



Отчет № 05/20-03

**Об определении рыночной стоимости
недвижимого имущества, расположенного по
адресу: Новосибирская область,
Доволенский район, с.Довольное,
ул. Коммунальная, д.2.**

Дата составления 20.05.2019г.

г. Новосибирск, 2019



В соответствии с договором № 05/20-01 от 20 мая 2019 г. специалистами ООО АО «Оценка бизнеса и финансов» проведена работа по определению рыночной стоимости недвижимого имущества: нежилое помещение площадью 107,1 м², расположенного по адресу: Новосибирская область, Доволенский район, с.Довольное, ул. Коммунальная, д. 2.

Выводы, содержащиеся в настоящем Отчете, основаны на опыте и профессиональных знаниях, а также на расчетах, заключениях и другой информации, полученной в результате исследования рынка. Отдельные части Отчета не могут трактоваться обособленно от других его частей. Возможна лишь трактовка всего Отчета в целом с учетом принятых при его составлении ограничений и допущений.

Проверка данных, предоставленных заказчиком, не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Обращаем Ваше внимание, что настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет последний. Части прилагаемого отчета об оценке не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Развернутая характеристика объекта оценки, данные о проведенных расчетах и сделанных выводах о величине стоимости приведены в письменном отчете. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральными стандартами оценки.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость недвижимого имущества: нежилое помещение площадью 107,1 м², расположенного по адресу: Новосибирская область, Доволенский район, с.Довольное, ул. Коммунальная, д. 2 по состоянию на 20.05.2019г. составляет (с НДС):

899 533 (Восемьсот девяносто девять тысяч пятьсот тридцать три) рубля.

Всю информацию и анализ, а также использованные для оценки данные, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам: тел. 8(383) 299-47-99, e-mail: obf@ngs.ru..

С уважением,
Генеральный директор
ООО аудиторская организация
«Оценка бизнеса и финансов»



А.В. Кузьминых

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ПОСТАНОВКА ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1

Собственник объекта оценки	Доволенский сельсовет Доволенского района Новосибирской области
Заказчик оценки	администрация Доволенского района Новосибирской области, Адрес. 6324550, Новосибирская область, Доволен- ский район, с.Довольное, ул. Кирова, 27 ИНН 5420100590 КПП 542001001 р/сч 40204810850040000086 Сибирское ГУ Банка России г.Новосибирск ОГРН 1025405012577 д.в.05.09.2003г.
Основание для проведения оценки:	Договор № 05/20-01 от 22.04.2019 г.
Объект оценки и его местоположение	Нежилое помещение площадью 107,1 м ² , расположенного по адресу: Новосибирская область, Доволенский район, с.Довольное, ул. Коммунальная, д. 2
Оцениваемые права	Право собственности
Срок экспозиции	5-6 месяцев
Цели и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки с целью консультации при продаже
Действительная дата оценки	20.05.2019 г.
Дата составления отчёта	20.05.2019 г.
Применяемые стандарты оценки:	Федеральные Стандарты Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297, 298, 299
Предоставленные документы	Выписка из Единого государственного реестра Справка

1.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 2

Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская организация "Оценка бизнеса и финансов"
Дата и номер государственной регистрации:	Свидетельство №27943 о государственной регистрации от 18.06.1991 года. Виды деятельности: оценочная, консультационные, аудиторская.
Сведения об оценщике:	1) Профессиональная ответственность Оценщика застрахована ОАО "Военно-страховая компания" (полис №18210B400F047, дата выдачи 06.12.2018 г. по 05.12.2019г.) 2) Диплом о профессиональной переподготовке Алтайского государственного университета им. И.И. Ползунова, серия ПП №259773 от 26.10.2001г. 3) Стаж работы в оценочной деятельности – 17 лет. 4) Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №1237-07 от 26.12.2007г. (№ по реестру 750 НП «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских магистров оценки») 5) Выписка №786 из реестра НП «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских магистров оценки» от 26.12.2007г. 6) Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №009896-1 от 12.04.2018г.
Реквизиты, контактная информация:	Р/сч. 40702810961110000617 Ф-л Новосибирский №2 ПАО Банк "ФК Открытие" г Новосибирск, кор.счет 30101810350040000741, БИК 045004741, ИНН 5405106540 КПП 540501001, ОГРН 1025401928837 присвоен 15.12.2002г. Россия, 630102, г.Новосибирск, ул. Гурьевская, 41, к.68 т.8(383) 299-47-99, obf@ngs.ru
Составители отчета:	Оценщик – Кузьминых Александр Валерьевич состоит в трудовых отношениях с ООО АО «ОБФ» (Трудовой договор №1 от 15.01.2008г.)

1.3. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральные Стандарты Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3) утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297, 298, 299.
6. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования

говым объектам – 50,8 и 52,2 недели соответственно. На рынке аренды – по офисным и торговым помещениям средний срок экспозиции составил по 29,3 недели каждый, по производственно-складским – 38,0 недель. На первичном рынке средний срок экспозиции в 1 квартале 2019 г. составил 25,8 недель для офисных объектов, 39,0 недель – для производственно-складских и 30,6 недель – для торговых помещений. На рынке продажи земельных участков средний срок экспозиции в марте 2019 г. составил 46,8 недель.

Величина валового рентного мультипликатора в марте 2019 г. на рынке коммерческой недвижимости составила: для офисных и торговых помещений 7,6 и 7,3 лет соответственно, для производственно-складских – 6,8 лет.

По материалам Агентство RID Analytics www.analitix.ru

4. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Объект оценки – нежилое помещение площадью 107,1 м², расположенного по адресу: Новосибирская область, Доволенский район, с.Довольное, ул. Коммунальная, д. 2 .

Экологическое состояние. Факторов, негативно влияющих на экологическое состояние недвижимого имущества, подлежащего оценке, выявлено не было.

Подробное описание объекта оценки представлено в таблице №4.

Таблица №4 Описание объекта оценки

Общая характеристика помещения	
Наименование	Нежилое помещение расположенное в подвале двухэтажного жилого дома
Общая площадь, кв.м.	107,1
Год ввода в эксплуатацию	1987
Строительные характеристики нежилого помещения	
Стены	Кирпич
Перекрытия	Ж/бетонные
Внутренняя отделка	Простая отделка
Инженерные коммуникации	Электричество, водоснабжение, теплоснабжение
Общее состояние на дату оценки	Удовлетворительное
Кадастровый номер	54:05:010119:141
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	1 (1)

Корректировки определялись следующим образом:

1. Переданные права собственности. Объекты аналоги находятся в частной собственности. Объект оценки тоже находится в частной собственности, корректировка не применяется.

2. Условия продажи. Условия продажи, по всем объектам одинаковые. Корректировки не вводятся.

3. Дата предложения. Объекты аналоги не проданы, а только предложены на продажу. Учитывая, что, как правило, при продаже возможен торг, вводятся следующие корректировки. Для всех объектов вводится корректировка в размере -12%. Справочник оценки недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А. стр. 295

4. Месторасположение. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. Величина корректировки обычно выражается либо в денежном выражении либо в процентном. Наилучшим образом величина корректировки выводится из анализа продаж подобных объектов в разных местах, поэтому можно сказать, что корректировка на местоположение отражает разницу в стоимости земли для данных объектов. В данном случае корректировка не применялась

5. Транспортная доступность. По данной характеристике объекты аналоги похожи на объект оценки. Корректировка не вводится.

6. Состояние. По данной характеристике. Корректировка не применялась.

7. Наличие инженерных коммуникаций. По данной характеристике объекты аналоги сопоставимы. Корректировка не применялась

8. Наличие автопарковки. По данной характеристике объекты аналоги похожи на объект оценки. Корректировка не вводится.

9. Дополнительные условия. Корректировка не применялась.

7.1. ВЫВОД ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ

По результатам корректировки стоимости 1 квадратного метра сравнимых объектов, определяется средняя скорректированная стоимость 1 квадратного метра площади как средняя арифметическая. Общая стоимость оцениваемого объекта определяется по формуле:

$$\text{Стоимость оцениваемого объекта} = \text{Площадь оцениваемого объекта} \times \text{Средняя скорректированная стоимость 1 квадратного метра объектов-аналогов}$$

Результаты расчетов по оцениваемому объекту сравнительным подходом по состоянию на дату оценки представлены в таблице 8

Таблица 8 Результаты оценки объекта сравнительным подходом

Наименование	Площадь оцениваемого объекта, м ²	Рыночная стоимость с применением сравнительного подхода (с НДС), руб.
Здание	107,1	899 533

Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки составляет:

899 533 (Восемьсот девяносто девять тысяч пятьсот тридцать три) рубля.

8. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

8.1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ДОХОДНОМ ПОДХОДЕ

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации и от последующей продажи. Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют метод дисконтирования денежных потоков.

Основные этапы метода:

1. Установление продолжительности периода получения дохода.

2. Осуществление прогноза потоков денежных средств по каждому году периода владения. Потоком денежных средств называется ежегодный итог деятельности предприятия, связанный с основной его функциональной деятельностью. Исходными данными в процессе дисконтирования потоков денежных средств являются:

- размер дохода и характер его изменения (постоянный, изменяющийся известными темпами роста или падения, изменяющийся без видимого тренда);
- периодичность получения дохода (ежемесячная, ежеквартальная, полугодовая, ежегодная);
- продолжительность периода, в течение которого прогнозируется получение дохода.

3. Выбор ставки дисконтирования.

4. Дисконтирование потоков денежных средств осуществляется посредством приведения текущей стоимости потока денежных средств за каждый год прогнозного периода на основе применения теории стоимости денег во времени и суммирования всех текущих стоимостей. Выбор денежного потока выбирается оценщиком в зависимости от стоящей перед

оценщиком задачи. В настоящем отчете оценщиком был использован поток от операционной деятельности (чистый операционный доход).

5. Метод дисконтирования предполагает расчет выручки от продажи (реверсии) объекта недвижимости в конце периода владения и приведение ее к текущей стоимости через ставку дисконтирования.

6. Сложение текущих стоимостей потоков доходов и выручки от продажи (реверсии).

В связи с тем, что нет достоверных данных о величине предполагаемых арендных доходов и стоимости затрат для восстановления объекта оценки, доходный подход не применялся.

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Целью настоящей оценки являлось определение рыночной стоимости недвижимости: нежилое помещение площадью 107,1 м², расположенного по адресу: Новосибирская область, Доволенский район, с. Довольное, ул. Коммунальная, д. 2 по состоянию на 20.05.2019г..

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества: нежилое помещение площадью 107,1 м², расположенного по адресу: Новосибирская область, Доволенский район, с. Довольное, ул. Коммунальная, д. 2 по состоянию на 20.05.2019г. (с НДС) составляет:

899 533 (Восемьсот девяносто девять тысяч пятьсот тридцать три) рубля.

Оценщик
Генеральный директор
ООО АО "ОБФ"



Кузьминых А.В.

Кузьминых А.В.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Помещение			
Лист № _____ Раздела <u>1</u> Всего листов раздела <u>1</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____			
14.06.2018			
Кадастровый номер:		54:05:010119:141	

Номер кадастрового квартала:	54:05:010119
Дата присвоения кадастрового номера:	29.05.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют
Адрес:	, Доволенский р-н, с Доволенное, ул Коммунальная, д 2
Площадь, м²:	107.1
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	данные отсутствуют
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	данные отсутствуют № Подвал
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	1527462.34
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	54:05:010119:43
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	ДОВОЛЕНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ ДОВОЛЕНСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Специалист - Эксперт	Ю.А.Гнагушко
(подпись)	(подпись)
	(подпись, фамилия)

М.П.

Помещение _____			
(под объектом недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
14.06.2018		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: _____		54:05:010119:141	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. ДОВОЛЕНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ ДОВОЛЕНСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. собственность, 54:05:010119:141-54/007/2018-1, 14.06.2018 г.
3. Документы-основания:	3.1. Постановление Верховного Совета Российской Федерации №3020-1 от 27.12.1991 г.
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Сметчик - эксперт	Ю.А. Гиатушко
-------------------	---------------

NLI





Пронумеровано и
прошнуровано

страниц

Генеральный директор
ООО АО «ОБФ»
Кузьминых А.В.

