



Отчёт об оценке

*рыночной стоимости недвижимого имущества –
производственно-складской комплекс, расположенный по адресу:
Московская область, г. Серпухов, ул. Базовая, 7*

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР ОТЧЁТА: 85-17/Н

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА: 24 июля 2017г.

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: 17 апреля 2017г.

ЗАКАЗЧИК: ООО «КСК-ТЕМП»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Ребус»

2017 г.

**Конкурсному управляющему
ООО «КСК-ТЕМП»
Бакаминовой Ю.А.**

Уважаемая Юлия Андреевна!

В соответствии с Договором №85-17 от 20 марта 2017 г. специалистом ООО «Ребус» произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества – здание административно-бытового комплекса и торгового зала со складскими помещениями, право аренды земельного участка с кадастровым номером: 50:58:0030202:19, расположенного по адресу: Московская область, г. Серпухов, ул. Базовая

Дата проведения оценки – 17 апреля 2017 г.

Подробный расчёт рыночной стоимости объекта приведён в Отчёте об оценке, содержащем описание оцениваемого объекта, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта. Оценщиком не проводилась как часть этой работы, какая бы то ни было проверка предоставленной информации, используемой в настоящем Отчёте. Вся предоставленная информация принимается как надежная.

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов оценки на дату оценки составляет:

61 769 000

(Шестьдесят один миллион семьсот шестьдесят девять тысяч) рублей

Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г., согласно Федеральным стандартам оценки №1, №2, №3, №7 утверждённым Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, №298, №299, от 25 сентября 2014 №611, Стандартам и правилам Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утвержденным Протоколами Решений Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25.01.2013 г., №101/2015 от 13.10.2015г.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,
Директор ООО «Ребус»



Ш.С. Ахметзянова
Ш.С. Ахметзянова

ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки.....	4
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	4
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	4
1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	5
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	5
ГЛАВА 2. ВВЕДЕНИЕ	6
2.1. Задание на оценку	6
2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта	6
2.3. Сведения о Заказчике оценки	6
2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах.....	6
2.5. Декларация качества оценки.....	8
2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	8
2.8. Общие понятия и определения	9
ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
3.1. Описание среды месторасположения объекта оценки	11
3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	12
3.3. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....	14
3.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость. 14	
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	15
4.1. Анализ наиболее эффективного использования.	15
4.2. Анализ рынка объекта оценки.	15
4.3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе	19
4.3.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект.....	19
4.3.2. Анализ ситуации на рынке.....	19
4.3.3. Анализ ликвидности объекта оценки.....	19
ГЛАВА 5. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ. ОПИСАНИЕ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	21
5.1. Процесс оценки.....	21
5.2. Принципы оценки	21
5.3. Подходы оценки. Обоснование использования подходов.....	21
5.4. Затратный подход	22
5.5. Сравнительный подход.....	28
ГЛАВА 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	32
6.1. Определение рыночной стоимости затратным подходом.....	32
6.2. Расчёт стоимости сравнительным подходом	34
6.2.1. Расчёт стоимости земельного участка	34
6.2.2. Расчёт стоимости производственной базы	37
6.2.3. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки	42
ГЛАВА 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	44
7.1. Перечень использованных данных и источников их получения.....	44
7.2. Перечень используемых документов и методических материалов	44
7.3. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	45
ГЛАВА 8. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ.....	45
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	46

Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки

Договор №85-17 от 20 марта 2017 г.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.

Общие идентифицирующие сведения об объекте оценки*

№ п/п	Наименование	Литера	Год постройки	Площадь, кв. м	Материал стен	Первоначальная стоимость, руб.
1	Медпункт	С	1988	49,5	2 шиферные с утепл.	Нет данных
2	Механический цех	Х	1988	480,1	сендвич панели	Нет данных
3	Арматурный цех	Н	1988	949,1	сендвич панели	Нет данных
4	Склад	И	1988	382,7	гофро железо	Нет данных
5	Склад	З	1988	378,2	гофро железо	Нет данных
6	Столярный цех	О	1988	228,4	металлич	Нет данных
7	Склад	Ж	1988	377,9	гофро железо	Нет данных
8	Станция перекачки	Л	1988	93,4	кирпич	Нет данных
9	Столовая	Р	1988	771,1	2 шиферные с утепл.	Нет данных
10	Гараж	В	1988	573,9	2 метал. с утепл.	Нет данных
11	Лаборатория	М	1988	35,9	кирпич	Нет данных
12	Компрессорная станция	П	1988	48,3	кирпич	Нет данных
13	Теплообменный пункт	К	1988	100	сендвич панели	Нет данных
14	Пункт учета электроэнергии ВРУ-10 кВ	-	1988	35	кирпич	Нет данных
15	Склад	Е	1988	380,9	гофро железо	Нет данных
16	Контрольно-пропускной пункт	А	1988	7,6	панельные	Нет данных
17	Административное здание	Б	1988	284,2	2 шиферные по каркасу с утепл.	Нет данных
18	Железнодорожный подъездной путь	С	1988	10		Нет данных

* Подробное описание объекта оценки представлено в Главе 3 настоящего Отчёта.

Таблица 2.

Описание земельного участка:

№ п/п	Наименование	Местоположение	Вид права	Доля в праве	Площадь, кв. м
1	Земельный участок с кадастровым номером 50:58:0030202:19	Московская область, г. Серпухов, ул. Базовая	собственность	100	45530

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 3.

Результаты оценки:

№	Объект оценки	Стоимость, руб.			Удельный вес, %			Рыночная стоимость с общепринятым округлением, руб.	В том числе НДС, руб.
		Затратный	Сравнительный	Доходный	Затратный	Сравнительный	Доходный		
1	Производственно-складской комплекс	Не применялся	61 769 000	Не применялся	0	100	0	61 769 000	9 422 389,83

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таблица 4.

Итоговая величина стоимости объектов оценки:

№	Объект оценки	Рыночная стоимость с общепринятым округлением, руб.	В том числе НДС, руб.
1	Медпункт	493 000	75 203,39
2	Механический цех	3 105 000	473 644,07
3	Арматурный цех	6 138 000	936 305,08
4	Склад	2 475 000	377 542,37
5	Склад	2 446 000	373 118,64
6	Столярный цех	1 477 000	225 305,08
7	Склад	2 444 000	372 813,56
8	Станция перекачки	604 000	92 135,59
9	Столовая	7 680 000	1 171 525,42
10	Гараж	3 711 000	566 084,75
11	Лаборатория	358 000	54 610,17
12	Компрессорная станция	312 000	47 593,22
13	Теплообменный пункт	647 000	98 694,92
14	Пункт учёта электроэнергии ВРУ-10 кВ	226 000	34 474,58
15	Склад	2 463 000	375 711,86
16	Контрольно-пропускной пункт	49 000	7 474,58
17	Административное здание	2 830 000	431 694,92
18	Железнодорожный подъездной путь	1 801 000	274 728,81
19	Земельный участок с кадастровым номером 50:58:0030202:19	22 510 000	-
	Итого комплекс:	61 769 000	9 422 389,83

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученный результат может быть использован лишь с учётом следующих ниже ограничений:

- Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки и только для целей, установленных для данной оценки.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей, указанных в настоящем отчёте, если с даты составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.
- Полученные в результате исследований Оценщиков выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.

Оценщик

А.Г. Решетников

Глава 2. ВВЕДЕНИЕ

2.1. Задание на оценку

Объект оценки	Производственно-складской комплекс, расположенный по адресу: Московская область, г. Серпухов, ул. Базовая
Имущественные права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Субъект права - ООО «КСК-ТЕМП» Оцениваемые права: право собственности на здания, право собственности на земельный участок.
Вид стоимости	Рыночная
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.	Предполагаемым использованием результатов оценки является реализация объектов оценки в процессе конкурсного производства. Настоящий отчёт достоверен лишь в полном объёме и лишь в указанных в нём целях.
Особенности указания итогового результата рыночной стоимости объекта оценки	Установление итогового (согласованного) результата рыночной стоимости оцениваемого объекта без указания диапазона значений, в котором может находиться эта стоимость.

2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта

Дата оценки	17 апреля 2017 г.
Дата составления отчёта	24 июля 2017 г.
Срок проведения оценки	20 марта 2017 г. - 24 июля 2017 г.
Порядковый номер отчёта	85-17/Н

2.3. Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование Заказчика	Общество с ограниченной ответственностью «КСК-ТЕМП»
Реквизиты Заказчика	Адрес места нахождения: 142204, Московская область, город Серпухов, Базовая улица, 7 ИНН 504301001, КПП 504301001 ОГРН 1025005599332

2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах

Исполнитель - юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Ребус»
Реквизиты Исполнителя	ИНН 0278095076, ОГРН 1030204624141 от 10.07.2003г. Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6 Тел. (347)253-12-01, 253-12-02
Сведения о страховании Исполнителя	Страховой полис №0200000-000183/17 от 24 марта 2017г. сроком с 25.03.17 по 24.03.18 выдан ООО «ЦСО», страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Имя оценщика работающего на основании трудового договора с Исполнителем	Решетников Александр Геннадьевич

Сведения об оценщике	Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6, тел. (347)253-12-03, e-mail: r.e.bus@mail.ru
Квалификация оценщика	Опыт работы в оценочной деятельности - 20 лет (с 1997 года), в том числе профессиональным оценщиком - 15 лет (с 2002 года). Основное образование высшее техническое. Профессиональная переподготовка в Московском государственном университете экономики, статистики и информатики по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом серии ПП № 341457 от 24.06.2002г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»), находящееся по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 202, запись о членстве специалиста-оценщика в реестре от 02 октября 2013 г. за №379.
Сведения о гражданской ответственности оценщика	Страховой полис №0200000-000184/17 от 24 марта 2017г. сроком с 25.03.17 по 24.03.18 выдан ООО «ЦСО», страховая сумма - 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источника информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанным лицом в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица-заказчика, а такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика. Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничения круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

2.5. Декларация качества оценки

Общество с ограниченной ответственностью «Ребус» осуществляет оценочную деятельность на основании права, предоставленного статьей 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года. ООО «Ребус» имеет в штате не менее двух лиц (оценщиков), являющихся членами одной из саморегулируемых организаций и соответствующих требованиям части второй статьи 24 данного Федерального закона, и удовлетворяет всем требованиям, предъявляемым статьей 15.1 данного закона к юридическим лицам.

Подписавший данный Отчёт Оценщик настоящим удостоверяет следующее:

1. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, предназначенного для информирования Заказчика о величине стоимости объекта оценки.
2. Приведенные в Отчёте данные, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и навыков, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок.
3. Содержащийся в Отчёте анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчёта.
4. Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии:
 - с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г.;
 - с Федеральными стандартами оценки №1, №2, №3, №7 утвержденным Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, №298, №299, от 25 сентября 2014 №611;
 - со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, в котором состоит Оценщик.

2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В данном разделе приводится информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297.
2. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298.
3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке» (ФСО №3), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299.
4. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611.
5. Стандарт НП СРО «СВОД», утверждённый Решением Совета Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «СВОД» Протокол №3/2013 от 25 января 2013 года. Оценщик обязан следовать этому Стандарту, как член СРО.

2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Данный отчёт подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчёта:

1. Отчёт об оценке и итоговая стоимость, указанная в нём, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчёте. Заключение о стоимости представляет собой достоверное мнение Исполнителя, основанное на информации, предоставленной Заказчиком и полученной из других источников.
2. Техническая документация и другая необходимая информация, предоставляемая Заказчиком принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие технические параметры объекта.

3. Общеизвестная, отраслевая и статистическая информация получена из достоверных источников.
4. Оценщик не проводил работ, которые выходят за пределы его профессиональной компетенции. Оценщик не несет ответственности за состояние объектов, которые требуют проведения специальных исследований.
5. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право осуществлять округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объектов оценки.
6. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания отчёта. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существующих материалов, использованных при подготовке отчёта.
7. Ни отчёт целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщике/оценщиках или оценочной компании, с которой данные специалисты связаны, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
8. В соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки для продажи, определена рыночная стоимость на дату оценки. За временной лаг от даты определения стоимости до даты сделки могут произойти как макроэкономические изменения, так и изменения на рынке недвижимости, способные повлиять на мнение продавцов и покупателей относительно ценности объекта оценки.
9. Согласно Выписке из ЕГРП от 01.09.2016г. объект оценки имеет обременение в виде ипотеки. При расчёте рыночной стоимости данное обременение не учитывалось.
10. Оценка рыночной стоимости проводилась на допущении о том, что на земельном участке, кроме оцениваемых зданий отсутствуют иные ОКС.

2.8. Общие понятия и определения

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и находящиеся в чьей-либо собственности.

Оценка - деятельность специалиста, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики.

Право собственности - согласно Гражданскому кодексу РФ, часть I, (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 3).

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 8).

Итоговая величина стоимости объекта оценки – определяется путем расчёта стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 6).

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 7).

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №256, п. 7).

Объект-аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 14).

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2, п. 3).

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей либо стороны не было;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2, п. 5).

Срок экспозиции объекта оценки – рассчитывается с даты предоставления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 12).

Ликвидность - характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности - характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Риск ликвидности – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчёта оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 4).

Глава 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Описание среды месторасположения объекта оценки

Московская область (неофициально Подмосковье) - субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически - город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке - с Владимирской, на юго-востоке - с Рязанской, на юге - с Тульской, на юго-западе - с Калужской, на западе - со Смоленской, в центре - с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Основная статья: Административно-территориальное деление Московской области

Для осуществления функций государственного управления Московская область, в соответствии с законом Московской области от 09.07.2010 № 88/2010-ОЗ «О внесении изменений в Закон Московской области „Об административно-территориальном устройстве Московской области“», подразделяется на:

- районы (29)
- города областного подчинения (32)
- посёлки городского типа областного подчинения (2)
- закрытые административно-территориальные образования (5)

Также в законе (в соответствии с изменениями от 17 сентября 2015 года [139]) в Московской области предусмотрена новая категория административно-территориальных единиц «посёлок городского типа областного подчинения», к которым могут быть отнесены рабочие или дачные посёлки, населением свыше 8 тысяч жителей. Такие посёлки имеют статус, идентичный городам областного подчинения.

Для осуществления местного самоуправления в области выделены:

- муниципальные районы (29)
- сельские поселения
- городские поселения
- городские округа (39)

С 2006 года на территории Московской области 378 муниципальных образований, из них 36 городских округов, 36 муниципальных районов, 114 городских поселений, 192 сельских. В октябре 2009 года образованы два новых городских округа: посёлки Власиха (ЗАТО) и Звёздный городок (ЗАТО). В 2012 году часть области передана в состав Москвы. В 2014 году в состав городского округа Королёв включён городской округ Юбилейный, в 2015 году в состав городского округа Балашиха был включён городской округ Железнодорожный; Озёрский район преобразован в городской округ Озёры; Подольский район и городской округ Климовск включены в состав городского округа Подольск.

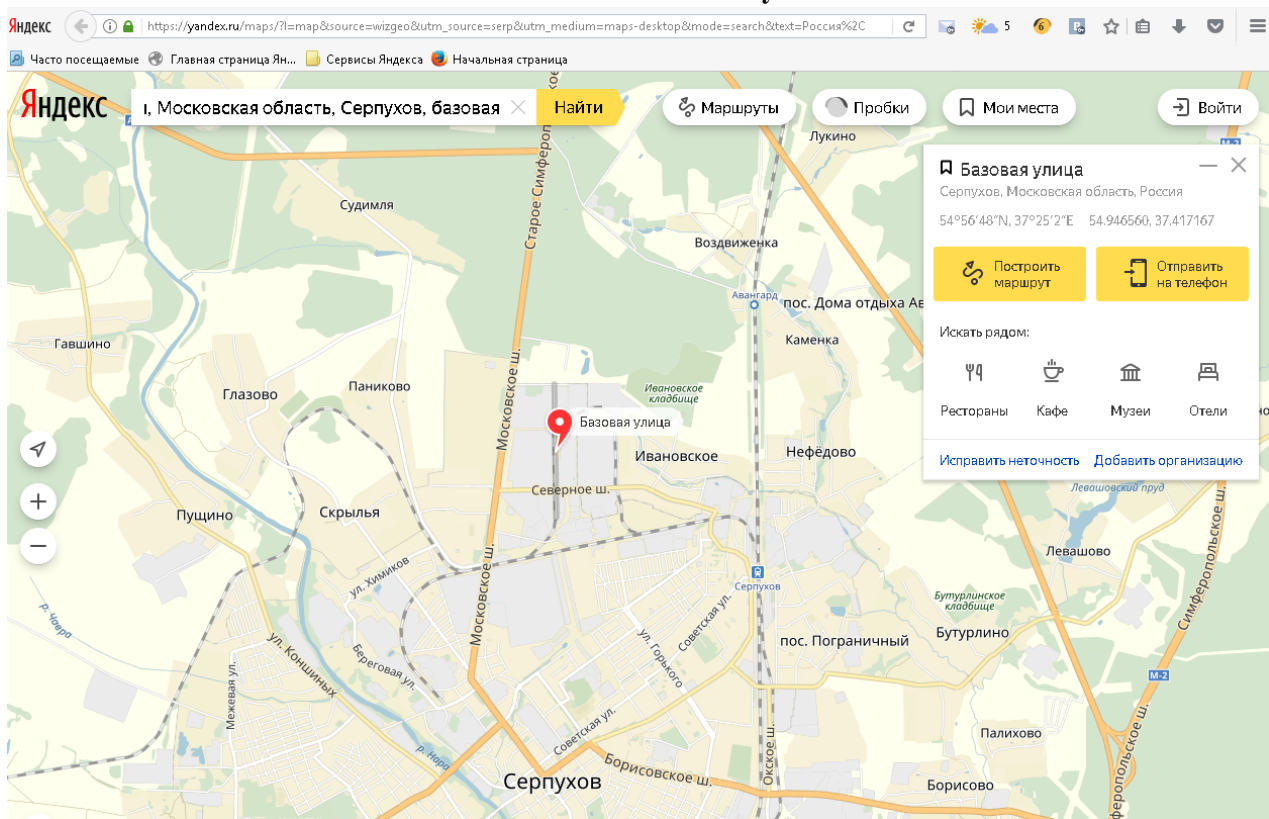
Сerpухов - город в России, административный центр Серпуховского района (в его состав не входит) и городского округа Серпухов Московской области.

Население - 125 929 чел. (2017). Площадь города составляет 32,1 км², а площадь городского округа - 37,5 км². Город является центром Серпуховской городской агломерации с населением свыше 260 тысяч жителей. Глава городского округа - Дмитрий Вячеславович Жариков.

3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание произведено по данным осмотра, предоставленной документации и заявлений заказчика, см. Приложение

Описание земельного участка



Местоположение согласно публичной кадастровой карты:

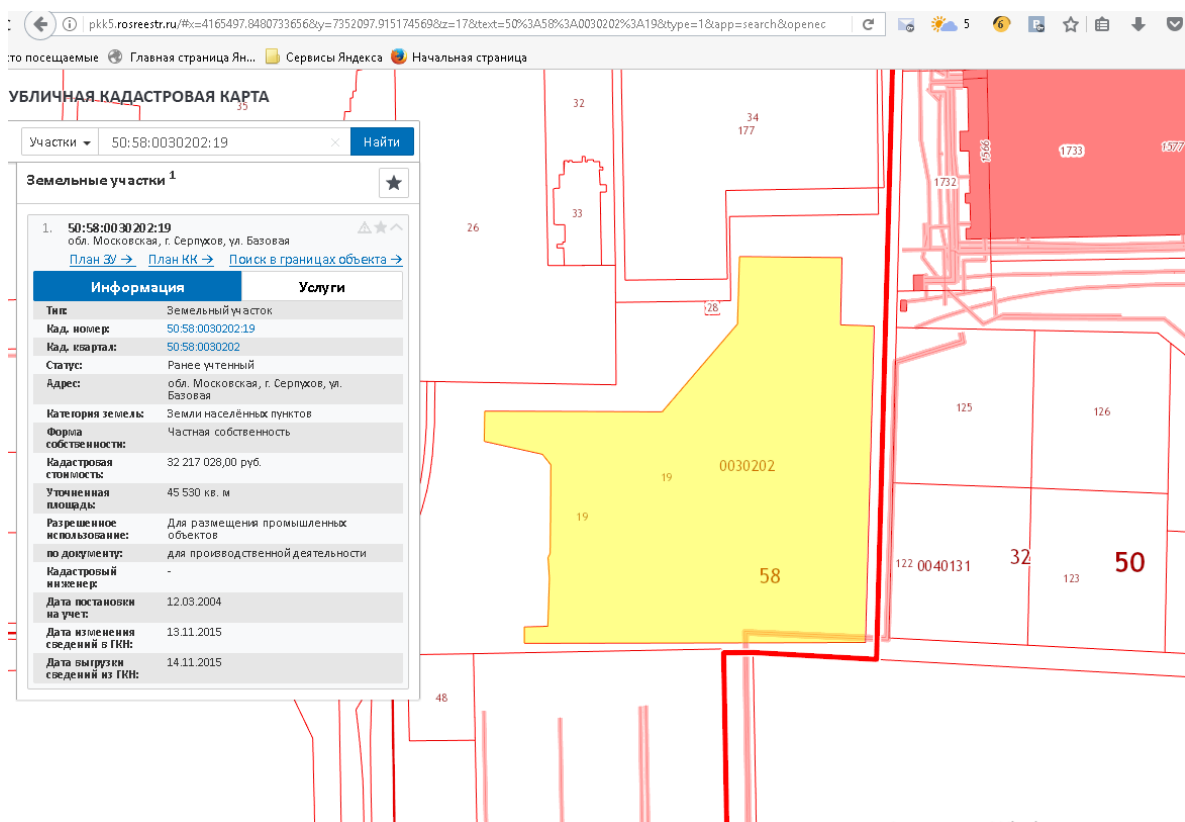


Таблица 5.
Описание строений, сооружений

№	Объект оценки	Литера	Материал стен	Этажность	Коммуникации	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	Физическое состояние, износ (устаревание), текущее использование
1	Медпункт	С	2 шиферные с утепл.	1	все	Тип здания - отдельно - стоящее здание	Тех. паспорт (см. приложение), Выписка из ЕГРП от 02.11.2016	Удовлетворительное. Текущее использование - по назначению
2	Механический цех	Х	металлические панели «сэндвич»	1	все	Тип здания - отдельно - стоящее здание	Тех. паспорт (см. приложение), Выписка из ЕГРП от 02.11.2016	Удовлетворительное. Текущее использование - производственно-складское.
3	Арматурный цех	Н	металлические панели «сэндвич»	1	все	Тип здания - отдельно - стоящее здание	Тех. паспорт (см. приложение), Выписка из ЕГРП от 02.11.2016	Удовлетворительное. Текущее использование - производственно-складское.
4	Склад	И	гофро железо	1	эл-во	Тип здания - отдельно - стоящее здание	Тех. паспорт (см. приложение), Выписка из ЕГРП от 02.11.2016	Удовлетворительное. Текущее использование - производственно-складское.
5	Склад	З	гофро железо	1	эл-во	Тип здания - отдельно - стоящее здание	Тех. паспорт (см. приложение), Выписка из ЕГРП от 02.11.2016	Удовлетворительное. Текущее использование - производственно-складское.
6	Столярный цех	О	металлич	1	эл-во	Тип здания - отдельно - стоящее здание	Тех. паспорт (см. приложение), Выписка из ЕГРП от 02.11.2016	Удовлетворительное. Текущее использование - производственно-складское.
7	Склад	Ж	гофро железо	1	эл-во	Тип здания - отдельно - стоящее здание	Тех. паспорт (см. приложение), Выписка из ЕГРП от 02.11.2016	Удовлетворительное. Текущее использование - производственно-складское.
8	Станция перекачки	Л	кирпич	1	все	Тип здания - отдельно - стоящее здание	Тех. паспорт (см. приложение), Выписка из ЕГРП от 02.11.2016	Удовлетворительное. Текущее использование - производственно-складское.
9	Столовая	Р	2 шиферные с утепл.	1	все	Тип здания - отдельно - стоящее здание	Тех. паспорт (см. приложение), Выписка из ЕГРП от 02.11.2016	Удовлетворительное. Текущее использование - по назначению
10	Гараж	В	2 метал. с утепл.	1	эл-во	Тип здания - отдельно - стоящее здание	Тех. паспорт (см. приложение), Выписка из ЕГРП от 02.11.2016	Удовлетворительное. Текущее использование - производственно-складское.
11	Лаборатория	М	кирпич	1	все	Тип здания - отдельно - стоящее здание	Тех. паспорт (см. приложение), Выписка из ЕГРП от 02.11.2016	Удовлетворительное. Текущее использование - производственно-складское.
12	Компрессорная станция	П	кирпич	1	все	Тип здания - отдельно - стоящее здание	Тех. паспорт (см. приложение), Выписка из ЕГРП от 02.11.2016	Удовлетворительное. Текущее использование - производственно-складское.
13	Теплообменный пункт	К	металлические панели «сэндвич»	1	все	Тип здания - отдельно - стоящее здание	Тех. паспорт (см. приложение), Выписка из ЕГРП от 02.11.2016	Удовлетворительное. Текущее использование - производственно-складское.
14	Пункт учёта электроэнергии ВРУ-10 кВ	-	кирпич	1	эл-во	Тип здания - отдельно - стоящее здание	-	Удовлетворительное. Текущее использование - по назначению

15	Склад	Е	гофро железо	1	эл-во	Тип здания - отдельно - стоящее здание	Тех. паспорт (см. приложение), Выписка из ЕГРП от 02.11.2016	Удовлетворительное. Текущее использование - производственно-складское.
16	Контрольно-пропускной пункт	А	панельные	1	-	Тип здания - отдельно - стоящее здание	Тех. паспорт (см. приложение), Выписка из ЕГРП от 02.11.2016	Удовлетворительное. Текущее использование - производственно-складское.
17	Административное здание	Б	2 шиферные по каркасу с утепл.	1	-	Тип здания - отдельно - стоящее здание	Тех. паспорт (см. приложение), Выписка из ЕГРП от 02.11.2016	Удовлетворительное. Текущее использование - по назначению
18	Железнодорожный подъездной путь	-					Выписка из ЕГРП от 02.11.2016	Удовлетворительное
19	Склад	Е	гофро железо	1	эл-во	Тип здания - отдельно - стоящее здание	Тех. паспорт (см. приложение), Выписка из ЕГРП от 02.11.2016	Удовлетворительное. Текущее использование - производственно-складское.

Фотографии см. прилож.

Таблица 6.

Описание имущественных прав

№ п/п	Объект оценки	Вид имущественного права	Доля в праве, %	Документ-основание	Обременения	Балансовая стоимость
1	Производственно-складской комплекс	собственность	100	Выписка из ЕГРП № 90-27748603 от 02.11.2016	Арест	не представлена

Таблица 7.

Описание имущественных прав на земельный участок:

№ п/п	Наименование	Местоположение	Вид имущественного права	Доля в праве, %	Документ-основание	Площадь, кв. м
1	Земельный участок с кадастровым номером 50:58:0030202:19	Московская область, г. Серпухов, ул. Базовая	Собственность	100	Выписка из ЕГРП № 90-27748603 от 02.11.2016	45530

3.3. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

Иные характеристики или особенности, кроме описанных выше, которые входят в состав объекта оценки и имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки на дату оценки, Оценщику не известны.

3.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, Оценщику на момент оценки не известны.

Глава 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

4.1. Анализ наиболее эффективного использования.

Процесс определения рыночной стоимости начинается с определения наиболее эффективного и оптимального использования оцениваемого объекта, т.е. наиболее вероятного использования имущества, являющегося физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Подразумевается, что определение эффективного и оптимального использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение об эффективном и оптимальном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Согласно п. 16 ФСО №7 «Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учётом имеющихся объектов капитального строительства».

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями

Данный анализ базируется на 4-х критериях:

Физически возможные варианты использования. Тип объектов оценки, проектные характеристики, особенности месторасположения дают возможность использования его в качестве торговой и складской недвижимости.

Использование данного объекта в качестве жилой недвижимости не возможно, в силу особенностей технических характеристик объекта.

Юридически допустимое использование. Оценщиком не выявлено ограничений, которые могут повлиять на использование данного объекта в качестве торговой и складской недвижимости.

Экономически целесообразное использование. Недвижимость должна приносить доход, создавая положительную стоимость земельного участка. Данное утверждение действительно при многих условиях, в том числе, при условии, что земельный участок обладает максимальной степенью застройки, эффективной для текущего использования.

У объектов оценки имеются все условия для того, чтобы использование данной недвижимости в качестве торговой и складской недвижимости было максимально эффективным при условии проведения некоторого текущего ремонта.

Наиболее доходное использование. Принимая во внимание, сказанное выше, наиболее доходное использование земельных участков с имеющимися улучшениями – это использование в качестве торговой и складской деятельности.

4.2. Анализ рынка объекта оценки.

Предложение на рынке складов Московской области

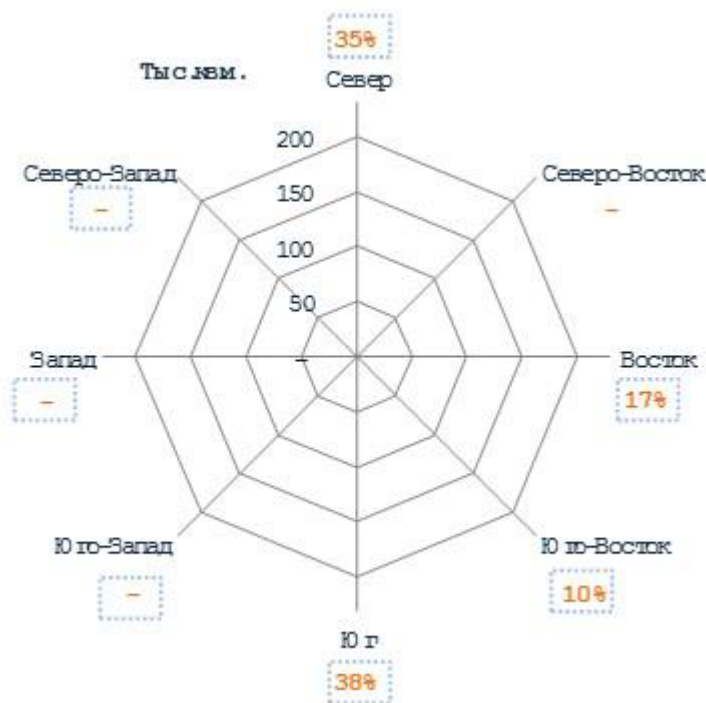
По предварительным итогам, с начала 2016 года объем введенных в эксплуатацию складских помещений в Подмоскovie составил 510 000 кв. м. По сравнению с показателем 2015 года (800 000 кв. м), показатель в 2016 году ниже на 36,2% что в абсолютном выражении составляет 290 000 кв. м. По данным S.A. Ricci, это самый низкий показатель ввода новых складских площадей за последние 5 лет, начиная с 2012 года.

Динамика прироста нового предложения складских площадей



Объем новых складских площадей, введенных в эксплуатацию в 2016 году, распределился между тремя направлениями: Юг, Восток и Север. По предварительным итогам самым активным направлением по вводу стало южное направление – 165 000 кв. м. На севере прирост предложения в 2016 году составил 152 000 кв. м. На восточном направлении объем нового предложения составил 75 000 кв. м. Нужно отметить, что большая часть введенных складских комплексов на южном и северном направлениях – это склады формата built-to-suit (90 000 и 50 000 кв. м соответственно).

Структура прироста предложения по направлениям



Сейчас идет активное строительство транспортных развязок на федеральной трассе «Магистраль М-7 «Волга». Ожидается, что магистраль будет достроена до конца 2017 года. По окончании всех работ трасса М-7 «Волга» в границах города Балашихи будет иметь пять полос движения в каждом направлении, три из которых будут предназначены для транзитных потоков. Таким образом, улучшение транспортной доступности сделает более удобными и привлекательными логистические объекты, расположенные на восточном направлении. В настоящий момент по данному направлению расположены два крупных складских комплекса, такие как «Атлант Парк» и «Raven Ногинск». Сейчас совокупный объем арендуемой площади в «Атлант Парке» составляет 360 000 кв. м, а строится еще 60 000 кв. м. Ввод в эксплуатацию планируется в мае 2017 года. Также есть проект строительства в «Атлант Парке» еще около 300 000 кв. м складских помещений. В складском комплексе «Raven Ногинск» арендуемая площадь составляет 334 000 кв. м.

В 2016 году реализовалась знаковая сделка для рынка складской недвижимости – один из крупнейших девелоперов – Radius Group подписал соглашение с компанией «Ашан Ритейл Россия» о строительстве логистическо-складского комплекса площадью свыше 138 000 кв.м в Домодедовском районе Московской области. Новый распределительный центр станет крупнейшим зданием такого типа, построенным для одной компании, не только в России, но и во всей Европе. Инвестиции в проект составят около 6 млрд. рублей.

По предварительным итогам в 2016 году доля складов класса «А» в совокупном объеме нового предложения составила 96%, а класс «В» – 4 %, что в абсолютном выражении составляет 419 000 кв. м и 17 000 кв. м соответственно. В условиях высокой вакансии, девелоперы стараются выводить на рынок только высококачественные и наиболее конкурентоспособные площади.

Примеры крупных складских комплексов, введенных в эксплуатацию в 2016 году

Объект	Шоссе / км от МКАД	Площадь (кв.м)	Класс	Девелопер	Квартал
Южные Врата (Leroy Merlin) BTS	Каширское ш. / 30 км	90000	«А»	Radius Group	III кв.
Северное Шереметьево (Mercedes-Benz) BTS	Рогачевское ш. / 25 км	50000	«А»	PNK Group	III кв.
ПНК-Северное Шереметьево (корп. 6)	Рогачевское ш. / 25 км	47000	«А»	PNK Group	III кв.
Валищево (4 корпус)	Симферопольское ш. / 32 км	34000	«А»	PNK Group	III кв.
ИП Север-1 (6 и 7 очередь)	Дмитровское ш. / 27 км	31000	«А»	Логопарк Девелопмент	III кв.
СК Бритово	Новорязанское ш. / 30 км	20000	«А»	ССТ	III кв.
Складской комплекс (BTS)	Горьковское ш.	17000	«В»	Step	III кв.

Спрос на склады в Московской области

С начала года объем поглощения складских площадей составил 1,1 млн кв. м, что на 15% меньше по сравнению с 2015 годом (1,3 млн кв. м) и в абсолютном выражении составляет 200 000 кв. м. Наиболее привлекательным для арендаторов продолжает оставаться южная часть московского региона. На южное направление пришлось 47% реализованных сделок от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 466 000 кв. м. На юго-восточном направлении объем поглощения составил 20% (195 000 кв. м), а на юго-западном направлении – 10% (101 000 кв. м). На севере Московского региона объем сделок составляя 15% (143 000 кв. м). Западное и восточное направления пользуется наименьшим спросом – всего 1% от общего объема на каждое.

Примеры значимых сделок со складами в Подмоскowie в 2016 году

Клиент	Направление / км от МКАД	Объект	Класс	Площадь сделки(кв. м)	Тип сделки
Окей	Ленинградское ш. / 27 км	Логопарк Север-2	«А»	59600	Аренда
Hoff	Каширское ш. / 12 км	Северное Домодедово	«А»	50000	Аренда
Faberlic	Каширское ш. / 12 км	Северное Домодедово, ПЛК	«А»	46000	Аренда
Castorama	Симферопольское ш. / 50 км	PNK-Чехов 3	«А»	42400	Аренда
BMW	Киевское ш. / 50 км	PNK-Бекасово	«А»	34300	Аренда

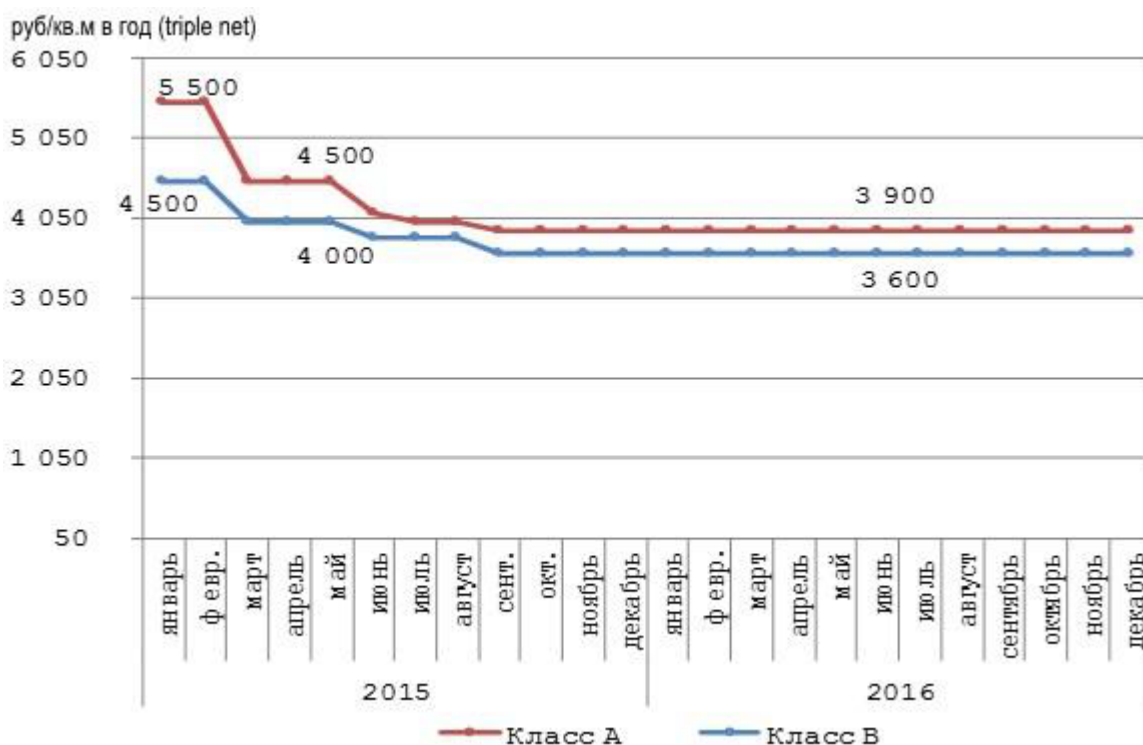
Вакантность в складских комплексах Московской области

Уровень вакантности на конец 2016 года в среднем по рынку составляет 8,2%, что эквивалентно 921 000 кв.м свободных складских площадей. Этот показатель снизился на 0,8 п.п. с начала года, что объясняется значительным превышением (более чем в 2 раза) спроса над предложением.

Ставки аренды на складские площади

Средневзвешенные ставки аренды в Московском регионе с начала года остаются стабильными. В рублевом исчислении уровень арендной ставки остается неизменным уже 7 кварталов подряд, что говорит о достижении ценового дна.

Динамика средней запрашиваемой ставки аренды



Средневзвешенные ставки аренды складских помещений класса «А» составляют 3 900 рублей за кв.м в год (triple net). Для помещений класса «В» ставка составляет 3 600 рублей за кв. м в год.

Обзор подготовлен компанией S.A. Ricci

4.3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе

Общие проблемы в стране:

- Низкий уровень жизни;
- Высокий уровень коррупции;
- Проблемы межэтнического взаимодействия;
- Падение уровня образования;
- Ухудшение доступности важнейшей инфраструктуры;
- Проблемы предпринимательской деятельности;
- Экологические проблемы.

Кроме того, влияние оказывает существенная проблема: дефицит реальной власти (дефицит государства) в стране при наличии увеличивающегося чиновничьего аппарата, усилении бюрократии, а также катастрофическом усилении государственного регулирования мелкого и среднего бизнеса. Вертикаль власти, как таковая, отсутствует, поскольку поручения центральной власти в регионах, в значительной части, не выполняются.

В 2016 году внутривнутриполитическую ситуацию в России в значительной степени определяет экономическая обстановка, в том числе решение западных стран об отмене или продлении антироссийских санкций.

Однако степень влияния текущего кризиса на поведение рынка нежилой недвижимости даже в ближайшем будущем спрогнозировать с текущей позиции (на дату оценки) не представляется возможным. Много будет зависеть от отношений России со странами НАТО и США, от того каким образом разрешится кризис на Украине, от цен на нефть и т.д.

4.3.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект.

Объекты оценки – производственно-складская недвижимость на земельном участке, расположенная в Московской области, г. Серпухове.

Сегмент рынка – производственно-складская недвижимость в Московской области, г. Серпухове.

4.3.2. Анализ ситуации на рынке

Общие тенденции на рынке

Арендные ставки по сравнению с докризисными снизились в среднем на 15-20 процентов и номинируются в большинстве случаев в рублях. Доля пустующих площадей в течение 2016 года сократилась на 2-3 процента. Положительную динамику показывает “Москва-Сити”, где по данным Colliers International, вакансия упала с 32 до 19 процентов. Это произошло за счет покупки площадей мэрией Москвы, компанией “Транснефть”, ВТБ. Банки, для которых владение и управление коммерческой недвижимостью не профильная деятельность, становятся собственниками залоговых активов. Что делать с такими активами? Передавать профессиональной управляющей компании для вывода на рынок и возврата инвестиций, реализовывать площади в лизинг, проводить аудит и делать реконцепцию, использовать площади для собственных целей — организации еще одного бэк- или фронт-офиса. Думаю, не все финансовые структуры окончательно определились с выбором.

4.3.3. Анализ ликвидности объекта оценки

Объекты недвижимости характеризует та или иная степень ликвидности. Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующую градацию (Методические рекомендации Комитета Ассоциация российских банков по оценочной деятельности «Оценка имущественных активов для целей залога» «Оценка недвижимого, движимого имущества, акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога»):

Таблица 8.

Градация ликвидности объектов

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации недвижимости, мес.	1-2	3-6	7-18

Под сроком реализации имущества понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженную в подписании, проведении и регистрации сделки.

Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки. Это обусловлено тем, что для более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

Для определения степени ликвидности объекта оценки проанализируем некоторые факторы:

1. **Местоположение.** Объект оценки расположен в г. Серпухове.
2. **Физические характеристики.** Площадь, ровность поверхности.
3. **Инженерные коммуникации.** Наличие на территории объекта оценки коммуникаций: электроснабжение, водопровод, канализация и газоснабжение.
4. **Документация.** Выписки из ЕГРП, техпаспорта паспорта зданий и земельного участка.

Ликвидность также зависит от наличия и величины спроса на имущество.

Вывод:

На ликвидность влияют разные факторы, среди которых - расположение объекта, динамика местного рынка и состояние недвижимости, а также площадь. В целом чем крупнее и дороже объект, тем ниже его ликвидность.

Объект оценки производственно-складского назначения. Показатель ликвидности – средний. Примерный срок реализации недвижимости – 6 мес.

Глава 5. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ. ОПИСАНИЕ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

5.1. Процесс оценки

Процесс оценки начинается с общего осмотра месторасположения объекта, а также описание объекта, определение его состояния и выделения особенностей. Следующий этап оценки - определение стоимости. Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих на ценность рассматриваемых объектов.

5.2. Принципы оценки

Рыночная стоимость недвижимости изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость недвижимости зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделение имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость недвижимости зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость недвижимости определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования недвижимости, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости недвижимости будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

5.3. Подходы оценки. Обоснование использования подходов.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

При определении стоимости улучшенной недвижимости обычно используют три основных подхода:

- затратный подход,
- сравнительный подход,
- доходный подход.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Затратный подход.

Согласно ФСО №1 п.18. «Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых на приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний»

Согласно ФСО №1 п.19 «Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводства либо замещение объекта оценки»

Согласно ФСО №7 п.24 а. «Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений».

Вывод:

При расчёте по «типовым» сметам, с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа зданий в целом приведёт к погрешности при вычислениях, что может исказить реальную рыночную стоимость здания, определенную в сравнительном подходе.

Таким образом, в силу изложенных выше причин, оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта. Затратный подход был применен только к оценке ж/д подъездного пути.

Сравнительный подход.

Согласно ФСО №1 п.12 «Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами»

Согласно ФСО №1 п.13 «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений»

Согласно ФСО №7 п.22а «Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений»

Согласно ФСО №7 п.22б «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным»

В результате изучения открытой информации в сети Internet (сайт www.avito.ru) и анализа сегмента рынка оцениваемой недвижимости в г. Серпухове, был сделан вывод о том, что для проведения сравнительного подхода имеется достаточное количество информации.

Вывод:

Сравнительный подход: применяется.

Доходный подход.

Согласно ФСО №1 п.15 «Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки»

Согласно ФСО №1 п.16 «Доходный подход рекомендуется применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а так же связанные с объектом оценки расходы.»

Согласно ФСО №7 п.23а «Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

В результате изучения открытой информации в сети Internet и анализа сегмента рынка оцениваемой недвижимости в г. Серпухове, был сделан вывод о том, что для проведения расчетов доходным подходом нет достаточной информации.

Вывод:

Доходный подход: не применяется.

Описание подходов и методов оценки представлено ниже.

5.4. Затратный подход

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству здания в обозримый период без существенных задержек.

Определение рыночной стоимости земельного участка.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На современном этапе, оценщику представляется наиболее применимым при развитом рынке - метод сравнения продаж, при отсутствии достаточной информации – метод выделения и метод остатка.

Определение рыночной стоимости улучшения.

В зависимости от типа объекта оценки и цели оценки, стоимость может быть рассчитана на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату оценки, с учетом износа объекта оценки.

Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Расчеты по затратному подходу проводят в следующем порядке:

1. Определение полной стоимости замещения здания (сооружения);
2. Определение стоимостной величины износов: физического, функционального, внешней среды;
3. Корректировка полной стоимости воспроизводства (замещения) на величину износов;

При отсутствии у заказчика проектно-сметной документации определение стоимости воспроизводства (замещения) оцениваемого здания (сооружения) производится с использованием сборников «Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов». При этом расчеты полной стоимости воспроизводства производятся в следующем порядке:

1. Определение полной стоимости воспроизводства объекта - аналога на измеритель в базисном уровне цен (C_t) непосредственно по таблице УПВС.
2. Корректировка полной стоимости воспроизводства на измеритель в базисном уровне цен при отличии объекта - аналога от объекта оценки.

Этот этап выполняется в соответствии с указаниями Общей части УПВС и технической части сборника

$$C_{69}^{npus} = C_t \times \prod_{i=1}^n K_{np_i}, \quad (1)$$

где C_{69}^{npus} – полная стоимость воспроизводства на измеритель с учетом поправок;

C_t – полная стоимость воспроизводства измерителя в базисном уровне цен

K_{np_i} – поправочные коэффициенты на следующие факторы:

- месторасположение объекта оценки;
- отличия по типам основных несущих конструкций;
- расхождение технических характеристик прочих конструктивных элементов здания (сооружения)

3. Определение полной стоимости воспроизводства (замещения) оцениваемого здания (сооружения) в базисном уровне цен

$$C_{69} = C_{69}^{нрив} \times V(S,L), \quad (2)$$

где C_{69} – полная стоимость воспроизводства (замещения) оцениваемого здания (сооружения) в ценах 1969 г., руб.;

$V(S,L)$ – строительный объем (общая площадь, длина) здания (сооружения), куб.м. (кв.м., п.м.).

4. Пересчет полной стоимости воспроизводства (замещения) оцениваемого здания (сооружения) в текущий уровень цен.

$$C_n = C_{69} \times I_m, \quad (3)$$

где C_n – полная стоимость воспроизводства (замещения) оцениваемого здания (сооружения) в текущих ценах на дату оценки;

I_m – индекс изменения цен на строительные-монтажные работы из базовых цен 1969 г. в текущие цены 2004 г.

Расчет индекса:

$$I_m = K_{84} \times K_m \times K_u \times K_{ин} \quad (4)$$

где K_{84} – индекс перехода из сметных цен 1969 г. в сметные цены 1984 г. Источник - Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, (Приложение № I к постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94 «Об утверждении индексов»)

T_{84} – Территориальные коэффициенты к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имевшим областного деления (Приложение № 2 к постановлению Госстроя СССР от II мая 1983 г. № 94 «Об утверждении индексов»). $T_{84} = 1,02$ (Для РБ).

K_m – индекс перехода из сметных цен 1984 г. в сметные цены на дату оценки согласно данным журнала «Ко-Инвест».

K_u – коэффициент, учитывающий инфляцию в строительстве

$K_{ин}$ – коэффициент, учитывающий прибыль инвестора

Полный износ определяем следующим образом

$$K_{изн} = K_{физ.} \times K_{фун.} \times K_{внеш.}, \quad (5)$$

где $K_{физ.}$ – коэффициент, учитывающий физический износ здания;

$K_{фун.}$ – коэффициент, учитывающий функциональный износ здания;

$K_{внеш.}$ – коэффициент, учитывающий внешний износ здания.

Физический и функциональный износы подразделяются на устранимый и неустраимый.

Устранимый износ - это износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, т.е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом.

На практике элементы сооружения, имеющие устранимый и неустраимый физический износ, делят на «долгоживущие» и «короткоживущие».

«Короткоживущие элементы» - элементы, имеющие меньший срок жизни, чем здание в целом (крыля, сантехническое оборудование и т.п.).

«Долгоживущие элементы» - элементы, у которых ожидаемый срок жизни сопоставим со сроком жизни здания (фундамент, несущие стены и т. д.).

Устранимый физический износ «короткоживущих элементов» возникает вследствие естественного изнашивания элементов здания со временем, а также небрежной эксплуатации. В

этом случае цена продажи здания снижена на соответствующее обесценение, поскольку будущему собственнику необходимо будет произвести «ранее отложенный ремонт», чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики сооружения (текущий ремонт внутренних помещений, восстановление участков протекающей кровли и т.д.). При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до «практически нового» состояния. Устранимый физический износ в денежном выражении определен как «стоимость отложенного ремонта», т.е. затрат по доведению объекта до состояния, «эквивалентного» первоначальному.

Устранимый физический износ элементов с долгим сроком жизни определяется разумными затратами на его устранение, подобно устранимому физическому износу элементов с коротким сроком жизни.

Общая величина устранимого физического износа объекта определяется суммированием величин устранимого физического износа отдельных конструктивных элементов по доле восстановительной стоимости каждого из них в общей стоимости здания (сооружения):

$$I_{\text{физ}}^{\text{уст}} = \frac{\sum_{i=1}^n q_i J_i}{100}, \quad (6)$$

где q_i – фактический износ i – го конструктивного элемента, %;

J_i – удельный вес стоимости конструктивного элемента в общей стоимости здания, %;

n – номер конструктивного элемента.

Расчет устранимого физического износа проводится согласно «Методики определения физического износа гражданских зданий» утвержденной приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 г. № 446.

Неустранимый физический износ элементов с коротким сроком жизни - это затраты на восстановление быстроизнашивающихся элементов, определяются разницей между восстановительной стоимостью и величиной устранимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни этих элементов.

$$НФИ_{к.ж.э} = (ВС_{эл} - \sum УФИ_{эл}) \frac{\Phi В_{эл}}{\Phi Ж_{эл}}, \text{ где}$$

$НФИ_{к.ж.э}$ – неустранимый физический износ короткоживущего элемента;

$ВС_{эл}$ – полная восстановительная стоимость элемента на дату оценки;

$УФИ_{эл}$ – устранимый физический износ элемента;

$\Phi В_{эл}$ – фактический возраст элемента;

$\Phi Ж_{эл}$ – срок физической жизни элемента.

Стоимость неустранимого физического износа долгоживущих элементов рассчитывается по формуле:

$$НФИ_{д.ж.э} = (ВС_{зд} - \sum УФИ_{зд} - \sum ОВС_{к.ж.э}) \frac{\Phi В_{зд}}{\Phi Ж_{зд}}, \text{ где}$$

$НФИ_{д.ж.э}$ – неустранимый физический износ долгоживущих элементов здания;

$ВС_{зд}$ – полная восстановительная стоимость здания на момент оценки;

$УФИ_{зд}$ – устранимый физический износ здания;

$ОВС_{к.ж.э}$ – остаточная восстановительная стоимость короткоживущих элементов с неустранимым физическим износом;

$\Phi В_{зд}$ – фактический возраст здания;

ФЖзд – срок физической жизни здания.

При отсутствии данных о детальном состоянии конструктивных элементов, используется укрупненная шкала физического износа, изложенная в «Методике определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404.

Таблица 9.
«Укрупненная шкала физического износа»

Оценка технического состояния	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100

Функциональный износ. Признаки функционального износа в оцениваемом здании - несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Стоимостным выражением функционального износа является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, которая исключает из рассмотрения функциональный износ.

Устранимый функциональный износ определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Причины функционального износа:

- недостатки, требующие добавления элементов;
- недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
- сверхулучшения.

Недостатки, требующие добавления элементов - элементы здания и оборудования, которых нет в существующем окружении и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам. Износ за счет данных позиций измеряется стоимостью добавления этих элементов, включая их монтаж.

Недостатки, требующие замены или модернизации элементов - позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам (счетчики для воды и газа и противопожарное оборудование). Износ по этим позициям измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. Стоимость возврата материалов рассчитывается как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах (дорабатываемая остаточная стоимость).

Сверхулучшения - позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. Устранимый функциональный износ в данном случае измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхулучшений» минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус ликвидационная стоимость демонтированных элементов.

Неустранимый функциональный износ вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных

стандартов строительства. Признаком неустранимого функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. Кроме того, необходим учет сложившихся на дату оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия здания своему назначению.

В зависимости от конкретной ситуации стоимость неустранимого функционального износа может определяться двумя способами:

- 1) капитализацией потерь в арендной плате;
- 2) капитализацией избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Для определения необходимых расчетных показателей (величины арендных ставок, ставки капитализации и др.) используют скорректированные данные по сопоставимым аналогам. При этом отобранные аналоги не должны иметь признаков выявленного у объекта оценки неустранимого функционального износа.

Определение обесценения, вызванного неустранимым функциональным износом по причине устаревшего объемно-планировочного решения (удельная площадь, кубатура), осуществляется методом капитализации потерь в арендной плате.

Расчет неустранимого функционального износа методом капитализации избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для поддержания здания в хорошем состоянии, может быть произведен подобным образом. Данный подход предпочтителен для оценки неустранимого функционального износа зданий, отличающихся нестандартными архитектурными решениями и в которых тем не менее размер арендной платы сопоставим с арендной платой по современным объектам-аналогам в отличие от величины эксплуатационных затрат.

Внешний (экономический) износ - обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

- капитализации потерь в арендной плате;
- сравнительных продаж (парных продаж);
- срока экономической жизни.

Выявление всех возможных видов износа - это накопленный износ объекта недвижимости. В стоимостном выражении совокупный износ представляет собой разницу между полной стоимостью воспроизводства (замещения) и рыночной ценой оцениваемого объекта.

5.5. Сравнительный подход

Сравнительный подход объединяет методы прямого сравнительного анализа продаж и ренты.

Метод сравнения продаж является наиболее широко применяемым методом оценки. Он основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. С помощью этого метода посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан приблизительно за ту же цену. Отсюда следует, что данный метод основывается на принципе замещения.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты аналоги затем корректируются с учётом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой стоимости. По данному подходу пока оцениваются только оборудование, а из объектов недвижимости – здания. Сооружения и передаточные устройства по данному подходу не оцениваются, поскольку отдельно их рынок отсутствует.

При приобретении зданий и помещений покупатели учитывают не только техническое состояние и месторасположение объектов, но и стоимость последующих вложений в ремонт и реконструкцию в зависимости от дальнейшего использования.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т.д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов недвижимости, которая может быть как положительной, так и отрицательной.

Таким образом, применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
3. Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
4. Приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости объекта оценки.

Корректировки бывают двух видов:

- коэффициентные, вносимые умножением на коэффициент;
- поправочные, вносимые прибавлением или вычитанием абсолютной поправки

Таким образом, стоимость объекта оценки определяется по формуле

$$V = V_{ан} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times \dots \times K_m \pm V_{доп} \quad (9)$$

где: $V_{ан}$ - цена объекта-аналога;
 K_1, K_2, K_3, K_m - корректирующие коэффициенты, учитывающие отличия в значениях параметров оцениваемых объекта и аналога;
 $V_{доп}$ - цена дополнительных элементов, наличием которых отличается сравниваемый объект.

Корректировку цен продаж по отличию в физических износах аналога и объекта оценки выполняем с учётом стоимости земельного участка исходя из формулы (10):

$$C_A = C_{зд} + C_{зем} = (y_{Д}^{зд} \times C_A) + (y_{Д}^{зем} \times C_A), \text{ где} \quad (10)$$

C_A – стоимость аналога

$C_{3Д}$ – стоимость улучшения земельного участка,

$C_{ЗЕМ}$ – стоимость земельного участка,

$У_{Д}^{3Д}$ – удельный вес улучшения в стоимости единого объекта недвижимости,

$У_{Д}^{ЗЕМ}$ – удельный вес земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости.

$$У_{Д}^{ЗЕМ} = 1 - У_{Д}^{3Д} \quad (11)$$

Корректирующий коэффициент на отличие по физическому износу в общем виде рассчитывается по формуле:

$$K_{ИЗН} = \frac{1 - И_О}{1 - И_А}, \text{ где} \quad (12)$$

$И_О$ – физический износ объекта оценки,

$И_А$ – физический износ аналога

Скорректированная стоимость аналога рассчитывается по формуле:

$$C_A^{СКОРР} = K_{ИЗН} \times C_{3Д} + C_{ЗЕМ} \quad (13)$$

Подставляя в формулу (13)

$$\begin{aligned} C_A^{СКОРР} &= K_{ИЗН} \times C_{3Д} + C_{ЗЕМ} = K_{ИЗН} \times (У_{Д}^{3Д} \times C_A) + ((1 - У_{Д}^{3Д}) \times C_A) = K_{ИЗН} \times У_{Д}^{3Д} \times C_A + C_A - У_{Д}^{3Д} \times C_A = \\ &= C_A \times (K_{ИЗН} \times У_{Д}^{3Д} - У_{Д}^{3Д}) + C_A = C_A \times (У_{Д}^{3Д} \times (K_{ИЗН} - 1)) + C_A = C_A \times (У_{Д}^{3Д} \times (K_{ИЗН} - 1) + 1) = \\ &= C_A \times \left(У_{Д}^{3Д} \times \left(\frac{1 - И_О}{1 - И_А} - 1 \right) + 1 \right) \end{aligned}$$

$$C_A^{СКОРР} = C_A \times \left(У_{Д}^{3Д} \times \left(\frac{1 - И_О}{1 - И_А} - 1 \right) + 1 \right) \quad (14)$$

А корректирующий коэффициент, учитывающий соотношение износов улучшений объекта оценки и аналога будет рассчитываться следующим образом:

$$K = \left(У_{Д}^{3Д} \times \left(\frac{1 - И_О}{1 - И_А} - 1 \right) + 1 \right) \quad (15)$$

Корректировку цен продаж по отличию в физических износах аналога и объекта оценки выполняем по формуле:)

$$Kq = \frac{(1 - Q_О)}{(1 - Q_А)} \quad (16)$$

где Kq – корректировка на физический износ;

$Q_А$ – физический износ объекта – аналога;

$Q_О$ – физический износ объекта оценки.

Сравнительный подход (ЗУ) применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

К методам сравнительного подхода, применяемым для определения рыночной стоимости земельных участков относятся:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчёт рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Для определения рыночной стоимости земельного участка Оценщик руководствуется «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002г. №568-р.

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения). Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения). Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее - земельной ренты) (принцип ожидания). Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения). Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок. Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Глава 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

6.1. Определение рыночной стоимости затратным подходом

Расчёт произведен средствами Microsoft Excel без округления.

В рамках затратного подхода в настоящем отчёте используется методология замещения как наиболее адекватная для оценки зданий и сооружений в условиях совершенствующегося рынка строительных материалов и технологий.

Стоимость замещения рассчитана при помощи сборников УПВС (укрупненные показатели восстановительной строительства).

Укрупненные показатели стоимости, приведенные в сборниках УПВС, составлены в ценах и нормах, введенных с 1 января 1969г.

Для пересчета из цен 1969 в цены 1984 года применяется индекс пересчета, утвержденный постановлением Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года. Значение индекса принимаем равное 1,18 по отрасли «Производство строительных металлических конструкций».

Территориальный коэффициент для Московской области– 1,00. Постановлением Госстроя СССР от 11 мая 1983 года № 94 "Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сродных смет) строек", Приложение №2 "Территориальные коэффициенты к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имевшим областного деления»

Пересчет стоимости строительства из цен 1984 года в текущие цены производится по данным справочника Ко-Инвест №98 (январь 2017 года), согласно классу конструктивных систем у зданий объекта оценки.

Коэффициент прогнозной инфляции рассчитан ниже в таблице.

Таблица 10.

Расчёт коэффициента прогнозной инфляции

январь.17	февраль.17	март.17	апрель.17	К
1,0034	1,0034	1,0034	1,0034	1,014

Полученная величина должна быть увеличена на сумму предпринимательского дохода и НДС 18%.

Предпринимательский доход является фактором вознаграждения инвестора за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою деятельность. Принимается в размере 17%, согласно «Справочник Эксперта недвижимости. Лейфер, Том 2. Нижний Новгород. 2016г.» для активного рынка, см. Приложение.

Индекс перевода из базовых цен на дату оценки по формуле (4), рассчитан ниже в таблице.

Таблица 11.

Расчёт рыночного индекса

№ п/п	Объекты оценки	Литера	Класс конструктивных систем	Индекс перевода 1969-1984*	Территориальный коэффициент	Индекс перевода 1984г. - январь 2017 (Ко-Инвест №98)	Коэффициент прогнозной инфляции за январь 2017 - дата оценки (Ко-Инвест №98)	Прибыль инвестора	НДС	Индекс 1969-дата оценки
1	Железнодорожный подъездной путь	-	КС-11	1,18	1,00	142,402	1,014	1,17	1,18	235,2

Полная стоимость замещения улучшения рассчитана в таблице ниже. Аналоги см. Приложение №7.

Коэффициент приведения к условиям II климатического района принят по данным «Технической части» соответствующего сборника УПВС.

Таблица 12.

Расчёт полной стоимости замещения (воспроизводства)

	Наименование постройки	Литера	Обоснование применения аналога (Сб/табл)	Стоимость 1 м3 (1 м2, 1м, 1 ед.) аналога в ценах 1969г.	Коэффициент, учитывающий отличие по группе капитальности (из технической части)	Коэффициент, учитывающий конструктивные отличия	Коэффициент приведения к климатическим условиям*	V(S,L,N)	Индекс 1969-года оценки	Полная стоимость замещения (воспроизводства)
1	Железнодорожный подъездной путь	-								
a	земляное полотно		Сб №1, Табл. 65	1 900,00	1,00	1,00	1,00	0,3629	235,2	162 144
б	балластный слой		Сб №1, Табл. 67	26 700,00	1,00	1,00	1,00	0,3629	235,2	2 278 557
в	рельсовый путь		Сб №1, Табл. 92	13 600,00	1,00	1,00	1,00	0,3629	235,2	1 160 613

Расчёт износа.

Расчёт физического износа произведен по методологии срока жизни. Метод расчета срока жизни здания основан на предложении о том, что соотношение между физическим износом (ФИ) и восстановительной стоимостью (ВС) определяется соотношением между эффективным возрастом (ЭВ) и типичным сроком экономической жизни (ЭЖ):

$$\text{ФИ/ВС} = \text{ЭВ/ЭЖ}$$

Срок экономической жизни определяется на основе норматива «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете» (Утверждены ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР, Госстроем СССР 25 февраля 1972г. №9.17. ИБ»).

Функционального износа для ж/д пути нет.

Внешнего износа для ж/д пути нет.

Таблица 13.

Определение физического износа сооружений по экспертному методу

№	Наименование	Литер по техпаспорту	Год постройки	Состояние	Физический износ, %
1	Железнодорожный подъездной путь	-	-	Удовлетворительное	50

Определение полной стоимости замещения улучшений с учётом износа.

Таблица 14.

Полная стоимость замещения улучшений с учётом износов

№ п/п	Наименование постройки	Литер	Полная стоимость замещения, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний (экономический) износ, %	Общий накопленный износ, %	Стоимость замещения (воспроизводства), руб.
1	Железнодорожный подъездной путь	-	3 601 314	50,00	0	0	50,0	1 801 000

6.2. Расчёт стоимости сравнительным подходом

6.2.1. Расчёт стоимости земельного участка

При использовании метода сравнения продаж по земельному участку были предприняты следующие шаги:

- Изучение рынка предложений и продаж.
- Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, форме и условиях оплаты сделки.
- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами.
- Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по элементам сравнения: времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи и т.д.
- Корректировка цен продажи каждого объекта по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.
- Согласование скорректированных цен продажи сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются: местоположение; целевое назначение (разрешенное использование), права на земельный участок; физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.); транспортная доступность; инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

В процессе сбора исходной информации нами были подобраны объявления о продаже земельных участков, аналогичных оцениваемому участку по местоположению и коммерческой привлекательности.

Цены реально совершенных сделок могут отличаться от цен предложений. Однако, в связи с отсутствием информации о ценах реально совершенных сделок применение в расчетах цен предложения представляется достаточно оправданным, так как потенциальные покупатели прежде чем принять решение о приобретении объекта недвижимости, скорее всего, изучат имеющееся предложение по тем же информационным каналам и получат представление о возможной цене предлагаемого объекта, с учетом всех его достоинств и недостатков относительно объектов сравнения, предлагаемых на рынке.

Определение стоимости земельного участка.

На рынке не было найдено достаточное количество аналогов земельных участков в самом городе, поиск аналогов был расширен до пригорода. Объекты аналоги, так же как и объект оценки сопоставимы по местоположению. Аналоги см. Приложение.

При расчёте Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (официальных интернет-сайтов и т.п.).

См. приложение настоящего отчёта.

Таблица 15.
Расчёт стоимости земельного участка

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Объект оценки
Источник	http://www.domofond.ru	http://www.domofond.ru	http://www.domofond.ru	http://www.domofond.ru	
Местоположение	Московская область, г. Серпухов,	Московская область, Серпуховский р-н., с. Липицы	Московская область, Серпуховский р-н., д. Ивановское	Московская область, Серпуховский р-н., с. Липицы	Московская область, г. Серпухов
Площадь, кв.м.	8 100,0	12 200,0	10 000,0	10 000,0	45 530,0
Цена предложения (продажи), руб	5 000 000	5 990 000	5 000 000	5 500 000	

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Объект оценки
Цена предложения (продажи) за 1 кв.м., руб	617,3	491,0	500,0	550,0	
Назначение	промназначения	промназначения	промназначения	промназначения	промназначения
Коммуникации	все коммуникации или рядом	все коммуникации или рядом	все коммуникации или рядом	все коммуникации или рядом	все коммуникации
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	
Дата предложения (продажи)	31.03.17	04.04.17	13.03.17	05.04.17	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение	
Поправка на торг, %	-10,2%	-10,2%	-10,2%	-10,2%	
Корректирующий коэффициент	0,90	0,90	0,90	0,90	
Абсолютная величина корректировки, %	10,2%	10,2%	10,2%	10,2%	
Скорректированная цена, руб./кв.м	554,3	440,9	449,0	493,9	
Корректировка на наличие электричества	1,00	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена, руб./кв.м	554,3	440,9	449,0	493,9	
Корректировка на наличие газоснабжения	1,00	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена, руб./кв.м	554,3	440,9	449,0	493,9	
Ж/д ветка	да	нет	нет	нет	да
Корректировка на наличие железнодорожной ветки	1,00	1,16	1,16	1,16	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	16,00%	16,00%	16,00%	
Скорректированная цена, руб./кв.м	554,3	511,4	520,8	572,9	
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка на вид передаваемых прав	1,00	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб	554,3	511,4	520,8	572,9	
Диапазон площадей ЗУ, га	<1	1-2,5	1-2,5	1-2,5	2,5-5
Расчетный коэффициент корректировки на размер земельного участка по Лейферу Л.А.	0,88	0,93	0,93	0,93	
Абсолютная величина корректировки, %	12,0%	7,0%	7,0%	7,0%	
Скорректированная цена, руб	488,0	476,0	484,0	533,0	
Сумма всех корректировок, %	22,2%	33,2%	33,2%	33,2%	
Удельный вес аналога	0,333	0,222	0,222	0,222	
Компонент итоговой стоимости, руб	162,36	105,86	107,64	118,54	
Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв.м.					494,4
Итоговая величина рыночной стоимости					22 510 032
Итоговая величина рыночной стоимости с общепринятым округлением					22 510 000

Примечания к таблице:

1. Объекты аналоги, так же как и объект оценки, относятся к одному сегменту рынка – земельные участки под производственно-складскую застройку. Продаются при аналогичных условиях финансирования и продажи.
2. Срок экспозиции объектов на рынке не превышает типичный срок экспозиции подобных объектов. Изменения цен с даты предложения до даты оценки не произошло.
3. Местоположение объектов аналогов сопоставимо с объектом оценки.

Поскольку объекты аналоги и объект оценки по выше перечисленным критериям идентичны, то корректировка не производится.

Корректировка на торг. Сделки купли-продажи на дату оценки не совершены ни по одному объекту. В объявлении указана цена предложения, которая изначально, как правило, увеличена на торг, в противном же случае продавец указывает в объявлении «без торга». Для перевода цены предложения в цену сделки необходимо ввести корректировку на торг, определяется исходя из возможности снижения продажной цены в процессе торга (переговоров). Корректировка принимается по «Справочнику оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, Том 3. (таблица на стр. 279). Скидка на торг на цены земельных участков под производственно-складскую застройку принята по данным активного рынка, усредненные по городам России. Принято среднее значение – 10,2%

Ж/д ветка. Корректировка принимается по «Справочнику оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, Том 3 стр. 135

Корректировка на площадь. Коэффициент корректировки на площадь принимается по «Справочнику оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, Том 3. (таблица на стр. 176)

Удельный вес. При расчёте окончательного значения величины рыночной стоимости объектов оценки, определялись исходя из величины общей валовой коррекции (сумма корректировок, взятых по абсолютной величине). При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данный метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога

Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчёта выглядит таким образом:

$$K_i = \frac{1/CK_i}{1/CK1 + 1/CK2 + 1/CK3}, \quad (21)$$

где:

CK1 - сумма корректировок по аналогу №1

CK2 - сумма корректировок по аналогу №2

CK3 - сумма корректировок по аналогу №3

Расчёт весовых коэффициентов представлен в таблице ниже.

Таблица 16.

Расчёт весовых коэффициентов

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	4,50	3,01	3,01	3,01
Общая сумма баллов	13,54			
Вес каждого аналога	0,333	0,222	0,222	0,222

Для проверки полученных результатов на однородность определяется коэффициент вариации, который представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднеквадратическое отклонение среднего значения совокупности. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путём исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс).

http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm

Коэффициент вариации позволяет судить об однородности совокупности:

- < 17% – абсолютно однородная;
- 17–33% – достаточно однородная;
- > 33% – недостаточно однородная;

http://abc.vvsu.ru/books/statistika_up/page0010.asp

Таким образом, производится проверка на однородность результатов в условии $v < 33\%$

Расчёт коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб./ед.изм.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб./ед.изм.

Расчёт среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n}}$$

где: S^2 - дисперсия выборки, руб./ед.изм.;

n - количество элементов выборки.

Таблица 17.
Расчет вариации.

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (P_i)	Среднее значение, руб./кв. м (P_{cp})	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	488	495	12	2%
Аналог №2	476			
Аналог №3	484			
Аналог №4	533			

Вывод: коэффициент вариации меньше 17%. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты **абсолютно однородны**.

6.2.2. Расчёт стоимости производственной базы

В результате изучения открытой информации в сети Internet (сайт <http://www.domofond.ru> и анализа сегмента рынка коммерческой недвижимости производственного назначения в городе Серпухове, был сделан вывод о том, что данный сегмент рынка характеризуется достаточным количеством предложений к продаже.

Учитывая объём и качество исходной информации, в данной работе определение рыночной стоимости объекта оценки проведено методом сравнения продаж.

На рынке объектов, аналогичных объекту оценки, ценообразующими характеристиками являются:

- Локальное местоположение;
- Тип - база или отдельное здание;

- Площадь застройки;
- Площадь строений;
- Площадь земельного участка;
- Состояние зданий.

При отборе объектов аналогов Оценщик учел передаваемые права на объект (улучшения), отсутствие ограничений, условия финансирования, условия продажи, условия рынка, а так же следующие характеристики:

- Местоположение – сопоставимые по численности населения и статусу
- Тип объекта – производственная база;
- Площадь застройки;
- Коммуникации – имеются;
- Состояние зданий – удовлетворительное.

По остальным характеристикам были проведены корректировки.

Данные о публикации аналогов см. Приложение.

За единицу сравнения принимается стоимость одного квадратного метра общей площади объектов недвижимости (зданий), так как это наиболее типичная единица сравнения в данном сегменте рынка. В стоимость выбранной единицы сравнения вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемым объектом и каждым из выбранных аналогов. При этом корректировки вносятся со знаком:

- плюс, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;
- минус, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

Расчёт сравнительным подходом представлен в таблице ниже. В таблице используется сокращенное обозначение «ЗУ» слов «земельный участок».

Расчёт стоимости производственной базы см. таблицу ниже.

Таблица 18.

Расчёт стоимости производственной базы

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Источник информации	http://www.domofond.ru	http://www.domofond.ru	http://www.domofond.ru	
Назначение	Производственная база	Производственная база	Производственная база	Производственная база
Местоположение объекта	Северное ш, д.6, Серпухов, Московская область	Окское шоссе, Серпухов, Московская область	Московское шоссе, Серпухов, Московская область	Московская область, г. Серпухов
Площадь зданий (улучшений), кв.м.	6 000,0	2 100,0	2 600,0	5 176,2
Площадь, ЗУ	27 000,0	8 500,0	7 800,0	45 530
Площадь застройки, %	22%	25%	33%	11%
Цена, руб.	63 000 000	22 000 000	19 000 000	
Цена 1 кв. м, руб.	10 500	10 476	7 308	
Наличие коммуникаций	коммуникации все	коммуникации все	коммуникации все	коммуникации все
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия финансирования	характерные для производственно-складской недвижимости	характерные для производственно-складской недвижимости	характерные для производственно-складской недвижимости	
Дата предложения (продажи)	14.04.2017	10.04.2017	18.03.2017	
Статус аналога	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	
Корректировка на торг	-12,0%	-12,0%	-12,0%	
Абсолютная величина корректировки, %	12,0%	12,0%	12,0%	
Скорректированная цена, руб.	55 440 000	19 360 000	16 720 000	
Стоимость кв.м. ЗУ	494,4	494,4	494,4	

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Диапазон площадей ЗУ, га	2,5-5	<1	<1	2,5-5
Расчетный коэффициент корректировки на размер земельного участка по Лейферу Л.А.	1,00	0,88	0,88	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	12,0%	12,0%	
Скорректированная цена ЗУ аналога, кв.м/руб.	494	435	435	
Передаваемые имущественные права, ограничения	Собственность	Собственность	Собственность	
Корректировка на вид передаваемых прав	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена ЗУ, кв.руб.	494	435	435	
Стоимость ЗУ аналога, руб.	13 348 800	3 698 112	3 393 562	
Стоимость зданий (улучшений), руб.	42 091 200	15 661 888	13 326 438	
Стоимость 1 кв.м. зданий (улучшений), руб.	7 015	7 458	5 126	
Наличие ЖД ветки	нет	нет	нет	да
Коэффициент по Лейферу	1,15	1,15	1,15	
Абсолютная величина корректировки, %	15,0%	15,0%	15,0%	
Скорректированная цена, руб.	8 067	8 577	5 894	
Диапазон площадей, кв.м.	>1000	>1000	>1000	>1000
Корректировка на площадь	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	8 067,48	8 576,75	5 894,39	
Наличие отопления	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отопления	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена кв.м., руб.	8 067,48	8 576,75	5 894,39	
Физическое состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Корректировка на отделку	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена кв.м., руб.	8 067	8 577	5 894	
Корректировка на физическое состояние	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена кв.м., руб.	8 067	8 577	5 894	
Стоимость улучшений, руб.	41 758 890	44 394 964	30 510 522	
Стоимость ЗУ, руб.	22 510 000	22 510 000	22 510 000	
Итого стоимость улучшений вместе с ЗУ, руб.	64 268 890	66 904 964	53 020 522	
Сумма всех корректировок, %	27,0%	39,0%	39,0%	
Удельный вес аналога	0,419	0,290	0,290	
Компонент итоговой стоимости, руб./кв.м.	26 951 470	19 424 022	15 393 055	
Итого стоимость зданий (улучшений) вместе с ЗУ, руб.				61 769 000
Итого стоимость ОКС, руб.				39 259 000

Определение корректировок к таблице.

Аналоги, так же как и объект оценки, принадлежат к одному сегменту рынка, все объекты аналоги передаются на правах собственности недвижимости, при типичных для рынка аналогичных объектов условиях финансирования и продажи.

Условия рынка на дату оценки сопоставимы с условиями рынка на дату предложения объектов аналогов, то есть, изменения цен за период между датами предложения и датой оценки нет, данный период не выходит за рамки типичного срока экспозиции аналогичных объектов.

Так же как и объект оценки:

- Все объекты это производственные базы.
- Все объекты аналоги имеют все коммуникации, так же как и объект оценки.
- Все объекты аналоги, так же как и объект оценки имеют удовлетворительное состояние зданий.
- Все объекты аналоги, так же как и объект оценки имеют сопоставимую площадь по зданиям (улучшениям).
- Все объекты аналоги, так же как и объект оценки расположены в г. Серпухове.

Корректировки по описанным выше элементам сравнения не производятся.

- **Корректировка на торг.** Сделки купли-продажи на дату оценки не совершены ни по одному объекту. В объявлении указана цена предложения, которая изначально, как правило, увеличена на торг, в противном же случае продавец указывает в объявлении «без торга». Для перевода цены предложения в цену сделки необходимо ввести корректировку на торг, которая определяется исходя из возможности снижения продажной цены в процессе торга (переговоров). Согласно значению скидки на производственно-складские объекты недвижимости по Справочнику оценщика недвижимости. Том I часть II. Табл. 27 стр. 158 (под ред. Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А. Шегурова Д.А. и др. ЗАО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016) в 12% от стоимости предложения.
- **Корректировка на площадь ЗУ.** Корректировка для земельных участков под индустриальную застройку принята на основании табл. 52 стр. 176 «Справочника оценщика недвижимости. Том 3. (под ред. Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016).
- **Весовые коэффициенты.** В результате расчетов получается у каждого аналога сумма корректировок. Чтобы согласовать результаты и вывести итоговую стоимость по сравнительному подходу, необходимо присвоить каждому аналогу определенный вес (весовой коэффициент) в итоговой стоимости. Чтобы определить вес каждого аналога был применен математический метод расчета весовых коэффициентов, так как он является наиболее объективным с точки зрения Эксперта. Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов, исходя из того что «чем большее количество корректировок было предпринято по аналогу, тем он дальше от объекта оценки и тем больше вносит погрешность в итоговое значение и наоборот, чем меньше было корректировок, тем ближе аналог объекту оценки и тем более адекватна цена».

Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчета выглядит таким образом:

$$K_i = \frac{1/CK_i}{1/CK_1 + 1/CK_2 + 1/CK_3}, \quad (9)$$

где

ск1 - сумма корректировок по аналогу №1

ск2 - сумма корректировок по аналогу №2

ск3 - сумма корректировок по аналогу №3

и т.д.

Расчёт весовых коэффициентов представлен в таблице ниже.

Таблица 19.
Расчёт весовых коэффициентов

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	3,704	2,564	2,564
Общая сумма баллов	8,832		
Вес каждого аналога	0,419	0,290	0,290

Анализ полученных результатов

Для проверки полученных результатов на однородность определяется коэффициент вариации, который представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднеквадратическое отклонение среднего значения совокупности. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путём исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс).

http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm

Коэффициент вариации позволяет судить об однородности совокупности:

- < 17% – абсолютно однородная;
- 17–33% – достаточно однородная;
- > 33% – недостаточно однородная;

http://abc.vvsu.ru/books/statistika_up/page0010.asp

Таким образом, производится проверка на однородность результатов в условии $v < 33\%$

Расчёт коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб./ед.изм.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб./ед.изм.

Расчёт среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n}}$$

где: S^2 - дисперсия выборки, руб./ед.изм.;

n - количество элементов выборки.

Таблица 20.
Расчёт коэффициента вариации

Аналоги	Скорректированная цена, руб. (P_i)	Среднее значение, руб. (P_{cp})	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	64 268 890	61 398 125	6 020 819	10%
Аналог №2	66 904 964			
Аналог №3	53 020 522			

Вывод: коэффициент вариации меньше 17%. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты **абсолютно однородны**.

6.2.3. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

Согласно ФСО №1 итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчёта стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение

В случае если оценщик не применил один или два подхода из трех общепринятых, он должен дать обоснование о невозможности применения этих подходов. В этом случае итоговое согласование результатов оценки не требуется.

Таблица 21.

Расчёт итоговой величины рыночной стоимости:

№	Объект оценки	Стоимость, руб.			Удельный вес, %			Рыночная стоимость с общепринятым округлением, руб.
		Загрятный	Сравнительный	Доходный	Загрятный	Сравнительный	Доходный	
1	Производственно-складской комплекс	0	61 769 000	0	0	100	0	61 769 000

Из стоимости ОКС оцениваемого комплекса вычтем стоимость железнодорожного подъездного пути для разбивки общей стоимости ОКС по элементам: $39\,259\,000 - 1\,801\,000 = 37\,458\,000$.

Стоимость административно-бытовых помещений в составе производственного комплекса выше, чем стоимость производственных помещений. Полученную итоговую рыночную стоимость производственной базы (ОКС), разобьём по площадям на стоимость зданий, а стоимость для административно-бытового здания скорректируем на коэффициент 1,54. (Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Крайникова Т.В., ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород 2016, стр.244, таб. 84) Расчёт приведён ниже в таблице:

Таблица 22.

Распределение площадей с учётом административной части комплекса

Площадь всего объекта, кв. м	Административно-бытовая площадь, кв. м	Производственно-складская площадь, кв. м	Приведённая административно-бытовая площадь, кв. м	Приведённая площадь всего объекта, кв. м
5 176,2	1 140,7	4 035,5	1 756,7	5 792,2

Произведена корректировка к площади административно-бытовых зданий на основе статистической информации по отношению удельной цены офисных помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса (1,62), опубликованной в справочнике оценщика недвижимости (под ред. Лейфер Л.А., Шегуровой Д.А. ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород 2012, стр. 174 таб. 31)

$$1\,140,7 \times 1,54 + 4\,035,5 = 5\,792,2 \text{ кв. м.}$$

Полученную стоимость производственно-складского комплекса без учёта стоимости земельного участка и стоимости ж/д подъездного пути, разобьём по площадям на стоимость зданий. Расчёт представлен в таблице ниже.

$$\text{Производственные помещения: } 37\,458\,000 / 5\,792,2 = 6\,467 \text{ кв. м.}$$

$$\text{Административно-бытовые помещения: } 6\,467 \times 1,54 = 9\,959 \text{ кв. м.}$$

Таблица 23.

Разбиение стоимости ОКС, пропорционально площади объектов оценки

№ п/п	Наименование постройки	Литера	Площадь, кв. м	Стоимость ОКС, руб./кв.м.	Стоимость ОКС, руб.
1	Медпункт	С	49,5	9 959	493 000
2	Механический цех	Х	480,1	6 467	3 105 000
3	Арматурный цех	Н	949,1	6 467	6 138 000
4	Склад	И	382,7	6 467	2 475 000
5	Склад	З	378,2	6 467	2 446 000
6	Столярный цех	О	228,4	6 467	1 477 000
7	Склад	Ж	377,9	6 467	2 444 000
8	Станция перекачки	Л	93,4	6 467	604 000
9	Столовая	Р	771,1	9 959	7 680 000
10	Гараж	В	573,9	6 467	3 711 000
11	Лаборатория	М	35,9	9 959	358 000
12	Компрессорная станция	П	48,3	6 467	312 000
13	Теплообменный пункт	К	100	6 467	647 000
14	Пункт учёта электроэнергии ВРУ-10 кВ	-	35	6 467	226 000
15	Склад	Е	380,9	6 467	2 463 000
16	Контрольно-пропускной пункт	А	7,6	6 467	49 000
17	Административное здание	Б	284,2	9 959	2 830 000

Глава 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

7.1. Перечень использованных данных и источников их получения

№	Используемые данные	Источник информации*
1	Данные о Московской области	ru.wikipedia.org
2	Анализ рынка недвижимости	Аналитический обзор, сеть интернет.
3	Данные для расчётов	сайт бесплатных объявлений avito.ru , domofond.ru и другие интернет ресурсы, указанные по ходу отчёта.

*в приложении представлена подтверждающая информация

7.2. Перечень используемых документов и методических материалов

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
5. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
6. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке» (ФСО №3), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
7. Стандарты и правила Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утвержденные Протоколом Решения Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25.01.2013 г.
8. ГОСТ Р 51195.0.02-98. «Единая система оценки имущества. Термины и определения».
9. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков №568-р, утверждённые распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г.
10. Справочник оценщика недвижимости. Том 1,2,3. (под ред. Лейфер Л.А., ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2016).
11. А.В.Каминский, Е.М.Трейгер «Анализ практики оценки недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, М., 2004г.
12. Л.Н.Тэпман «Оценка недвижимости», Изд. «Юнити».М. 2005г.
13. Ю.В. Бейлезон. «Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости», Москва, 2001 г.

7.3. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

№	Документ*
1	Выписка из ЕГРП
2	Свидетельства о праве собственности
3	Технический паспорт Административно-бытового комплекса и торгового зала со складскими помещениями (Лит. А, Лит. А1) от 09.07.09г.

*в приложении представлена подтверждающая информация

Глава 8. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

Номер	Наименование
Приложение №1	Фотографии
Приложение №2	Документы, предоставленные Заказчиком
Приложение №3	Аналоги для расчёта стоимостей земельного участка, недвижимости
Приложение №4	Аналоги для расчёта стоимости доходным подходом
Приложение №5	Копии страниц справочника под ред. Лейфера Л.А.
Приложение №6	Документы Исполнителя, подтверждающие право на осуществление оценочной деятельности

ПРИЛОЖЕНИЯ