Договор на проведение оценки объекта недвижимости.

Сдано ВГТУ г. Вологда 20.11.2003

Отчет об оценке.

Основанием возникновения отношений между участниками отношений по оценке недвижимости является договор. Договор между оценщиком и заказчиком заключается в письменной форме, хотя и не требует нотариального удостоверения.

Согласно ст. 10 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», договор должен содержать:

* основания заключения договора;
* вид объекта оценки;
* вид определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки;
* денежное вознаграждение за проведение оценки объекта оценки;
* сведения о страховании гражданской ответственности оценщика.

В договор в обязательном порядке включаются сведения о наличии у оценщика лицензии на осуществление оценочной деятельности с указанием порядкового номера и даты выдачи этой лицензии, органа, ее выдавшего, а также срока, на который данная лицензия выдана.

Договор об оценке как единичного объекта оценки, так и ряда объектов оценки должен содержать точное указание на этот объект оценки (объекты оценки), а также его (их) описание.

В отношении оценки объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, договор заключается оценщиком с лицом, уполномоченным собственником на совершение сделки с объектами оценки, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Согласно ст. 14 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», оценщик имеет право:

* применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки;
* требовать от заказчика при проведении обязательной оценки объекта оценки обеспечения доступа в полном объеме к документации, необходимой для осуществления этой оценки;
* получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки;
* запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки, за исключением информации, являющейся государственной или коммерческой тайной; в случае, если отказ в предоставлении указанной информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, оценщик указывает это в отчете;
* привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки объекта оценки иных оценщиков либо других специалистов;
* отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик нарушил условия договора, не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки либо не обеспечил соответствующие договору условия работы.

Обязанности оценщика регламентируются ст. 15 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Оценщик обязан:

* соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации и нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации;
* сообщать заказчику о невозможности своего участия в проведении оценки объекта оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки объекта оценки;
* обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки объекта оценки;
* предоставлять заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, об уставе и о кодексе этики соответствующей саморегулируемой организации (профессионального общественного объединения оценщиков или некоммерческой организации оценщиков), на членство в которой ссылается оценщик в своем отчете;
* предоставлять по требованию заказчика документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности;
* не разглашать конфиденциальную информацию, полученную от заказчика в ходе проведения оценки объекта оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;
* хранить копии составленных отчетов в течение трех лет;
* в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, предоставлять копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления по их законному требованию.

Важным условием, обеспечивающим защиту прав потребителей услуг оценщиков, является страхование их профессиональной (гражданской) ответственности. Оценщик не вправе заниматься оценочной деятельностью без заключения договора страхования — наличие у него страхового полиса согласно федеральному закону является обязательным условием для получения лицензии на осуществление оценочной деятельности. Страховая сумма в случае недобросовестной оценки имущества гарантирует заказчику, если он потерпел по этой причине материальный ущерб, определенную денежную компенсацию.

Независимость оценки обеспечивается также положениями федерального закона о недопущении вмешательства в оценку имущества заинтересованных лиц, в том числе заказчика, если это может негативно повлиять на достоверность результатов оценки. Оценщики не должны быть учредителями, собственниками, акционерами или должностными лицами данного акционерного общества, либо заказчиками, либо физическими лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки, либо состоять с такими лицами в близком родстве или свойстве.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

О надлежащем выполнении договора оценки свидетельствует передаваемый заказчику отчет профессионального оценщика об оценке объекта.

**Отчет об оценке** – это письменный документ, отвечающий всем требованиям профессиональной этики, понятным и доступным образом отражающий ход процесса оценки и содержащий в себе использованные оценщиком исходные данные, их анализ, выводы и итоговую величину стоимости. Приложение к отчету об оценке содержит все фотографии, зарисовки и карты, не включенные в основные разделы отчета. Иногда в приложение включают словарь терминов.

В отчете, помимо ограничивающих условий, могут быть указаны **допущения** – утверждения, сделанные оценщиком в процессе оценки на основе его профессионального мнения, но не подкрепленные фактическими данными.

Основные требования, предъявляемые к отчету об оценке.

Отчет об оценке объекта оценки должен быть составлен в письменной форме и передан заказчику своевременно. Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. Если определяется не рыночная, а иные виды стоимости, должны быть указаны критерии установления результата оценки и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки.

Согласно ст. 11 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в отчете об оценке указываются:

1. дата составления и порядковый номер отчета;
2. основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
3. юридический адрес оценщика и сведения о выданной ему лицензии на осуществление оценочной деятельности по данному виду имущества;
4. точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки;
5. стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения, а также принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;
6. последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата;
7. дата определения стоимости объекта оценки;
8. перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Отчет может также содержать иные сведения, которые, по мнению оценщика, очень важны для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.

Отчет собственноручно подписывается оценщиком и заверяется печатью.

В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, указанный спор подлежит рассмотрению судом. Суд, принявший к рассмотрению дело о достоверности итоговой величины стоимости объекта оценки или же в связи с рассмотрением дела с иным предметом иска, вправе своим определением назначить оценщика для проведения повторной оценки объекта оценки в порядке, установленном процессуальным законодательством РФ.

ДОГОВОР №. 17 об оценке имущества.

*Приложение 2.*

г. Вологда " 02" ноября 2003 г.

Закрытое акционерное общество «АВИ», именуемое в дальнейшем "Заказчик", в лице генерального директора Петрова Н.Н., действующего на основании Устава, и Закрытое акционерное общество «Независимая оценка», именуемое в дальнейшем "Оценщик", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Основанием для заключения настоящего Договора служит купля-продажа объекта оценки.

1.2. Имущество, подлежащее оценке, принадлежит «Заказчику».

1.4. Оценщик действует на основании лицензии № ХХХ от "20" августа 2002 г., выданной \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Срок действия лицензии - Х лет. Ответственность Оценщика за нарушение настоящего Договора застрахована ООО «Страховая компания «Ворота севера» (указать наименование страховщика), страховой полис № 33546, серия 19-01, дата выдачи " 30 " августа 2002 г.

1.5. По результатам проведения оценки имущества, указанного в разделе 2 настоящего Договора, подлежит установлению его рыночная стоимость.

2. ИМУЩЕСТВО, ПОДЛЕЖАЩЕЕ ОЦЕНКЕ

2.1. Оценке подлежит следующее имущество:

**Земельный участок** 625 кв. м. (договор аренды, заключенный на основании постановления мэрии г. Вологды №16/789-01 от 28.09.1999), расположенный по адресу г. Вологда, ул. Залинейная, 64. **Склад шиферный**, местоположение то же. 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. Дата постройки 1969 год. (справка №104-с от 12.10.1999, выдана КУГИ Администрации г. Вологды) .

(указать объект недвижимости: адрес, внешняя характеристика, площадь в кв. м, а также реквизиты правоустанавливающего документа: номер, дата выдачи, кем выдан)

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Оценщик обязан:

* обеспечивать сохранность документов, получаемых от Заказчика в ходе проведения оценки;
* соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования действующего законодательства РФ;
* своевременно предоставить Заказчику отчет о проделанной работе с итоговыми результатами оценки;
* в случае необходимости отстаивать результаты оценки имущества в суде при рассмотрении дела о разделе имущества между супругами;
* своевременно и надлежащим образом уведомлять Заказчика об отказе от настоящего Договора и иных обязательствах, влияющих на исполнение настоящего Договора;
* выделить своего сотрудника, а при необходимости нескольких сотрудников для выполнения поручения, указанного в настоящем Договоре;
* выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.2. Заказчик обязан:

* предоставить всю необходимую документацию (информацию), которая необходима для выполнения Оценщиком условий настоящего Договора;
* своевременно и надлежащим образом уведомлять Оценщика об отказе от настоящего Договора и иных обстоятельствах, влияющих на исполнение настоящего Договора;
* обеспечить сотрудникам Оценщика условия для беспрепятственного исполнения ими своих обязательств по настоящему Договору (доступ на объекты для осмотра, экспертизы, получения информации (документации), необходимой, по мнению Оценщика, для проведения оценки в государственных и местных органах или у иных лиц, а также оказывать иное содействие).

3.3. Оценщик вправе:

* получить вознаграждение за выполненную им работу в сроки и размере, указанные в настоящем Договоре;
* привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки иных оценщиков либо других специалистов;
* отказаться от проведения оценки в случаях, если Заказчик нарушил условия Договора, не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки либо не обеспечил соответствующие настоящему Договору условия работы;
* осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.4. Заказчик вправе:

* требовать своевременного исполнения заказа;
* осуществлять контроль за выполнением заказа, не вмешиваясь в область строго профессиональной компетенции Оценщика;
* требовать от Оценщика и его сотрудников соблюдения конфиденциальности информации, ставшей им известной в связи с проведением оценки.

4. СТОИМОСТЬ УСЛУГ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Стоимость услуг по настоящему Договору составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, а также НДС - \_\_\_\_% в размере \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

4.2. Оплата производится в два этапа путем безналичного перечисления денежных средств в рублях на счет Оценщика. \_\_\_\_\_\_% суммы, указанной в п. 4.1 настоящего Договора, оплачивается в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дней после подписания настоящего Договора, а остальные \_\_\_\_\_% - в течение \_\_\_\_\_\_\_\_ дней после подписания акта выполненных работ.

5. СРОКИ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ

5.1. Оценщик приступает к работе в течение \_\_\_\_ дней с даты внесения Заказчиком на счет Оценщика предоплаты в размере, указанном в п. 4.2 настоящего Договора.

5.2. Окончание срока оказания услуг по настоящему Договору - "09" ноября 2003 г. Срок оказания услуг продлевается на количество дней задержки предоставления информации от Заказчика.

5.3. В течение 3 дней после окончания оценки имущества Заказчик и Оценщик подписывают акт выполненных работ, а Оценщик передает Заказчику отчет об оценке имущества.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение условий настоящего Договора Оценщик и Заказчик несут имущественную ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

6.2. В случае просрочки платежа Оценщик вправе требовать от Заказчика уплаты пени в размере \_\_\_% от суммы Договора за каждый день просрочки.

6.3. Оценщик не несет ответственности за несоблюдение сроков выполнения работ в случае непредоставления сведений и документов, а также при нарушении Заказчиком п. 3.2 абзаца 3 настоящего Договора.

6.4. Оценщик не несет ответственности за недостоверность информации, предоставленной ему: - Заказчиком; - уполномоченными на предоставление такой информации государственными и муниципальными (местными) органами, организациями и предприятиями; - юридическими и физическими лицами, принявшими на себя ответственность за достоверность информации.

7. УСЛОВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Действие настоящего Договора может быть прекращено по взаимному соглашению сторон.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры по настоящему Договору решаются по согласованию сторон, а при невозможности достижения согласия - в соответствии с действующим законодательством РФ.

9. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение условий настоящего Договора, если причиной этого были:

* стихийные бедствия, аварии, пожары, война и другие происшествия по не зависящим от сторон причинам;
* действия третьих лиц, носящие уголовный характер;
* решения органов власти, приводящие к полному или частичному невыполнению условий настоящего Договора.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

10.2. Отчет Оценщика, составленный в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, служит документом, устанавливающим рыночную стоимость имущества, указанного в разделе 2 настоящего Договора. Отчет Оценщика может быть использован в суде в ходе рассмотрения дела о разделе имущества между супругами.

10.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

10.4. Все споры и разногласия, не разрешенные мирным путем, стороны будут решать в судебном порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

10.5. С требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, порядком лицензирования оценочной деятельности, обязанностями Оценщика, требованиями к Договору об оценке и отчету об оценке, а также стандартами оценки Заказчик ознакомлен.

11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Заказчик : **ЗАО «АВИ»**, 160035, г. Вологда, ул. Козленская, д.35,оф. 225. ИНН 3525077882 Р/с 40702810800000000756 в ОАО КБ «СЕВЕРГАЗБАК», к/с 30101810800000000786, БИК 041909786.

Оценщик: ЗА**О «Независимая оценка»**, 160035, г. Вологда, ул. Козленская, д.33 оф. 415, ИНН 3525123599, р/с 407028103120001000268 в Вологодском отд. №8638 СБ РФ, к/с 30101810900000000644, БИК 041909644.

12. ПОДПИСИ СТОРОН

Заказчик : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Петров Н.Н./ Оценщик: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Сидоров А.В./

**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 ЗА**О «Независимая оценка» или Оценщик)** |
| Реквизиты Оценщика | ИНН 3525123599, р/с 407028103120001000268 в Вологодском отд. №8638 СБ РФ, к/с 30101810900000000644 |
| Местонахождение Оценщика | 160035, г. Вологда, ул. Козленская, д.33 оф. 415 |
| Сведения о лицензировании на осуществление оценочной деятельности | Лицензия № ХХХ, выдана ХХХ |
| Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика | Договор на страхование гражданской ответственно-сти №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 |
| Описание объекта оценки |
| 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 поста-новления 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 собственносью: |
| 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 экономичес-кого значения | Наименование |  |
| Административный статус |  |
| Экономический статус |  |
| Число жителей, тыс.чел. |  |
| Число безработных |  |
| Территория (площадь) |  |
| Изменение уровня ВВП отно-сительно 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:

СЗП=СЗ + ПИ + КИ + ПП – ИН, где

СЗ – стоимость земельного участка (градостроительный сбор),

ПИ – прямые издержки (стоимость непосредственно строительства),

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

ПП – прибыль предпринимателя,

ИН - 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. | Собств. ср. | Собств. ср. | Собств. ср. | 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 площа-ди цена, тыс. р. | - | 621,4 | 617,3 | 658,4 | 596,7 |
| Условия продажи (чистота сделки) | Продажа на открытом рынке | Продажа на открытом рынке | Продажа на открытом рынке | Продажа на открытом рынке | 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.

СДП = ОДЧ \* К, 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. /