениваемого объекта недвижимости и объектами-аналогами применяются следующие корректировки:

Корректировка на обстоятельства свершения сделки и условия финансирования

Как правило, проводится в том случае, если установлено, что при заключении договора купли-продажи продавец представил рассрочку по оплате всей или части суммы, т.е. кредитовал покупателя. В этом случае необходимо рассчитать текущую стоимость льгот при кредитовании, чтобы определить, какую сумму сэкономил покупатель (или потерял продавец). В нашем случае корректировка по данному факту для объектов аналогов не требуется, т.к. в качестве аналогов выбраны объекты, выставленные на продажу на открытом рынке, условия финансирования сделки – единовременный платеж.

Корректировка на дату продажи

Корректировка на дату продажи обязательное условие при проведении анализа сопоставимых продаж. Корректировка на дату продажи должна отражать фактическое изменение покупательной способности денежных средств на рынке недвижимости.

В нашем случае корректировка по данному факту для объектов аналогов не требуется, поскольку срок экспозиции данных объектов – аналогов и оцениваемого объекта одинаковый.

Корректировка на юридические права

Данная корректировка учитывает разницу между полным правом собственности и правом с ограничениями (обременениями), таким как право аренды и т.д. При продаже объекта недвижимости, с неполным правом собственности, либо с правом собственности с существующими ограничениями, возникает необходимость в корректировке цены на права собственности. Величину корректировки на права собственности определяют экспертным путем, учитывая величину затрат, необходимых для оформления объекта недвижимости в собственность, либо снятие ограничений.

В нашем случае у земельного участка относящегося к объекту оценки и у объектов налогов – право аренды, т.е. корректировки не требуется.

Корректировка на «цену предложения»

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России, в том числе в РБ, метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение информации по информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, т.к. в основном сделки с недвижимостью заключаются индивидуально между продавцом и покупателем и не разглашаются, т.е. информация по сделке является конфиденциальной для участников сделки. Поэтому в практике оценки, в основном принимаются ценовые данные по объектам недвижимости выставленным на свободную продажу. По мнению оценщика, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены сделки по сравнению с ценой предложения в ходе торгов.

Согласно опроса риэлтерских компаний (в ходе телефонных переговоров и личных встреч, скидка на уторговывание на рынке недвижимости в РБ, составляет от 3% до 20% от первоначальной цены продавца в зависимости от физических характеристик объектов недвижимости, условий и сроков продажи и т.д.

В нашем случае определяется стартовая цена и в ходе аукционных торгов возможно ее увеличение. Объекты аналоги подобраны так же со стартовой ценой, поэтому корректировки не требуется.

Корректировка на площадь

Стоимость земельного участка зависит от его площади: чем больше площадь оцениваемого земельного участка по сравнению с аналогичными объектами меньшей площади, тем меньше стоимость 1 кв.м. оцениваемого земельного участка. И наоборот. Размер земельного участка является существенным фактором, определяющим его рыночную стоимость. Согласно общим законам ценообразования, при больших партиях цена за единицу меньше. Поэтому для аналогов с большей площадью применяется повышающая корректировка, а для аналогов с меньшей площадью – понижающая.

Расчет поправки на масштаб выполнен по методике, предложенной практикующим оценщиком Е.Яцкевичем на форуме оценщиков (статья «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости (корректировка на масштаб)» «APPRAISER.RU Вестник оценщика» (www.appraiser.ru) и основан на степени зависимости между ценой и площадью объекта. Расчет данной поправки осуществляется по формуле:

$$P_m = \left[\left(\frac{S_{об}^{-0,18}}{S_{ан}^{-0,18}} \right) - 1 \right] \times 100,$$

где:

P_m - поправка на масштаб, %;

$S_{об}$ - площадь оцениваемого земельного участка, m^2 ;

$S_{ан}$ - площадь объекта - аналога, m^2 ;

Корректировка на местоположение

Корректировка на место положение учитывает наличие разницы в цене, характерной для расположения аналогов и оцениваемого объекта. Данная корректировка принимается только для конкретных сегментов рынка недвижимости и учитывает: район города, удаленность от центра города, транспортную доступность, доступность социальной сферы, состояние экологической обстановки, ландшафт и др. Величина корректировки рассчитывается, при наличии информации, методом парных продаж объектов недвижимости, расположенных в различных местах, но схожих по другим характеристикам, также, при отсутствии ценовой информации, величина корректировки может определяться экспертным путем, методом

анализа информации представленной риэлтерскими фирмами. При этом учитывается удаленность аналогов от места положения оцениваемого объекта недвижимости, транспортная доступность, привлекательность и т.д.

В нашем случае понижающая корректировка для объектов-аналогов, расположенных в г. Улан-Удэ.

Корректировка на наличие дополнительных улучшений

Корректировка на наличие (отсутствие) дополнительных улучшений учитывает отличия между оцениваемым объектом и аналогами по наличию дополнительных улучшений, таких как забор (отгороженность земельных участков), наличие построек, коммуникаций и т.д. чем больше дополнительных улучшений, тем выше стоимость земельного участка. Величина корректировки на дополнительные улучшения/ухудшения рассчитывается методом парных продаж, согласно опроса риэлтерских фирм.

В нашем случае корректировка по данному факту для объектов аналогов не требуется, объект оценки и объекты аналоги по наличию дополнительных улучшений практически не имеют принципиальных отличий.

Корректировка на категорию земель, функциональное назначение и использование

Данная корректировка учитывает наличие разницы в цене, характерной для различной категории земель, а также наличие разницы в цене, характерной для земель с различным функциональным назначением и фактическим использованием. Чем более привлекательная категория земель и функциональное назначение земельного участка, для потенциального покупателя, тем выше удельная стоимость 1кв.м. земельного участка (например, стоимость земельного участка, предназначенного для строительства на нем производственно-административных зданий, сооружений, многоквартирных домов, на порядок выше стоимости земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственной деятельности и т.д.). В нашем случае корректировка на категорию земель, функциональное назначение и разрешенное использование не требуется, т.к. оцениваемый земельный участок и объекты аналоги не отличаются друг от друга по категории земель, функциональному назначению и разрешенному использованию.

Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость

Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость, учитывает отличия между оцениваемым объектом и аналогами по наличию других характеристик (элементов), влияющих на стоимость.

В нашем случае корректировка по данному фактору не требуется, т.к. объект оценки и объекты-аналоги не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

Расчет стартовой арендной платы методом сравнения продаж:

Характеризующие параметры	Объект оценки 03:09:250113:163	Аналог № 1	Аналог № 3
		03:09:090102:74	03:09:500103:48
Местоположение	Тимлюй	Брянск	Сухая
Площадь участка	186	120	197
Рыночная арендная плата в год		30000	33500
то же на ед.площади, кв.м.		250,00	170,05
Состояние сделки на момент оценки		Все аналоги представляют начальную цену Ап, поэтому корректировки не требуется	

Корректир. на "уторгование"		1	1
Скорректированная цена, руб.		250,00	170,05
Вид продаваемого права	аренда	аренда	аренда
Корректировка на объем передаваемых прав		1	1
Скорректированная цена		250,00	170,05
Условия финансирования	собств. средства	собств. средства	собств. средства
Корректировка на условия финансирования		типичные, поэтому корректировки не требуется	
Скорректированная цена, руб.		250,00	170,05
Корректировка на условия продажи		Рыночные. корректировка не требуется	
Скорректированная цена, руб.		250,00	170,05
Дата продажи/предложения		1 квартал 2019	1 квартал 2019
Коррект. на время продажи		1	1
Скорректированная цена, руб.		250,00	170,05
Корректировка на место положение		0,6	0,6
Скорректированная цена		150,00	102,03
Корректировка на масштаб (размер участка)%		0,924145375 1,137336009	
Скорректированная цена		138,62	116,04
Разрешенное использование	магазин	магазин	магазин
Корректировка на назначение и разрешенное использование		1	1
Скорректированная цена		138,62	116,04
Транспортная доступность			

Корректировка на наличие подъезда		1	1
Скорректированная цена		138,62	116,04
Весовые коэф	2,00	1,00	1
Ежегодня Ап за 1 кв.м.	127,33		
Ежегодная Ап	23683,82		
Ежемес Ап	1973,651571		

Заключительный вывод

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов прихожу к выводу, что годовая арендная плата за пользование земельным участком имеющим кадастровый номер 03:09:250113:163 по состоянию на 2 квартал .2019 г составляет 23684 рубля (двадцать три тысячи шестьсот восемьдесят четыре рубля)

Оценщик:

Беднова Т.В.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Копия кадастрового паспорта на земельный участок
2. Таблица объектов-аналогов
3. Копия Свидетельства о членстве в СРО РОО
4. Копия страхового полиса
5. Копия Свидетельства о регистрации ООО

ТАБЛИЦА ОБЪЕКТОВ – АНАЛОГОВ

Дата формирования 26.03.2018 13:42

<http://orgi.gov.ru>

Страница 4 из 7

Лот № 1

<i>Статус:</i>	Несостоявшийся с единственным участником
<i>Общая информация по лоту:</i>	
<i>Тип торгов:</i>	Аренда
<i>Форма собственности:</i>	Неразграниченная
<i>Реквизиты решения о проведении торгов:</i>	Администрация Муниципального образования «Кабанский район» Республики Бурятия, постановление от 25.10.2017 г. № 1489
<i>Кадастровый номер:</i>	03:09:500103:48
<i>Категория земель:</i>	Земли населенных пунктов
<i>Вид разрешенного использования:</i>	Магазины
<i>Страна размещения:</i>	РОССИЯ
<i>Местоположение:</i>	Бурятия Респ, Кabanский р-н, Сухая с, Республика Бурятия, р-н Кабанский, в 26 метрах на юго-запад от жилого дома, имеющего почтовый адрес: с. Сухая, ул. Байкальская, дом 65
<i>Детальное местоположение:</i>	Республика Бурятия, р-н Кабанский, в 26 метрах на юго-запад от жилого дома, имеющего почтовый адрес: с. Сухая, ул. Байкальская, дом 65
<i>Площадь (Квадратный метр):</i>	197
<i>Описание земельного участка:</i>	*
<i>Параметры разрешенного строительства объекта:</i>	согласно правил землепользования и застройки, утвержденных решением № 22 Совета депутатов МО СП «Сухинское» от 20.03.2014 года.
<i>Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:</i>	*
<i>Срок аренды:</i>	Лет: 10, месяцев: 0
<i>Предмет торгов:</i>	Ежегодная арендная плата
<i>Начальная цена в валюте лота:</i>	33 500 руб.
<i>Ежемесячная начальная цена 1 кв.м в валюте лота:</i>	14,17 руб.

Дата формирования 26.03.2018 13:42

http://norgi.gov.ru

Страница 6 из 7

Лот № 2

Статус: Несостоявшийся с единственным участником

Общая информация по лоту:

Тип торгов: Аренда

Форма собственности: Неразграниченная

Реквизиты решения о проведении торгов: Администрация Муниципального образования «Кабанский район» Республики Бурятия, постановление от 25.10.2017 г. № 1489.

Кадастровый номер: 03:09:090102:74

Категория земель: Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: Магазины

Страна размещения: РОССИЯ

Местоположение: Бурятия Респ, Кабанский р-н, Бряиск с, Республика Бурятия, р-н Кабанский, в 40 метрах на север от жилого дома, имеющего почтовый адрес: с. Бряиск, ул. Истомина, 1
Детальное местоположение: Республика Бурятия, р-н Кабанский, в 40 метрах на север от жилого дома, имеющего почтовый адрес: с. Бряиск, ул. Истомина, 1

Площадь (Квадратный метр): 120

Описание земельного участка: .

Параметры разрешенного строительства объекта: согласно правил землепользования и застройки, утвержденных решением №136 Совета депутатов МО СП «Брянское» Кабанского района РБ от 26.07.2017 г.

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения: .

Срок аренды: Лет: 10, месяцев: 0

Предмет торга: Ежегодная арендная плата

Начальная цена в валюте лота: 30 000 руб.

Ежемесячная начальная цена 1 кв.м в валюте лота: 20,83 руб.

Шаг аукциона: 900

Документы заказчика



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Беднова Татьяна Викторовна
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 8107 № 180145, выдан 07.02.2008г.
Отделением УФМС России по Республике Бурятия в Кабанском р-не
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 17 » апреля 2008г., регистрационный № 004295

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей
территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным
законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-
ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 07 » мая 2017 года.

Президент



С.А. Табакова

0023828 *



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 19840B4FC0014

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - БЕДНОВА ТАТЬЯНА ВИКТОРОВНА	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)	
Страховая сумма	Страховая премия
5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек	5 670,00 (Пять тысяч шестьсот семьдесят) рублей 00 копеек
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,1134%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «20» мая 2019 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «16» мая 2019 г. по «15» мая 2020 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной в п. 3.1. Договора страхования. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
 Место нахождения:
 Российская Федерация, 121552,
 г. Москва, ул. Островная, д.4,
 Бурятский филиал:
 670031, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ,
 ул. Геологическая, 28

От имени Страховщика:

М.П. А. Силько/

Место выдачи Страхового полиса: г. Улан-Удэ

Дата выдачи «14» мая 2019г.