**ОТЧЕТ № 25/04/16**

**по определению рыночной стоимости**

**движимого имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «БизнесСтрой»**

**Дата проведения оценки: 01 июля 2016 г.**

**Дата составления отчета: 01 августа 2016 г.**

**ООО «Инфо-Бизнес»**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАКАЗЧИК:** | ***Общество с ограниченной ответственностью «БизнесСтрой»*** |
| **ОЦЕНЩИК:** | ***Общество с ограниченной ответственностью «Инфо-Бизнес»*** |

**Казань 2016**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

[ОГЛАВЛЕНИЕ 2](#_Toc457843394)

[ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4](#_Toc457843395)

[ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 4](#_Toc457843396)

[СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 5](#_Toc457843397)

[ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 6](#_Toc457843398)

[Допущения и ограничительные условия 6](#_Toc457843399)

[СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 8](#_Toc457843400)

[ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 8](#_Toc457843401)

[ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 9](#_Toc457843402)

[ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА. 9](#_Toc457843403)

[Фотографии объекта оценки 13](#_Toc457843404)

[АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ. 14](#_Toc457843405)

[ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. 17](#_Toc457843406)

[СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 31](#_Toc457843407)

[ПРИЛОЖЕНИЯ 32](#_Toc457843408)

Конкурсному управляющему

ООО «БизнесСтрой»

Пономаревой Л.Г.

Уважаемая Любовь Григорьевна!

В соответствии с договором №25/04/16 от 29.04.2016 г. оценщики ООО «Инфо-Бизнес» произвели расчет рыночной стоимости имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «БизнесСтрой». Все стоимостные оценки выполнены в текущих ценах, сложившихся на рынке по состоянию на дату оценки 01 июля 2016г., что согласно ФСО 1, глава II, п. 8 - является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Оценка проводилась с целью определения рыночной стоимости имущества. Выводы, содержащиеся в прилагаемом отчёте, основаны на расчётах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа предоставленной Заказчиком информации об объекте, на опыте и профессиональных знаниях оценщиков. Проверка финансовых и других данных, предоставленных Заказчиком, не проводилась. Указанная информация принята оценщиками, как достоверная. Оценка была произведена в соответствии с требованиями действующих стандартов и методик. Обращаем Ваше внимание, что настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет последний. Части прилагаемого отчета об оценке не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Результаты оценки приводятся в прилагаемом отчете. Проведённые исследования и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 01 июля 2016г. составляет:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | Местоположение | Общая площадь, кв. м | Рыночная стоимость, руб. без НДС |
| 1 | Административное здание (право собственности) | Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Минина, д.4 | 1014,6 | 134 052 000 |
| 2 | Земельный участок (право аренды) | Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Минина, д.4 | 421 | 7 778 577 |
|  |  |  |  | **141 830 577** |

***Таким образом, итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости согласно сравнительному подходу по состоянию на 01 июля 2016г. составляет, без НДС:***

***141 830 577 (сто сорок один миллион восемьсот тридцать тысяч пятьсот семьдесят семь) рублей***

Мы высоко ценим возможность оказать Вам услугу. Если в дальнейшем мы можем быть полезны в решении вопросов деятельности Вашего предприятия, то будем рады сотрудничеству с Вами.

**С уважением, ООО «Инфо-Бизнес» Директор Камалиева Л.Б.**

## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

|  |  |
| --- | --- |
| Основания для проведения оценки объекта оценки | Договор №25/04/16 от 29.04.2016г. на проведение оценочных работ между заказчиком и исполнителем. |
| Общая информация, идентифицирующая объект оценки | 1) Отдельностоящее административное здание, назначение: нежилое, 1,2, мансарда – этажный (подземных этажей – подвал), общая площадь 1014,6 кв.м., инв №22:401:001:007741070, лит. АА1, адрес объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Минина, д. 4. Право собственности принадлежит ООО «БизнесСтрой» на основании Свидетельства о государственной регистрации права 52 АГ №073221. Копия Свидетельства о праве собственности приложено к отчету об оценки.  2) Право аренды на земельный участок общей площадью 421 кв.м., расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Минина, д. 4. Договор аренды земельного участка №02228/06 от 01.10.1999 года, выданного Администрацией г. Нижний Новгород. Копия договора аренды на земельный участок представлена в Приложении к отчету. |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке стоимости нежилого здания (без НДС) | |
| Стоимость, полученная затратным подходом | 188 654 105 |
| Стоимость, полученная сравнительным подходом | 99 713 256 |
| Стоимость, полученная доходным подходом | 93 525 174 |
| Итоговая величина стоимости нежилого здания | 134 052 000 |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке стоимости права аренды земельного участка | |
| Стоимость, полученная затратным подходом | 7 778 577 |
| Стоимость, полученная сравнительным подходом | подход не применялся |
| Стоимость, полученная доходным подходом | подход не применялся |
| Итоговая величина стоимости права аренды земельного участка | 7 778 577 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | Местоположение | Общая площадь, кв. м | Рыночная стоимость, руб. без НДС |
| 1 | Административное здание (право собственности) | Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Минина, д.4 | 1014,6 | 134 052 000 |
| 2 | Земельный участок (право аренды) | Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Минина, д.4 | 421 | 7 778 577 |
|  |  |  |  | **141 830 577** |

## ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

|  |  |
| --- | --- |
| Объект оценки имущественные права на объект оценки | 1) Отдельностоящее административное здание, назначение: нежилое, 1,2, мансарда – этажный (подземных этажей – подвал), общая площадь 1014,6 кв.м., инв №22:401:001:007741070, лит. АА1, адрес объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Минина, д. 4. Право собственности принадлежит ООО «БизнесСтрой» на основании Свидетельства о государственной регистрации права 52-АГ №073221. Копия Свидетельства о праве собственности приложено к отчету об оценки. 2) Право аренды на земельный участок общей площадью 421 кв.м., расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Минина, д. 4. Договор аренды земельного участка №02228/06 от 01.10.1999 года, выданного Администрацией г. Нижний Новгород. Копия договора аренды на земельный участок представлена в Приложении к отчету. |
| Документы предоставленные заказчиком для выполнения оценки | 1) Договор аренды земельного участка №02228/06 от 01.10.1999 года, выданного Администрацией г. Нижний Новгород.  2) Акт приема-передачи земельного участка от 01.10.1999г. 3) Расчет арендной платы на земельный участок общей площадью 421 кв.м., расположенный по адресу г. Нижний Новгород, ул. Минина, д.4. Расчет составлен на 1999 г.  4) Приложение №4 к договору аренды №0228/06 от 01.10.1999г. ( сведения об арендодателе);  5) Приложение №5 к договору аренды №02228/06 от 01.10.1999г. (дополнительное соглашение №1 к договору аренды земельного участка);  6) Соглашение о передаче прав и обязанностей по Договору №02228/06 аренды земельного участка от 01.10.1999г.;  7) Свидетельство о государственной регистрации права на отдельностоящее административное здание, общей площадью 1014,6 кв.м., лит. А,А1, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Минина, д.4, серия 52-АГ №073221;  8) Инвентаризационная опись №7 от 29.02.2016г.;  9) Инвентаризационная опись основных средств №9 от 29.02.2016г.;  10) Охранное обязательство №100/09С собственника нежилого здания, являющегося объектом культурного наследия (памятником истории и культуры), или части его нежилых помещений от 23.10.2009 года.  11) Охранное обязательство №2122 по земельному участку, в пределах которого располагается объект археологического наследия (памятника археологии) от 06.11.2009г.;  12) Кадастровый паспорт на здание, расположенное по адресу г. Нижний Новгород, ул. Минина, д.4 (кадастровый номер 52:18:0060084:22) выданный 05.12.2012г.;  13) Технический план здания, выданный 30.01.2013г.;  14) Технический паспорт на отдельностоящее административное здание, расположенное по адресу г. Нижний Новгород, ул. Минина, д.4. |
| Цель оценки (согласно ФСО №2) | Консультирование Заказчика относительно величины рыночной стоимости имущества с целью реализации в ходе конкурсного управления в соответствии со ст. 179 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" в редакции от 28.12.2013г.№ 419-ФЗ. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (согласно ФСО №1). |
| Вид стоимости | Рыночная стоимость. |
| Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости), по состоянию на которую определяется стоимость Объекта оценки), согласно ФСО №1, глава II, п. 8. | 01 июля 2016 года |
| Дата составления отчета | 01 августа 2016 года |
| Срок проведения оценки | с 01.07.2016г. по 01.08.2016г |

## СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

|  |  |
| --- | --- |
| *Заказчик оценки* | *Общество с ограниченной ответственностью «БизнесСтрой» (ООО «БизнесСтрой») Юридический адрес: 603022, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Тимирязева, д.13, кв.104 Почтовый адрес: 603000, г. Нижний Новгород, ул. М.Горького, д. 65Б, оф. 206. Тел/факс: (831) 437-62-11, 437-62-10 ИНН/КПП  5262157978/526201001 ОГРН 1065262104930 дата выдачи 28.11.2006* |
| *Оценщики, заключившие трудовой договор с юридическим лицом* | *Троянова Ольга Владимировна:*   * *Диплом экономиста-менеджера № 353, выданный Казанской архитектурно-строительной академией 24 июня 2004г.* * *Диплом о профессиональной переподготовке Ярославского института повышения квалификации руководящих работников и специалистов химической и нефтехимической промышленности по направлению «Оценка собственности» специализация «Оценка стоимости предприятия» (бизнеса), ПП №699441 от 25 января 2005г.* * *Стаж – ноябрь 2001г.* * *Полис страхования гражданской ответственности полис СОАО «ВСК» № 150Е0В40R2054 от 24 ноября 2015г., срок действия с 24 ноября 2015 г. по 23 ноября 2016г. Страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.* * *Оценщик является членом некоммерческого партнерства «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (местонахождение: 115035, г. Москва, Софийская набережная, д.34 «В»). Свидетельство №01120 от 28.12.2007г.* * *Выписка №01564 от 08 августа 2008 года из реестра оценщиков»*   *Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).* |
| *Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор* | *Общество с ограниченной ответственностью «Инфо-Бизнес»* |
| *ОГРН, дата присвоения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор* | *ОГРН 1061685050350, дата регистрации 25.09.2006 г.* |
| *Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор* | *420034, Республика Татарстан, город Казань, улица Энергетиков, д. 2/3, офис 17* |
| *Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их участия в проведении оценки объекта оценки* | *Троянова О.В. – осмотр, расчеты, составление отчета по оценке.*  *Другие специалисты, участвующие в оценке - отсутствуют* |

## ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

* Утверждения о фактах, представленных в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика.
* Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями.
* Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе.
* Вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета
* Оценка была произведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения.
* Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
* Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
* Оценщик произвел обследование имущества лично.
* Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик: О.В. Троянова \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

## Допущения и ограничительные условия

Оценка произведена с учетом всех допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе

|  |  |
| --- | --- |
| Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке | 1. Работы по оценке включают: - сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем; - выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке.  2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки: - состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности; - глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности; - отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.  3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты.  4. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта оценки.  5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. |
| Допущения и ограничения к проведению оценки | При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:  1. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.  2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.  3. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.  4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.  5. Итоговая рыночная стоимость без учета НДС, так как в соответствии с п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ для начисления НДС не признаются объектом налогообложения: - операции по реализации земельных участков (долей в них) (пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ); - операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) (пп. 15 п. 2 ст.146 НК РФ). Положения пп. 15 п. 2 ст.146 НК РФ введены в действия федеральным законом №336-фз от 24.11.2014, вступившим в законную силу с 01.01.2015. |
| Допущения в отношении оцениваемых прав | 1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.  2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.  4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.  5. Объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав. |
| Допущения к источникам информации, использованным в отчете | 1. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.  2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.  3. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.  4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.  5. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержаться в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа. |
| Допущения в отношении используемых методов расчета | 1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.  2. При расчетах общей стоимости Объекта доходным и сравнительным подходом учитывались площади, оказывающие влияние на формирование рыночной стоимости, и имеющие значение в процессе её формирования. |
| Допущения и ограничивающие условия к результату оценки | 1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.  2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.  3. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки. |
| Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки | 1. Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете использования результатов, полученных при проведении оценки оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектом оценки, и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.  2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц: - лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; - суда, арбитражного или третейского суда; - уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.  3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.  4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда |

## СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

* заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
* сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
* применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
* согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
* составление отчета об оценке.

## ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Отчет выполнен в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 № 135-ФЗ, Федеральных стандартов оценки №256, 255, 254, утверждённые Минэкономразвития России от 20.05.15 г., Федеральных стандартов оценки №611 утверждённые Минэкономразвития России от 25.09.2014г.

Данный отчет действителен только в полном объёме, любое использование отдельных частей отчета не отражает точку зрения оценщиков.

Предполагается, что информация, полученная от заказчика или сторонних специалистов, является надёжной и достоверной. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Объект оценки считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговорённых в отчете.

От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведённой оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления настоящего отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев (согласно ФСО№1 п. 26)

## ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, включает:

1) Договор аренды земельного участка №02228/06 от 01.10.1999 года, выданного Администрацией г. Нижний Новгород.

2) Акт приема-передачи земельного участка от 01.10.1999г. 3) Расчет арендной платы на земельный участок общей площадью 421 кв.м., расположенный по адресу г. Нижний Новгород, ул. Минина, д.4. Расчет составлен на 1999 г.

4) Приложение №4 к договору аренды №0228/06 от 01.10.1999г. ( сведения об арендодателе);

5) Приложение №5 к договору аренды №02228/06 от 01.10.1999г. (дополнительное соглашение №1 к договору аренды земельного участка);

6) Соглашение о передаче прав и обязанностей по Договору №02228/06 аренды земельного участка от 01.10.1999г.;

7) Свидетельство о государственной регистрации права на отдельностоящее административное здание, общей площадью 1014,6 кв.м., лит. А,А1, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Минина, д.4, серия 52-АГ №073221;

8) Инвентаризационная опись №7 от 29.02.2016г.;

9) Инвентаризационная опись основных средств №9 от 29.02.2016г.;

10) Охранное обязательство №100/09С собственника нежилого здания, являющегося объектом культурного наследия (памятником истории и культуры), или части его нежилых помещений от 23.10.2009 года.

11) Охранное обязательство №2122 по земельному участку, в пределах которого располагается объект археологического наследия (памятника археологии) от 06.11.2009г.;

12) Кадастровый паспорт на здание, расположенное по адресу г. Нижний Новгород, ул. Минина, д.4 (кадастровый номер 52:18:0060084:22) выданный 05.12.2012г.;

13) Технический план здания, выданный 30.01.2013г.;

14) Технический паспорт на отдельностоящее административное здание, расположенное по адресу г. Нижний Новгород, ул. Минина, д.4.

## ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА.

**Идентификация объекта оценки**

1) Отдельностоящее административное здание, назначение: нежилое, 1,2, мансарда – этажный (подземных этажей – подвал), общая площадь 1014,6 кв.м., инв №22:401:001:007741070, лит. АА1, адрес объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Минина, д. 4.

2) Право аренды на земельный участок общей площадью 421 кв.м., расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Минина, д. 4.

Здание – это объемная наземная строительная система, состоящая из несущих и ограждающих конструкций с обеспечением санитарно-технического климата для проживания или пребывания людей и для выполнения производственных процессов различного вида.

Земельный участок - часть земной поверхности, имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение, правовой статус и документально установленные ограничения на использование.

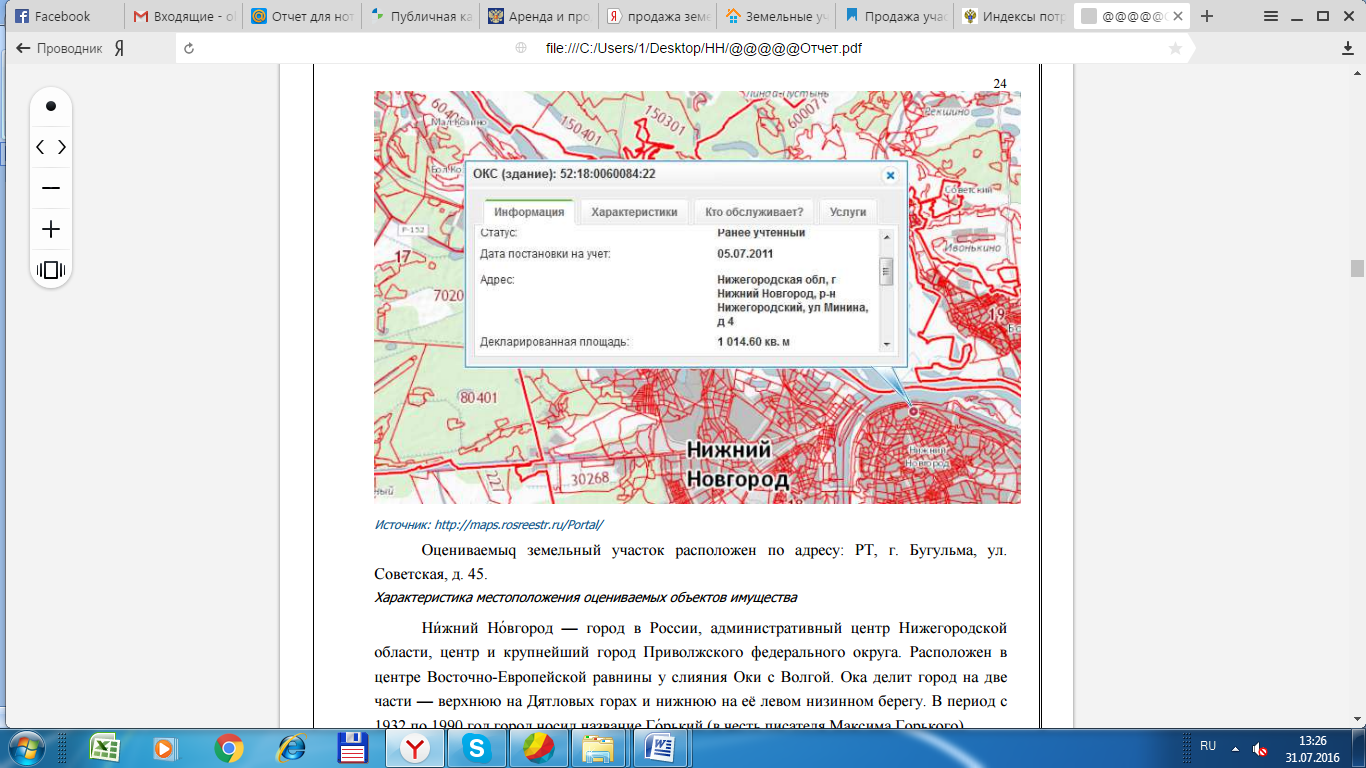
**Описание юридических прав на объект**

Право собственности на оцениваемое административное здание, общей площадью 1014,6 кв.м., инв №22:401:001:007741070, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Минина, д. 4, принадлежит ООО «Бизнесстрой» на основании Свидетельства о государственной регистрации права 52-АГ №073221. Копия Свидетельства о праве собственности приложено к отчету об оценки.

Оцениваемый земельный участок, общей площадью 421 кв.м., кадастровый номер 52:18:060084:0003, расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Минина, д.4 принадлежит ООО «БизнесСтрой» на праве долгосрочной аренды до 2048 года. Договор аренды земельного участка №02228/06 от 01.10.1999 года, выданного Администрацией г.Нижний Новгород. Копия договора аренды на земельный участок представлена в Приложении к отчету.

**Описание расположения оцениваемого имущества**

Объект оценки расположен по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Минина, д.4 Местоположение оцениваемых помещений представлено на рисунках ниже.



Оцениваемый земельный участок расположен по адресу: Нижний Новгород, ул. Минина, д. 4. Характеристика местоположения оцениваемых объектов имущества

Нижний Новгород — город в России, административный центр Нижегородской области, центр и крупнейший город Приволжского федерального округа. Расположен в центре Восточно-Европейской равнины у слияния Оки с Волгой. Ока делит город на две части — верхнюю на Дятловых горах и нижнюю на её левом низинном берегу. В период с 1932 по 1990 год город носил название Горький (в честь писателя Максима Горького).

Нижний Новгород — пятый по численности населения город России с населением 1 278 803 человек, важный экономический, транспортный и культурный центр страны. Нижегородская агломерация насчитывает 2,02 млн чел. и также является пятой по величине в стране и крупнейшей в Среднем Поволжье.

Нижний Новгород расположен в 400 км к востоку от Москвы, а транспортный коридор между двумя городами выделяется как конурбация Москва — Нижний Новгород.

Известен как крупный центр судо-, авиа-, автомобилестроения и информационных технологий. В черту города входит бальнеогрязевой курорт Зелёный Город. В период с 1959 по 1991 год город был закрыт для посещения иностранцами, но в настоящее время он является крупнейшим центром речного круизного туризма в России и местом проведения международных выставок различного профиля на базе Нижегородской ярмарки.

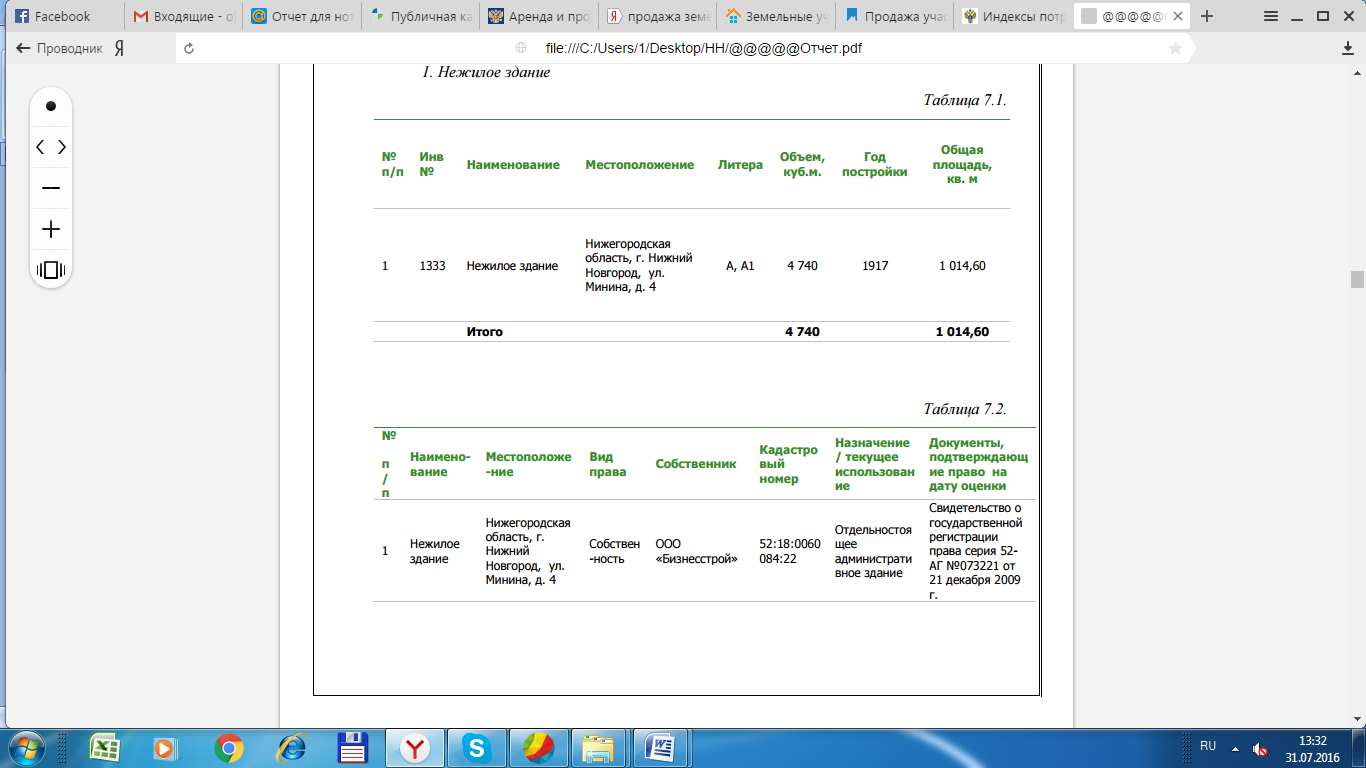
Общая характеристика оцениваемого имущества

В процессе идентификации оцениваемых объектов Исполнитель изучил документы, предоставленные Заказчиком, а также проинтервьюировал представителей Заказчика.

1) Отдельностоящее административное здание, назначение: нежилое, 1,2, мансарда – этажный (подземных этажей – подвал), общая площадь 1014,6 кв.м., инв. №22:401:001:007741070, лит. АА1, адрес объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Минина, д. 4. Право собственности принадлежит ООО «БизнесСтрой» на основании Свидетельства о государственной регистрации права 52-АГ №073221. Копия Свидетельства о праве собственности приложено к отчету об оценки.

2) Право аренды на земельный участок общей площадью 421 кв.м., расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Минина, д. 4. Договор аренды земельного участка №02228/06 от 01.10.1999 года, выданного Администрацией г.Нижний Новгород. Копия договора аренды на земельный участок представлена в Приложении к отчету. Далее представлено описание оцениваемых объектов, конструктивных характеристик и земельного участка.

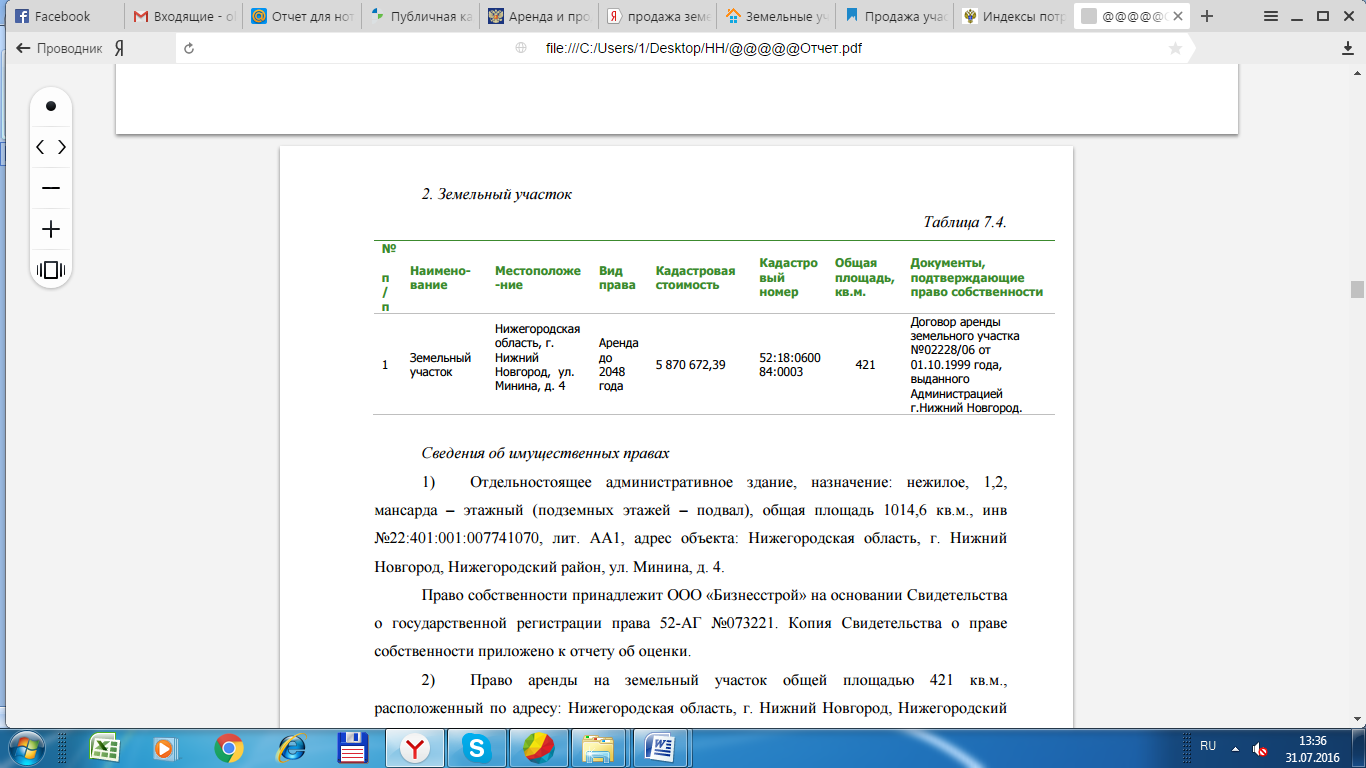
1. Нежилое здание



## 

## 

2. Земельный участок



Сведения об имущественных правах

1) Отдельностоящее административное здание, назначение: нежилое, 1,2, мансарда – этажный (подземных этажей – подвал), общая площадь 1014,6 кв.м., инв. №22:401:001:007741070, лит. АА1, адрес объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Минина, д. 4.

Право собственности принадлежит ООО «БизнесСтрой» на основании Свидетельства о государственной регистрации права 52-АГ №073221. Копия Свидетельства о праве собственности приложено к отчету об оценки.

2) Право аренды на земельный участок общей площадью 421 кв.м., расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Минина, д. 4.

Договор аренды земельного участка №02228/06 от 01.10.1999 года, выданного Администрацией г.Нижний Новгород. Копия договора аренды на земельный участок представлена в Приложении к отчету.

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки (информация о наличии обременений) 1) Оцениваемое имущество находится в залоге в Нижегородском филиале ПАО «Ак Барс» Банк;

2) Обязательства по сохранению объекта культурного наследия

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

1) Договор аренды земельного участка №02228/06 от 01.10.1999 года, выданного Администрацией г. Нижний Новгород.

2) Акт приема-передачи земельного участка от 01.10.1999г.

3) Расчет арендной платы на земельный участок общей площадью 421 кв.м., расположенный по адресу г. Нижний Новгород, ул. Минина, д.4. Расчет составлен на 1999 г.

4) Приложение №4 к договору аренды №0228/06 от 01.10.1999г. ( сведения об арендодателе);

5) Приложение №5 к договору аренды №02228/06 от 01.10.1999г. (дополнительное соглашение №1 к договору аренды земельного участка);

6) Соглашение о передаче прав и обязанностей по Договору №02228/06 аренды земельного участка от 01.10.1999г.;

7) Свидетельство о государственной регистрации права на отдельностоящее административное здание, общей площадью 1014,6 кв.м., лит. А,А1, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Минина, д.4, серия 52-АГ №073221;

8) Инвентаризационная опись №7 от 29.02.2016г.;

9) Инвентаризационная опись основных средств №9 от 29.02.2016г.;

10) Охранное обязательство №100/09С собственника нежилого здания, являющегося объектом культурного наследия (памятником истории и культуры), или части его нежилых помещений от 23.10.2009 года.

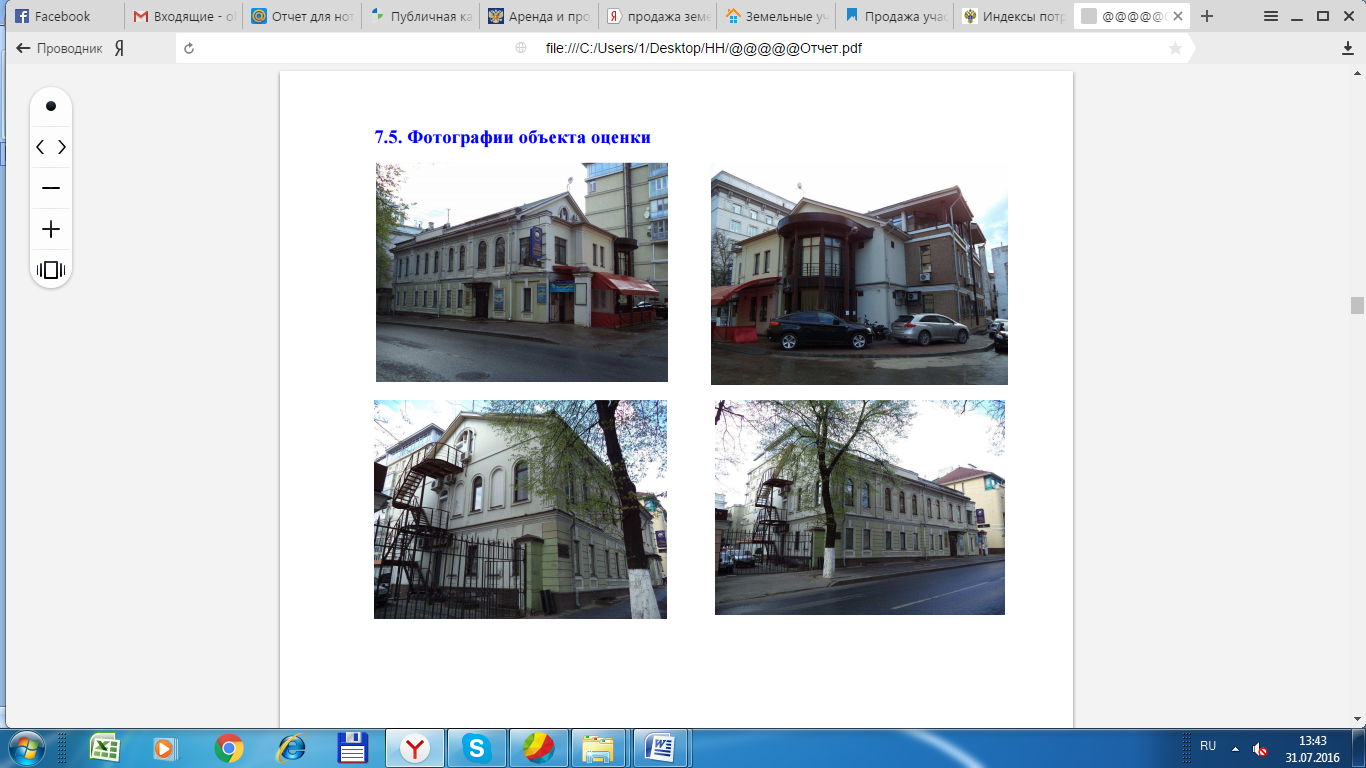
11) Охранное обязательство №2122 по земельному участку, в пределах которого располагается объект археологического наследия (памятника археологии) от 06.11.2009г.;

12) Кадастровый паспорт на здание, расположенное по адресу г. Нижний Новгород, ул. Минина, д.4 (кадастровый номер 52:18:0060084:22) выданный 05.12.2012г.;

13) Технический план здания, выданный 30.01.2013г.;

14) Технический паспорт на отдельностоящее административное здание, расположенное по адресу г. Нижний Новгород, ул. Минина, д.4;

## Фотографии объекта оценки



**Определение наиболее эффективного использования.**

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки, выбирается один способ использования называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Заключая сделку купли – продажи объекта, на которую опирается определение рыночной стоимости, средний покупатель предполагает в дальнейшем эксплуатировать объект согласно наилучшему использованию. Поскольку задача оценки рыночной стоимости сводится к прогнозированию наиболее вероятной цены продажи, то мы исходим из того, что объект будет приобретен именно средним покупателем и, следовательно «привязываем» объект к наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Подразумеваем, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

Наилучшее и наиболее эффективное использование имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

|  |  |
| --- | --- |
| Анализ земельного участка | |
| Условно свободного | С улучшениями |
| Правовая обоснованность выбранного варианта использования | |
| Физическая осуществимость | |
| Финансовая целесообразность | |
| Наивысшая стоимость недвижимости | |

Анализ НИНЭИ участка как вакантного

Стоимость земли всегда рассчитывается в предположении, что она вакантна, поэтому НИНЭИ участка земли должно рассматриваться исходя из потенциальных вариантов использования, включая существующий, и отвечать на вопрос: как должна использоваться земля с учетом всех ограничений в целях получения от нее максимального дохода, если бы она была неосвоенной? Существующее использование земли может и не быть НИНЭИ, т.к. часто земля пригодна для более интенсивного использования.

Учет ограничений очень важен. Иногда земля используется явно не в своем лучшем варианте не вследствие отсутствия рыночного спроса или физической возможности, а только из-за наличия этих ограничений, т.к. обычно зонирование земли производится согласно политико-социальной схеме и исходя из градостроительных принципов, а не по экономическим соображениям, из-за чего условия зонирования могут расходиться с текущими требованиями рынка. В результате, реальное НИНЭИ участка на период действия ограничений может быть иным, чем в гипотетическом идеальном случае.

В нашем случае тоже имеется ряд ограничений. Необходимо проверить соответствие сделанных предположений критериям НИНЭИ.

Физически возможно. Топография земельного участка позволяет его использовать под строительство зданий самой различной функциональной направленности – жилья, обслуживающих помещений, коммунальных служб, коммерческой недвижимости и т.п.

Юридически возможно. Окружение земельного участка и градостроительные нормы также накладывают определенные ограничения на возможности использования земельного участка – окружение объекта оценки представлено преимущественно малоэтажными жилыми зданиями.

Исходя из анализа юридической возможности использования земельного участка, можно сделать вывод, что данный участок может быть использован только для индивидуального жилищного строительства.

Финансово целесообразно. Этот критерий предполагает оценку рыночного спроса на допустимое использование.

Максимально продуктивно. Определяя наиболее эффективное использование, мы принимали во внимание местоположение участка, которое идеально подходит под строительство индивидуального жилого дома. Вероятность того, что будущий покупатель рассматривает участок именно с такой позиции, очень велика.

Анализ НИНЭИ участка с существующими улучшениями

При анализе НИНЭИ участка как улучшенного рассматривается использование, которое необходимо применить к существующему объекту: должен ли он использоваться так, как используется, быть обновлен, расширен, частично уничтожен или к нему применима комбинация всех вариантов, необходимо ли заменить его на другой объект, обеспечивающий другое по типу или интенсивности использование. Использование, максимизирующее чистый операционный доход на долгосрочной основе, и является НИНЭИ. Различные варианты использования улучшенной собственности сравниваются по отдаче капитала. Если варианты не предполагают расходов на реконструкцию или модернизацию, то их отдача может сравниваться непосредственно друг с другом. Если требуются расходы на обновление или реконструкцию, то для каждого варианта необходимо подсчитать нормы отдачи с учетом начальных инвестиций и последующих расходов.

Анализ НИНЭИ подразумевает, что существующие улучшения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доход от нового улучшения будет больше, чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительства альтернативных объектов.

Как альтернатива сносу, существующие улучшения могли бы быть оставлены в том состоянии, в каком они находятся сейчас. Важно применить четыре теста, чтобы определить, возможно ли физически, а также допустимо ли юридически изменить текущий вариант использования существующих улучшений.

Вывод: НИНЭИ объекта оценки в большей степени определяется критерием юридической допустимости. Поэтому мы считаем, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом эксплуатации объекта оценки является его текущее использование.

## АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.

**Анализ среды местоположения**

|  |  |
| --- | --- |
| Источник информации | - данные Госкомстата Российской Федерации;  - информация Министерства экономического развития и торговли;  - сайт института комплексных стратегических исследований http://www.icss.ac.ru/research/ |

**Основные аспекты экономической ситуации в России**

**Макроэкономическая ситуация**

В I квартале 2016 г. сохранились негативные темпы роста для большинства основных макроэкономических показателей. Данные Росстата свидетельствуют о том, что в I квартале 2016 г. продолжилась негативная тенденция падения потребительского спроса на фоне сокращения реальных располагаемых денежных доходов населения. Так, реальные денежные доходы населения в I квартале 2016 г. упали на 3,9% в годовом выражении, что на 1,6 п.п. превышает аналогичный показатель I квартала 2015 г. Ухудшились также показатели падения оборота розничной торговли и объема платных услуг. В производственном секторе и строительстве также сохраняется негативная ситуация. По итогам I квартала 2016 г. сокращение объемов промышленного производства составило 0,6%, а объемов строительных работ – 1,6% в годовом выражении. При этом в секторе сельского хозяйства, где темпы роста выпуска остались положительными, произошло замедление данного показателя до 2,8% в годовом выражении (по сравнению с 3,5% в аналогичном периоде годом ранее).

Промышленное производство В марте 2016 г. возобновилось падение объемов промышленного производства. По данным Росстата, объемы промышленного производства снизились на 0,5% в годовом выражении. Среди основных секторов промышленности положительные темпы роста выпуска сохранились только в добывающих отраслях. Однако и в этом секторе рост выпуска замедлился с 5,8% в годовом выражении в феврале 2016 г. до 4,2% в марте. При этом в обрабатывающем секторе объемы производства сократились на 2,8% по сравнению с мартом 2015 г. В ряде отраслей наблюдалось и более значительное снижение выпуска. Так, сокращение производства мазута составило 36,5%, а бензина – 13,2% в годовом выражении. В отрасли строительных материалов значительно сократился выпуск железобетонных сборных конструкций (на 19,3%) и цемента (на 13,2%). Наряду с этим, производство станков упало на 26,9%, легковых автомобилей – на 25,9%, грузовых вагонов – на 25,4%, автобусов – на 18,8%.

ВВП

В марте-апреле большинство прогнозов относительно темпов роста ВВП России на 2016 г. были пересмотрены в сторону ухудшения. На этой неделе Всемирный банк опубликовал новый доклад, в котором ожидаемые темпы снижения ВВП России на 2016 г. составляют 1,9% по сравнению с падением на 0,7%, указанном в декабрьском докладе. Ухудшение прогноза объясняется сохранением режима санкций и снижением мировых цен на нефть. Большинство других международных и российских организаций, таких как МВФ, ВЭБ и др., также демонстрируют в своих прогнозах негативные ожидания относительно перспектив роста экономики России в 2016 г. В отличие от этого, прогнозы Минэкономразвития становятся все более оптимистичными. В официальном прогнозе МЭР на 2016 г. заложен спад ВВП на 0,7% по сравнению с 0,8% в предыдущем варианте. При этом в середине апреля ожидается выход нового варианта прогноза, где оценка спада ВВП в 2016 г. будет снижена до 0,3%.

Инфляция

В марте 2016 г. темпы роста потребительских цен продолжили замедляться на фоне высокой базы прошлого года. По данным Росстата, в марте 2016 г. индекс потребительских цен составил 7,3% в годовом выражении. При этом существенную роль в замедлении темпов роста потребительских цен сыграла высокая база 2015 г. Так, в марте 2015 г. индекс потребительских цен достиг своего пикового значения с февраля 2002 г. – 16,9% в годовом выражении. Наиболее высокими темпами в марте 2016 г. росли цены на непродовольственные товары (8,8% в годовом выражении). Меньшими темпами (5,5%) увеличивались цены на продовольственные товары, при этом по отдельным категориям продукции (мясо и птица, плодоовощная продукция) наблюдалось снижение цен. Цены на услуги в марте 2016 г. выросли на 8,2% в годовом выражении. Наиболее высокими темпами росли цены на услуги зарубежного туризма (на 18,3%), а также на различные виды жилищно-коммунальных услуг (на 9-13%).

Социально-экономическое положение Нижегородской области

Территория и климатические условия Нижегородская область — это одна из наиболее крупных центральных областей России. Ока и Волга разделяют территорию Нижегородской области на два, почти равных по величине физико-географических района: справа к берегам этих рек спускается северо- западный край Приволжской возвышенности, слева простираются низменные песчаные равнины.

Территория Нижегородской области, находясь на стыке разных природных зон, в целом имеет переходные черты, отличаясь значительным разнообразием природных условий. Они различаются по ландшафту, геологическим и климатическим условиям, по почвам, растительному покрову, животному миру. Несмотря на то, что природно- климатические условия сохранения экологического равновесия в Нижегородской области весьма разнообразны, они несут на себе большинство характерных черт, присущих регионам европейской части России. Принадлежность отдельных частей территории Нижегородской области к нескольким природным зонам обуславливает и вариабельность параметров допустимого антропогенного воздействия на природную среду. Общий рельеф Нижегородской области представляет собой волнистую, местами всхолмленную равнину, которая долинами рек Волги и Оки разделяется на две части - южную возвышенную и северную низменную. Коренное плато Заволжья по характеру представляет собой слегка волнистую равнину со сглаженными мягкими формами рельефа, полого наклоненную на юг в сторону р. Волги. Зоны активного карста приурочены к правобережью рек Волга и Ока и левобережью реки Ока. Наиболее значительные по площади участки активного карста расположены на юге и в центральной части области. В очень сложных условиях находятся территории крупнейшего химического центра страны - города Дзержинска и прилегающих к нему территорий. На левобережье реки Волги активные карстовые процессы отсутствуют. Климат Нижегородской (Горьковской) области умеренно-континентальный с холодной продолжительной зимой и теплым сравнительно коротким летом. При этом в Заволжье он холоднее и влажнее, чем в Правобережье, что особенно проявляется в летнее время. Это связано с переходным положением территории области между климатом северной зоны хвойных лесов и более южной зоны лесо-степей и степей. Юг области в целом имеет климатические условия, похожие на климат Среднего Поволжья, и здесь летом чаще бывает жаркая погода, а зимой и сильные морозы не редки. Если в Заволжье засух почти не бывает, то в Правобережье они уже случаются довольно часто. В общем климат в южной части области значительно континентальней. И только юго-западная приокская окраина здесь опять, как и по рельефу, представляет исключение: более мягкий ее климат больше подходит к областям Центра — Владимирской, Московской. Климат Нижегородской (Горьковской) области во многом определяется действием на ее территории воздушных масс, приходящих с запада и северо-запада — со стороны Атлантического океана. Они-то и смягчают климат западной и северо-западной части области, которая оказывается более увлажненной, а также умеряют его континентальность в целом. С распространением влажных атлантических воздушных масс, что приводит к понижению давления воздуха, связаны циклоны, которые приносят на территорию области основные осадки. Циклоны чаще всего проходят вдоль северо-западной окраины области, где больше всего и выпадает осадков. Недаром в народе северо-западную сторону, откуда надвигаются циклоны, несущие дождливую погоду, называют "гнилым углом".

Оценка природно-ресурсного потенциала

На территории Нижегородской области выявлены многие виды минерально- сырьевых ресурсов. К рудным полезным ископаемым относятся титан и цирконий, редкие металлы и редкоземельные элементы. Горно-химическое сырье в области представлено месторождениями каменной соли. К нерудному сырью относятся формовочные и стекольные пески, тугоплавкие и огнеупорные глины. Общераспространенное нерудное сырье представлено гипсами и ангидридами, карбонатными породами, глинами, строительными песками и песчано-гравийными смесями. Из топливно-энергетического19 сырья на территории области следует выделить торф, а основные минерально-сырьевые ресурсы региона относятся к группе строительных материалов. Леса Нижегородской области занимают почти половину территории и распределяются на территории региона крайне неравномерно. Большая часть лесных земель сосредоточена в северной части области, за Волгой. Их освоение долго задерживалось. Болота занимают незначительную часть территории области и распределены крайне неравномерно, что связано с характером поверхности, уровнем залегания грунтовых вод и геологическим строением местности. Их площади быстро сокращаются, за последние 15 лет доля болот в общей площади области сократилась с 4 до 1,4%. Сеть охраняемых природных территорий в Нижегородской области, кроме территорий имеющих федеральное значение, таких как заповедник "Керженский" и Пушкинский музей-заповедник, представлена природными заказниками и памятниками природы. В настоящее время имеется 388 особо охраняемых природных территорий и 102 охранные зоны площадью 72622 га, которые занимают 7,5% площади области.

Промышленность

По промышленному производству Нижегородская область занимает седьмое место в Российской Федерации, причем в ее хозяйственной структуре преобладают перерабатывающие отрасли. Доля добывающей промышленности не превышает 1,7%. Промышленность области представлена более чем 2800 предприятиями с численностью работающих около 700 тыс. человек, или 62% от численности работников, занятых в материальной производственной сфере области. В промышленности производится 83% совокупного валового продукта области, здесь формируется около 89% всех материальных затрат в отраслях промышленного производства. В этой отрасли работают более 50% промышленных предприятий. Это является одной из главных особенностей экономики Нижегородской области. И от развития этой области экономики во многом зависит и развитие региона в целом. За машиностроением и металлообработкой, следуют химическая и нефтеперерабатывающая промышленность, далее лесное хозяйство, деревообрабатывающая и бумажная промышленности. Три первые отрасли промышленности дают примерно 75% всего объема промышленного производства. Вместе с тем существуют хотя и менее весомые, но важные для региона производственные сферы, например, швейная, обувная, производство строительных материалов и пищевая промышленность. Основным направлением промышленности Нижегородской области является транспортное и оборонное машиностроение. Транспортное машиностроение представлена: автомобилестроением, судостроением, производством дизельных двигателей, самолетостроением, станкостроением, но основная роль принадлежит автомобилестроению (50%). Общенациональное значение машиностроение и в частности автомобилестроение видно из следующих цифр - 34% выпускаемых в России грузовиков и 26% автобусов производится в Нижегородской области. 20 Население

Численность населения Нижегородской области на 1 января 2015 года составляет 3 270 203 чел. Самый большой город в Нижегородской области по населению - Нижний Новгород (1 267 760), далее Дзержинск (234 284) и Арзамас (104 831). Всего 3 города с численностью от 100 тысяч человек.

## ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Процедура оценки состоит из нескольких основных этапов.

I. Постановка задачи. Данный этап включает оценку необходимости проведения оценки, определение объекта и даты оценки, вида стоимости, каким образом будут использоваться результаты оценки. Анализируются и устанавливаются все возможные ограничения, и указывается, при каких ограничениях справедливы полученные результаты расчетов.

II. Сбор и обработка информации. Сбор и ознакомление с бухгалтерской информацией по учету имущества. Осмотр и идентификация объектов оценки, описание их текущего состояния и особенностей. Интервью с руководителями и специалистами. Анализ альтернативных вариантов использования объекта. Сбор рыночной информации для проведения оценки всеми возможными методами.

III. Определение стоимости. Данный этап включает выбор и применение конкретных методов расчетов стоимости в рамках доходного, затратного и сравнительного подходов (или обоснование не использования какого либо из них). Согласование полученных результатов и формирование итоговой величины оценочной стоимости.

IV. Подготовка и оформление Отчета об оценке в развернутой письменной форме.

**РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ**

Определение затрат на замещение объектов недвижимости

Руководствуясь положением ФСО №1, о том что оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов, Исполнитель, исходя из объема информации о технических характеристиках зданий, предоставленной Заказчиком, определил следующий метод расчета затрат на замещение в рамках затратного подхода – метод сравнительной единицы.

Определение затрат на замещение помещений методом сравнительной единицы

Метод сравнительной единицы метод оценки затрат на строительство здания (сооружения) путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы) базового сооружения, взятого в целом.

Данный метод основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м и др.). Затраты на замещение объекта оценки определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность и др.). Общая формула расчета затрат на замещение выглядит следующим образом:

ЗЗ = Сср.ед. × V × (1+ Иф) × (1+Пп),

где: ЗЗ - затраты на замещение, руб.;

Сср.ед. - стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср. ед.; V – количество сравнительных единиц, (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.);

Иф– издержки на финансирование капиталовложений;

Пп - прибыль предпринимателя.

Показатель количества сравнительной единицы (V) определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости, технических паспортов БТИ и свидетельств регистрации прав собственности на недвижимое имущество.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания (Сср.ед.) определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в следующих источниках: Источник: http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216.

√ С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". -М.: ООО "КО- ИНВЕСТ®" 2016 г. (в ценах на 01.01.2016 г.);

√ Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, выпуск 94, январь 2016 г.

Алгоритм расчета затрат на замещение по Справочникам

1. Анализ полученных данных с техническими параметрами зданий.

2. Получив от Заказчика данные с техническими параметрами здания, Исполнитель провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования определенного источника (справочника цен).

Для капитальных зданий Исполнитель использовал в расчетах следующие параметры, содержащиеся в предоставленных Заказчиком технических паспортах БТИ:

√ тип здания;

√ высота;

√ строительный объем;

√ площадь по свидетельству о регистрации;

√ количество этажей;

√ фундамент;

√ стены;

√ перекрытия;

√ наличие каркаса.

3. Подбор наиболее близких объектов-аналогов по соответствующему справочнику.

Подбор объекта-аналога производился следующим образом:

√ производился поиск отрасли, а также поиск объекта-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту недвижимости;

√ в случае отсутствия подходящего объекта-представителя данной отрасли использовалась информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектам-представителям других отраслей или об объектах межотраслевого применения.

В расчетных таблицах результаты данного подбора отражаются в столбце "Стоимость единицы измерения на дату справочника (источника), руб., без НДС, для Московской области".

В расчетной таблице в столбце "Ссылка на объект или таблицу в источнике информации" отражается сокращенное название (код) справочника (источника). Таким образом, в расчетных таблицах в соответствующих столбцах отражены показатели стоимости единицы сравнения и количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность).

4. Внесение корректировок (поправок), указанных в соответствующем справочнике "КО-ИНВЕСТ®".

В расчетных таблицах к стоимости сравнительной единицы вносились корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкциям, типам инженерных систем, регионально- экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Ниже рассмотрены корректировки к величине удельной стоимости, применявшиеся в процессе расчета стоимости сравнительной единицы здания.

Описание корректировок (поправок), вносимых к справочной стоимости сравнительной единицы.

Поправка на объем/площадь

Максимальный объем по справочнику составляет 7 525 м 3 , объект оценки объемом 4 740 м 3 , таким образом поправка на объем составляет 1,0.

Поправка на различие в конструктивных элементах

В сборнике предусмотрены «лифты» 7,92%, а в объекте оценки лифты отсутствуют, таким образом поправка составила 0,9208.

Поправка на реальный удельный вес конструкций

Все конструктивные элементы в объекте оценки присутствуют на 100%, таким образом поправка составила 1,0.

Региональный коэффициент Региональный коэффициент определялся по Сборнику КО-ИНВЕСТ , январь 2016г. №94 (стр. 148). Для Нижегородской области, для зданий из кирпича (основной) составляет 0,942.

Коэффициент пересчета

Коэффициент пересчета из цен 01.01.2016г. в цены на 01.07.2016г. (дату оценки) принимался на основе Экстраполяции тенденций изменения индексов цен на строительно- монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по Российской Федерации на 2015-2018 г., по сборнику Индексы цен в строительстве, выпуск №94 январь 2016 г. 52 На 01.01.2016 фактический индекс составил 106,207 а на 01.07.2016г. составил 114,943. Таким образом коэффициент пересчета составил: 114,943/106,207=1,082

Прибыль предпринимателя (застройщика)

Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство офисно-торговых объектов в год принята по данным опубликованным в статье Лейфер Л.А., Гришина М.Д. (ПЦФКО) (Таблица 3а) равная 35%.

*Расчет совокупного износа*

Общая величина накопленного износа объекта недвижимости складывается из физического, функционального и внешнего износа.

**Расчет физического износа**

Физический износ – потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе Физический износ – есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации или в результате природного воздействия. Физический износ определялся на основе таблицы показателей физического износа зданий, приведенной в методическом пособии «Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений», – Санкт-Петербург, 1997 г.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Физический износ, %** | **Оценка технического состояния** | **Характеристика технического состояния** |
| 0-20 | Хорошее | Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами |
| **21-40** | **Удовлетворительное** | **Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас.** |
| 41-60 | Неудовлетворительное | Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта. |
| 61-80 | Плохое | Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь при проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивных элементов. |

Оценщик принял решение назначить износ по укрупненным нормативам, в связи с отсутствием данных о конструктивных элементах.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Техническое состояние** | **Диапазон физического износа, %** | **Физический износ, принимаемый к расчету, %** |
| Нежилое помещение | Удовлетворительное | 21-40 | 45,0% |

Расчет функционального износа.

Функциональное устаревание заключается в том, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональный (моральный) износ – есть потеря стоимости имущества из-за несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Оценщиками не было выявлено признаков функционального износа для оцениваемого объекта. Таким образом, функциональный износ определен в размере **0%**.

**Расчет внешнего износа.**

Внешний (экономический) износ – потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Признаками внешнего износа зданий и сооружения являются:

* отсутствует новое строительство улучшений;
* неразвит рынок купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости;
* присутствует рынок сдачи в аренду улучшений, неразвит рынок купли – продажи объектов недвижимости;
* велик валовой рентный мультипликатор (ВРМ) на рассматриваемом сегменте рынка;
* относительно низкая стоимость земельных участков;
* недозагрузка оцениваемых объектов недвижимости;
* рынок развит, но имеет место монополия при несовершенной конкуренции;
* рынок развит или находится в развитии, но имеет место отрицательная стоимость земельного участка при применении метода остатка (по методическим рекомендациям Министерства имущественных отношений).

Вывод о величине внешнего износа сделан на основании «Мониторинга №1 прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости на территории РФ (, выполненного ООО «Научно-практический центр профессиональных оценщиков, [www.cpcpa.ru](http://www.cpcpa.ru).

Учитывая местоположение объекта оценки, его назначение, качественные и технические характеристики, величина внешнего износа принята на уровне **0%**.

**Расчет общей величины накопленного износа.**

Величина общего накопленного износа рассчитывается по формуле:



*Ифиз* – физический износ, %;

*Ифункц* – функциональный износ, %;

*Ивнеш*  – внешний износ, %.

**Определение стоимости права аренды земельного участка**

Затратный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины восстановительной стоимости улучшений (зданий и сооружений) и износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход является единственным методом определения рыночной стоимости земельного участка в случаях, когда на рынке отсутствуют достоверные данные о совершенных сделках с аналогичными участками без улучшений.

Затратный подход включает:

Метод изъятия определяет рыночную стоимость права собственности земельного участка как разницу между рыночной стоимостью всего объекта недвижимости (Сон), т.е. земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимостью улучшений (Св) за вычетом их износа (И).

Сзу = Сон – (Св · И)

Данный метод расчета стоимости земельного участка основывается на технике остатка для земли.

Условия использования метода изъятия:

а) при определении лучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного;

б) если на рынке отсутствуют данные о совершенных сделках с незастроенными земельными участками.

Этапы методом изъятия:

1. Определение рыночной стоимости земельного участка с улучшениями на основе изучения рынка и сравнительных продаж.

2. Расчет восстановительной стоимости возведения зданий и сооружений, аналогичных тем, которые расположены на земельном участке.

3. Определение величины физического, функционального и внешнего износа зданий и сооружений, расположенных на оцениваемом земельном участке.

4. Вычитание из восстановительной стоимости зданий и сооружений величины накопленного износа для получение остаточной (фактической) стоимости на дату оценки.

5. Определение рыночной стоимости права собственности земельного участка.

6. Определение рыночной стоимости права аренды земельного участка.

Стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, составила 119 393 562 руб.

Восстановительная стоимость здания, определенная в рамках затратного подхода составила на дату оценки с учетом НДС 221 642 089 рублей.

Таким образом, стоимость права собственности оцениваемого земельного участка, кадастровый номер 52:18:060084:0003, общей площадью 421 кв.м., расположенного по адресу Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Минина, д.4, составила:

221 642 089 – 119 393 562 = 102 248 527 рублей.

По данным справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №14, 2014 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, согласно таблице 1.3.1., соотношение (ПА/ПС),

где ПА - удельная стоимость прав аренды на 49 лет, ПС-удельная стоимость прав собственности на ЗУ.

Данный коэффициент составляет 0,648.

Коэффициент капитализации рассчитан в доходном подходе.

Таким образом, право долгосрочной аренды земельного участка кадастровый номер 52:18:060084:0003, общей площадью 421 кв.м., расположенного по адресу Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Минина, д.4, составляет:

102 248 527 \* 0,648 \* 0,1174= 7 778 577 рублей.

Расчет стоимости здания затратным подходом

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Название | Литера | Год постройки | Класс конструктивных систем | Справочник КО-Инвест | Стоимость единицы измерения на дату справочника (источника), руб., без НДС, для Московской области Зн | Значение для объекта из справочника, куб. м | Поправка на различие в конструктивных элементах | Региональные коэффициенты стоимости строительства по классам конструктивных систем (на 01.01.2016г.) | Коэффициент пересчета из цен на 01.01.2016 в цены на дату оценки | ПП | НДС | Износ | Рыночная стоимость, руб. |
| Нежилое здание | А,А1 | 1917 | КС-1 | Справочник КО-Инвест "Общественны е здания" 2016, в уровне цен на 01.01.2016г., табл. ОЗ.03.000.005 9, стр. 180 | 35 851 | 7 525 | *0,92* | *0,942* | 1,082 | 1,3 | 1,18 | 45% | 221 642 089 |

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование объекта** | **Рыночная стоимость с НДС, руб.** |
| Нежилое помещение | 221 642 089 |
| Земельный участок | 7 778 577 |
| **Итого** | 222 420 666 |

Расчет стоимости недвижимого имущества проводимого в рамках сравнительного подхода Сравнительный подход – это метод оценки рыночной стоимости собственности исходя из данных о недавних сделках. Поскольку информация о ценах совершенных сделок купли-продажи аналогичных объектов является конфиденциальной и как правило не разглашается третьим лицам, то для расчета рыночной стоимости была использована информация о ценах предложений к продаже аналогичных объектов.

Сравнительный подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью, а продавец не продаст данную собственность ниже цены, за которую продают на рынке аналогичный объект. Поэтому цены, уплачиваемые за сходные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость оцениваемой собственности.

При сравнительном подходе оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые продаются на соответствующем рынке; затем вносятся поправки на различия между оцениваемым и сопоставимыми объектами. В результате определяется продажная цена каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемая собственность. Скорректированная цена позволяет оценщику сделать логические выводы о том, какова возможная стоимость оцениваемого объекта на рынке.

Основные этапы оценки данным методом:

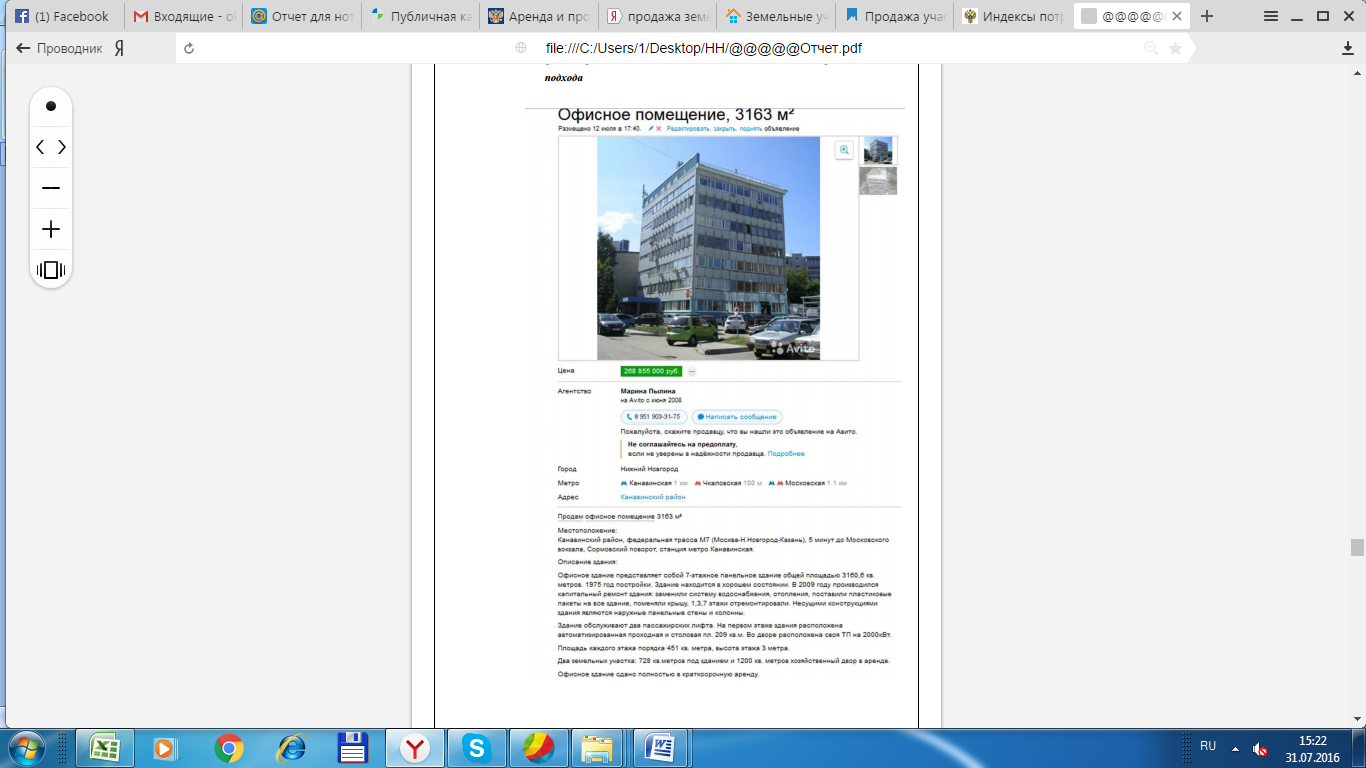
1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Наиболее широко используемой при оценке недвижимости является такая единица, как стоимость одного квадратного метра общей площади.
3. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.
4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

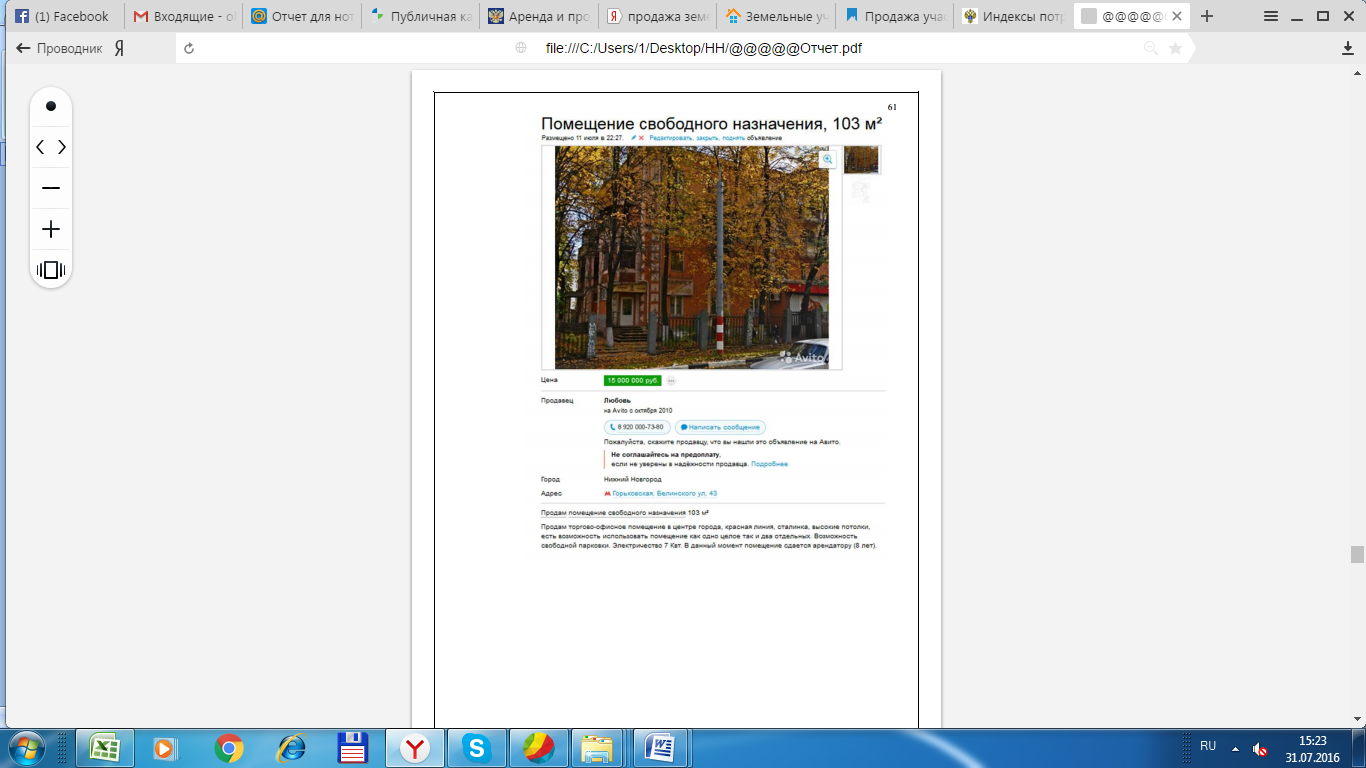
**Сбор информации об аналогах оцениваемых объектов.**

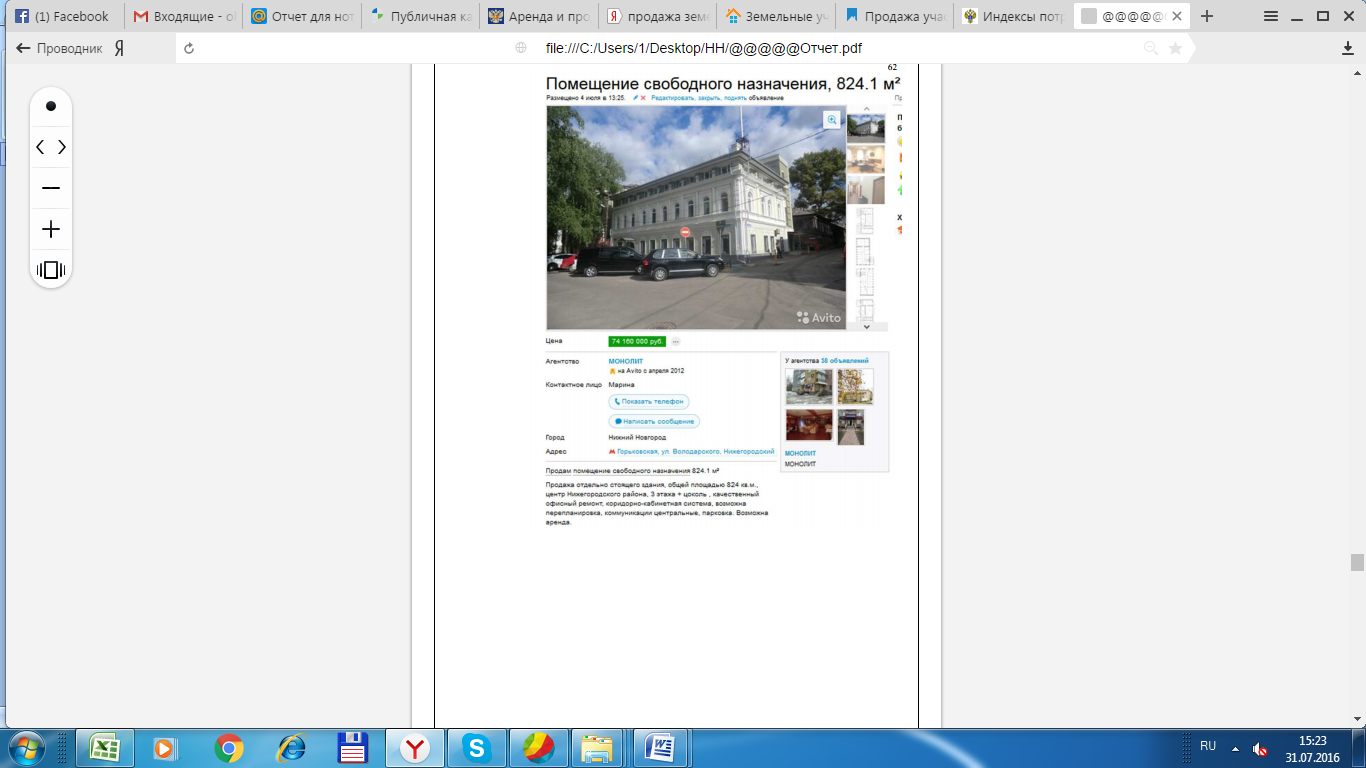
С целью выявления аналогов оцениваемого объекта недвижимости был осуществлен сбор информации о последних сделках купли-продажи помещений, выставленных на продажу и расположенных в районах, аналогичных с местоположением оцениваемого объекта. При подборе аналогов в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, типа и назначения помещения.

При расчете рыночной стоимости сравнительным подходом оценщиками была использована информация о ценах предложения жилых домов, сходных с оцениваемым объектом.

В результате анализа рынка недвижимости по состоянию на дату проведения оценки было выявлено 3 аналога.







**Внесение корректировок в цены аналогов.**

При расчёте рыночной стоимости объекта сравнительным подходом, как уже отмечалось выше необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

При расчете рыночной стоимости оцениваемых объекта в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

Корректировка на цену предложения. Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены продажи объектов, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон - продавца. Согласно анализу, проведенному российской аудиторско - консалтинговой компанией ООО «ФБК»[[1]](#footnote-1). В результате анализа различных исследований рынков недвижимости и проведения консультации с профессиональными участниками рынка было выявлено, что наиболее доступными и компетентными источниками информации по данному вопросу являются специалисты риэлторских организаций. Для сбора информации был подготовлен специальный опросный лист, а само интервью проводили профессиональные оценщики. Были опрошены специалисты 77 агентств недвижимости в 18 городах различных субъектов РФ. В период существенного (более 2…3 % в месяц) роста цен на объекты недвижимости какого-либо сегмента скидку на торг применять не следует.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Численность населенного пункта, тыс. чел.** | **Жилая недвижимость** | **Коммерческая недвижимость** | **Промышленная и складская недвижимость** | **Земельные участки** |
| До 250 | 6 | 7 | 9 | **7** |
| Свыше 250 до 500 | 4 | 5 | 7 | 5 |
| Свыше 500 | 2 | 3 | 5 | 3 |

В условиях текущей экономической ситуации, на рынке жилой недвижимости вероятность снижение стоимости от первоначальной цены предложения составляет от -1% до -7%. Оценщиком была использована корректировка на торг в размере **-2%.**

Корректировка на дату продажи. Данная корректировка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с течением времени. Поскольку аналоги были предложены к продаже в тот же период, что и дата оценки, то данная корректировка не вносилась.

Корректировка на тип объекта. Поскольку объект оценки и подобранные аналоги относятся к одному типу объектов – жилая недвижимость, то данная корректировка не применялась.

Корректировка на удаленность. Данная корректировка отражает тот факт, что цены продаж торговых объектов изменяются в зависимости от их местоположения. В данном случае основным ценообразующим фактором является удаленность от центра. Объект оценки и аналоги характеризуются схожим местоположением, данная корректировка не применялась.

Корректировка на общую площадь необходима, так как при значительном увеличении площади объекта стоимость 1 м2, как правило, снижается. Анализ цен на торговые помещения различной площади показал, что при увеличении (уменьшении) общей площади на 500 м2 стоимость 1 м2 помещения уменьшается (увеличивается) в среднем на 1%, но не более 30%. Величина корректировки определяется на основе анализа рынка торговых объектов в г. Казани, проведенного на основе информации компаний – «Авто», информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости «Из рук в руки», а также базы данных ООО «Инфо-Бизнес», составленной в процессе оценки стоимости аналогичных объектов. Поправка не применялась, так как колебания в цене не выявлено.

Корректировка на техническое состояние. Данная поправка отражает тот факт, что нежилые помещения, в которых проведен ремонт, более привлекательны для потенциальных инвесторов и покупателей. Ее величина определяется затратами, необходимыми для приведения объектов-аналогов в состояние, адекватное состоянию оцениваемого объекта (или наоборот). Данная корректировка не применялась.

После применения всех корректировок, мы получили ряд данных по стоимости объектов-аналогов. Для определения степени однородности полученного ряда используется коэффициент вариации. Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 30%.

**Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества.**

Окончательный расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта согласно сравнительному подходу рассчитывается как среднеарифметическое между двумя средневзвешенными оценками, одна из которых учитывает количество введенных корректировок, а другая степень отклонения скорректированной цены от первоначальной.

Расчёт весовых коэффициентов проводился по формуле:



*D –* весовой коэффициент аналога;

 – количество корректировок по данному аналогу / процент отклонения скорректированной цены данного аналога от первоначальной цены предложения;

*n* – количество аналогов, использованных при расчётах

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатели** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** |  |
| Цена предложения без НДС, руб. | 268 855 000 | 15 000 000 | 74 160 000 |  |
| Общая площадь зданий, кв.м. | 3 163,0 | 103,0 | 824,1 |  |
| **Цена предложения 1 кв.м. зданий, руб.** | **85 000** | **145 631** | **89 989** |  |
| Корректировка на уторгование | -2% | -2% | -2% |  |
| Корректировка на дату продажи | 0% | 0% | 0% |  |
| Корректировка ни тип объекта | 0% | 0% | 0% |  |
| Корректировка на местоположение | 0% | 0% | 0% |  |
| Корректировка на площадь зданий | 4% | -2% | 0% |  |
| Корректировка на коммуникации | 0% | 0% | 0% |  |
| Итоговая процентная корректировка | 2% | -4% | -2% |  |
| **Скорректированная цена, руб.** | **86 952** | **140 063** | **87 846** |  |
| Коэффициент вариации, % | - | - |  | 22% |
| Количество корректировок | 2 | 2 | 2 |  |
| Удельный вес по количеству корректировок | 33,33% | 33,33% | 33,33% |  |
| *Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.* | | |  | *75 672,0* |
| Процент отклонения от первоначальной цены предложения | 2,30% | 3,82% | 2,38% |  |
| Удельный вес по отклонению от первоначальной цены | 38,99% | 23,42% | 37,60% |  |
| *Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по отклонению от первоначальной цены, руб.* | | | | *99 725,0* |
| **Итоговая стоимость 1 кв.м., руб.** | | | | **99 725** |
| Общая площадь оцениваемых зданий, кв.м. | | | | 1 014,60 |
| **Рыночная стоимость объекта с НДС, руб.** | | | | **101 211 563** |
| **Рыночная стоимость объекта без НДС с земельным участком, руб.** | | | | **93 525 174** |

**Расчет стоимости недвижимого имущества проводимого в рамках доходного подхода**

Доходный подход ― совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

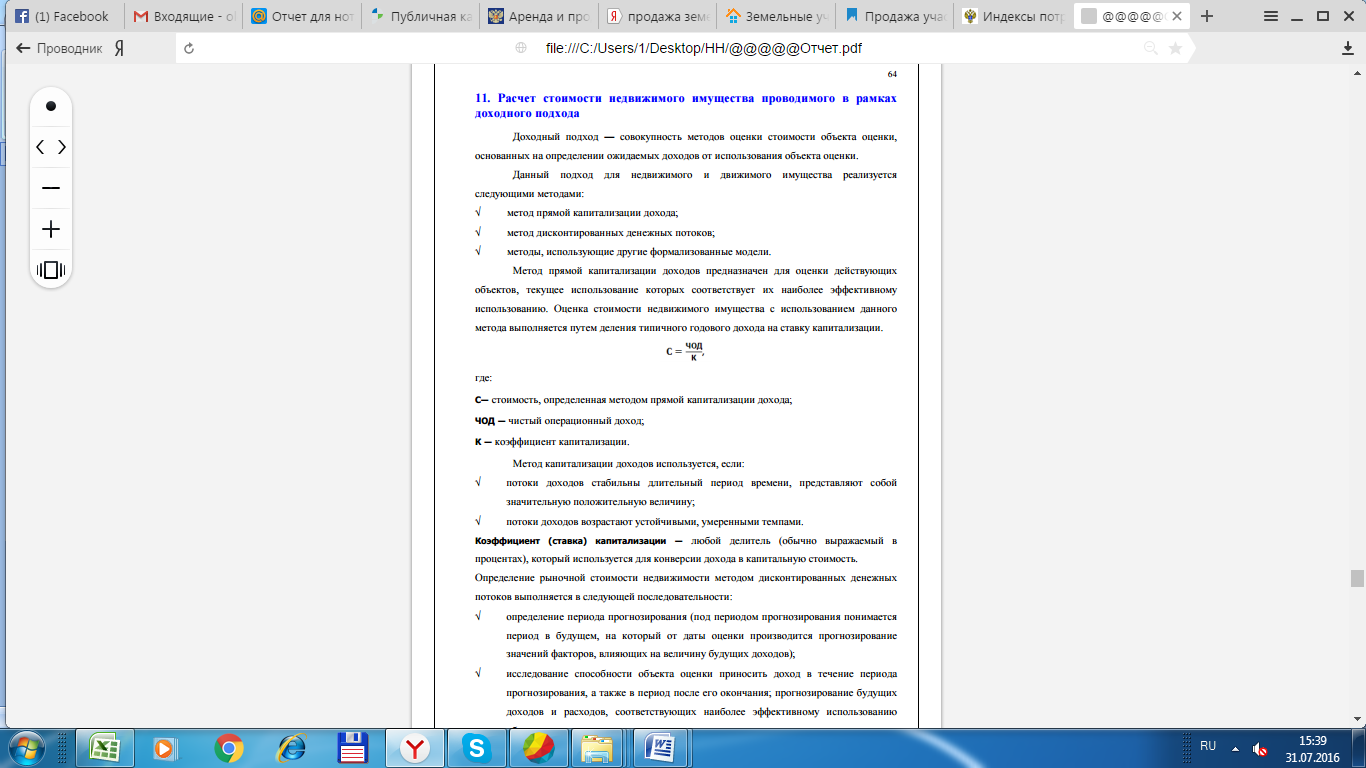
Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

√ метод прямой капитализации дохода;

√ метод дисконтированных денежных потоков;

√ методы, использующие другие формализованные модели.

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.



где: С― стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД ― чистый операционный доход;

К ― коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если:

√ потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;

√ потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Коэффициент (ставка) капитализации ― любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость. Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

√ определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);

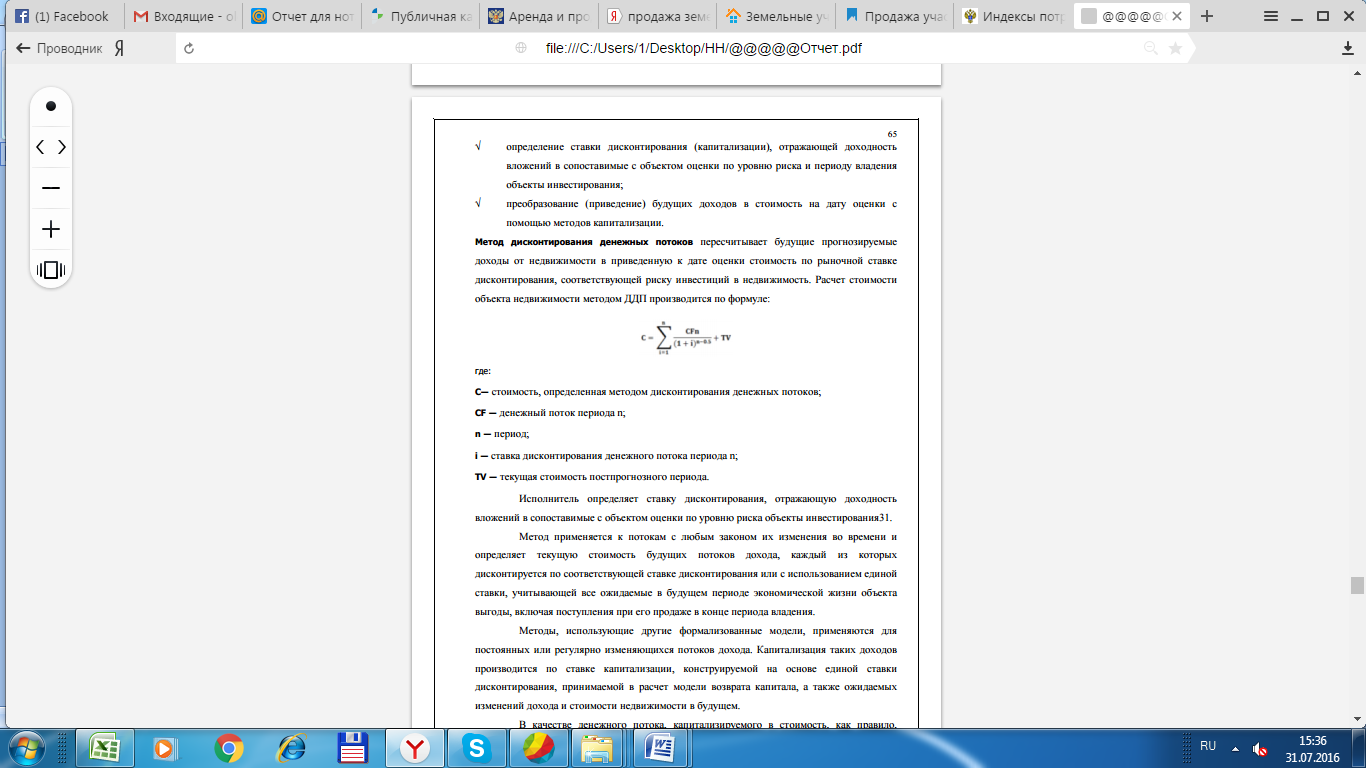
√ исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания; прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;

√ определение ставки дисконтирования (капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;

√ преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:



где: С― стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF ― денежный поток периода n;

n ― период;

i ― ставка дисконтирования денежного потока периода n;

TV ― текущая стоимость постпрогнозного периода.

Исполнитель определяет ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода.

Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", п. 21в.

Для определения ставки дисконтирования (капитализации), как правило, применяются следующие методы:

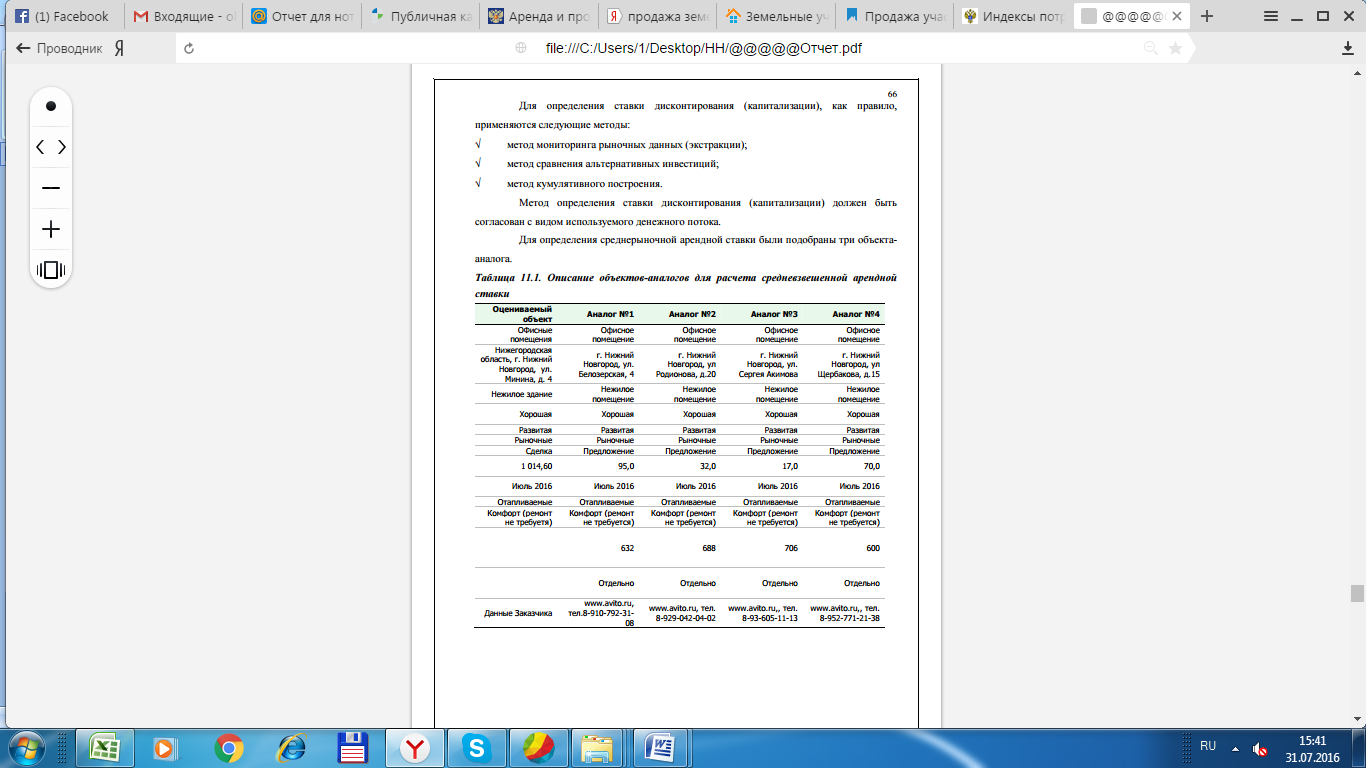
√ метод мониторинга рыночных данных (экстракции);

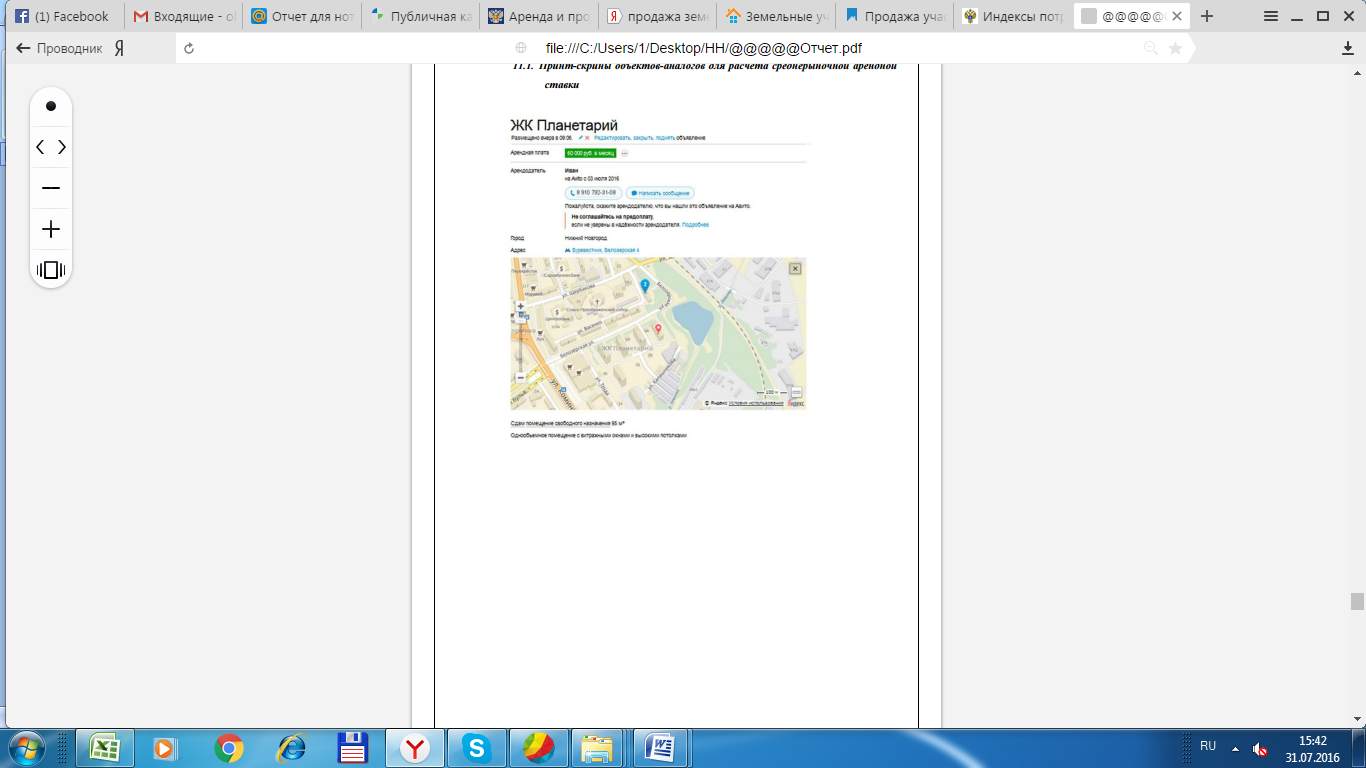
√ метод сравнения альтернативных инвестиций;

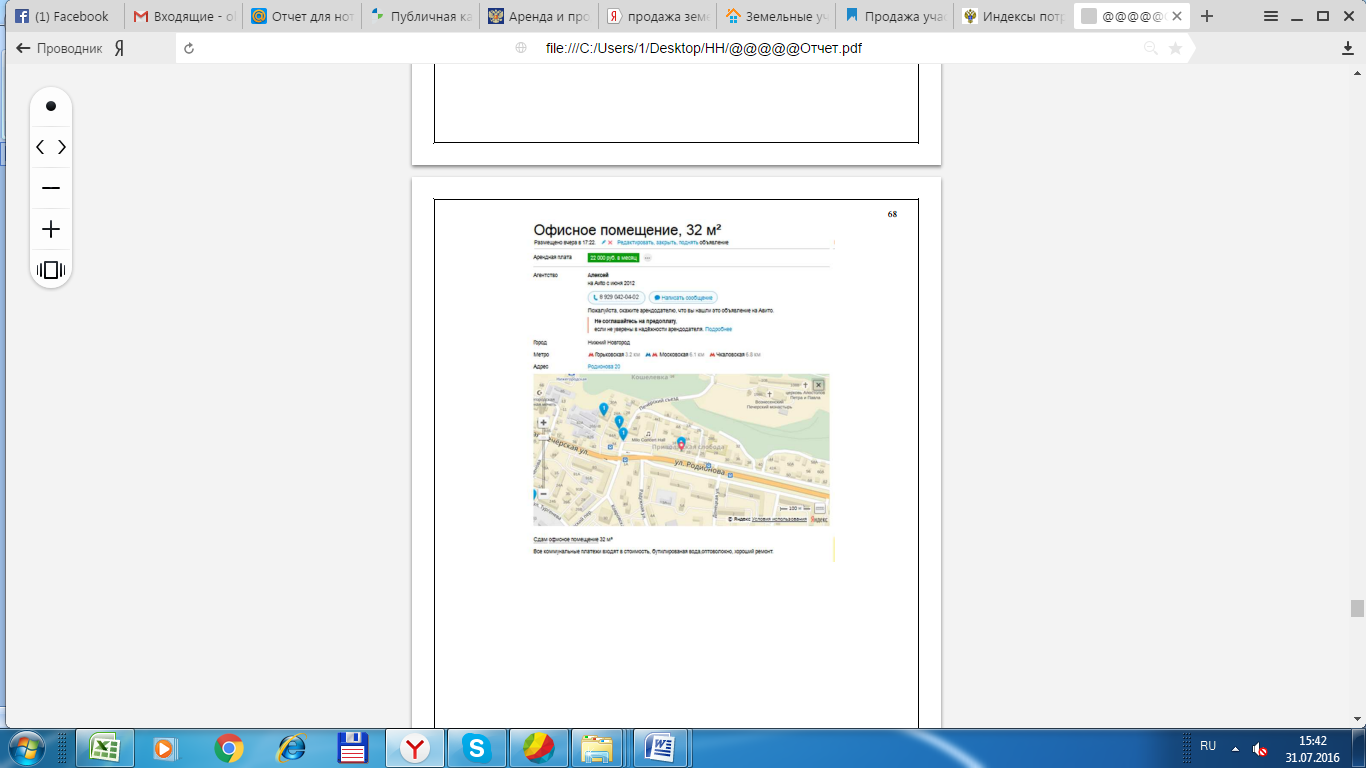
√ метод кумулятивного построения.

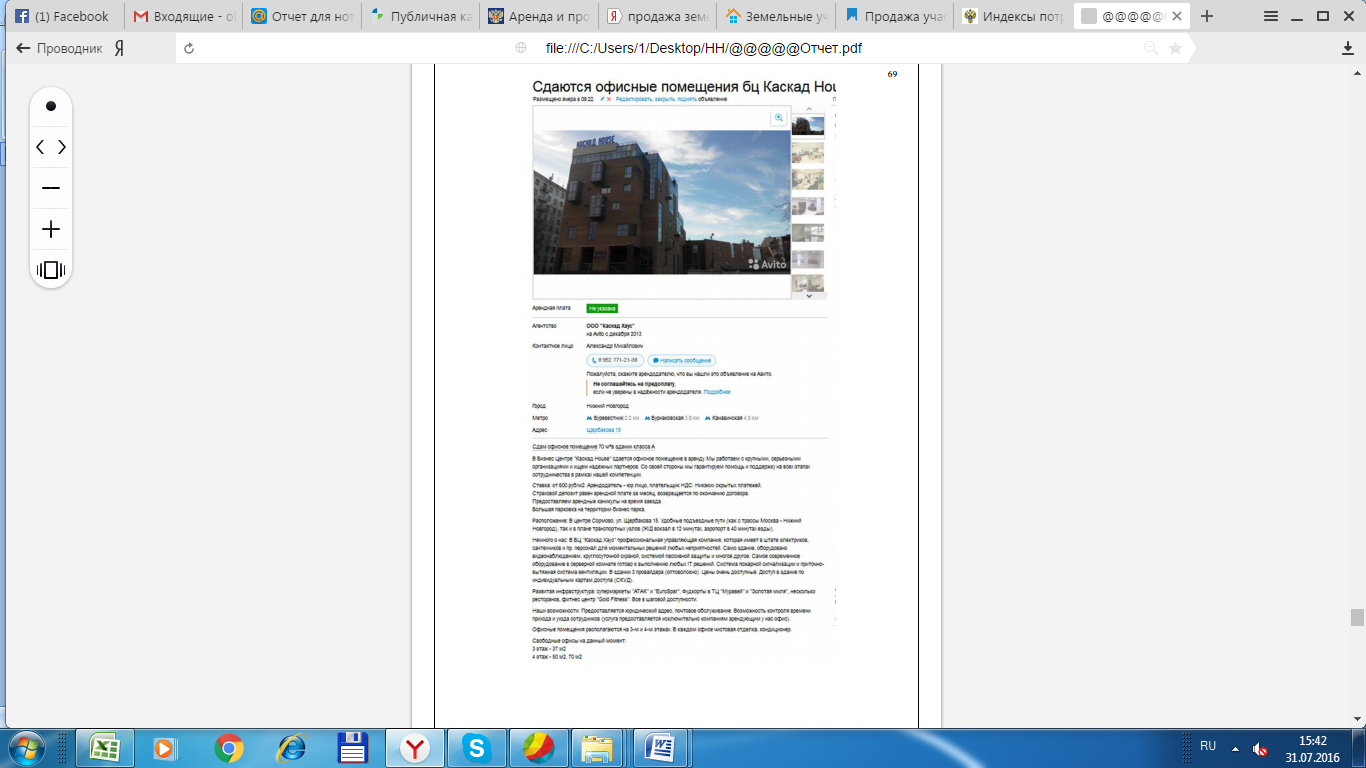
Метод определения ставки дисконтирования (капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

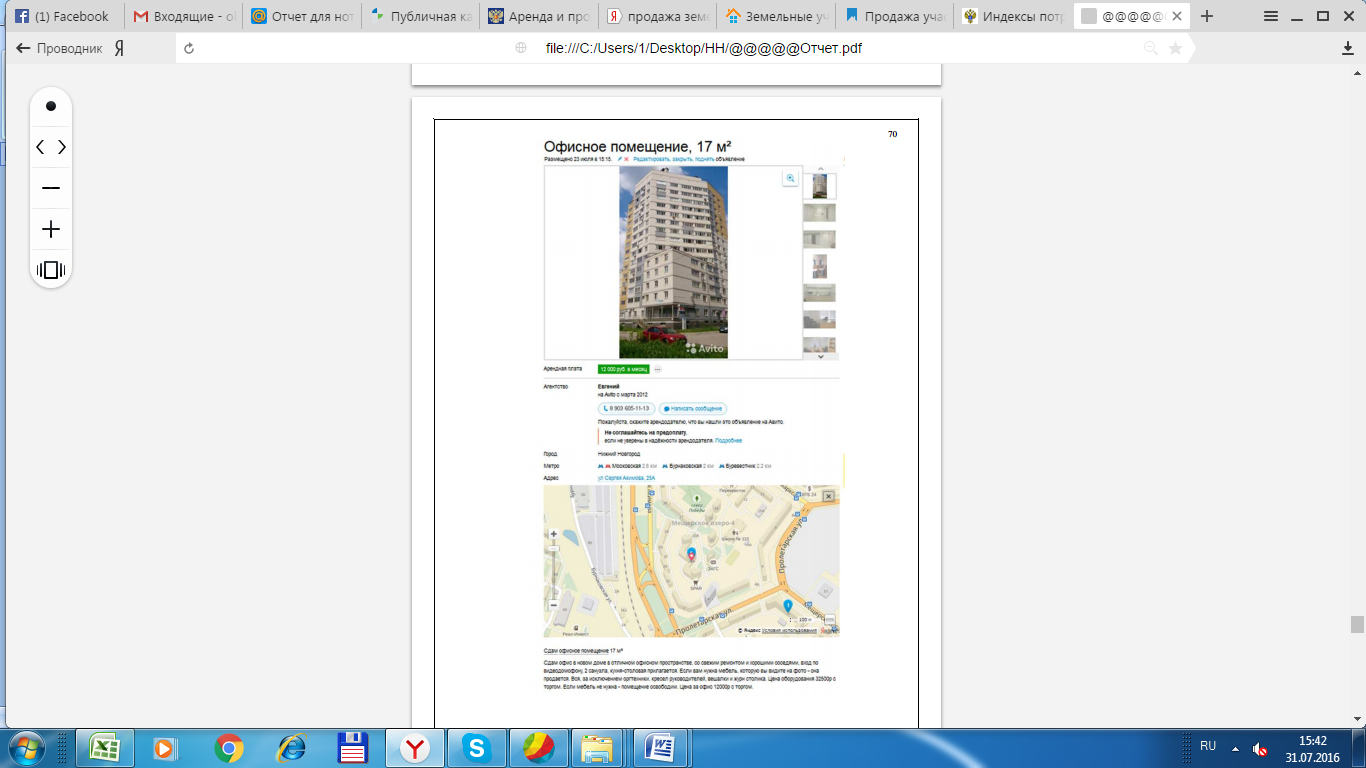
Для определения среднерыночной арендной ставки были подобраны четыре объекта- аналога.

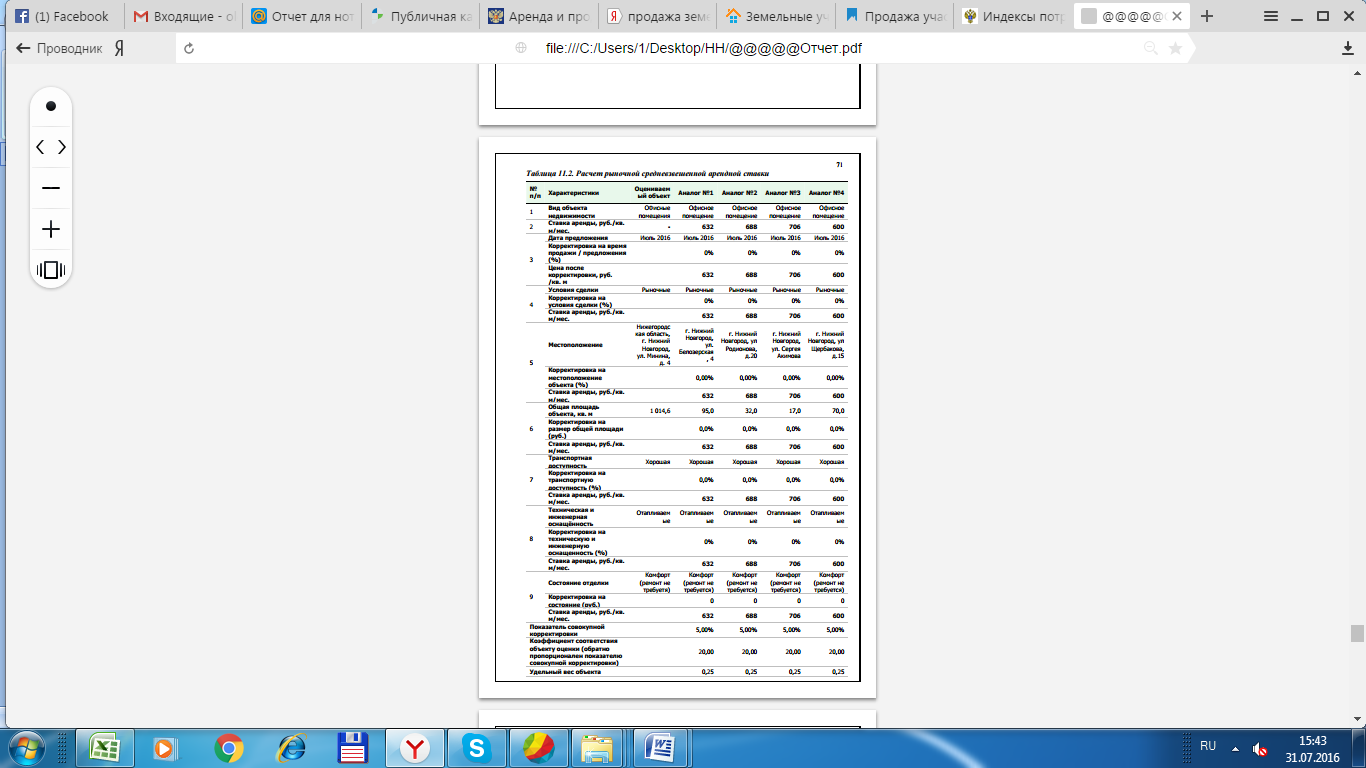


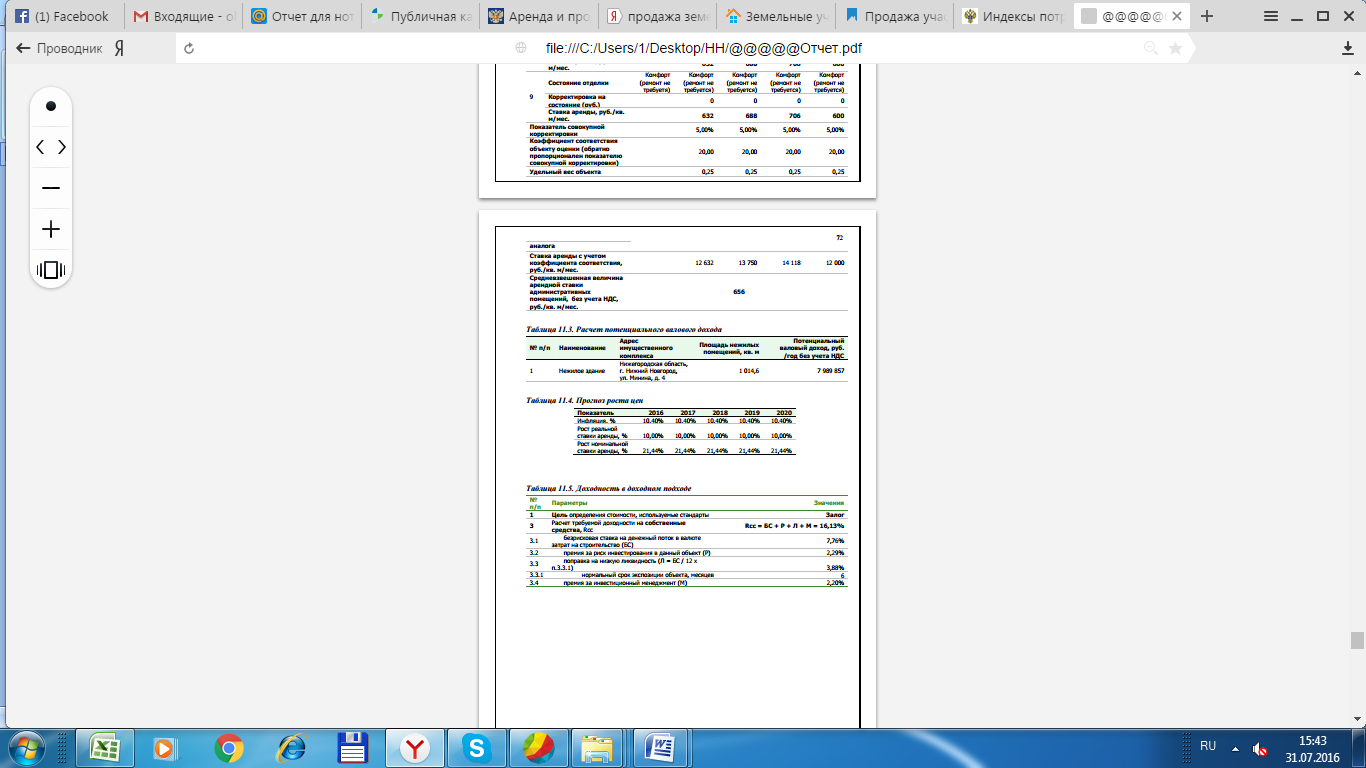


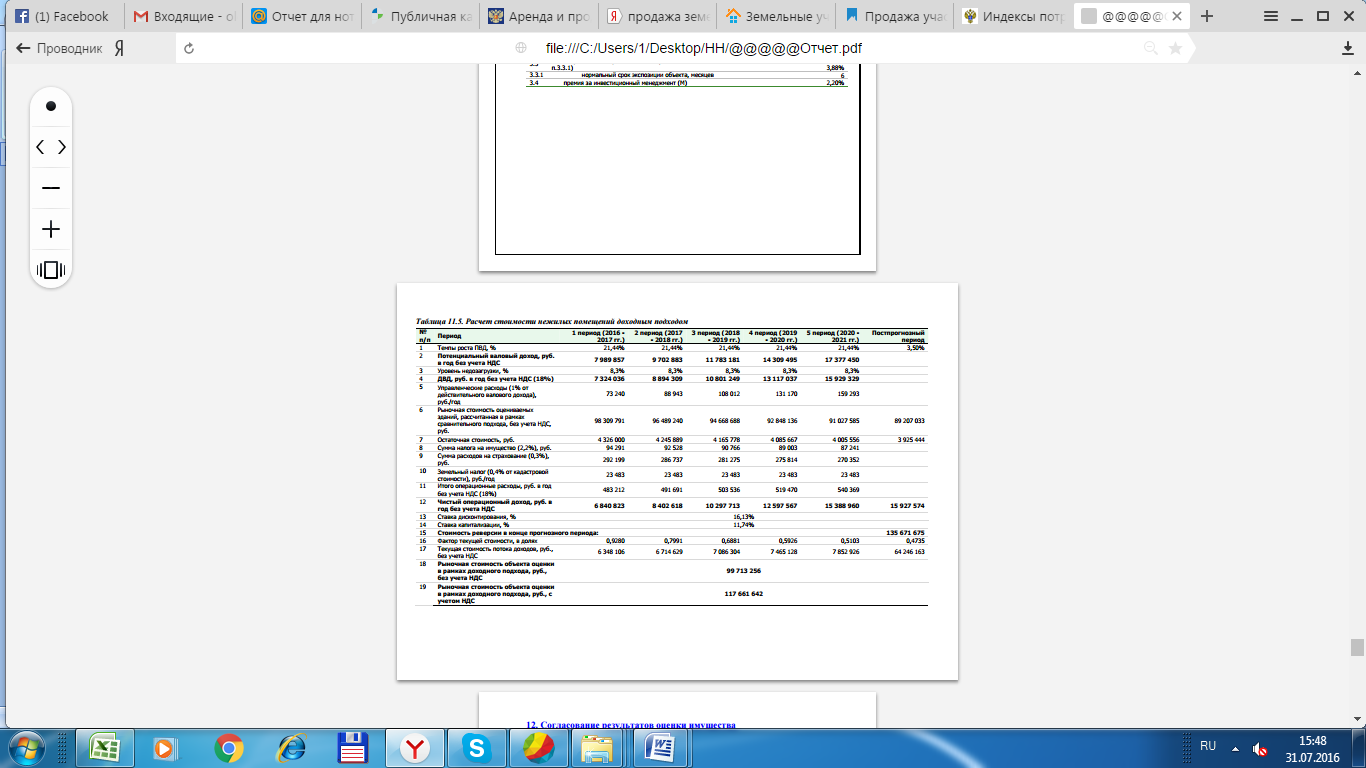












## СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Итоговая рыночная стоимость объектов недвижимости определялась как средневзвешенная от результатов, полученных доходным, сравнительным и затратным подходами.

При развитом рынке недвижимости сравнительный подход в наибольшей степени отражает мотивацию потенциального инвестора и точно учитывает складывающуюся на рынке ситуацию. Однако сравнение с аналогами по укрупненным критериям. Исходя из вышеизложенного, сравнительному подходу придан вес 40%, что отражает максимальную степень его влияния на итоговую рыночную стоимость объектов недвижимости.

Доходный подход позволяет учесть перспективы развития объекта оценки с точки зрения прогнозируемых денежных потоков от владения объектом. Доходный подход к оценке объекта недвижимости не всегда объективен и обоснован, т.к. в настоящее время на рынке коммерческой недвижимости сложилась ситуация, при которой собственники не заключают долгосрочных договоров аренды из-за неопределенности в изменении арендных ставок. Таким образом, объекты сдаются в аренду для того чтобы получать некий денежный поток от владения объектом, но владельцы не оценивают свою собственность исходя из текущих арендных ставок. 20%.

В российских условиях затратный подход, опирающийся на сметно-нормативную базу отечественного строительства, способен дать надежные результаты оценки недвижимости. Однако затратный подход не учитывает многие факторы, влияющие на стоимость коммерческой недвижимости (местоположение, конъюнктуру рынка, полезность объекта). Таким образом, затратному подходу придан удельный вес – 40%.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование объекта** | **Рыночная стоимость объекта оценки по затратному подходу, руб.** | **Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.** | **Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.** | **Итоговая рыночная стоимость объекта оценки без НДС, руб.** |
| 40,00% | 40,00% | 20,00% |
| 1 | Нежилое помещение | 188 654 105 | 99 713 256 | 93 525 174 | 134 052 000 |
|  | Земельный участок |  |  |  | 7 778 577 |
|  |  |  |  |  | 141 830 577 |

***Таким образом, итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости согласно сравнительному подходу по состоянию на 01 июля 2016г. составляет, без НДС:***

***141 830 577 (сто сорок один миллион восемьсот тридцать тысяч пятьсот семьдесят семь) рублей***

**Оценщик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ О.В. Троянова**

**Директор**

**ООО "Инфо-Бизнес " \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Л.Б. Камалиева**

1. <http://www.fbk.ru/news/110067/13219/> [↑](#footnote-ref-1)