

ОТЧЕТ № 48

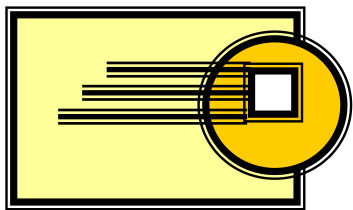
**об определении рыночной стоимости магазина- павильона,
расположенного по адресу: Московская обл., г. Ногинск, ул. Комсомольская,
принадлежащего: ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ»**

по состоянию на 02.06.2014 г.

ЗАКАЗЧИК: Конкурсный управляющий ОАО «НОГИНСКИЙ
МЯСОКОМБИНАТ» Великород Е.В.

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО "Эксперт"

Дата составления отчета: 24 июня 2014 года



**Общество с ограниченной ответственностью
«Эксперт»**

Московская область, г Чехов, Советская площадь, д. 5, офис 204
Тел/факс 8(49672)-6-91-88, e-mail: ekspert_ocenka@list.ru

В соответствии с Дополнительным соглашением №1 от 06.05.2014 г к Договору №25 от 03.07.2012г. специалисты ООО «Эксперт» провели работы по определению рыночной стоимости магазина-павильона S=57,8м², расположенного на земельном участке общей площадью S=165м² с кадастровым номером 50:16:0302009:318 по адресу: Московская обл., г.Ногинск, ул.Комсомольская, магазин-павильон, принадлежащего ОАО «Ногинский мясокомбинат» .

Оценка проведена по состоянию на 02 июня 2014г.

Оценка объекта выполнена на основании натурного обследования, предоставленных Вами сведений и наших дополнительных исследований и расчетов.

Развернутая характеристика объекта оценки приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться самостоятельно, а только в неразрывной связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Данные о выполненных расчетах приведены в письменном отчете.

Рыночная стоимость определена в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Базовыми Федеральными Стандартами оценки, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007г.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: рыночная стоимость объекта оценки, с учетом принятых допущений и ограничений составляет:

7 209 980

(Семь миллионов двести девять тысяч девятьсот восемьдесят) рублей (без учёта НДС), в том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, м ²	Рыночная стоимость на дату оценки без учёта НДС
1	Магазин-павильон	50:16:14:52711:001	57,8	5 768 880
2	Земельный участок	50:16:0302009:318	165	1 441 100

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим аргументам, положенным в ее основу, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «Эксперт»

Севрюков В.С.

Оглавление

1. Основные факты и выводы.....	4
1.1. Общие сведения.	4
1.2. Определение задания на оценку.	5
1.3. Краткое изложение существенных характеристик объекта оценки.	6
1.4. Заключительный вывод о рыночной стоимости.	7
1.5. Допущения и ограничивающие условия.	7
1.6. Сертификация оценки.....	8
1.7. Сведения о специалистах, участвовавших в работе	9
2. Анализ информации.....	9
2.1. Источники информации	9
2.2. Идентификация объекта оценки.	10
2.3. Описание Объекта оценки.	11
2.4. Анализ рынка Объекта оценки.	18
3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.	32
3.1. Анализ ННЭИ объекта оценки как свободного от застройки.....	32
3.2. Анализ ННЭИ земельного участка с улучшениями	34
4. Базовые понятия и технология оценки.....	35
4.1. Базовые понятия.....	35
4.2. Определение вида стоимости в контексте цели оценки.	36
4.3. Процедура оценки.....	37
4.4. Обоснование используемых стандартов оценки.....	39
5. Определение рыночной стоимости земельного участка.	39
6. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости.	49
6.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.	49
6.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.	62
6.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.	65
7. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки	77
8. Пределы использования полученных результатов.	79
Перечень примененной нормативной документации.	80
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	81

1. Основные факты и выводы

1.1. Общие сведения.

В настоящем разделе дана постановка задания на оценку, сформулированы цели исследования, выполнена идентификация объекта оценки и указана действительная дата оценки.

Также приводятся: результаты оценки в краткой форме, сертификат качества оценки, ограничительные условия и сделанные допущения. Указаны использованные источники информации.

Основанием для проведения оценки является Дополнительное соглашение №1 от 06.05.2014 к Договору №25 от 03.07.2012г. с ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ».

Таблица № 1

Заказчик:	Конкурсный управляющий ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ» Великород Е.В.
Место нахождения Заказчика:	Московская обл., г.Ногинск, ул.Электростальское шоссе,д.23
Место нахождения Оценщика:	Московская обл., г. Чехов, пл. Советская, д.5, офис 204
Членство в СРО:	СРО НК СО (рег. номер в ФРС №0006, включена в реестр 19.12.2007г.)
Севрюков Д.В.	Свидетельство НП СО «НК СО» от 29.09.2009г. регистрационный номер в реестре №01917. Выписка из реестра № 03462 от 30.09.2009г.
Топилина Е.В.	Свидетельство НП СО «НК СО» от 18.01.2008г. регистрационный номер № 00021. Выписка из реестра №00468 от 18 января 2008г.
Полис страхования ответственности Оценщика:	ООО «Эксперт» - Полис № SYS741169925 ОСаО «РЕСО-Гарантия», срок действия по 09.11.2014г. Топилина Е.В. - Полис № 788366163 ОСаО «РЕСО-Гарантия», срок действия по 25.04.2015г. Севрюков Д.В. - Полис № 725078217 ОСаО «РЕСО-Гарантия», срок действия по 22.09.2014г.

1.2. Определение задания на оценку.

Таблица №2

Объект оценки:	магазин-павильон S=57,8м ² расположенный на земельном участке общей площадью S= 165 м ² (кадастровый номер 50:16:0302009:318) по адресу: Московская обл., г.Ногинск, ул.Комсомольская, магазин-павильон, принадлежащего ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ»
Основания проведения оценки:	Дополнительное соглашение №1 от 06.05.2014г к Договору №25 от 03.07.2012г.
Цели и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки, для целей купли-продажи.
Имущественные права на объект оценки	право собственности.
Правообладатель/ли	ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ»
Реквизиты собственника	Московская обл., г. Ногинск, Электростальское ш.,д.23 Свидетельство о государственной регистрации юридического лица:№1032, выдано 21.07.1992 г. ИНН 5031030011
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Дата составления отчета:	24.06.2014 г.
Дата оценки:	02.06.2014 г.
Период определения рыночной стоимости:	06.05.2014г. - 24.06.2014г.
Используемое законодательство РФ	<ol style="list-style-type: none"> 1. Конституция Российской Федерации 2. Гражданский кодекс Российской Федерации. 3. Земельный Кодекс Российской Федерации 4. Налоговый кодекс Российской Федерации 5. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 от 29 июля 1998г. 6. Федеральный закон № 157-ФЗ от 27.07.2006г « О внесении изменений в федеральный закон Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 7. Федеральным законом от 14.11.2002г. №143-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ».
Используемые стандарты и правила оценки	1. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 года № 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №1)», Приказ Министерства экономического развития и торговли

	<p>Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 года № 255 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №2)», Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 года № 254 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №3)».</p> <p>2. Международные стандарты оценки (МСО-2005), Европейские Стандарты Оценки Недвижимости (TEGOVA), Рекомендации Международного комитета по стандартам оценки имущества МКСОИ (TIAVSC-The International Assets Valuation Standards Committee), <i>разрешённых к использованию, как общепринятых принципов международного права, являющихся в соответствии со ст. 15 Конституции Российской Федерации и ст. 7 Гражданского кодекса Российской Федерации, составной частью правовой системы РФ.</i></p>
Используемые допущения и ограничения:	Данная информация представлена в разделе 1.5 «Допущения и ограничивающие условия»

1.3. Краткое изложение существенных характеристик объекта оценки.

Таблица №3

Описание объекта оценки	
Наименование	Недвижимое имущество расположенное на земельном участке общей площадью S= 165 м ² (кадастровый номер 50:16:0302009:318) принадлежащего ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ» .
Адрес	Московская обл., г.Ногинск, ул.Комсомольская, магазин-павильон
Область	Московская
Местоположение	Магазин- павильон расположен в центре города Ногинска
Расположение	на Привокзальной площади города.
Степень ликвидности	средняя
Среднерыночный срок экспозиции	12 месяцев
Тип актива	Актив торгового назначения
Описание недвижимого имущества	
1. Наименование	Магазин -павильон, лит Б
Кадастровый номер	50:16:14:52711:001
Общая площадь, м ²	S=57,8м ² ;
Основная площадь,м ²	S= 55,5м ²
Торговый зал,м ²	S=38м ²
Этажность	1
Год постройки	2001г.
Целевое назначение	Торговое
Фактическое использование	Торговое
Наличие/отсутствие обременений	отсутствует

Состояние (субъективная оценка)	удовлетворительное (Подробное описание состояние объектов дано на стр. 47 данного отчёта)
Правообладатель/ли, доля	ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ» 100%
Подробное описание дано на стр. 17 данного отчета	
Описание земельного участка	
Общая площадь, м ²	165 м ²
Кадастровый номер	50:16:0302009:318
Статус	Право собственности
Наличие/отсутствие обременений	отсутствует
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешённое использование	Под магазин-павильон
Правообладатель/ли, доля	ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ», 100%
Подробное описание земельного участка дано на стр.15-16. данного отчёта	

1.4. Заключительный вывод о рыночной стоимости.

При оценке рыночной стоимости Объекта оценки Оценщиком использовались затратный, доходный, и сравнительный подходы. Результаты, полученные в рамках применения каждого подхода, представлены в таблице №4:

Таблица №4

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Стоимость полученная затратным подходом в рублях на дату оценки без учёта НДС	Стоимость полученная методом сравнительных продаж в рублях на дату оценки без учёта НДС	Стоимость полученная доходным подходом в рублях на дату оценки без учёта НДС	Рыночная стоимость в рублях на дату оценки без учёта НДС
1	Магазин-павильон	50:16:14:52711:001	4 635 217	6 061 937	6 042 655	5 768 880
2	Земельный участок S=165м ²	50:16:0302009:318	1 441 100	1 441 100	1 441 100	1 441 100
	ИТОГО		6 076 317	7 503 037	7 483 755	7 209 980

1.5. Допущения и ограничивающие условия.

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей.

Задачей оценщика было определение рыночной стоимости объекта оценки для целей купли-продажи. Оценщик в настоящее время и в дальнейшем не несет никакой ответственности за иное толкование результатов, изложенных в отчете об оценке.

Реализация объекта оценки, как единого, установлена Заказчиком оценки.

Конкретная информация, приведенная в данном отчете по объекту оценки, получена в результате натурных обследований, документов, представленных Заказчиком, и включает в себя: перечень зданий, сооружений, строительных материалов с техническими характеристиками, площадь земельного участка, вид права, адрес, функциональное назначение зданий.

Оценщик не производил измерительных работ на местности и не принимает на себя ответственности за таковые.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

Предположения, разработанные Оценщиком и положенные в основу всех выводов и, соответственно, расчетов, приведенные в настоящем Отчете, сделаны на основе устных переговоров с Заказчиком.

Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому приводится источник информации

Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Мнение Оценщика относительно оцениваемой стоимости объекта 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 рыночную стоимость объектов.

Датой оценки считаем дату предоставления материалов необходимых для оценки Заказчиком.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

1.6. Сертификация оценки.

Полагаясь полностью на наши знания и опыт, с чувством убежденности мы удостоверяем:

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничительных условий, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющегося предметом данного отчета, мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости в пользу клиента, с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или какой-либо другой заранее оговоренной цены;

- наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в соответствии с Федеральным законом РФ от 29.07.1998г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" законом РФ от 14.11.2002 №143-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности», от 10.01.2003 №15-ФЗ, от 27.02.2003 №29-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Базовыми Федеральными Стандартами оценки №1, №2, №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007г. №256, №255, №254. А так же с применением Международных стандартов оценки (МСО-2005), Европейских Стандартов Оценки Недвижимости (TEGOVA), Рекомендаций Международного комитета по стандартам оценки имущества МКСОИ (TIAVSC-The International Assets Valuation Standards Committee), разрешённых к использованию, как общепринятых принципов международного права, являющихся в соответствии со ст. 15 Конституции Российской Федерации и ст. 7 Гражданского кодекса Российской Федерации, составной частью правовой системы РФ.

1.7. Сведения о специалистах, участвовавших в работе

Настоящий отчет выполнен следующими специалистами:

Таблица №5

Ф.И.О. оценщика	Образование	Стаж работы в оценки	Трудовой договор
Топилина Елена Владимировна	диплом о высшем профессиональном образовании Финансовой Академии при Правительстве РФ №ВСБ 0463517 выдан 18.06.2004г.	15 лет - с 10.02.1997г	С ООО «Эксперт» с 01.01.2002г
Севрюков Дмитрий Владимирович	диплом о высшем профессиональном образовании «Институт профессиональной оценки» № ВСГ 2279942, выдан 20.06.2008г.	10 лет - с 17.04.2002г	С ООО «Эксперт» с 01.10.2009г.

2. Анализ информации

2.1. Источники информации

В качестве источников информации для расчета стоимости объекта оценки были использованы документы предоставленные заказчиком.

Кроме того, были использованы открытые источники информации, в которых отражены экономические, социальные, политические, правовые, географические и экологические факторы, влияющие на стоимость компании-эмитента.

Дополнительно к открытым источникам были использованы специализированные источники информации: обзоры, бюллетени и целевые информационные подборки рейтинговых и информационных агентств.

2.2. Идентификация объекта оценки.

2.2.1. Документы основания.

1. Постановление Главы Ногинского района Московской области №751 от 16.04.2001г.
2. Акт приемочной комиссии о приёмке установленной палатки и благоустройства прилегающей территории в эксплуатацию от 02.09.1997г.
3. Постановление Руководителя администрации Ногинского муниципального района Московской области от 12.07.2010 №1421.
4. Договор купли-продажи земельного участка от 06.12.2010 №162-2010.

2.2.2. Правоподтверждающие документы.

Свидетельства о государственной регистрации права, выданные Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области и Управлением Федеральной регистрационной службы кадастра и картографии по Московской области:

Таблица №6.

№ п/п	Наименование	Площадь, (м ²), протяжённость (м/п)	Свидетельство о государственной регистрации
1	Магазин -навильон, лит Б,	$S=57,8\text{м}^2$	50АГ №222163 от 25.04.2001г.
2	земельный участок с кадастровым номером 50:16:0302009:318	$S=165\text{м}^2$	50-АД №321185 от 04.09.2012г.

2.2.3 Документы содержащие описание объекта не недвижимости.

Таблица №7.

№ п/п	Наименование	Площадь, (м ²), протяжённость (м/п)	Технический паспорт		Кадастровый номер
			По состоянию на	Дата оформления	
1	Магазин -навильон, лит Б,	$S=57,8\text{м}^2$	23.03.2001	30.03.01.	50:16:14:52711:001
2	земельный участок с кадастровым номером 50:16:0302009:318	$S=165\text{м}^2$			50:16:0302009:318

2.2.4. Дополнительные документы

- Баланс предприятия.

2.2.5. Результаты исследования.

Результаты проведённого исследования позволяют сделать следующие выводы.

1. Данные объекта недвижимости внесены в (ЕГРП) единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним и сделаны записи регистрации в соответствии с действующим законодательством (Федеральный закон от 21 июля 1997г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»):

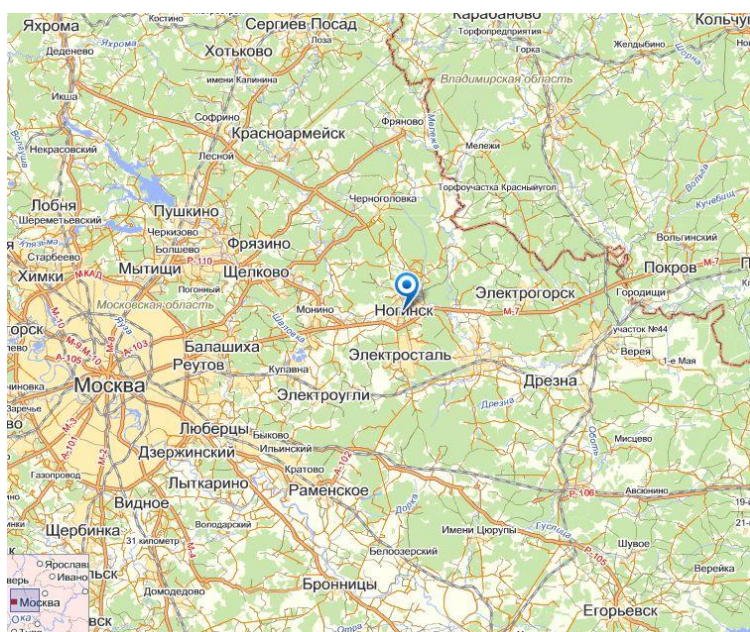
№ п/п	Наименование	Площадь, (м ²),	Запись в ЕГРП
1	Магазин -навильон, лит Б.	$S=57,8\text{м}^2$	50-01.16-17.2001-45.1 25.04.2001г.
2	земельный участок с кадастровым номером 50:16:0302009:318	$S=165\text{м}^2$	50-50-16/065/2012-321 от 04.09.2012г.

2.3. Описание Объекта оценки.

2.3.1 Местоположение.

Оцениваемое имущество, принадлежащее ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ» расположено на привокзальной площади г.Ногинска Московской области на земельном участке общей площадью $S=165\text{м}^2$ (кадастровый номер 50:16:0302009:318) .

Рисунок 1.



Ногинск — город в России, административный центр Ногинского района Московской области, крупнейший населённый пункт муниципального образования «Городское поселение Ногинск».

Население 99 762 человека .

Город расположен на реке Клязьма (приток Оки), в 51 км (35 от МКАД) к востоку от Москвы, на северо-западной границе Мещёрской низменности.

Значительную долю оборота средств города создаёт жилищный сектор, относительно невысокими темпами, но всё же ведётся строительство жилья. В последнее время активизировалось строительство и реконструкция под аренду в исторической части В разных микрорайонах работают три рыночных комплекса, четыре крупных торговых комплекса, сетевые магазины: «Дикси» (4 магазина), «Магнит», «Копейка» (2 магазина), «Эльдорадо» (2 магазина), «Техносила», «Авто49», «Евросеть», «Связной», «Л'Этуаль» (2 магазина), «OGGI», «Терволина», «Adidas», «Reebok», «Перекры́сток», «О'Кей», «Пятёрочка». Есть четыре ресторана, несколько баров и кафе, множество летних кафе, закусочная Макдоналдс.

Услуги отдыхающим предоставляют один кинотеатр с современным залом, несколько бильярдных, танцевальные клубы. Активным отдыхом можно заняться в нескольких фитнес клубах, тренажёрных залах, бассейне.

Работают пять бань, три ателье, две прачечные, химчистки, парикмахерские, ремонты, косметические салоны.

Для гостей и отдыхающих в городе предлагают услуги шесть гостиниц. Работают несколько туристических агентов.

Жилищно-коммунальные услуги предоставляются компаниями УК Прогресс, УК ЖКУ, УК Олимп, Богородские коммунальные системы, Ногинская электросеть, Ногинскмежрайгаз, несколькими котельными и компаниями по вывозу ТБО, Расчётным центром, множеством ремонтных бригад, компаний по установке дверей и окон.

Развиты платные медицинские услуги, есть негосударственные лаборатории, работают стоматологические клиники, предоставляются платные услуги и в государственных учреждениях.

Значительно количество небольших риэлторских и юридических фирм. Из банковских учреждений — филиальная сеть Сбербанк, филиалы банков Возрождение, ВТБ 24, Агроимпульс, Мастер-Банк, работает местный Богородский муниципальный банк. Открыты офисы страховых компаний Росгосстрах, Ингосстрах, Гута-Страхование, МАКС, ВТБ Страхование, Согласие, РОСНО, Россия, РЕСО-Гарантия, АльфаСтрахование и др. Исторически развитие города было связано с крупными текстильными предприятиями, на конец 2000-х в городе наибольший импульс получили пищевая и промышленность строительных материалов.

Около 30 % населения города занято в промышленности города и района, не менее 25 % работают в Москве, 13 % заняты в сфере услуг, 7 % в образовании, 6 % в здравоохранении. Очевидно дальнейшее укрупнение сферы услуг, всё большее влияние на рынок труда и в целом развитие города — соседства Москвы. По официальным данным безработица составляет 0,7 % от численности экономически активного населения. Высока неофициальная иммиграция низкоквалифицированных рабочих искажающая данные оценки.

Оживлённое пассажирское движение обслуживает городской автовокзал на котором работают как автоколонна ГУП МО «Мострансавто»^[14], так и частные транспортные предприятия, таксисты. Автоколонна обеспечивает 17 внутригородских, 26 внутрирайонных маршрутов и три маршрута, сообщаящих город с Москвой (время в пути примерно 1 час (экспресс) - 1 час 15 минут). Организовано прямое автобусное сообщение с городами: Москва, Балашиха, Электросталь, Павловский Посад, Электрогорск, Черноголовка, Электроугли, Купавна. Весь город охвачен движением коммерческого маршрутного такси (пять мелких предприятий) и такси (четыре частных предприятия).

В городе действуют железнодорожные станции Ногинск и Захарово. Прямое сообщение электропоездами с городами Москва, Электросталь, Электроугли, Железнодорожный, Реутов (отправление каждый час, время в пути до платформы «Курская» (пересадка на станции метро «Курская (кольцевая)», «Курская (АПЛ)» и «Чкаловская») составляет в среднем 1 час 30 минут. Раз в сутки курсирует экспресс, время в пути - 1 час 10 минут. Время в пути между станциями Ногинск и Захарово (Глухово) около 5 минут.

В пределах города возможно передвижение на городском трамвае. 1 апреля 2011 года движение трамвая было временно закрыто на неопределённый срок. 30 апреля 2012 года началась обкатка перед восстановлением пассажирского движения. 1 июля 2012 года было возобновлено движение с пассажирами (один вагон, 4 рейса в день).

Развит и обладает высоким потенциалом транспортно-логистический комплекс города. Город выгодно располагается на двух крупных автодорогах — М7 «Волга» Москва — Уфа и А107 «Московское Малое Кольцо» (ММК), и одновременно имеет выход на сеть железных дорог РЖД. Расстояние по Горьковскому шоссе до Москвы из самой отдалённой части города не более 50 км.

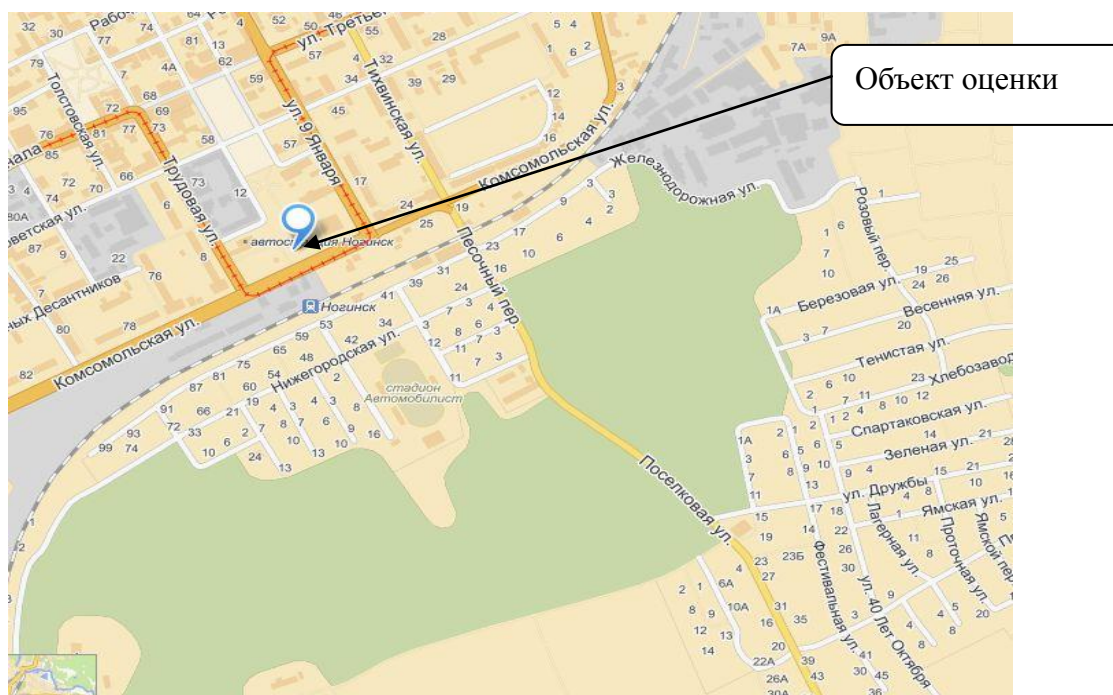
В городе работают 3 организации обслуживания грузового автотранспорта, имеется стоянка грузового транспорта (с гостиницей и бытовым обслуживанием), два крупных складских комплекса с выходом на железнодорожную сеть — один из них на проходе Малого Кольца по городу.

Действует предприятие промышленного железнодорожного транспорта «Ногинское ППЖТ» имеющее свой складской комплекс и производственные мощности. Большинство промышленных площадок (бывших предприятий) имеет выход на железнодорожную сеть, непосредственно у станции Ногинск и вдоль автомобильного кольца расположена контейнерная станция с возможностями перегрузки с железной дороги на автотранспорт. Город включает в себя несколько разобщённых районов, а потому имеет довольно протяжённую сеть дорог: свыше 32 км только транзитных автодорог (исключая федеральные) значительная их часть имеет тротуары, свыше 40 км межквартальных с твёрдым покрытием, 13,7 км трамвайного пути, не менее 20 км железнодорожного пути общего пользования, 12 автомобильных мостов из них два через реку Клязьма, два совместно трамвайные; 9 организованных пешеходных переходов из них один подземный (под кольцевой дорогой), один железнодорожный, пять мостовых пешеходных и один по плотине через Клязьму. Десять ж/д переездов, два путепровода с развязками, один проход Горьковского шоссе над железной дорогой, реконструированный в 2005 году, другой относится к кольцевой дороге и находится в изношенном состоянии. Есть два однопутных железнодорожных моста, один из них металлический длиной 190 шириной 7 метров проложен над Клязьмой.

Серьёзной проблемой организации движения в городе является кольцевая автодорога (бетонка), проходящая прямо через центр города по узким улицам и через перекрёстки с другими оживлёнными улицами.

Фрагмент карты с указанием местоположения Объекта оценки в г.Ногинске приведён ниже.

Рисунок 2.



Магистрали. Транспортные потоки. Транспортная инфраструктура.

Транспортная доступность Объекта оценки хорошая. Подъезд осуществляется общественным и индивидуальным транспортом.

Инфраструктура окружения

Объект расположен на привокзальной площади г.Ногинска на ул.Комсомольская. Инфраструктура развита хорошо, в ближайшем окружении расположены ж/д вокзал, автовокзал, административные, торговые объекты и жилые кварталы, что соответственно делает расположение магазина выгодным.

Выводы:

Местоположение, при текущем использовании Объекта оценки, на момент оценки считаем хорошим. Подъездные пути удобные.

2.3.2.Описание земельного участка

Как уже отмечалось ранее земельный участок $S=165 \text{ м}^2$ (кадастровый номер 50:16:0302009:318), на котором располагается Объект оценки имеет следующие границы.

Рисунок 3.

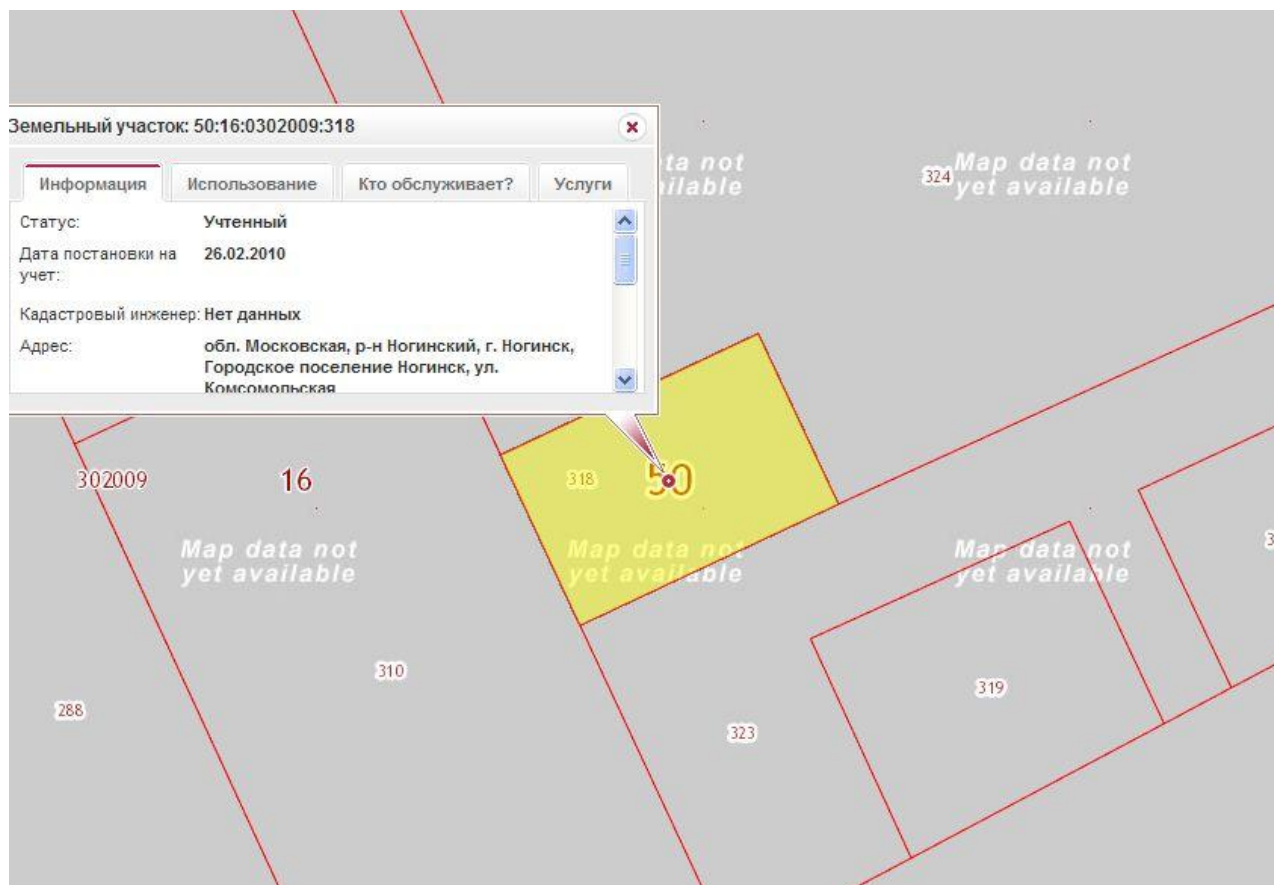


Таблица № 9

Факторы, характеризующие местоположение объекта	Характеристика факторов
Общие сведения	
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Адрес ориентира: Московская область, г. Ногинск , ул. Комсомольская, магазин-павильон. (см. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГ№222161 от 25.12.2001г.)
Кадастровый номер земельного участка	50:16:0302009:318

Факторы, характеризующие местоположение объекта	Характеристика факторов
Категория земель	Земли населённых пунктов
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	2433,07
Рельеф участка	ровный
Улучшения земельного участка	Участок застроен
Форма участка	правильная
Площадь участка, м ²	165
Современное состояние и использование участка	Участок застроен, используется под магазином-павильоном
Законодательно разрешенное использование	Под магазин-павильон.
Вид права	Право собственности
Правообладатель	ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ»
Нахождение участка в охраняемых государством зонах (природоохранных, водоохранных, зоны охраны памятников)	Земельный участок не расположен в охраняемых зонах
Обременение	отсутствует
Общая характеристика местоположения комплекса:	
1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	Удовлетворительное
2. ПЛОТНОСТЬ ЗАСТРОЙКИ	35%
Описание непосредственного окружения	
1. ТИП ЗАСТРОЙКИ ОКРУЖЕНИЯ	Район расположения объекта характеризуется административной и жилой застройкой.
2. ОБЪЕКТЫ ОКРУЖЕНИЯ ЗАСТРОЙКИ	С севера, запада, востока расположена привокзальная площадь, автовокзал. С юга –проходит ул. Комсомольская выходящая на Горьковское шоссе
Транспортная доступность	
1. ХАРАКТЕРИСТИКА ДОСТУПНОСТИ	Местоположение объекта характеризуется хорошей транспортной доступностью.
2. ВИДЫ ТРАНСПОРТА. • НАЗЕМНЫЙ • ПОДЗЕМНЫЙ • ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ	Доступ к объекту оценки осуществляется общественным и индивидуальным транспортом. Остановка общественного транспорта находится в 50м.
Состояние окружающей среды	
1. ЗАПЫЛЕННОСТЬ И ЗАГАЗОВАННОСТЬ ВОЗДУХА	В пределах нормы.
2. УРОВЕНЬ ЗАГРЯЗНЕНИЯ АКТИВНЫМИ ФОРМАМИ ЭНЕРГИИ	Уровень в пределах допустимого.
3. ИНТЕНСИВНОСТЬ ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТА	средняя
4. БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ: • ОЗЕЛЕНЕНИЕ • ПОДЪЕЗДНЫЕ ПУТИ	Озеленение соответствует норме. Подъезд соответствует норме, покрытие твёрдое удовлетворительное.
Физические характеристики улучшений имеющихся или проектируемых	
Наименование улучшений	Магазин-павильон, принадлежащий ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ»

Факторы, характеризующие местоположение объекта	Характеристика факторов
Инженерное обеспечение (наличие, источник):	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление
Основные выводы	
1. Объект недвижимости по конструктивному решению и инженерному обеспечению соответствует своему назначению.	
2. Объект недвижимости располагается на привокзальной площади г. Ногинска в жилой зоне .	
3. Объект имеет хорошую транспортную доступность.	
4. Инженерное обеспечение соответствует СНиПам. Район не имеет значительных отклонений показателей экологической обстановки от среднегородской.	
5. Местоположение объекта недвижимости - хорошее.	

2.3.3. Описание объектов недвижимого и движимого имущества.

Как уже отмечалось ранее, объектом оценки является магазин -павильон - $S=57,8\text{м}^2$, расположенный на земельном участке $S=165\text{м}^2$;



Основные характеристики улучшений даны в таблице №10.

Таблица №10

№п/п	Наименование	Общие сведения		Физические характеристики						
		Свидетельства о государственной регистрации	Обременения	Площадь (м ²),	Строительный объём, (м ³)	Высота потолка, м	Этажность	Год постройки	Описание конструктивных элементов	Внутреннее состояние (подробное описание состояния конструктивных элементов дано в п.4.1 гл 4 на стр. 39 данного отчёта)
1	Магазин-павильон: Лит «Б» - основное строение;	Серия 50АГ №222163.	Отсутствуют	57,8	154	2,42	1	2001	Фундамент – ленточный, из ж/б блоков; стены пластиковые панели с утеплителем; окна, двери -ПХВ; отделка – пластиковые панели.	удовлетворительное

2.4. Анализ рынка Объекта оценки.

Исследование рынка - необходимая составляющая любой профессиональной предпринимательской деятельности в сфере недвижимости в особенности для оценщика, так как именно анализ рынка дает необходимые исходные данные для оценки недвижимости. На основе сбора и обработки данных может быть осуществлен, действительно, глубокий анализ состояния, проблем и перспектив развития рынка недвижимости.

Исходя из того что, цены на рынке недвижимости формируются на основе взаимодействия спроса и предложения, задача, следовательно состоит в том, чтобы определить, какие факторы и как влияют на спрос, предложение, а значит и на цены на рынке недвижимости.

В рамках региональной экономики на спрос и предложение на рынке недвижимости воздействует целый ряд факторов, среди которых наиболее важное значение имеют следующие их группы:

- экономические;
- социальные;
- административные;
- условия окружающей среды.

2.4.1. Макроэкономический анализ.

Макроэкономические показатели.

1. По данным Росстата, в мае 2014 года инфляция составила 0,9%
2. 4 июня 2014 года цена на нефть Urals составила 106,4 доллара США за баррель
9. Экспорт товаров в январе-апреле 2014 года (по данным ФТС) составил 170,2 млрд. долларов США
10. Импорт товаров в январе-апреле 2014 года (по данным ФТС) составил 92,5 млрд. долларов США
5. Результаты майского исследования PMI®, проведенного компанией Markit для HSBC, вновь указали на замедление спада в обрабатывающих отраслях России
6. Профицит федерального бюджета в январе-апреле 2014 года составил 67,1 млрд. рублей
7. Совокупный объем нефтегазовых фондов (Резервного фонда и Фонда национального благосостояния) по состоянию на 1 июня 2014 г. составил 6 059,5 млрд. рублей

1. По данным Росстата, в мае 2014 года инфляция составила 0,9%, с начала года – 4,2% (в мае 2013 г. – 0,7%, с начала года – 3,1%). Показатель инфляции за годовой период повысился с 7,3% в апреле до 7,6% в мае.

За прошедшую неделю – с 27 мая по 2 июня инфляция составил 0,2%, с начала июня – 0,1%, с начала года – 4,3% (в 2013 г.: с начала месяца – 0,1%, с начала года – 3,2%, в целом за июнь – 0,4%).

В мае ускорились темпы роста цен на картофель и овощи без учета огурцов и помидоров. Среди продовольственных товаров без плодоовощной продукции значительный рост цен отмечался на рынке мяса и птицы, также усилился рост цен на муку, макаронные изделия и отдельные виды круп. В тоже время рост цен на молоко и молочную продукцию, масло сливочное и сыры замедлился.

В мае на 2,5% выросла плата за жилищные услуги, в том числе за содержание и ремонт жилья для граждан-собственников – на 3,3%, за услуги по организации и выполнению работ по эксплуатации домов ЖК, ЖСК, ТСЖ - на 2,7%. На большинство рыночных услуг рост цен в мае замедлился.

За период 27 мая – 2 июня значительно подорожала оплата проезда в городском пассажирском транспорте. Проезд в метро подорожал на 3,6%, в трамвае – на 1,3%.

2. 4 июня 2014 года цена на нефть Urals составила 106,4 доллара США за баррель, снизившись за последнюю неделю (с 28 мая по 4 июня) на 1,0 доллара США за баррель. С начала года по 4 июня средняя цена составила 106,9 доллара США за баррель.

3. Экспорт товаров в январе-апреле 2014 года (по данным ФТС) составил 170,2 млрд. долларов США, по сравнению с соответствующим периодом 2013 года экспорт снизился на 0,5 процента. Экспорт товаров в апреле 2014 г. составил 47,3 млрд. долларов США, по сравнению с апрелем 2013 г. экспорт увеличился на 6,0%, относительно марта 2014 г. вырос на 0,4 процента.

По данным ФТС России, в январе-апреле 2014 г. экспорт газа природного в физическом выражении вырос на 6,6%, нефтепродуктов – на 9,6%, угля – на 16,7%, экспорт нефти снизился на 6,0 процента.

Вывозная экспортная пошлина на нефть сырую с 1 июня 2014 г. повышена до 385 долларов за тонну (в мае 2014 г. – 376,1 доллара за тонну). Единая ставка экспортной пошлины на светлые и темные нефтепродукты, кроме бензина, составит 254,1 доллара за тонну (в мае 2014 г. – 248,2 доллара за тонну). Экспортная пошлина на бензин в апреле 2014 г. повышена до 346,5 доллара за тонну. (В мае 2014 г. этот показатель составлял 338,4 доллара за тонну).

4. Импорт товаров в январе-апреле 2014 года (по данным ФТС) составил 92,5 млрд. долларов США, по сравнению с соответствующим периодом 2013 года импорт снизился на 6,8 процента. Импорт товаров в апреле 2014 г. составил 25,6 млрд. долларов США, по сравнению с апрелем 2013 г. импорт снизился на 9,3%, относительно марта 2014 г. уменьшился на 0,5 процента.

По предварительным данным таможенной статистики, в январе – мае 2014 года импорт товаров из стран дальнего зарубежья в стоимостном выражении по сравнению с аналогичным периодом 2013 года сократился на 3,4 процента.

В мае 2014 года относительно мая 2013 года импорт из стран дальнего зарубежья увеличился на 2,7 процента. Наблюдалось увеличение закупок продукции машиностроения на 7,8%, при этом поставки текстильных изделий и обуви сократились на 5,2%, химической продукции – на 2,5%, продовольственных товаров – на 1,7 процента.

В мае 2014 года стоимостной объем импорта товаров из стран дальнего зарубежья по сравнению с апрелем 2014 года сократился на 5,4 процента. При этом импорт текстильных изделий и обуви снизился на 20,6%, химической продукции – на 9,9%, продовольственных товаров и сырья для их производства – на 6,7%, машиностроительной продукции – на 2,9 процента.

5. В начале июня курс рубля еще несколько ослаб: стоимость бивалютной корзины к 6 июня повысилась на 0,31 рубля по сравнению со значениями недельной давности (до 40,57 руб. против 40,26 руб.). При этом за неделю официальный номинальный курс доллара США к российскому рублю повысился на 0,7% (неделей ранее – на 1,1%), составив 34,90 руб. за доллар США по состоянию на 6 июня, курс евро к рублю – повысился на 0,8%, составив 47,49 руб. за евро (неделей ранее – на 0,6 процента).

В мае укрепление **номинального эффективного курса** рубля составило 2,2% против 2,4% месяцем ранее, в целом за январь-май 2014 года (из расчета май 2014 года к декабрю 2013 года) ослабление составило 3,1%. **Реальный эффективный курс** за май укрепился на 2,6% (на 2,7% за апрель), в целом за первые пять месяцев текущего года (из расчета май 2014 года к декабрю 2013 года) ослабление оценивается Банком России в 1,2 процента.

6. По состоянию на 30 мая международные резервы России составили 466,9 млрд. долл., сократившись за неделю на 1,5 млрд. долларов. При этом отрицательная валютная переоценка резервов, номинированных в евро, фунтах стерлингов, канадских и австралийских долларах составила почти 1,3 млрд. долл. из-за ослабления курса единой европейской валюты и британского фунта по отношению к доллару США. С начала мая уменьшение международных резервов составило 5,38 млрд. долл., с начала текущего года – 42,695 млрд. долларов.

7. Объем государственного внутреннего долга номинированного в государственных ценных бумагах возрос за май на 24,63 млрд. руб., или на 0,6% (в целом за пять первых месяцев 2014 года – на 31,17 млрд. руб., или на 0,7%) до 4463,56 млрд. рублей.

8. Результаты майского исследования PMI®, проведенного компанией Markit для HSBC, вновь указали на замедление спада в обрабатывающих отраслях России. Объемы производства продолжали сокращаться, так же как занятость и экспортные заказы, однако общие объемы новых заказов увеличились впервые с ноября прошлого года. Ценовое давление осталось высоким на фоне слабого курса рубля, а отпускные цены увеличились максимальными темпами с апреля 2011 года.

Основной показатель исследования – сезонно скорректированный Индекс PMI обрабатывающих отраслей России банка HSBC, остался ниже критической отметки 50,0 балла седьмой месяц подряд в мае. Однако Индекс поднялся до 48,9 баллов с 48,5 баллов в апреле. Возврат к повышательному тренду в основном произошел благодаря позитивному вкладу компонента новых заказов впервые за шесть месяцев. Объемы производства, занятость и закупочная активность продолжали негативно отражаться на показателе.

Инфляция закупочных цен осталась в мае существенной, однако произошло очередное ослабление после мартовского трехгодичного пика. Компании продолжали сообщать о слабом курсе рубля. Одновременно ускорение инфляции отпускных цен продлилась до рекордных пяти месяцев, и было максимальным с апреля 2011 года.

Экономика российского частного сектора также продолжила сокращаться в мае. Ожидания относительно роста деловой активности в сфере услуг на ближайшие 12 месяцев вновь улучшились, но остались слабыми в контексте исторических данных исследования.

В мае сезонно очищенный Индекс PMI сферы услуг России Банка HSBC остался ниже критической отметки 50,0 балла третий месяц подряд, указав на дельнейшее ослабление деловой активности. Более того, Индекс опустился до 46,1 балла с апрельских 46,8 балла.

Дальнейшее сокращение новых заказов в российской сфере услуг в мае усугубило устойчивое снижение общей деловой активности. Темпы сокращения новых заказов остались на рекордно низком за 57 месяцев апрельском уровне. Общие объемы новых заказов сократились третий месяц подряд, однако темпы сокращения замедлились с апреля.

Непрерывное сокращение новых заказов привело к дальнейшему сокращению объемов незавершенных заказов в сфере услуг.

На фоне ухудшения рыночной конъюнктуры в российском частном секторе, в мае произошло сокращение занятости одиннадцатый месяц подряд.

Ценовое давление в частном секторе осталось существенным в мае, но вновь понизилось с рекордного показателя в конце первого квартала текущего года. Инфляция закупочных цен ослабла до четырехмесячного минимума.

Общие объемы производства в обрабатывающих отраслях и сфере услуг снижались третий месяц подряд максимальными темпами за пять лет.

Совокупный Индекс Объемов производства также опустился до пятилетнего минимума в мае и составил 47,1 балла.

9. Профицит федерального бюджета в январе-апреле 2014 года составил 67,1 млрд. рублей, или 0,3% ВВП против дефицита в размере 6,4 млрд. рублей (0,03% ВВП) за аналогичный период годом ранее. При этом доходы бюджета составили 4 753,7 млрд. рублей, или 21,8% ВВП (4 224,4 млрд. рублей, или 21,3% ВВП в январе-апреле 2013 года), а расходы бюджета – 4 686,6 млрд. рублей, или 21,5% ВВП против 4 230,8 млрд. рублей (21,3% ВВП) за январь-апрель предыдущего года. Непроцентные расходы сложились в объеме 4 531,1 млрд. рублей, или 20,7% ВВП (4 090,2 млрд. рублей, или 20,6% ВВП в январе-апреле 2013 года), а обслуживание государственного долга (процентные расходы) – 155,5 млрд. рублей, или 0,7% ВВП (140,6 млрд. рублей, или 0,7% ВВП в январе-апреле 2013 года).

10. Совокупный объем нефтегазовых фондов (Резервного фонда и Фонда национального благосостояния) по состоянию на 1 июня 2014 г. составил 6 059,5 млрд. рублей (в том числе,

Резервный фонд – 3 026,3 млрд. рублей*, Фонд национального благосостояния – 3 033,2 млрд. рублей**).

Совокупная расчетная сумма дохода от размещения средств Резервного фонда на счетах в иностранной валюте в Банке России за период с 15 января по 31 мая 2014 г. составила 9,2 млрд. рублей. За январь-май текущего года курсовая разница от переоценки остатков средств на указанных счетах составила 166,6 млрд. рублей.

Совокупный доход от размещения средств Фонда национального благосостояния на депозиты во Внешэкономбанке за январь-май 2014 г. составил 13,6 млрд. рублей.

Совокупная расчетная сумма дохода от размещения средств Фонда национального благосостояния на счетах в иностранной валюте в Банке России за период с 15 января по 31 мая 2014 г. составила 6,9 млрд. рублей. За январь-май текущего года курсовая разница от переоценки остатков средств на указанных счетах составила 123,3 млрд. рублей, от переоценки средств фонда, размещенных на депозитах в долларах США во Внешэкономбанке – 12,5 млрд. рублей, и от переоценки средств фонда, размещенных в долговые обязательства иностранных государств – 6,0 млрд. рублей.

2.4.2. Обзор рынка земельных участков Московской области

Рынок земли в Московской области сегодня стал намного разнообразнее, чем несколько лет назад. Он содержит как предложения единичных участков для индивидуального жителя домов, так и больших земельных массивов для инвестиционных проектов малых и крупных общественных организаций: строительства коттеджных поселков, спортивных и развлекательных комплексов, других объектов инфраструктуры.

Сегментирование земельного рынка

Таблица №11

Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения; Земли поселений; Земли промышленности и иного назначения; Земли особо охраняемых территорий; Земли лесного фонда; Земли водного фонда; Земли запаса.	Отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения, поселений и промышленного назначения. При этом качество земли
------------------	--	---

* Указанные объемы не учитывают средства федерального бюджета, которые в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 24 декабря 2011 г. № 1121 «О порядке размещения средств федерального бюджета на банковских депозитах» размещаются на депозитах в валюте Российской Федерации и в иностранной валюте в кредитных организациях, а также прочие остатки средств на счетах Центрального банка Российской Федерации. По состоянию на 1 июня 2014 г. объем средств федерального бюджета, находящихся на депозитах в кредитных организациях, составляет 550,0 млрд. рублей.

** В соответствии с постановлением Правительства РФ от 19 января 2008 г. № 18 «О порядке управления средствами Фонда национального благосостояния» и Федеральным законом от 13 октября 2008 г. № 173-ФЗ «О дополнительных мерах по поддержке финансовой системы Российской Федерации» вышеуказанные средства Фонда национального благосостояния в том числе размещаются на депозитах в государственной корпорации «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)». По состоянию на 1 июня 2014 г. объем средств, перечисленных на депозиты во «Внешэкономбанк», для предоставления субординированных кредитов российским кредитным организациям, кредитов малому и среднему предпринимательству, кредитов ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» составил 474,0 млрд. рублей и для нерегламентированных целей – 6,25 млрд. долларов США.

		влияет на ценообразование земельного участка.
Целевое назначение земель	Под индивидуальное жилищное строительство; Под коттеджное строительство; Под загородные дома и резиденции; Под садово-огородническое хозяйство; Под фермерское хозяйство; Под административно-производственные цели; под промышленные предприятия. Под коммерческую застройку.	Обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.
Вид права пользования земельным участком	Собственность; аренда; Постоянное бессрочное пользование; Владение.	Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости, анализируя земельный участок и рынок в целом необходимо учитывать возможность развития земельного участка, делая акцент на этой характеристике недвижимости.
Удаленность от областного центра	До 10 км; 10-20 км; 20-40 км; 40-60 км; 60-80 км; Свыше 80 км	Учитывает различные потребности потенциального покупателя.
Местоположение и окружение	В непосредственной близости от водного объекта; В непосредственной близости лесного массива; В непосредственной близости от промышленного предприятия. Другое окружение.	Предпочтение живописным местам возле воды или лесопарковой зонам с возможностью полноценного отдыха.
Размер земельного участка	Малые участки до 0,50 га; Средние участки 0,50-5 га; Большие участки 5-20 га; Крупные участки свыше 50 га.	В зависимости от целей и предпочтения использования земли.
Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций	Газоснабжение; Электроснабжение; Теплоснабжение; Водоснабжение; Канализация.	Участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже.

Земельный участок $S=165\text{м}^2$ с кадастровым номером 50:16:0302009:318 подлежащий оценки, относится к категории «земли поселения», расположен в центральной части города Ногинска, на привокзальной площади и предназначен для размещения объекта торговли. Продажа земель для коммерческого использования на сегодняшний момент является очень доходным и стабильным бизнесом. Продажа земли для коммерческого использования очень специфичный бизнес и в тоже время достаточно динамичный. В Московской области не так много участков, которые находятся в нужном для покупателей назначении. И это обусловлено ее спецификой, ведь не секрет, что в основной своей массе в Подмосковье и в частности вблизи магистральных шоссе земля находится в категории сельхоз назначения, а для перевода ее в категорию "земля промышленного назначения" или «земли поселения» при соответствии оной определенным требованиям, необходимо получить разрешение на изменение категории земли на уровне Правительства Московской области.

Спрос.

Земли для коммерческого использования, последние несколько лет имеет огромный потребительский спрос. Земля для коммерческого использования в Подмосковье очень сейчас востребована, купить участок для коммерческого использования сложно и это легко объясняется. Не секрет, что на биржевом или фондовом рынке можно сразу лишиться всего состояния. Рынок земли для коммерческого использования очень инертен, земли для коммерческого использования являются высоколиквидным продуктом. Эта категория земли востребованна, надежна и главное инертна в свете изменения рыночных цен. Рынок земли для коммерческого использования замедленно отвечает даже на очень сильные изменения. Несмотря на экономический кризис 2008 г. стоимость земель для коммерческого использования в Московской области, в цене совсем не изменились и остаются на прежнем уровне до сих пор. Дополнительным "стимулом" не снижения цен подмосковный рынок земли для коммерческого использования обзавелся после появившейся в официальных источниках информации планировании строительства ЦКАД, дороги, которая должна объединить 18 областных радиальных шоссе и существующие малое и большое бетонные кольца. Благодаря этому грандиозному проекту уже спустя всего несколько лет ощутимо увеличится скорость грузовых перевозок по территории Московской области, что поможет снизить стоимость затрат на перемещение грузов из регионов в Подмосковье и Москву. Благодаря этому проекту начнется новое развитие промышленности и экономики в Московской области и это в свою очередь естественно подтолкнет к росту цен на земли любой категории в Подмосковье. Через несколько лет существенно повысится скорость и снизится себестоимость перевозок по Московской области. Благодаря этому возобновится дальнейший рост и активное развитие промышленности Подмосковья и других отраслей, связанных с этим сектором экономики. Все эти факторы будут только подогревать интерес инвесторов купить землю промышленного назначения или участок промышленного назначения, а собственники промышленных земель, у которых есть промышленная земля в московской области, естественно при наличии прогнозируемого повышенного спроса неизбежно поднимут цены на земли промышленных предприятий. Даже сейчас имеющийся спрос в категории продажа земель для коммерческого использования не могут удовлетворить предложения узкого сектора. Именно поэтому вложение собственных средств или средств крупной компании в земли для коммерческого использования является 100% гарантией приумножения вложенных финансов и надежным вложением в загородную недвижимость.

Предложение.

Сейчас найти свободные от строений земельные участки под коммерческое использование в Подмосковье становится настоящей проблемой. Многим инвесторам необходимы земельные участки свободные от строений, а еще большим спросом пользуется земельные участки, имеющая рядом основные коммуникации - это электричество и газ. Удивительно, но земля в Подмосковье для коммерческого использования, имеющая такую большую популярность у инвесторов, имеет практически ничтожную долю в общем количестве земельных активов Московской области.

В зависимости от направления и удалённости от МКАД стоимость за сотку распределяются следующим образом:

Таблица №12

Направление	Удаленность от МКАД, км			
	до 10	от 11 до 40	от 40 до 90	от 90
Дмитровское	760 000	449 274	280 000	127 000
Ярославское	780 000	600 000	295 000	170 000
Горьковское, Щелковское	595 000	282 471	192 000	71 000
Новорязанское	385 000	150 000	100 000	45 000
Варшавское, Каширское, Симферопольское	726 329	347 957	279 450	120 000
Волоколамское, Новорижское, Можайское	820 000	612 500	297 500	207 000
Киевское, Калужская	620 000	320 000	205 000	75 000
Ленинградское	585 000	250 346	152 000	68 000
Минское	468 000	245 000	145 000	65 000

Вывод: Как мы видим традиционно самая дорогая земля по Волоколамскому, Новорижскому, Можайскому шоссе, самая низкая стоимость за сотку земельного участка по Новорязанскому шоссе. На сегодняшний день стоимость земель для коммерческого использования варьируется от 45 тыс. руб. - 900 тысяч рублей за сотку. В зависимости от направления, удалённости от МКАД, наличие коммуникаций и т.д.

Земельные участки под коммерческую застройку встречаются на всех направлениях от МКАД, их много на юге, юго-востоке и востоке Московской области. Наиболее дорогие участки расположены вблизи МКАД, по мере удаленности от МКАД удельная стоимость участков падает.

Обращает на себя незначительное количество предложений по Минскому, Киевскому и Рублево-Успенскому направлению. Не слишком насыщены Ярославское, Дмитровское и Рижское направления. Это связано с функциональной ориентацией данных направлений. Обилие водоемов на севере области, престижность направлений на западе обеспечивают привлекательность участков под коттеджную застройку. Предложение промышленных земель в данных направлениях ограничено.

Основные тенденции

Земля под коммерческую застройку всегда оставалась и будет оставаться одним из самых надежных и высоко рентабельных инструментов вложения финансовых средств.

Чем привлекает покупателей земля для коммерческого использования Подмосковья?

Рынок земель 2014 заявляет: главным является то, что земля для коммерческого использования сейчас наиболее доступная и выгодная в плане финансовой выгоды и дальнейшего спроса категория, в которую можно перевести имеющиеся в изобилии сельхоз земли в Московской области. Стоимость земли для коммерческого использования неуклонно растет. Не стоит забывать, что эта категория в Подмоскovie занимает по площадям менее одного процента от всех имеющихся земель. Ну и конечно же обзор рынка земель для коммерческого использования в Московской области показывает, что купить землю для коммерческого использования хотят очень многие потенциальные инвесторы и она пользуется даже не большим спросом, а просто находится в дефиците и поэтому продажа земельных участков под производство в наше время один из самых доходных и процветающих видов бизнеса..

Рынок земли для коммерческого использования показывает, что потенциальный покупатель который осуществляет запрос "куплю землю под производство в подмоскovie" ищет полностью укомплектованный промышленный земельный участок к которому организован удобный подъезд, сама земля находится в стратегически выгодном месте в плане транспортной доступности по отношению к крупным радиальным шоссе, таким как

например Ленинградское, Симферопольское шоссе, Калужское или Каширское шоссе, а также по небольшой удаленности от Москвы и близости к малому и большому бетонному кольцам. Конечно бывают исключения и есть отдельные покупатели, которым важна лишь только территориальная привязка и они готовы купить землю под производство без ничего. Ну а в общем присутствие основных коммуникаций (свет и газ), хорошая транспортная доступность - вот основные составляющие, которые преобразуют земельные участки любой категории конкурентный и наиболее востребованный на рынке земли. Поэтому и не возникает вопросов, почему у инвестора такой большой спрос на участок земли под коммерческую застройку.

Основные риски

Зачастую покупатель отказывается от участка именно потому, что стоимость проведения газа и электричества выходит за пределы высокой. Основная статья расходов очень часто не перевод земли в другую категорию, а покупка энергоносителей, особенно если на участке нет газа или электричества или когда их мощность ограничена. Это сложный и затратный процесс. Проводить операции с крупными земельными участками, как правило, не под силу одному инвестору. Для ленд-девелопмента и реализации строительных проектов инвесторы "разуют пулы, где часто нанимается управляющая компания. Компаний, которые снимаются предоставлением комплексных услуг - от спекулятивной покупки участка, перевода в другую категорию и до реализации проекта на нем, сегодня крайне мало. Из крупных игроков следует назвать управляющие компании «Северо-Запад», «Уникс-Инвест», Земельная компания». Тем, кто хочет заниматься ленд-девелопментом самостоятельно, помощь могут оказать небольшие компании, которые занимаются переводом земли в другие категории. Таких компаний немного, но достаточно для того, чтобы осуществить перевод любого участка. Есть теневые игроки - их большинство, а есть немногие, кто работает открыто. Часто такие компании возглавляют выходцы из риэлтерских агентств.

Что касается конкретно Горьковского шоссе, в районе которого расположен объект оценки, то здесь можно отметить следующее. Горьковское шоссе – Федеральная автомобильная дорога М7 «Волга» — трасса федерального значения Москва — Владимир — Нижний Новгород — Казань — Уфа. Протяженность автомагистрали на этом участке составляет 1342 километра. Проходит по территории Московской, Владимирской, Нижегородской областей, Чувашской республике, республик Татарстан и Башкортостан. Является частью европейского маршрута E22 Холихед (Великобритания) — Ишим (Россия, Тюменская область). Загруженность этой трассы связана с проездом по городу-спутнику Балашиха, а так же данную трассу люди используют для проезда и в г. Железнодорожный, Реутово, Ногинск.

Оцениваемый земельный участок коммерческого назначения предназначенные под размещение объекта торговли, расположен в центральной части города Ногинска. Земельные участки коммерческого назначения малых размеров (до 500 м²) выставленные на продажу в Ногинском районе и в том числе городе Ногинске практически отсутствуют. В основном продаются земельные участки под ИЖС и под садоводство.

Ценообразующие факторы

Таблица №13

Наименование корректировки	Возможный диапазон	Зависимость
Качество прав	До 15%	Аренда/собственность
Условия финансирования	0%	Оплата по факту совершения сделки
Особые условия	0%	Особые условия отсутствуют
Условия рынка, изменение цен во времени	0%	Используются объекты сравнения, имеющиеся в продаже дату оценки
Местоположение		

<i>Расположение в городе</i>	<i>Не более 20%</i>	<i>центр/средняя часть города/окраина</i>
<i>Шоссе</i>	<i>Не более 10%</i>	<i>Загруженность дороги</i>
<i>Ближайший населённый пункт</i>	<i>Не более 20%</i>	<i>Развитость населённого пункта (деревня, село, посёлок, город)</i>
<i>Ближайшее окружение</i>	<i>Не более 5%</i>	<i>Промышленная или жилая застройка</i>
<i>Возможность круглогодичного подъезда для фур</i>	<i>Не более 15%</i>	<i>Есть/нет</i>
<i>Наличие/отсутствие подъездных ж/дорожных путей</i>	<i>Не более 15%</i>	<i>Есть/нет</i>
Физические характеристики		
<i>Площадь</i>	<i>Не более 30%</i>	<i>От 15 до 50/от 50 до 150/от 150 до 500/от 500 до 1000/от 1000 и выше</i>
<i>Наличие/отсутствие канализации</i>	<i>Не более 10%</i>	<i>На участке/по границе/нет</i>
<i>Наличие/отсутствие газопровода</i>	<i>Не более 20%</i>	<i>На участке/по границе/нет</i>
<i>Наличие/отсутствие водоснабжения</i>	<i>Не более 10%</i>	<i>На участке/по границе/нет</i>
<i>Наличие/отсутствие электроснабжения</i>	<i>Не более 10%</i>	<i>На участке/по границе/нет</i>
<i>Материал подъездных путей</i>	<i>Не более 10%</i>	<i>грунт/щебень/ асфальт</i>
Экономические характеристики		
<i>Категория земель</i>	<i>Не более 50%</i>	<i>Земли поселений/сельхоз. Назначения/для производства</i>
<i>Целевое назначение</i>	<i>Не более 50%</i>	<i>Для размещения производства/для индивидуально жилищного строительства/ для ведения личного подсобного хозяйства/под объекты торговли</i>

*Информация по аренде земельных участков на открытом рынке так же отсутствует.
([www/enterkn.ru](http://www.enterkn.ru). www/arendator.ru)*

Источники информации: <http://fas.gov.ru/spheres/antimonopoly.html>

Компания «Blackwood real estate», Компания «Решу Lane Realty», компания «Fleming Family & Partners» а/н «МИЕЛЬ», Консалтинговая компания A.T.Kearney, компания «United Realty Group» .

2.4.3. Общая характеристика рынка коммерческой недвижимости Московской области.

Консалтинговая компания RRG в рамках ежемесячного мониторинга предложения на продажу вакантных площадей коммерческой недвижимости в Москве и области подвела итоги апреля 2014 г.

В апреле на продажу предлагалось 1 975 объектов общей площадью 4 123 тыс. кв.м и общей стоимостью 18,305 млрд. \$, что выше показателей марта 2014 г. на 15% по количеству и на 25% по общей площади. Такой рост объема предложения может быть связан как с продолжением активизации деловой активности весной, так и с отсутствием спроса на покупку помещений в условиях сложной макроэкономической ситуации.

Средневзвешенная цена за месяц снизилась на 1% и составила 4 440 \$/кв.м.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади в апреле 2014 г. составила 58%. Далее идут производственно-складские (18%), торговые помещения (14%) и помещения свободного назначения (10%).

Объем предложения торговых помещений, выставяемых на продажу в апреле 2014 г., по количеству вырос на 12%, а по общей площади - на 5%. Всего в апреле экспонировалось 509 объектов общей площадью 577 тыс. кв.м и общей стоимостью 3,515 млрд. \$.

Как на рынке купли-продажи, так и на рынке аренды объем предложения по всем сегментам недвижимости достиг практически докризисного уровня. Снижение объемов предложения повлекло за собой некоторый рост цен и ставок аренды, динамика изменения которых демонстрирует пока более медленные темпы по сравнению с темпами изменения объема предложения. Умеренный уровень изменения данных показателей свидетельствуют в пользу продолжения постепенного восстановления рынка во всех сегментах коммерческой недвижимости.

Поскольку темп снижения объема предложения существенно обгоняет темп роста цен на недвижимость, общая стоимость рынка коммерческой недвижимости падает.

Отрицательное влияние на процесс восстановления рынка коммерческой недвижимости по-прежнему оказывают отток капитала за рубеж, нестабильность макроэкономических показателей и фондового рынка, долговой кризис в Европе и США.

По итогам 2013 года можно констатировать продолжение стабилизации, как на рынке купли-продажи, так и на рынке аренды коммерческой недвижимости. Положительные тенденции на рынке имеют место, однако носят умеренный характер, в связи с чем восстановление происходит постепенно. Тем не менее, в случае развития долгового кризиса в Европе и США, его влияние на рынок коммерческой недвижимости Москвы и области, как и во время кризиса 2008-2009 гг., будет негативным: рост ценовых показателей может смениться на стабилизацию или даже коррекцию вниз, а снижение спроса может привести в итоге к росту объема предложения.

Активность игроков рынка [коммерческой недвижимости](#) остается на достаточно высоком уровне.

Как отмечают аналитики Praedium Oncor International, в I квартале 2014 г. было введено в эксплуатацию около 172 000 кв. м **торговых площадей**. Объем нового строительства в I квартале почти вдвое превысил аналогичный показатель 2011 г. Таким образом, на конец первого квартала 2012 г. общий объем площадей в качественных торговых центрах в Москве и Московской области составляет примерно 14,55 млн кв. м, из которых 7,95 млн кв.м – торговые площади.

Обеспеченность жителей Москвы и Московской области качественными площадями с учетом обновленных результатов переписи населения 2010 г. составляет 343,5 кв. м на 1000 человек, что по-прежнему ставит [российскую](#) столицу на одно из последних мест в списке крупных городов Европы по обеспеченности торговыми площадями.

До конца 2014 г. к вводу в эксплуатацию запланировано порядка 390 000 кв. м торговых площадей.

Спрос и поглощение.

В независимости от функционального назначения помещений, сокращается разрыв между вводом в эксплуатацию новых площадей и поглощением, отмечают в Knight Frank. В сегменте класса А спрос практически сравнялся с новым предложением. В классе В поглощение остается ниже ввода новых площадей, но этот разрыв постепенно сокращается и сейчас составляет 35% против 40% в прошлом квартале.

Поглощение за первые три месяца 2014 г. составило около 160 000 кв. м. Спрос снизился на 35% по сравнению с уровнем прошлого квартала, однако это является нормальным для неактивного периода начала года и его величина сопоставима со спросом в I квартале 2013 г.

По расчетам компании S.A. Ricci/King Sturge, объем арендованных и купленных площадей за первый квартал 2014 г. составил 170 000 кв. м, а объем поглощения даже превысил показатель аналогичного периода 2013 г. на 16%.

Наибольшим спросом пользуются помещения от 100-150м² около 44% или маленькие площади до 100м² -32%. Наименьший интерес представляют помещения более 300м² -15% и площади от 150-300м² -9% из-за дороговизны.

Что касается функционального назначения коммерческой недвижимости, наибольшим спросом пользуются офисные помещения недорогие, класса В -43%, чуть меньше торговые -32%. Складские-15% и прочие-11%. Такая расстановка акцентов держится на протяжении последних двух лет, следствие кризиса.

Предложение.

Согласно отчету Knight Frank, в I кв. 2014 г. наблюдалось продолжение большинства трендов, обозначившихся на рынке в посткризисном 2013 г.

Сохраняются низкие темпы прироста площадей коммерческой недвижимости: в I кв. было введено 240 000 кв. м площадей класса А и В, что практически равно аналогичному периоду 2013 г. и на треть меньше, чем в последние три месяца прошлого года. Сокращение нового предложения в меньшей степени затронуло сегмент офисов класса В, в том числе по причине более коротких сроков реализации проектов в случае реконструкции, период которой значительно короче нового строительства.

Наибольшее количество предложений на рынке коммерческой недвижимости имеют помещения свыше 300м² -59%. Это связано с вводом в оборот больших площадей бизнес и торговых центров. Помещения менее 150-300м² -20%. Низкие показатели предложения имеют помещения от 100-150м² -13%, и менее 100м² -8%.

Что касается функционального назначения коммерческой недвижимости, наибольшее количество предложений касается торговых и складских помещений - соответственно 34% и 31%, не отстают и офисные помещения, но в основном класса А и класса В -29%, прочие составляют -6%.

2.4.4. Общая характеристика рынка торговой недвижимости Московской области.

В сегменте торговых центров ситуация характеризуется стабильностью. Низкий объем предложения и активный спрос на торговые площади удерживают уровень вакантности площадей в торговых объектах на практически нулевых показателях.

Размер арендных ставок в данном сегменте не претерпел изменений.

В условиях недостатка нового предложения привлекательность функционирующих торговых центров для арендаторов повышается. Собственники торговых центров стремятся активно повысить эффективность своего бизнеса за счет ротации арендаторов, внедрения маркетинговых программ и программ лояльности.

Низкий объем ввода нового качественного предложения торговых объектов заставляет торговых операторов рассматривать помещения формата street-retail. В сегменте street retail

спрос фокусируется на помещениях, которые в наибольшей степени соответствуют не только заявленным требованиям конкретной сети, но и заданному бюджету.

В помещениях формата street retail, которые имеют высокий потенциал по доходности торговой точки, сетевые ритейлеры активно заменяют неэффективных операторов. В частности, несетевые магазины, аптеки и кафе заменяются сетевыми предприятиями этого же профиля. Низкомаржинальных операторов (например, детские товары, операторы услуг) теснят с центральных магистралей ритейлеры, представляющие более доходные сегменты. Размер арендных ставок в помещениях формата street retail достиг максимума. Несмотря на длительные сроки экспонирования на рынке, многие объекты не находят своего клиента из-за несоответствия уровня арендной ставки реалиям рынка. К сделке, как правило, приводит достигнутый компромисс по размеру ставки аренды между собственником помещения и арендатором.

В связи с активностью операторов и увеличением спроса на торговые объекты, арендные ставки на рынке торговой недвижимости имеют определенный потенциал роста на 5-15%, особенно по ликвидным [помещениям в торговых центрах](#) и сегменте street retail. Однако учитывая тенденцию ужесточения требований операторов к помещениям, серьезного роста ставок аренды не предвидится.

Дефицит качественных торговых площадей и высокий уровень конкуренции в Москве стимулирует ритейлеров развивать бизнес в Московской области. Города Подмосковья являются площадкой для активного развития сетевой розницы не только в формате торговых центров, но и в сегменте street retail: банков, продовольственных магазинов, аптек, магазинов товаров для дома, предприятий общественного питания.

Спрос на торговые площади

Сетевые ритейлеры активно ищут новые площадки для развития, планируют открытие новых точек продаж, некоторые из операторов экспериментируют с новыми форматами торговли.

Структура спроса

В первом квартале 2012 года по-прежнему самый востребованный формат [помещений в торговых центрах](#) - до 100 кв.м (53% в общем объеме спроса). При этом, наблюдается рост спроса в торговых центрах на помещения площадью 100-250 кв.м (23% в общем объеме спроса).

Арендные ставки на торговые помещения

В апреле 2014 года в аренду предлагалось 3 805 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 2 164 тыс. кв.м. За месяц объем предложения по количеству вырос на 6%, а по общей площади - на 5%.

Средняя арендная ставка за месяц увеличилась на 1% и составила 591 \$/кв.м/год.

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 55%. Далее идут производственно-складские (28%) и торговые помещения (17%). В апреле 2014 г. на рынке экспонировалось 911 объектов общей площадью 375 тыс. кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем количество торговых объектов выросло на 6%, а их общая площадь – на 3%.

Уровень вакантных площадей

Стабильный спрос на торговые помещения в Московской области и отсутствие нового предложения в центре приводят к дальнейшему сокращению уровня вакантных площадей. В перспективе двух лет при существующих темпах строительства торговых объектов это может обернуться серьезным дефицитом торговых помещений в Московской области.

Ценообразующие факторы

Таблица №14

Наименование корректировки		Возможный диапазон	Зависимость
Условия финансирования		0%	Предоплата
Особые условия		0%	Особые условия отсутствуют
Местоположение			
Удалённость от центра города		Не более 15%	Окраина/ центр города/жилые кварталы
Транспортная доступность (остановка общественного транспорта)		Не более 15%	50м/100-500м/более 500м
Ближайшее окружение		Не более 5%	Промышленная/административная/жилая застройка
Наличие стоянки		Не более 5%	Есть/нет
Физические характеристики			
Площадь		Не более 40%	От 15 до 50/от 50 до 150/от 150 до 500/от 500 до 1000/от 1000 и выше
Тип здания		Не более 5%	Жилое/нежилое
Тип помещения		Не более 5%	Встроенное/ОЗС
Высота потолков		Не более 10%	До 5/от 6 до 9/от 10
Капитальность здания		Не более 10%	Капитальное/ некапитальное
Материал перекрытий		Не более 10%	Железобетон/смешанное/дерево/
Наличие/ отсутствие коммуникаций		Не более 10%	Есть/нет
Наличие ж/дорожной ветки		Не более 10%	Есть/нет
Соотношение между отапливаемыми и не отапливаемыми площадями		Не более 20%	Процентное отношение не отапливаемых относительно отапливаемых
Внутреннее состояние		Не более 40%	Хорошее/рабочее/требуется проведение косметического Standard-69/ econom/ standard/ premium/ deluxe
Внутреннее состояние (при продаже)		От 0 до 100/300/350/500/650 долл. США (в зависимости от стоимости проведения капитального ремонта)	Хорошее/рабочее/требуется проведение косметического ремонта/требуется проведение капитального ремонта
Наличие охраны		Не более 15%	Есть/сигнализация/охрана
Экономические характеристики			

<i>Текущее использование</i>	<i>Не более 30%</i>	<i>торговое/офисное/сфера услуг/производственное/складское</i>
<i>Тип аренды</i>	<i>Не более 0%</i>	<i>Прямая аренда</i>

Анализ рынка коммерческой недвижимости в г. Ногинске.

Основываясь на текущем спросе, динамике заселения офисных и торговых зданий и планам по выводу новых объектов на рынок можно говорить о том, что такой объем свободных площадей не будет поглощен рынком во втором квартале 2014 года, поэтому говорить о повышении средних ставок аренды не приходится. Существенные коррективы может внести только значительное изменение экономической ситуации в мире.

Владельцы пустующих офисных зданий будут идти на еще большие уступки, как по ставке аренды и цене продажи, так и в ключевых условиях контракта. Не говоря уже о дисконтах, которые будут давать девелоперы, которым нечем платить за кредиты и обслуживание здания.

Собственники востребованных помещений, которые заселены на 70% и более, будут поднимать ставки и цены пропорционально повышению спроса.

На средние показатели аренды эти колебания не повлияют.

На сегодняшний момент предложения по коммерческой недвижимости в городе Ногинске постепенно увеличивается, так как во всех строящихся жилых домах первые этажи сдаются или продаются как коммерческая недвижимость.

Арендные ставки будут оставаться стабильными с возможностью роста по наиболее востребованным объектам и составят в среднем от 3000-15000руб. за м2 в год в зависимости от расположения, назначения, качества отделки.

Цены продажи поднимутся на 5-10% в первом полугодии. Во втором квартале ожидается повышения спроса на покупку нежилых помещений. Интерес со стороны потенциальных покупателей, отложенный спрос и атака в СМИ по поводу прохождения "дна" вызвали ажиотаж, который толкает собственников на плавный подъем цен. Многие потенциальные покупатели всерьез заявили о желании купить на "дне" и планируют осуществить это желание в третьем квартале 2014 года.

Стоимость 1 м² варьируется от 10000-90000 руб. , в зависимости от класса помещений отделки. Местоположения.

РЕЗЮМЕ:

По информации , предоставленной ведущими риэлтерскими агентствами г. Ногинска и Московской области , сделки купли-продажи объектов торговой недвижимости пользуются большим спросом, так же как и сделки по аренде. Наиболее ликвидными считаются площади от 100-500м2.

В г. Ногинске стоимость продажи за 1кв.м нежилых помещений , колеблется от 10000-90000 руб., в зависимости от ценообразующих факторов.

Величина ставки арендной платы на нежилые помещения находится в диапазоне от 3000 до 15000 руб. за м2 в год..

Источники информации: Компания «Blackwood real estate», Компания «Решу Lane Realty», компания «Fleming Family & Partners» а/н «МИЕЛЬ», Консалтинговая компания А.Т.Kearney, компания «United Realty Group», информационный портал «Интерфакс-Недвижимость», информационный портал «Zdanie.info».

Источники информации: Компания «Blackwood real estate», Компания «Решу Lane Realty», компания «Fleming Family & Partners» а/н «МИЕЛЬ», Консалтинговая компания А.Т.Kearney, компания «United Realty Group», информационный портал «Интерфакс-Недвижимость», информационный портал «Zdanie.info».

Источники информации: Компания «Blackwood real estate», Компания «Peshu Lane Realty», компания «Fleming Family & Partners» а/н «МИЕЛЬ», Консалтинговая компания А.Т.Kearney, компания «United Realty Group», информационный портал «Интерфакс-Недвижимость», информационный портал «Zdanie.info».

2.4.5. Анализ достаточности и достоверности информации.

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 года № 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №1)», Оценщик должен произвести Анализ достаточности и достоверности информации.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведёт к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а так же не ведёт к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчёта об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Заказчиком не была предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объекта оценки. Оценщик принял ряд существенных допущений и ограничивающих условий (см. 1.5 Отчёта). В рамках представленных допущений, информацию, использованную Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

Заключение о наилучшем и наиболее эффективном использовании (ННЭИ) отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования имущества, исходя из анализа состояния рынка. Понятие "Наилучшее и наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость.

Анализ наилучшего использования состоит в проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны попадать под действие правовых ограничений,
- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу,
- быть финансово целесообразным, т.е. использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат,
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых обоснована экономически.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования применительно к земельному участку предполагает исследование экономических результатов при использовании этого земельного участка в двух вариантах: как свободного и застроенного.

3.1. Анализ ННЭИ объекта оценки как свободного от застройки.

Наиболее эффективное использование участка как свободного - это физически возможное, законодательно допустимое и финансово целесообразное использование земельного участка в предположении отсутствия улучшения, приводящее к его максимальной стоимости.

Объектом анализа является земельный участок, который относится к категории земель "Земли поселений". Для определения законодательно допустимого варианта использования были проанализированы действующие законодательные акты, выдержки из которых приведены ниже.

Земли населённых пунктов

п.1, ст.83 ЗК РФ:

Землями населённых пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий.

п.1, ст.85 ЗК РФ:

В состав земель поселений могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;*
- 2) общественно-деловым;*
- 3) производственным;*
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;*
- 5) рекреационным;*
- 6) сельскохозяйственного использования;*
- 7) специального назначения;*
- 8) военных объектов;*
- 9) иным территориальным зонам.*

п.7, ст.85 ЗК РФ:

Земельные участки в составе производственных зон предназначены для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам.

ст.35 Градостроительного Кодекса РФ:

7. В состав производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур могут включаться:

- 1) коммунальные зоны - зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;*
- 2) производственные зоны - зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;*
- 3) иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.*

8. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Оценщиком был проведён анализ существующего использования земельных участков. Было установлено, что наиболее востребованными вариантами использования являются варианты застройки зданиями жилого и коммерческого назначения. Данные варианты использования рассматриваемого Оценщиком земельного участка являются физически возможными, финансово осуществимыми и максимально эффективными. Однако законодательно разрешенным является вариант застройки под объект торговли (см. свидетельство о государственной регистрации объекта 50 АД №321185.).

Анализируя вышеприведенные выдержки из действующих законодательных актов и учитывая местоположение и целевое назначение земельного участка можно сделать вывод, что законодательно допустимыми вариантами использования рассматриваемого земельного участка является текущее использование земельного участка.

Вывод:

Наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта как свободного от застройки является использование по прямому назначению, т.е. текущее.

3.2. Анализ ННЭИ земельного участка с улучшениями

Определение наиболее эффективного варианта использования земельного участка с существующими улучшениями также базируется на вышеприведенных 4-х критериях.

Законодательная разрешенность

Характер предполагаемого использования не должен противоречить законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования. Предполагается, что на оцениваемый участок распространяется действие типичных сервитутов (ограничения в использовании и обременения земель согласно условиям городских инженерных служб, МГЦ Санэпиднадзора, Управления государственной противопожарной службы, штаба ГО ЧС). Перед тем как перейти к застройке участка, необходимо утверждение планов застройки административными органами, а также получение разрешения на застройку.

Любая застройка должна быть совместима с использованием прилегающей территории в функциональном отношении и по архитектурному облику.

Так как, рассматриваемый земельный участок расположен в плохо застроенном районе, который состоит из жилых одноэтажных домов, то законодательно разрешено в данном месте размещать только объекты торговли и предприятия бытового обслуживания.

Объект оценки – магазин-павильон.

Таким образом, можно сделать вывод, что законодательно допустимыми вариантами использования рассматриваемого объекта может быть любое из вышеперечисленного.

Физическая осуществимость

Объемно-планировочные характеристики и возможность оснащения инженерными коммуникациями делают физически осуществимыми использование объект- оценки по назначению.

Экономическая целесообразность

Допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику участка.

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования земельного участка, выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают необходимую величину прибыли на инвестиции и продуктивность землепользования.

Современная ситуация на рынке недвижимости такова, что наибольшее внимание уделяется небольшим инвестиционным проектам с небольшим периодом освоения, с целью достижения коротких сроков окупаемости и с достаточно быстрым оборотом средств, что уменьшает риск инвестирования. Это говорит об экономической целесообразности с точки зрения рынка владения объектами подобными оцениваемому.

Торговая сфера в настоящий момент является наиболее экономически эффективной сферой деятельности, и, учитывая то, что предприятия торговой сети являются неперенными спутниками как центральной части города, так и жилых массивов, функционально с ними слиты, использование рассматриваемого земельного участка для размещения на нем торгового здания видится вполне рациональным и экономически оправданным.

Максимальная продуктивность

Кроме получения чистого дохода как, такового, наилучшее и наиболее эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение макс стоимости самого объекта.

В рыночных условиях возможные варианты использования как позволяющее получить доход, являются финансово возможными. Определение вариантов использования, дающие максимальную продуктивность данной недвижимости, как улучшенной, выполняется сравнением стоимости будущих выгод, которые могут быть получены от использования оцениваемой недвижимости.

Определяя наиболее эффективное использование, принималось во внимание следующие обстоятельства:

- Как уже отмечалось ранее, Объект оценки расположен в центральной части города. Местоположение для рынка считаем удовлетворительным, поскольку расположен он в непосредственной близости от жилого сектора и остановки общественного транспорта.
- Поскольку Объект оценки представляет, то законодательно разрешено и физически возможно данные помещения использовать под торговые или офисные помещения.
- Так, как доход собственник объекта недвижимости получает от сдачи в аренду принадлежащих ему помещений, то при выборе наилучшего использования Объекта оценки сравнивается возможная арендная плата при сдаче в аренду помещений того или иного назначения.

Проанализировав общие тенденции развития рынка недвижимости, как в целом по Московской области, так и конкретно в г. Ногинске (см.п.2.4 данного Отчёта), оценщики пришли к выводу, что большим спросом на текущий момент пользуется торговые помещения, поэтому считаем, что максимальная продуктивность при использовании данных помещений, достигается использования их, как торговые.

Вывод:

Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта, является использование его как торговое.

4. Базовые понятия и технология оценки

4.1. Базовые понятия

В соответствии с задачей оценки, рыночная стоимость Объекта оценки, определялась на основе Федеральных стандартов оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утверждённые Приказом Минэкономразвития России №256, №255, №254 от 20.07.2007г.).

А также на основе Международных стандартов оценки (МСО2005) и Европейских Стандартов Оценки Недвижимости (TEGOVA), как общепринятых принципов международного права, являющиеся в соответствии со ст. 15 Конституции Российской Федерации и ст. 7 Гражданского кодекса Российской Федерации составной частью правовой системы РФ.

4.2. Определение вида стоимости в контексте цели оценки.

В соответствии с п.7 ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г.№255, при определении стоимости имущества должника в **ходе процедур банкротства**, Оценщиком определяется рыночная стоимость.

В соответствии с п.4 ст.132 Федеральный закон о несостоятельности (банкротстве) от 02.11.2002г №127-ФЗ, «... Начальная цена продажи **социально значимых объектов** устанавливается на основании определённой в соответствии с отчётом об оценке их рыночной стоимости ...»

Понятие рыночной стоимости:

В соответствии с ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г.№255:

«Рыночная стоимость объекта оценки определяется как 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:

- 1). Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
4. Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
5. Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Или согласно ст.3 ФЗ от 29.07.98г.№135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001г.№178-ФЗ, от 21.03.2002г. №31-ФЗ, от 14.11.2002г. №143-ФЗ), рыночная стоимость это - наиболее вероятная, по состоянию на указанную дату стоимость, которая обеспечит переход права собственности от продавца к покупателю на следующих условиях:

- 1).Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2). Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3). Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4).Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5)Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- 1). При изъятии имущества для государственных нужд;
 - 2). При определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- При определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
 - При определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
 - При определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
 - При определении стоимости безвозмездно полученного имущества».

4.3. Процедура оценки

В практике оценки, для определения рыночной стоимости, выработаны и используются три подхода к оценке стоимости недвижимости: затратный, доходный и рыночный или как его еще называют подход с точки зрения сравнимых продаж.

Различные методы оценки, основанные на этих подходах, имеют свои преимущества и недостатки, поэтому обычно используются все три подхода, а затем проводится сравнительный анализ полученных результатов для окончательного вывода о величине стоимости, или обосновывается отказ от применения подходов к оценке объекта оценки.

Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устаревания. Затратный подход основан на принципе: «Потенциальный 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, без неоправданных задержек по времени. В соответствии с п.23 ФСО №1: «затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении подхода необходимо учитывать износ и все виды устаревания».

Данный метод 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 (оборудования).

Данная процедура включает следующие основные этапы:

- Определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки.
- Определение физического износа в зависимости от утраты товарной стоимости и наличие различных дефектов в результате эксплуатации.
- Определение экономического и функционального устаревания.
- Оценка рыночной стоимости улучшений с учетом всех видов износа.
- К полученной величине прибавляется рыночная стоимость земельного участка, на котором расположены улучшения, как условно незастроенного.

Сравнительный подход

Сравнительный подход- это способ оценки путем анализа цен сделок с объектами-аналогами после внесения поправок на их отличия от объекта оценки. Этот метод основан на посылке, что покупатели выбирают товар путем сравнения, т.е. этот метод основан на принципе замещения. Другими словами, он основан на предпосылке, что разумный покупатель не будет платить за товар больше денег, чем требуется для приобретения товара аналогичного качества и полезности. Этот метод предусматривает сбор данных об объектах, близких по своим качествам к оцениваемому.

В соответствии с п.22 ФСО №1: «сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

А) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта –аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту –аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

Б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта –аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснения того , при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

В) Согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам –аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов –аналогов».

Доходный подход

Доходный подход – это способ оценки, основанный на определении текущей стоимости будущих доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основан на принципе ожидания, который гласит, что разумный покупатель (инвестор) приобретает объекты недвижимости, с целью получения дохода в будущем. Другими словами стоимость может быть определена как сегодняшняя ценность прав на получение будущих доходов или иных благ.

В соответствии с п.21 ФСО №1: « доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить , а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценки ,оценщик должен:

А) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

Б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

В) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

Г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а так же доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки».

Согласование расчетных результатов

Заключительным шагом в процессе оценки является сопоставимый анализ показателей стоимости, полученный различными методами с тем, чтобы сделать окончательный вывод о величине стоимости объекта. В ходе этого анализа рассматриваются преимущества и недостатки каждого из примененных методов в отношении оцениваемой недвижимости и рынка в целом. В итоге формируется заключительный вывод о величине стоимости, являющийся конечным итогом всей работы.

4.4 Обоснование используемых стандартов оценки.

Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утверждённые Приказом Минэкономразвития России №256, №255, №254 от 20.07.2007г.), использовались нами при определении вида стоимости Объекта оценки и подходов к оценке.

Применение Международных стандартов оценки (МСО2005) и Европейских Стандартов Оценки Недвижимости (TEGOVA) связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, приемлемые при проведении работ по оценке.

Работа выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов Российской Федерации.

5. Определение рыночной стоимости земельного участка.

5.1. Методики оценки земельного участка.

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, при определении рыночной стоимости земельных участков используются методы: **сравнения продаж, выделения, распределения, капитализации земельной ренты, остатка, предполагаемого использования.**

На сравнительном подходе основаны методы сравнения продаж, выделения, распределения. На доходном подходе основаны методы капитализации земельной ренты, остатка, предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методах остатка и выделения.

Метод сравнения продаж

Описание данного метода существенно отличается от общепринятого. Прежде всего оно сфокусировано на «цене сделок», а в отсутствие такой информации не только допускается использование информации о ценах спроса и предложения, но и описывается порядок внесения корректировок в характеристики аналогов.

Метод 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).

Метод 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;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Метод выделения

Данный метод можно рассматривать как одну из разновидностей известного метода соотнесения, применяемого в случаях, когда известны стоимость аналогичных застроенных и незастроенных земельных участков. При этом возможно построить ряд соотношений: стоимости застроенного земельного участка к стоимости незастроенного, стоимости земельного участка к стоимости расположенного на нем здания, и т. д.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом — кв., куб., пог. м, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора — величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраимыми. Экономический износ, как правило, является неустраимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Здесь обращает на себя внимание наличие ряда не вполне устоявшихся и общепринятых определений, а также параметров, значения которых могут изменяться в достаточно широких пределах. Это может привести к получению сильно смещенных результатов оценки. Каких-либо способов контроля точности и достоверности результатов оценки здесь не предлагается, так как и критериев определения ее адекватности.

Метод распределения

Данный метод фактически также является одной из разновидностей метода соотнесения, и к нему в полной мере относятся комментарии, приведенные в предыдущем разделе.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

При отсутствии в исходно-разрешительной документации данных о сроках строительства и реализации проекта, применяются средние значения в зависимости от проектируемой площади здания:

- до 1000 кв. м. — 1 год;
- от 1001 до 10 000 кв. м. — 2 года;
- от 10 001 до 30 000 — 3 года;
- свыше 30 000 — 4 года.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Приведенные здесь методы оценки земельных участков указаны в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков. Этот документ, исходя из названия, носит **рекомендательный характер** и не исчерпывает перечень методов по определению рыночной стоимости земельных участков, особенно в городах.

5.2. Расчет возможной стоимости земельного участка как условно освобождённого методом сравнения продаж.

Для определения стоимости земельного участка как условно освобождённого, входящего в состав объекта оценки.

При выборе аналогов проводилось сопоставление по следующим элементам:

- Вид вещного права на оцениваемый земельный участок.
- Условия финансирования.
- Условия продажи.
- Дата продажи.
- Местоположение.
- Физические характеристики. В процессе оценки выявляются и рассматриваются только крупные физические различия влияющие на рыночную стоимость (наличие коммуникации).

Анализ рынка земельных участков Ногинского района позволил выявить **четыре** аналогичных земельных участка, предлагаемых в продажу. Все выбранные аналоги имеют следующие одинаковые характеристики, которые совпадают с характеристиками оцениваемого объекта:

Условия финансовых расчетов:	<i>рыночные</i>
Дата экспозиции:	<i>период проведения оценки</i>
Условия продажи:	<i>публичная оферта</i>
Сегмент рынка:	<i>земельные участки с возможным использованием под коммерческую застройку</i>
Выезд на федеральную трассу:	<i>есть</i>
Подъездные пути:	<i>хорошие</i>
Наличие улучшений:	<i>нет</i>
Категория земель:	<i>Земли населённых пунктов</i>
Населённый пункт	<i>В основном участки расположены в городе Ногинске.</i>

Таблица №15

Характеристики объектов-аналогов	объект № 1	объект № 2	объект №3	объект №4
Адрес объекта	Московская обл. г.Ногинск, ул. Жуковский 1-й	Московская обл. г.Ногинск, ул. Луначарского	Московская обл. Ногинский р-н, Старая Купавна	Московская обл. г.Ногинск ул. Санаторная, д.1а
Общая площадь,м2	850	652	600	550
Категория земель	земли поселения	земли поселения	земли поселения	земли поселения
Целевое назначение	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под строительство магазина	под строительство магазина
Вид права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	факт	факт	факт	факт

Особые условия	-	-	-	-
Условия рынка	02.06.2014г.	02.06.2014г.	02.06.2014г.	02.06.2014г.
Наличие/отсутствие отопления	имеется	по границе	имеется	имеется
Наличие/отсутствие канализации	имеется	по границе	имеется	имеется
Наличие/отсутствие водоснабжения	имеется	по границе	имеется	имеется
Наличие/отсутствие электроснабжения	имеется	по границе	имеется	имеется
Материал подъездных путей	асфальтное покрытие	асфальтное покрытие	асфальтное покрытие	асфальтное покрытие
Участок застроенный/не застроенный	свободный от застройки	незастроенный	застроенный	застроенный
Расположение (Направление/ шоссе/окраина/ центр)	центр города Ногинска	окраина города Ногинска	окраина посёлка	окраина города Ногинска
Населённый пункт (ближайший)	г.Ногинск	г.Ногинск	п.Старая купавна	г.Ногинск
Расстояние от МКАД	35 км	35 км	20 км	35 км
Ближайшее окружение	жилая застройка, административная застройка	жилая застройка индивидуальная застройка	жилая застройка индивидуальная застройка	жилая застройка индивидуальная застройка
Цена предложения, руб	4200000	2500000	2500000	3500000
Цена за сотку, руб	494118	383436	416667	636364
Источник информации	www.noginsk.roswebrealty.ru	www.noginsk.roswebrealty.ru	www.noginsk.mosrealty.ru	www.noginsk.roswebrealty.ru

Схема расположения объектов аналогов приведена на рис. 5.1

Рисунок №5.1.



Ниже приводятся обоснования значения внесённых Оценщиком корректировок.

1. Корректировка на уторговывание.

Это процентная корректировка.

Для приведения всех аналогов к единой базе расчета необходимо внести корректировку на отличие цен предложений от фактических цен продаж. Данная корректировка обусловлена тем, что при совершении реальных сделок продавцами часто предоставляются скидки.

Корректировки на качество прав внесены Оценщиком на основании данных анализа рынка и по информации, полученной из **«Справочника корректировок для оценки стоимости земельных участков для «Городов – миллионников» России»**, выпущенном ООО «РусБизнесПрайсИнформ» (<http://rbpinfo.ru>) за 2014г.

Данные материалы предназначены для практической работы и решения конкретных задач, возникающих в процессе оценки земельных участков.

В данном справочнике представлены расчетные данные по «городам-миллионникам» Российской Федерации и Московской области (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга).

Анализ проводился по трем группам земельных участков, исходя из их функционального назначения: для строительства объектов коммерческого назначения (объекты торговли и административного назначения), для строительства производственно-складских зданий и сооружений, для строительства многоквартирных жилых домов.

Результатом работы явились цифровые и графические материалы, позволяющие применить их при решении практических задач в оценке. В соответствии с данными этого справочника Корректировка на уторговывание в Московской области составляет 5%.

2. *Корректировка на качество прав.*

Это процентная корректировка. В настоящем Отчете на все объекты-аналоги оформлено право собственности, за исключением объекта №1, который находится в аренде и соответственно продаётся право аренды. Корректировки на качество прав внесены Оценщиком на основании данных анализа рынка и по информации, полученной из **«Справочника корректировок для оценки стоимости земельных участков для «Городов – миллионников» России»**, выпущенном ООО «РусБизнесПрайсИнформ» (http://rbpinfo.ru/1d/0/96_1_2014/pdf) за 2014г.

Данные материалы предназначены для практической работы и решения конкретных задач, возникающих в процессе оценки земельных участков.

В данном справочнике представлены расчетные данные по «городам-миллионникам» Российской Федерации и Московской области (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга).

Анализ проводился по трем группам земельных участков, исходя из их функционального назначения: для строительства объектов коммерческого назначения (объекты торговли и административного назначения), для строительства производственно-складских зданий и сооружений, для строительства многоэтажных жилых домов. Результатом работы явились цифровые и графические материалы, позволяющие применить их при решении практических задач в оценке. В соответствии с данными этого справочника Коэффициент перехода от права аренды земельного участка к праву собственности составляет 1,12 (или +12%).

3. *Корректировка на условия финансирования.*

Это процентная корректировка. Способ оплаты сделки является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость земельного участка. В настоящем Отчёте Оценщик действовал из предположения, что финансирование сделки купли-продажи объектов-аналогов, а также Объекта оценки, происходит одинаковым способом. Учитывая вышесказанное, корректировка на условия финансирования в настоящем Отчёте не вносилась.

4. *Корректировка на особые условия.*

Это процентная корректировка. У объектов-аналогов, как и у Объекта оценки, отсутствуют какие-либо особые условия. Таким образом, корректировка на особые условия в настоящем Отчёте не производилась.

5. *Корректировка на условия рынка.*

Это процентная корректировка. Дата сделки объектов-аналогов соответствует дате оценки. Исходя из вышесказанного, корректировка на условия рынка в настоящем Отчёте не вносилась.

6. *Корректировки на местоположение.*

Это процентные корректировки. Местоположение объекта является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость земельного участка. Местоположение земельного участка характеризуются такими составляющими как область/ направление/ шоссе, ближайший населённый пункт, удалённость от центра города, и ближайшее окружение. Корректировки на район расположения внесены Оценщиком на основании данных анализа рынка и по информации, полученной из **«Справочника корректировок для оценки стоимости земельных участков для «Городов – миллионников» России»**, выпущенном ООО «РусБизнесПрайсИнформ» (http://rbpinfo.ru/1d/0/96_1_2014/pdf)) за 2014г.

Данные материалы предназначены для практической работы и решения конкретных

задач, возникающих в процессе оценки земельных участков.

В данном справочнике представлены расчетные данные по «городам-миллионникам» Российской Федерации и Московской области (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга).

Анализ проводился по трем группам земельных участков, исходя из их функционального назначения: для строительства объектов коммерческого назначения (объекты торговли и административного назначения), для строительства производственно-складских зданий и сооружений, для строительства многоэтажных жилых домов. Результатом работы явились цифровые и графические материалы, позволяющие применить их при решении практических задач в оценке.

7. *Корректировки на физические характеристики.*

Это процентные корректировки. Физические характеристики объекта являются одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость земельного участка. Физические характеристики земельного участка характеризуются такими составляющими как площадь, наличие/ отсутствие коммуникаций, материал подъездных путей, возможность круглогодичного подъезда. Корректировки на физические характеристики внесены Оценщиком на основании данных анализа рынка и по информации, полученной из **«Справочника корректировок для оценки стоимости земельных участков для «Городов – миллионников» России»**, выпущенном ООО «РусБизнесПрайсИнформ» (<http://rbpinfo.ru/1d/0/9612014/pdf>) за 2014г.

Данные материалы предназначены для практической работы и решения конкретных задач, возникающих в процессе оценки земельных участков.

В данном справочнике представлены расчетные данные по «городам-миллионникам» Российской Федерации и Московской области (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга).

Анализ проводился по трем группам земельных участков, исходя из их функционального назначения: для строительства объектов коммерческого назначения (объекты торговли и административного назначения), для строительства производственно-складских зданий и сооружений, для строительства многоэтажных жилых домов. Результатом работы явились цифровые и графические материалы, позволяющие применить их при решении практических задач в оценке. В соответствии с данными справочника корректировка на наличие и отсутствие коммуникаций составляет 5-10%.

Корректировка на площадь земельного участка в соответствии с данными этого справочника, будет иметь значения указанные в табл. №16:

Таблица №16

Площадь объекта аналога, м ²	Площадь объекта оценки, м ²							
	До 500	500-1000	1000-3000	3000-5000	5000-10000	10000-30000	30000-50000	50000-100000
До 500	0%	-6%	-16%	-20%	-26%	<-30%	<-30%	<-30%
500-1000	6%	0%	-10%	-15%	-22%	<-30%	<-30%	<-30%
1000-3000	19%	11%	0%	-5%	-13%	-24%	-29%	<-30%
3000-5000	25%	18%	6%	0%	-8%	-20%	-25%	<-30%
5000-10000	>30%	27%	14%	8%	0%	-13%	-19%	-27%
10000-30000	>30%	>30%	>30%	25%	15%	0%	-7%	-17%
30000-50000	>30%	>30%	>30%	>30%	24%	8%	0%	-10%
50000-100000	>30%	>30%	>30%	>30%	>30%	20%	11%	0%

<http://rbpinfo.ru>

8. Корректировка на экономические характеристики.

Это процентная корректировка. Экономические характеристики земельного участка характеризуется такими составляющими как категория земель и целевое назначение. В настоящем Отчёте экономические характеристики схожих объектов схожи с экономическими характеристиками Объекта оценки. С учётом вышесказанного, корректировка на экономические характеристики не вносилась.

Внесение весовых коэффициентов.

Весовые коэффициенты были присвоены на основании экспертного мнения Оценщика в зависимости от количественно-качественных совпадений объекта оценки с объектами-аналогами.

Расчет стоимости права собственности на земельный участок, как условно освобожденного, входящий в состав Объекта оценки, представлен в Приложении №1 к данному отчёту.

Таким образом, стоимость земельного участка $S=165\text{м}^2$ на праве собственности, рассчитанная на дату определения стоимости объекта оценки, составит, округлено:

1 441 100

(Один миллион четыреста сорок одна тысяча сто) рублей (без учёта НДС).

6. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости.

6.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа.

Стоимость Объекта оценки на основе затратного подхода рассчитывается по формуле:

$$C_p = C_{уч} + (PЗН - И_n);$$

где C_p - стоимость Объекта оценки;

$C_{уч}$ - стоимость права собственности на земельные участки;

$PЗН$ - стоимость затрат на воспроизводство улучшений, как нового, ден. ед.;

$И_n$ - величина накопленного износа, ден. ед.

6.1.1. Определение затрат на воспроизводство улучшений входящих в Объект оценки.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход основывается на изучении возможности инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что потенциальный инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется

получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. В соответствии со стандартами оценки (ФСО 1-6) понятию восстановительной стоимости соответствует понятие затрат на воспроизводство и затрат на замещение. В соответствии с ФСО 1 ст. 15 *«Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применявшихся на дату оценки»*. Согласно методике оценки объектов недвижимости, затратный подход включает в себя следующие пять этапов независимо от правового статуса земельного участка, на котором данный объект недвижимости расположен. То есть последовательность этапов должна соблюдаться как для объектов, расположенных на участках с зарегистрированными правами аренды или собственности, так и для объектов, расположенных на участках с незарегистрированными правами на землю. Это связано с тем, что стоимость одинаковых зданий, расположенных в разных местах, на различных по форме, площади, благоустройству и другим параметрам земельных участках, различается. Согласно методике оценки, различие между восстановительной стоимостью здания с учетом износа и степени строительной готовности и рыночной стоимостью данного здания называется стоимостью права (зарегистрированного или незарегистрированного) на земельный участок.

1. Оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного от улучшений и доступного для наилучшего использования.
2. Оценка восстановительной стоимости улучшений с учётом степени строительной готовности.
3. Определение общего накопленного износа здания и сооружений.
4. Оценка стоимости улучшений с учетом износа.
5. Оценка общей стоимости объекта недвижимости с учетом стоимости земли.

Исходя из имеющейся информации, восстановительная стоимость оцениваемого объекта рассчитывалась как стоимость замещения.

Методы определения полной стоимости затрат на воспроизводство.

В практике оценки используются разнообразные методы определения стоимости затрат на воспроизводство. Наиболее часто применяемыми являются:

- метод количественного анализа
- метод сравнительной стоимости единицы имущества
- метод укрупненных элементов.

Для данного отчета использовался метод сравнительной стоимости единицы имущества.

Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1 стояночное место в гараже, 1 посадочное место в кафе, 1 кв. м. жилой площади, 1 куб. м. строительного объекта и т. д.) оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения.

Стоимость нового строительства в данном методе определяется из выражения:

$$CC = C1n * N, \text{ где:}$$

CC – стоимость строительства;

C1п - стоимость единицы потребительских свойств;

N – количество единиц потребительских свойств на объекте.

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина рыночной стоимости

В большинстве случаев применения этого метода для определения стоимости единицы потребительских свойств используются показатели, взятые из специальных справочников, а также ценников и прейскурантов. К нормативной базе данного метода также относятся

сборники УПВС и сборники КО-ИНВЕСТ, содержащие данные о восстановительной стоимости типовых объектов.

Преобразование опубликованной или прошедшей экспертизу первичной информации о стоимости строительства в уровень стоимости на **1 января 2010** года произведено по сборникам УПВС (*Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, разработанные отраслевыми проектными институтами министерств и ведомств СССР и утвержденные соответствующими министерствами и ведомствами СССР по согласованию с Госстроем СССР*).

$$C_c = C_{1984} * I_{1984-01.2010}, \text{ где}$$

- C_c — стоимость строительной единицы объекта аналога в ценах 2010 года определяется на основании справочника КО-ИНВЕСТ
- C_{1984} — показатели стоимости строительства зданий для базового региона (Московской области), включающего в себя все прямые затраты, накладные расходы и плановые накопления в уровне сметных норм и цен 1984 г.
- $I_{1984-01.2010}$ — индекс текущих цен на строительно-монтажные работы для Московской области по состоянию на **01.01.2010** г. по сравнению с уровнем сметных цен на 01.01.1984 г. Индексы рассчитывались с использованием ресурсно-технологических моделей по 7 классам конструктивных систем зданий. Индексы текущих цен строительства по сравнению со сметными ценами 1984 г. разработаны на основании «Основных положений расчета индексов цен по капитальным вложениям и элементам их технологической структуры», согласованных с Госстроем СССР 15.05.91 г., а также результатов статистического наблюдения за уровнем цен на ресурсы, потребляемые в строительстве.

В основу расчета положена методика, заключающаяся в последовательном переводе восстановительной стоимости строительной единицы оцениваемого объекта из уровня цен по состоянию на **2010** г. с последующим пересчетом в уровень цен на дату проведения оценки путем умножения базовой стоимости строительства на соответствующий коэффициент, отражающий динамику удорожания материалов и строительно-монтажных работ (СМР).

В качестве источников данных использовались усредненные стоимостные показатели из сборника укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ «Общественные здания 2010», «Сооружения городской инфраструктуры 2010», «Магистральные сети и транспорт 2010».

Таким образом, восстановительная стоимость оцениваемого объекта в ценах по состоянию на дату проведения оценки ВС определяется по следующим формулам:

$$BC = C_c * N * K_{кл} * K_c * I_{01.2011-04.2012} * K_{мн}, \text{ где:}$$

- C_c — стоимость строительной единицы объекта аналога в ценах **2010** года определяется на основании справочника КО-ИНВЕСТ
- N — количество строительных единиц оцениваемого объекта
- $K_{кл}$ — климатический коэффициент, учитывающий особенности изменения сметной стоимости СМР. Укрупненные показатели по всем территориальным поясам определены в сборниках КО-ИНВЕСТ условно для второго климатического района, что соответствует условиям Подмосковья. $K_{кл} = 1,00$

- K_c** — стоимостной коэффициент, позволяющий учесть отличия конструктивных решений справочного и оцениваемого здания (КО-ИНВЕСТ «Общественные здания»);
- Данные стоимостные коэффициенты предназначены для определения оцениваемого объекта в случае, когда характеристики конструктивных элементов или вида работ в натуре, не соответствуют характеристикам конструктивных элементов того же функционального назначения в таблицах оценочных норм.
- Стоимостные коэффициенты выражают собой относительную стоимость разновидностей основных конструктивных элементов и видов работ объединенных общим функциональным назначением.
- Стоимостные коэффициенты определяются в соответствии с правилами указанными в *Рекомендациях по использованию к сборникам УПВС и УПСС*.
- Способ оценки строений с применением стоимостных коэффициентов изложен в технической части к таблицам оценочных норм Сборника норм для оценки строений при страховании (Том 1)
- $K_{тер}$** — региональный коэффициент, учитывающий особенности изменения сметной стоимости СМР для Московской области. **$K_{тер} = 1,00$**
- $I_{01.2010-06.2014}$** индекс изменения сметной стоимости строительства за соответствующий период.
- Для пересчета сметных цен из уровня 01.2011 г. на дату оценки (апрель 2012 г.) используются индексы цен на строительно-монтажные работы, опубликованные в Письме Мин. Региона России от 02.03.2011 г. № 4511-КК/08 и в Письме Мин. Региона России от 28.02.2012 г. № 4122-ИП/08.
- $I_{01.2010-04.2014} = 1,415$**
- $K_{ин}$** — коэффициент, учитывающий предпринимательскую прибыль. Предпринимательская прибыль – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным для застройщика.
- В качестве минимальной ставки доходности следует рассмотреть альтернативные способы размещения капитала при сопоставимом уровне риска. В качестве альтернативных вложений капитала могут рассматриваться иные виды строительства. В данном конкретном случае прибыль предпринимателя не учитывается, поскольку собственник магазина –павильона устанавливал данный павильон для продажи собственной продукции, а не для извлечения прибыли от продажи либо аренды данного объекта оценки.

Данные для расчёта затрат на воспроизводство (восстановительной стоимости) с учётом сборников УПСС.

Таблица №17

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект-аналог
1	Назначение здания	Магазин-павильон Лит Б	Павильон для торговли ОЗ.08.092 (сб. УПСС "Общественные здания" за 2010г. КО- Инвест)
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-строительный объём, м ³	154	500

	-общая площадь объекта, м ²	57,8	-
	-количество этажей	1	1
	-преобладающая высота этажа, м	2,42	-
	-наличие подземной части	нет	нет
	- здание отдельностоящее или пристроенное	отдельностоящее	отдельностоящее
3	Особые функциональные отличия зданий		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-фундаменты	отсутствуют	отсутствуют
	-наружные стены	Металлические панели с утеплением	Деревянные каркасно-обшивные с утеплением
	-внутренние стены	нет	нет
	-перегородки	деревянные	деревянные
	-перекрытия	Металлическая ферма	деревянные
	-кровля	Из рубероида	из рубероида
	-полы	Мозаичная плитка	Мозаичная плитка
	-проёмы (окна, двери, ворота)	Окна-двери ПВХ	Окна-Деревянный переплёт, двери металлические
5	Класс конструктивной системы	КС-7	КС-7
6	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
7	Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования		
	-специальные конструкции (лифты, подъёмники, эскалаторы, и т.п.)	-	-
	-отопление, вентиляция	+	+
	-водоснабжение и канализация	+	+
	-электроснабжение и освещение	+	+
	- слаботочные системы	-	+
	- прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, т.д.)	-	-
8	Класс качества отделки здания (deluxe, premium, standard, econom, standard-69)	econom	Standard-69

Расчёт затрат на воспроизводство улучшений без учёта износа представлен в приложении №1.1 и составляет:

Таблица №18

	Наименование	Количественные характеристики, используемые в расчётах	Затраты на воспроизводство без учёта износа, руб.	Примечание
1	Магазин -навильон, лит «Б»	$V = 154 \text{ м}^2$	4 854 877	Приложение 1.1

6.1.2 Определение накопленного износа улучшений.

Суммарный (накопленный) износ рассчитывается по формуле:

$$S=I-(1-F) \times (1-V) \times(1-E);$$

Где, F, V, E-выраженная в долях степень соответствующего частичного обесценения - физического, функционального и внешнего.

А. Физический износ - это уменьшение стоимости имущества из-за утраты им заданных потребительских свойств в результате деятельности человека и природно-климатических факторов.

Для определения величины накопленного износа применяются следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод экономической жизни;
- модифицированный метод экономической жизни;
- метод разбивки.

При применении метода сравнения продаж накопленного износа определяется как разница между стоимостью воспроизводства (замещения) улучшений и их рыночной стоимостью на дату оценки. Данный метод применяется при наличии достоверной рыночной информации о ценах продаж и показателях стоимости участков земли для аналогичных объектов.

При применении метода экономической жизни накопленный износ определяется как доля стоимости воспроизводства (замещения), определяемая отношением эффективного возраста к общей экономической жизни. Данный метод целесообразно применять при отсутствии или невозможности получения данных, необходимых для расчета отдельных составляющих накопленного износа или износа отдельных конструктивных элементов.

Модифицированный метод экономической жизни определяет накопленный износ как долю стоимости воспроизводства (замещения) с учетом исправимого (устранимого) физического износа, определяемую отношением эффективного возраста к общей экономической жизни. Данный метод целесообразно применять при наличии возможности определения величин стоимости и исправимого (устранимого) физического износа для отдельных конструктивных элементов зданий и сооружений.

Метод разбивки (разбиения) определяет отдельно величину каждой составляющей накопленного износа, к которым относят:

- исправимый (устранимый) физический износ (отложенный ремонт);
- неисправимый (неустранимый) физический износ;
- исправимый (устранимый) функциональный износ;
- неисправимый (неустранимый) функциональный износ;
- экономический (внешний) износ.

Износ относится к исправимому (устранимому), если затраты на его устранение меньше, чем добавляемая при этом стоимость. И наоборот, износ относится к неисправимому (неустранимому), если затраты на устранение больше, чем добавленная данным устранением стоимость объекта оценки.

Для применения метода разбивки при определении накопленного износа необходимо в качестве расчетной базы иметь данные о стоимости нового строительства, выполненные с разбивкой по конструктивным элементам.

Исправимый (устранимый) физический износ относят на счет плохой эксплуатации, поэтому его называют также отложенным ремонтом. При оценке рыночной стоимости предполагается, что типичный покупатель произведет немедленный ремонт, чтобы восстановить эксплуатационные характеристики сооружения (косметический ремонт, восстановление участков протекающей кровли, ремонт инженерного оборудования и т.д.) до нового или практически нового состояния, а величина устранимого физического износа

будет соответствовать издержкам на восстановлении строительного элемента до состояния нормальной эксплуатации.

Неисправимый (неустранимый) физический износ соответствует состояниям строительных конструкций, устранение которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно.

Обычно физический износ объекта недвижимости рассчитывается на основании данных, полученных при визуальном осмотре, путём разбиения на конструктивные элементы и подсчёта износа отдельно по каждому конструктивному элементу, с учётом его удельного веса, согласно сборникам УПВС, ВСН 53-86(Р) «Правила оценки физического износа жилых зданий» и косвенному методу (Кутуков В.Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981 г.).

Метод определения физического износа в соответствии ВСН 53-86(Р) заключается в том, что на основе анализа данных, полученных при осмотре Объекта оценки, определяется величина физического износа каждого конструктивного элемента.

Физический износ определяется по формуле:

$$\Phi_3 = \sum_{i=1}^n I_{ki} U_i ;$$

где Φ_3 - физический износ здания, %;

I_{ki} - физический износ отдельной конструкции, %;

U_i – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания;

n – число отдельных конструкций, элементов или систем в здании.

Доли отдельных конструкции, элементов и систем (в %) следует принимать по данным технического паспорта БТИ, сборникам УПВС или по Сборникам укрупнённых показателей стоимости строительства складских зданий и сооружений, промышленных зданий, общественных зданий. Для расчёта физического износа Объекта оценки были использованы данные по Сборнику «Складские здания и сооружения», «Промышленные здания», «Общественные здания», «Магистральные сети и транспорт» и «Сооружения городской инфраструктуры».

Неустранимый износ определялся методом экономической жизни, с учётом эффективного возраста и нормативного срока службы. (расчёт дан в приложениях 1.1).

Устранимый износ определялся экспертным путём на основании визуального с осмотра объекта аренды и ВСН 53-86(Р) «Правила оценки физического износа зданий».

Анализ износа:

1. Здание магазина-навильона лит «Б».

В результате обследования было установлено:



Фундаменты- магазин павильон является сборно-разборной конструкцией, фундаменты отсутствуют.

Стены — Ослабления крепления отдельных панелей - износ 5%

Кровля- Ослабления крепления отдельных листов к обрешетке, отдельные протечки - износ 45%.

Полы- трещины отдельных плиток – физический износ 5%

Двери- поверхностные трещины в местах сопряжения коробок — физический износ 5%.

Окна- Уплотнительные прокладки изношены, истертость у рам ветрин - физический износ 45%

Отделка:

Стены трещины и сколы панелей -5%

Потолки- трещины и сколы панелей - физический износ 5%

Внутренние сантехнические устройства и электроосвещение- ослабление закреплений электроприборов— физический износ — 5%.

Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.1

Таблица №19

	Наименование	Количественные характеристик, используемые в расчётах	Физический износ, руб.	Примечание
1	Магазин -павильон, лит «Б»	$V = 154 \text{ м}^2$	219 660	Приложение 2.1

Б.Функциональное устаревание.

Функциональное устаревание означает несоответствие основных эксплуатационных характеристик зданий современным стандартам и рыночным требованиям, предъявляемым к условиям жизнедеятельности людей и функционирования производственного оборудования, к объему и качеству предоставляемых услуг.

Функциональное устаревание происходит скачкообразно по мере изменения требований не только к промышленной технологии, но и к жилью. Например, если ещё совсем недавно газификация считалась положительным элементом благоустройства, то сегодня делается упор на замену газа электричеством, газовых колонок центральным или местным горячим водоснабжением и т. п.

Физический износ можно уменьшить путем текущего или капитального ремонта, а функциональное устаревание - модернизацией или реконструкцией объекта, в отдельных случаях - капитальным ремонтом. Величина затрат на устранение функционального устаревания не должна превышать затрат на строительство нового здания, равного по объему и полезности, но отвечающего требованиям современных стандартов.

Экономическое (внешнее) устаревание является неустранимым.

Причинами устаревания могут быть:

- отсутствие или недостаток элементов (объемов) — устаревание 1-го вида;
- моральный износ элементов (объекта) — устаревание 2-го вида;
- избыток элементов (объемов) — устаревание 3-го вида.

Функциональное устаревание может быть устранимым или неустранимым в зависимости от того, существует ли для этого техническая возможность и насколько строительные затраты на его устранение соотносятся с ожидаемыми от этого выгодами.

Устранимое функциональное устаревание — это устаревание, устранение которого технически возможно и затраты при этом меньше вклада в стоимость объекта после его устранения. По аналогии с понятием «отложенного ремонта» в физическом износе здесь

применимо понятие «отложенная реконструкция (модернизация)».

Неустранимое функциональное устаревание — это устаревание, устранение которого технически невозможно или его затраты на устранение больше вклада в стоимость объекта.

Приведем формулы для расчета всех видов функционального устаревания:

$$\Phi У = У\Phi У + Н\Phi У,$$

$$У\Phi У = У\Phi У_1 + У\Phi У_2 + У\Phi У_3$$

$$Н\Phi У = Н\Phi У_1 + Н\Phi У_2 + Н\Phi У_3,$$

где $\Phi У$ — функциональное устаревание;

$У\Phi У$ и $Н\Phi У$ — устранимое и неустранимое функциональное устаревание;

$У\Phi У_1$ и $Н\Phi У_1$ — устранимое и неустранимое функциональное устаревание 1-го вида (отсутствие, недостаток элемента или объема);

$У\Phi У_2$ и $Н\Phi У_2$ — устранимое и неустранимое функциональное устаревание 2-го вида (моральный износ элемента);

$У\Phi У_3$ и $Н\Phi У_3$ — устранимое и неустранимое функциональное устаревание 3-го вида (избыток элемента или объема).

Б.1. Устранимое функциональное устаревание.

Для оценки устранимого устаревания используются элементы затратного подхода. Величина устранимого устаревания измеряется затратами на его устранение, которые оценивают путем сравнения стоимости воспроизводства устаревшего объекта (элемента) и нового, построенного в соответствии с современными стандартами и не имеющего данный вид устаревания.

Устранимое функциональное устаревание 1-го вида.

Выражается в отсутствии (недостатке) необходимого элемента (объема, площади).

Измеряется разницей между стоимостью устройства необходимого элемента в существующем объекте и стоимостью его устройства при новом строительстве.

Предполагается, что устройство необходимого элемента в стеснённых условиях существующего здания обходится, как правило, дороже, чем устройство его во времени нового строительства.

Тогда

$$У\Phi У_1 = C_M - C_{стр} = C_M - ПСЗ_3,$$

$$C_{мод} = C_M$$

Где

где C_M — стоимость устройства необходимого элемента существующем объекте;

$C_{стр} = ПСЗ_3$ — стоимость устройства необходимого элемента при новом строительстве, то есть полная стоимость замещения современного элемента, идентичного недостающему; $C_{мод}$ — затраты на модернизацию (реконструкцию) объекта.

Или

$$У\Phi У_1 = ПСВ_3 \times K_M \times K_C - ПСВ_3 \times K_C = ПСВ_3 \times K_C \times (K_M - 1),$$

$$C_{мод} = ПСВ_3 \times K_M \times K_C.$$

Где

K_C — коэффициент перехода от стоимости воспроизводства копии отсутствующего элемента к стоимости замещения современного элемента-аналога (далее — коэффициент новизны):

$$ПСЗ_3 = ПСВ_3 \times K_C.$$

Данный коэффициент определяется как отношение сметных цен (расценок, показателей стоимости), приведенных к единой дате. При отсутствии данных этот коэффициент принимается равным 1. (значение табличное «Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости» В.Т. Александров)

K_M — коэффициент перехода от стоимости нового строительства элемента к стоимости его монтажа в стесненных условиях существующего объекта (далее — коэффициент монтажа):
 $C_M = PC3_{\text{Э}} \times K_M$

Данный коэффициент принимается по таблице в зависимости от вида элемента и вида строительства. (значение табличное «Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости» В.Т. Александров)

В практике оценки зданий и сооружений часто встречаются случаи устаревания (отсутствия, морального износа, избытка) не всего элемента (объекта), а лишь его части.

Рассмотрим эту ситуацию, для чего введем понятие коэффициента (доли) устаревания элемента:

K_y — доля устаревания в общем объеме элемента ($K_y < 1$).

Тогда формулы будут иметь следующий вид:

• при расчете на базе стоимости воспроизводства:

$$УФУ_1 = PCB_{\text{Э}} \times K_y \times K_c \times (K_M) / (1 - K_y), \text{ где } 0 < K_y < 1$$

$$C_{\text{МОД}} = PCB_{\text{Э}} \times K_y \times K_M \times K_c / (1 - K_y).$$

Устранимое функциональное устаревание 2-го вида.

Выражается в моральном износе элемента. Измеряется суммированием стоимости воспроизводства морально устаревшего элемента (с учетом физического износа) и величины затрат (без материальных) на его замену за вычетом **стоимости возвратных материалов** от разборки элемента. Это высказывание можно представить в виде следующего арифметического выражения:

$$УФУ_2 = PCB_{\text{Э}} - \text{ФИ}_{\text{Э}} + C_{\text{Д}} - C_{\text{ВОЗВ}} + C_M - PC3_{\text{Э}},$$

$$C_{\text{МОД}} = C_{\text{Д}} + C_M - C_{\text{ВОЗВ}},$$

(10а)

где $C_{\text{Д}}$ — стоимость демонтажа устаревшего элемента;

C_M — стоимость устройства нового элемента в существующем объекте;

$PC3_{\text{Э}}$ — полная стоимость замещения нового элемента, то есть стоимость устройства его при новом строительстве;

$C_{\text{ВОЗВ}}$ — стоимость возвратных материалов; принимается в размере 15 % стоимости демонтажа.

$$УФУ_2 = CB_{\text{Э}} + PCB_{\text{Э}} \times (0,85 \times K_{\text{Д}} + K_M \times K_c - K_c)$$

Где,

$K_{\text{Д}}$ — коэффициент перехода от стоимости воспроизводства элемента к стоимости его демонтажа (далее — коэффициент демонтажа): $K_{\text{Д}} = C_{\text{Д}} / PCB_{\text{Э}}$.

Данный коэффициент принимается в зависимости от вида элемента и вида строительства. (значение табличное «Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости» В.Т. Александров)

При частичном устаревании объекта (элемента) формулы имеют следующий вид:

• при расчете на базе стоимости воспроизводства

$$УФУ_2 = CB_{\text{Э}} \times K_y + PCB_{\text{Э}} \times K_y \times (0,85 \times K_{\text{Д}} + K_M \times K_c - K_c)$$

$$C_{\text{МОД}} = PCB_{\text{Э}} \times K_y \times (0,85 \times K_{\text{Д}} + K_M \times K_c),$$

$$УФУ_2 = C_{\text{МОД}} - K_y \times (PCB_{\text{Э}} \times K_c - CB_{\text{Э}}).$$

Устранимое функциональное устаревание 3-го вида.

Выражается в избытке элемента (объема, площади). Измеряется суммированием стоимости воспроизводства избытка (с учетом физического износа) и стоимости его демонтажа за вычетом стоимости возвратных материалов.

Это высказывание можно представить в виде следующего арифметического выражения:

$$УФУ_3 = ПСВ_3 - ФИ_3 + C_D - C_{\text{возв}},$$

$$C_{\text{мод}} = C_D - C_{\text{возв}},$$

или

$$УФУ_3 = СВ_3 + 0,85 \times ПСВ_3 \times К_d,$$

$$C_{\text{мод}} = 0,85 \times ПСВ_3 \times К_d$$

Для случая частичного избытка формулы представить в следующем виде:

$$УФУ_3 = СВ_3 \times K_y + 0,85 \times ПСВ_3 \times K_y \times К_d,$$

$$C_{\text{мод}} = 0,85 \times ПСВ_3 \times K_y \times К_d,$$

$$УФУ_3 = C_{\text{мод}} + СВ_3 \times K_y;$$

Б.2. Неустранимое функциональное устаревание.

Для оценки неустранимого устаревания используются элементы доходного подхода. Неустранимое функциональное устаревание определяется стоимостью воспроизводства недостающих, реально устаревших или избыточных элементов, с одной стороны, убытков от названных недостатков — с другой. Под убытками подразумеваются потеря чистого операционного дохода и дополнительные эксплуатационные затраты.

Неустранимое функциональное устаревание 1-го вида

Выражается в отсутствии (недостатке) необходимого объекта элемента, объема, площади). Измеряется разницей между чистой потерей дохода из-за отсутствия необходимого элемента и стоимости замещения, если бы он был в составе здания во время нового строительства. Это высказывание можно представить в виде следующего арифметического выражения:

$$НФУ_1 = ЧПД - ПСЗ_3 = ЧПД - ПСВ_3 \times K_c,$$

где K_c — коэффициент новизны, б/р;

ЧПД — чистая потеря дохода из-за отсутствия необходимого элемента объема, определяется капитализацией величины снижения чистого операционного дохода или умножением на мультипликатор величины снижения потенциального валового дохода по формулам:

$$ЧПД = S_{\text{ПОЛ}} \times ДА \times (1 - K_{\text{ор}}) / R_B$$

или

$$ЧПД = ДПВД \times GRM = S_{\text{ПОЛ}} \times ДА \times GRM,$$

где $S_{\text{ПОЛ}}$ — полезная (арендопригодная) площадь, м²;

ДА — величина снижения арендной платы, д.е/м² в год;

$K_{\text{ор}}$ — коэффициент операционных расходов, б/р;

R_B — коэффициент капитализации для здания, б/р;

ДПВД — снижение потенциального валового дохода, д.е/год.;

GRM — валовой рентный мультипликатор дохода, б/р.

В случае частичного отсутствия (недостатка) элемента объекта.

$$НФУ_1 = ЧПД - ПСВ_3 \times K_c \times K_y / (1 - K_y), \text{ где } 0 < K_y < 1;$$

Неустранимое функциональное устаревание 2-го вида

Выражается в моральном износе элемента объекта и измеряется суммированием стоимости воспроизводства морально изношенного элемента и чистой потери дохода за вычетом стоимости замещения современного элемента, если бы он был в составе здания во время строительства. При этом принято допущение о равенстве относительных величин физического износа устаревшего и современного элементов. Эти высказывания можно представить в виде следующего арифметического выражения:

$$\text{НФУ}_2 = \text{СВЭ} + \text{ЧПА} - \text{СЗЭ}.$$

или

$$\text{НФУ}_2 = \text{ЧПА} + \text{СВЭ} \times (1 - \text{Кс}).$$

Для случая частичного устаревания элемента формула будет иметь следующий вид:

$$\text{НФУ}_2 = \text{ЧПА} + \text{СВЭ} \times \text{К}_y \times (1 - \text{Кс});$$

Неустраняемое функциональное устаревание 3-го вида

Выражается в избыточности объекта (элемента, объема, площади). Измеряется суммированием стоимости воспроизводства избыточного элемента (объема) и дополнительных эксплуатационных затрат за вычетом добавленной рыночной стоимости объекта, связанной с наличием избытка. Это высказывание можно представить в виде следующего арифметического выражения:

$$\text{НФУ}_3 = \text{СВЭ} + \text{Э}_{\text{доп}} - \text{С}_{\text{доб}},$$

где СВЭ — остаточная стоимость воспроизводства избыточного элемента;

Эдоп — дополнительные эксплуатационные затраты на избыток;

Сдоб — вклад избытка в рыночную стоимость объекта. В формуле базой для расчета устаревания является стоимость воспроизводства.

Для случая частичного избытка формула неустраняемого устаревания представляется в следующем виде:

$$\text{НФУ}_3 = \text{СВЭ} \times \text{К}_y + \text{Э}_{\text{доп}} - \text{С}_{\text{доб}};$$

Отрицательное значение устаревания означает, что вклад избытка превышает издержки и поэтому устаревание отсутствует.

При отсутствии данных о величине дополнительных эксплуатационных затрат на избыточный элемент (объем) их можно принять равными капитализированным амортизационным отчислениям на полное восстановление избыточной части элемента по формуле:

$$\text{Э}_{\text{доп}} = \text{ПСВЭ} \times \text{К}_y / (\text{ТЭК} \times \text{R}_B),$$

где ПСВЭ — полная стоимость воспроизводства элемента; К_y — удельный вес избыточной части элемента; ТЭК — срок экономической жизни элемента; R_B — коэффициент капитализации для здания.

Описание функционального устаревания объекта оценки.

В нашем конкретном случае у объекта оценки функциональный износ отсутствует.

В. Экономическое устаревание

Экономическое (внешнее) устаревание вызывается неблагоприятными факторами, внешними по отношению к недвижимости, и считаются неустраняемыми.

Для оценки экономического устаревания применяются следующие методы:

- капитализация потерь чистого операционного дохода;

- сравнения парных продаж;
- срока экономической жизни.

Неблагоприятные внешние факторы (рыночные, законодательные, окружающей инфраструктуры и др.) оказывают негативное влияние на недвижимость в целом, поэтому объектами оценки экономического устаревания также являются, как правило, здания и сооружения в целом, а не отдельные их элементы. Поскольку генерируемый недвижимостью чистый операционный доход распределяется между улучшениями и земельным участком, а экономическое устаревание традиционно относят только к улучшениям, при определении экономического устаревания капитализируется та часть потери дохода, которая относится к улучшениям. Считаем, что экономическое устаревание у объекта оценки отсутствует.

Таким образом, накопительный износ улучшений, входящих в объект оценки, выраженный в рублях составит:

Таблица №20

	Наименование	Количес- венные характери- стик, используе- мые в расчётах	Физически й износ. Руб. на дату оценки	Функциона льный износ в руб. на дату оценки	Накопительн ый износ в руб. на дату оценки	Примечание
<i>1</i>	<i>Магазин -навильон, лит «Б»</i>	$V = 154\text{м}^2$	219 660	0	219 660	<i>Приложение 2.1</i>

Таким образом, стоимость улучшений входящих в Объект оценки, определённая затратным подходом на дату оценки составляет:

Таблица №21

	Наименование	Количественные характеристик, используемые в расчётах	Затраты на воспроизводств, без учёта износа, руб.	Накопительны й износ в руб. на дату оценки	Стоимость улучшений определённая затратным подходом в руб. на дату оценки (без учёта НДС)
<i>1</i>	<i>Магазин - навильон, лит «Б»</i>	$V = 154\text{м}^2$	4 854 877	219 660	4 635 217

4 635 217

(Четыре миллиона шестьсот тридцать пять тысяч двести семнадцать) рублей (без учёта НДС).

Итоговая таблица

Сводная ведомость по затратному подходу:

Таблица №22

	Наименование	Количественные характеристик, используемые в расчётах	Стоимость улучшений определённая затратным подходом в руб. на дату оценки (без учёта НДС)
--	--------------	--	--

1	Магазин -навильон, лит «Б»	$S= 57,8\text{м}^2$	4 635 217
2	Земельный участок	$S=165\text{м}^2$	1 441 100
	ИТОГО		6 076 317

Таким образом, стоимость объекта оценки затратным подходом на дату оценки составляет:

6 076 317

(Шесть миллионов семьдесят шесть тысяч триста семнадцать) рублей (без учёта НДС).

6.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

Метод сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода основан на допущении о том, что субъекты на эффективно функционирующем рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Отсюда следует, что данный метод основан на принципе замещения. Другими словами, метод опирается на предположение, что разумный покупатель (которых большинство) за выставленный на продажу объект заплатит сумму не больше той, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход определяет рыночную стоимость на основе анализа недавних продаж объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по физическим характеристикам, использованию, доходу, который они производят.

Метод базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной полезностью наиболее распространенным и пользующимся спросом станет товар с наименьшей ценой.

При корректировке продажных цен объектов-аналогов все поправки делаются от объекта-аналога к объекту оценки.

Применение метода сравнения продаж предполагает определенную последовательность действий:

- Изучить рынок и выбрать объекты недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
- Собрать и проверить информацию по каждому отобранному объекту.
- Проанализировать и сравнить каждый объект с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи.
- Скорректировать цены продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.
- Согласовать скорректированные цены сопоставимых объектов недвижимости и прийти к показателю стоимости оцениваемого объекта.

Для оценки стоимости 1 кв. м Объекта оценки, использовались данные по продаже объектов, сопоставимых с Объектом оценки с учётом анализа наилучшего и наиболее эффективного использования.

Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик помещений Объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же классу коммерческой

недвижимости, что и помещения Объекта оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам помещений Объекта оценки. Была изучена информация из следующих источников: www/6451919.ru, www/an-alenmar.ru, www/serpuhov.name, www/rdserp.ru, www/realty.dmir.ru, www/move.ru, www/vesta-serp.ru, www/chehov.name, www.chekhov.olx.ru

Характеристика объектов- аналогов представлена в Табл.№23

Характеристики Объектов -Аналогов

Таблица №23

Характеристики	объект № 1	объект № 2	объект №3	объект №4
сравнения				
объекта				
Адрес объекта	Московская обл. г.Ногинск, ул. Рогожская	Московская обл. г.Ногинск, ул.Текстилей,29	Московская обл. г.Ногинск, ул. Климова	Московская обл. г.Ногинск, ул. Белякова,д.5
Площадь, м2	125,4	85	84	189
Назначение	торговое	торговое	торговое	торговое
Использование	торговое	торговое	торговое	торговое
Расположение	1-й жэтаж ж/дома	2-й жэтаж ж/дома	цокольный этаж ж/дома	пристроенное
Земельный участок	не определены	не определены	не определены	не определены
Местоположение	центр города	окраина города жилая зона	центральная часть города в жилом районе	центральная часть города в жилом районе
Наличие подъездных путей	имеются	имеются	имеются	имеется
Наличие отделки	standart	standart	без отделки	улучшенная
Наличие охраны	сигнализация	сигнализация	отсутствуют	имеется
Износ	15%	30%	30%	0%
Наличие коммуникаций	имеются	имеется	имеется	имеется
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Цена предложения	4 600 000	6 000 000	7 000 000	13 000 000
Источник информации	www.noginsk-region.mosr.ru	www.noginsk-region.mosr.ru	www.noginsk.msk.slano.ru	www.noginsk.msk.slano.ru

Фрагменты схем расположения объектов –аналогов.

Ниже приводятся обоснования значения внесённых Оценщиком корректировок.

Это процентная корректировка. Исходя из проведенного специалистами «SRG-Appraisal» (ООО «ЭсАрДжи-Оценка») сравнительного анализа базы данных по ценам предложения проданных объектов, среднее значение поправки находится в диапазоне от 5% до 15 %, в зависимости от срока экспозиции объекта на открытом рынке, наличия или отсутствия обременении или ограничений права собственности, а также ряда субъективных факторов, не поддающихся прогнозированию. В данном Отчете Оценщик принял среднее значение корректировки равное 10%.

Это процентная корректировка. В настоящем Отчете на все объекты-аналоги оформлено право собственности. На некоторые объекты-аналоги на земельные участки было оформлено право аренды. Оценщиком не вносилась корректировка на права на земельный участок, т. к. при продаже здания вид права на земельный участок не значительно влияет на стоимость объекта. Таким образом, корректировка на качество прав в настоящем Отчете не вносилась.

Это процентная корректировка. Способ оплаты сделки является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость 1 кв. м помещений Объекта оценки. В настоящем Отчёте Оценщик действовал из предположения, что финансирование сделки купли-продажи объектов-аналогов, а также Объекта оценки, происходит одинаковым способом. Учитывая вышесказанное, корректировка на условия финансирования в настоящем Отчёте не вносилась.

Это процентная корректировка. У объектов-аналогов, как и у Объекта оценки, отсутствуют

какие-либо особые условия. Таким образом, корректировка на особые условия в настоящем Отчёте не производилась.

5. *Корректировка на условия рынка.*

Это процентная корректировка. Дата сделки объектов-аналогов соответствует дате оценки. Исходя из вышесказанного, корректировка на условия рынка в настоящем Отчёте не вносилась.

6. *Корректировки на местоположение.*

Это процентные корректировки. Местоположение объекта является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость 1 кв. м нежилого помещения. Местоположение нежилых помещений характеризуются такими составляющими как район расположения/транспортная доступность и ближайшее окружение. Корректировки на местоположение внесены Оценщиком на основании данных анализа рынка и по информации, полученной от специалистов ведущих агентств недвижимости (Компания «Blackwood real estate», Компания «Penny Lane Realty», компания «Fleming Family & Partners» а/н МИЭЛЬ, Консалтинговая компания А.Т.Kearney).

7. *Корректировки на физические характеристики.*

Это процентные корректировки. Физические характеристики объекта являются одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость 1 кв. м нежилого помещения. Физические характеристики нежилых помещений характеризуются такими составляющими как тип здания, тип помещения, этажность, качество отделки, наличие/отсутствие отопления, наличие / отсутствие парковочных мест, наличие охраны,. Корректировки на физические характеристики внесены Оценщиком на основании данных анализа рынка и по информации, полученной от специалистов ведущих агентств недвижимости (Компания «Blackwood real estate», Компания • Penny Lane Realty», компания «Fleming Family & Partners»)) а/н МИЭЛЬ, Консалтинговая компания А.Т.Kearney).

8. *Корректировка на экономические характеристики.*

Это процентная корректировка. Экономические характеристики коммерческой недвижимости характеризуется такими составляющими как текущее использование и тип аренды. В настоящем Отчёте экономические характеристики схожих объектов схожи с экономическими характеристиками помещений Объекта оценки. С учётом вышесказанного, корректировка на экономические характеристики не вносилась.

Внесение весовых коэффициентов.

Весовые коэффициенты были присвоены на основании экспертного мнения Оценщика.

Расчёт Объекта оценки дан в Приложении 2.

Таким образом, стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода на дату определения стоимости, округлённо составит:

7 503 037

(Семь миллионов пятьсот три тысячи тридцать семь) рублей (без учёта НДС)

6.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная с даты проведения оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.

- Расчет действительного валового дохода, который представляет собой потенциальный валовой доход за минусом потерь от недозагрузки объекта и невзысканных арендных платежей.
- Расчет издержек от эксплуатации, исходя из анализа фактических издержек по содержанию или типичных издержек на данном рынке. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.
- Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и анализ дисконтированного денежного потока.

Метод прямой капитализации не учитывает возврат капитала и доход на капитал, так как он не учитывает предположений инвестора относительно отдачи, предполагаемого срока владения собственностью, планируемой модели поступления доходов и величины начальных инвестиций. Этот метод не следует применять, когда отсутствует информация о рыночных сделках, а также когда объект не вышел на режим стабильных доходов, т.е. когда требуется реконструкция.

Учитывая особенности оцениваемого объекта, характер ожидаемых поступлений от его эксплуатации, Оценщик счел необходимым при расчете стоимости объекта с точки зрения будущих доходов использовать *метод дисконтирования денежного потока (DCF-анализ)*.

При использовании *DCF-анализа* каждое поступление дохода, включая доход от продажи, дисконтируется в настоящую стоимость. В соответствии с этим методом при определении стоимости недвижимости оценщик должен проанализировать и спрогнозировать будущие потоки денежных доходов с точки зрения их структуры, величины, времени и частоты их поступлений, и определить ставки, по которым их необходимо дисконтировать.

Расчет текущей стоимости денежных потоков производится путем дисконтирования ожидаемых денежных потоков прогнозного периода по формуле:

$$PV_i = \text{ЧОД} / (1 + \text{СД})^{n-0,5}; \text{ где}$$

PV - текущая стоимость;

ЧОД - известная в будущем сумма;

СД - ставка дисконтирования;

n - число периодов.

Величина реверсии определяется по формуле:

$$R = \text{ДП}_{\text{пост}} / C_{\text{Кап}}; \text{ где}$$

ДП_{пост} - денежный поток постпрогнозного периода;

C_{Кап} - ставка капитализации.

Ставка капитализации рассчитывалась по формуле:

$$C_{\text{Кап}} = Y_0 + \Delta - \alpha$$

Y₀ - ставка дисконта;

Δ - норма возврата капитала;

α - долгосрочные темпы роста.

Расчет денежного потока в постпрогнозный период рассчитывался по следующей формуле:

$$\text{ДП}_{\text{пост}} = \text{ЧОД}_{\text{пост}} / (1 + \text{СД})^{n_{\text{пост}} - 1};$$

где

ЧОД_{пост} - чистый операционный доход в постпрогнозный период;

n_{пост} - порядковый номер года, предшествующего постпрогнозному периоду.

Решение задачи при этом разбивается на два этапа:

1. Анализ и прогноз будущих потоков денежных доходов.
2. Определение ставки дисконтирования.

6.3.1.Определение среднерыночной ставки аренды для Объекта оценки

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в настоящем Отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата. Потенциальный валовой доход рассчитывается по следующей формуле:

$$ПВД=A \times S;$$

где:

A - рыночная ставка арендной платы без учета НДС (годовая);

S- площадь, сдаваемая в аренду.

Для оценки рыночной ставки арендной платы для Объекта оценки, были использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с Объектом оценки, с учётом анализа наиболее эффективного использования (см. п. 5 «Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования»).

Обоснование выбора схожих объектов: выбор схожих объектов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик и характеристик оцениваемых помещений. Схожие объекты принадлежат к тому же классу коммерческой недвижимости, что и Объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам оцениваемых помещений.

Характеристики объектов, схожих с Объектом оценки, представлены в Табл.№24:

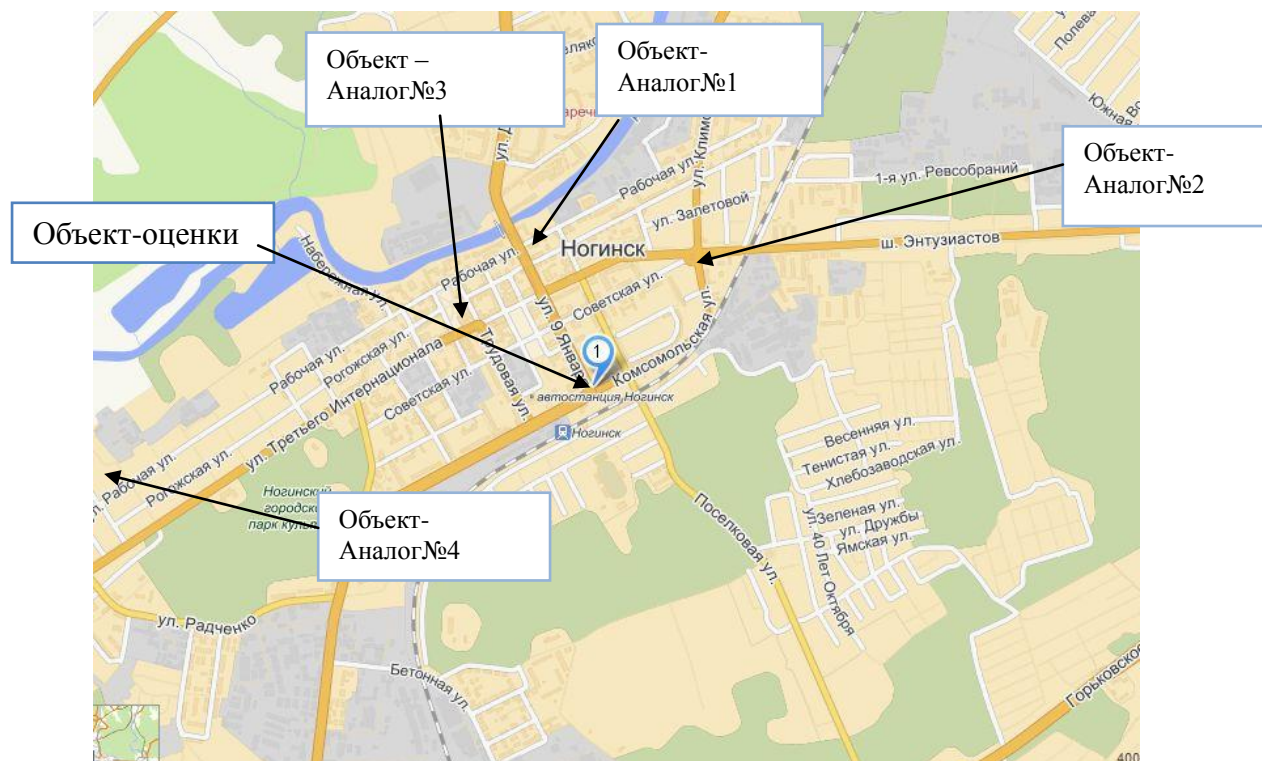
Таблица №24

Характеристики объектов-аналогов	объект № 1	объект № 2	объект №3	объект №4
Адрес объекта	Московская обл. г.Ногинск, ул. Декабристов,д.38	Московская обл. г.Ногинск, пл.Ленина	Московская обл. г.Ногинск, ул. 3-его Интернационала	Московская обл. г.Ногинск, ул. Строителей,д.3
Наименование объекта	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения
Функциональное назначение	свободного назначения	торговые	торговые помещения	свободного назначения
Тип помещений	отдельностоящие	отдельностоящие	отдельностоящее	встроенное
Площадь сдаваемых помещений, м ²	150	36	100	124
Тип здания в котором расположены помещения	отдельностоящие	отдельностоящие	отдельностоящее	1-этаж ж/дома
Этажность	1-этажное	1-этажное	1-этажное	1-этаже
Условия рынка (Изменение цен во	02.06.2014	02.06.2014	02.06.2014	02.06.2014

времени- дата предложения)				
Наличие/отсутствие газоснабжения	отсутствует	имеется	имеется	имеется
Наличие/отсутствие канализации	имеется	имеется	имеется	имеется
Наличие/отсутствие водоснабжения	имеется	имеется	имеется	имеется
Наличие/отсутствие электроснабжения	имеется	имеется	имеется	имеется
Операционные расходы	за счёт арендатора	за счёт арендатора	за счёт арендатора	за счёт арендатора
Ближайшее окружение	жилая и административная застройка	жилая и административная застройка	жилая и административная застройка	жилая и административная застройка
Район расположения	центральная часть города	центральная часть города	центральная часть города	окраина города
Транспортная доступность	хорошая(менее 100м до остановки общественного транспорта)	хорошая (менее 100м до остановки общественного транспорта)	хорошая (менее 100м до остановки общественного транспорта)	удовлетворительная более 100м до остановки общественного транспорта)
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
Наличие охраны	сигнализация	сигнализация	сигнализация	сигнализация
Класс качества отделки	standard-69	deluxe	deluxe	standard-69
Вид аренды	прямая	прямая	прямая	прямая
Цена за м2/месяц ,руб	266	2500	1000	282
Цена за м2/год ,руб	3 192	30 000	12 000	3 384
Источник информации	www.noginsk.msk.slando.ru	www.noginsk.msk.slando.ru	www.noginsk.msk.slando.ru	www.noginsk.msk.slando.ru

Примечание: Ставки аренды включают операционные расходы.

Схема расположения схожих объектов представлена ниже.



Расчёт среднерыночной ставки арендной платы для Объекта оценки приведён в Приложении 3а .

Ниже приводятся значения и обоснование вносимых Оценщиком корректировок.

1. Корректировка на условия рынка.

Это процентная корректировка. Дата сделки объектов-аналогов соответствует дате оценки. Исходя из вышесказанного, корректировка на условия рынка в настоящем Отчёте не вносилась.

2. Корректировки на местоположение.

Это процентные корректировки. Местоположение объекта является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость 1 кв. м нежилого помещения. Местоположение нежилых помещений характеризуются такими составляющими как район расположения/транспортная доступность и ближайшее окружение. Корректировки на местоположение внесены Оценщиком на основании данных анализа рынка и по информации, полученной от специалистов ведущих агентств недвижимости (Компания «Blackwood real estate», Компания «Реппу Lane Realty», компания «Fleming Family & Partners» а/н МИЭЛЬ, Консалтинговая компания А.Т.Kearney).

3. Корректировки на физические характеристики.

Это процентные корректировки. Физические характеристики объекта являются одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость 1 кв. м нежилого помещения. Физические характеристики нежилых помещений характеризуются такими составляющими как тип здания, тип помещения, этажность, качество отделки, наличие/отсутствие отопления, наличие / отсутствие парковочных мест, наличие охраны,. Корректировки на физические характеристики внесены Оценщиком на основании данных анализа рынка и по информации, полученной от специалистов ведущих агентств недвижимости (Компания «Blackwood real estate», Компания • Penny Lane Realty», компания «Fleming Family & Partners»)) а/н МИЭЛЬ, Консалтинговая компания А.Т.Kearney).

4. Корректировки на экономические характеристики.

Это процентная корректировка. Экономические характеристики коммерческой недвижимости характеризуется такими составляющими как текущее использование и тип аренды. В настоящем Отчёте экономические характеристики схожих объектов схожи с экономическими характеристиками помещений Объекта оценки. С учётом вышесказанного,

корректировка на экономические характеристики не вносилась.

Внесение весовых коэффициентов.

Весовые коэффициенты были присвоены на основании экспертного мнения Оценщика.

Таким образом, среднерыночная арендная ставка для помещений, входящих в состав Объекта оценки составляет округлено:

13 900

(Тринадцать тысяч девятьсот) рублей (без учёта НДС).

Расчёт дан в Приложении №3а

5.3.2 Расчёт стоимости

Определение длительности прогнозного периода.

Поскольку все расчеты в методе дисконтированных денежных потоков основаны на прогнозных данных, то очень важно определить длительность прогнозного периода.

Ожидаемый предстоящий срок генерирования денежных потоков Объектом оценки был разделен на два периода: прогнозный и постпрогнозный.

В настоящем Отчете, в рамках доходного подхода, Оценщик использовал пятилетний прогнозный период. Прогнозный период соответствует периоду времени, на который могут быть обоснованно спрогнозированы величины доходов и расходов. В международной оценочной практике средняя величина прогнозного периода 5-10 лет, для России типичной личиной является период длительностью 3-5 лет. Это наиболее реальный срок, на который можно сделать обоснованный прогноз.

На основании аналитических обзоров ведущих консалтинговых компаний, предоставляющих услуги по управлению объектами недвижимости (Noble Gibbons и др.), Оценщиком было выявлено, что долгосрочные темпы роста арендных ставок для аналогичных помещений в прогнозный период ожидаются от 10% до 20%. В настоящем Отчете в качестве долгосрочных темпов роста в постпрогнозный период Оценщик принял среднее значение вышеуказанного диапазона, равное 15%.

Определение величины чистого операционного дохода.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

- Определяется потенциальный валовый доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты проведения оценки год на условиях рыночной арендной платы.
- Определяется эффективный валовый доход (действительный) посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.
- Определяется чистый операционный доход (ЧОД) до выплаты налога на прибыль посредством вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.
- Определяется чистая прибыль посредством вычитания из ЧОДа до выплаты налога на прибыль операционных расходов.

Потенциальный валовой доход (ПВД)- это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

В настоящем Отчете потенциальный валовой доход складывался из следующих составляющих:

Потенциальный валовый доход, сформированный от сдачи в аренду общей площади торговых помещений, входящих в состав Объекта оценки, по среднерыночной ставке

арендной платы для торговых помещений – 13900 руб/м² в год, включая операционные расходы (без учёта НДС).

Эффективный валовой доход - это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Расчет коэффициента недоиспользования производится по следующей формуле:

$$K_{нд} = T_c / (N_a + T_c);$$

где $K_{нд}$ - коэффициент недоиспользования;

T_c - средний период, в течение которого единица объекта недвижимости свободна;

N_a - Период, на который заключается договор аренды.

Поскольку магазин- павильон, расположен в центре города на привокзальной площади и имеет большую проходимость, то в нашем конкретном случае, коэффициент недоиспользования оцениваемых помещений арендаторами равен 0%.

Стандартные условия сдачи помещений в аренду предполагают проведение комплекса мероприятий, направленных на снижение потерь от неуплаты аренды. Так, арендодателем устанавливаются следующие условия сдачи площадей в аренду:

- создание за счет средств арендаторов страхового фонда, в размере до 3-х месячных арендных платежей;
- выставление счетов на оплату аренду и сбор платежей в начале очередного периода.

Указанные выше мероприятия позволяют практически до нуля снизить риск неуплаты платежей недобросовестными арендаторами.

Чистый операционный доход до выплаты налога на прибыль равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов и резерва на замещение. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. **Операционные расходы** принято делить на: **условно-постоянные расходы (расходы на оплату платежей по земельному участку, затраты на страхование, налог на имущество), условно-переменные (эксплуатационные расходы, расходы на управление).**

Анализ расходов.

Операционные расходы.

В нашем конкретном случае, операционные расходы компенсируются за счёт арендатора.

Резерв на замещение.

В нашем конкретном случае, расходы на замещение компенсируются за счёт арендатора.

В результате прогноза потока будущих доходов мы определили чистый операционный доход, который составил:

ЧОД 1-год – 731112 руб.

ЧОД 2-год – 840779 руб.

ЧОД 3-год – 966896 руб.

ЧОД 4-год – 1111930 руб.

ЧОД 5-год - 1278720 руб.

ЧОД в постпрогнозный период вместе с продажей – 10491399 руб.

Стоимость будущей реверсии (цена перепродажи) - **9 212 679 руб.**

Расчет дан в приложении №2в.

Расчет ставки дисконтирования.

Ставка дисконта – коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем. То есть, ставка дисконта используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня за право получения ожидаемых в будущем поступлений.

При определении ставки дисконтирования следует учитывать тип денежного потока по отношению к инфляции и, если используется реальный денежный поток, то ставка дисконта, учитывающая инфляционную составляющую должна быть скорректирована на величину инфляции по модели Фишера:

$$r = (R - i) / (1 + i), \text{ где}$$

r - реальная ставка дисконта (очищенная от инфляционной составляющей),

R - номинальная ставка дисконта,

i - годовой уровень инфляции.

Модель Фишера, как правило, применяется, в случае если годовой уровень инфляции более 10%, в противном случае можно использовать упрощенную формулу:

$$r = R - i$$

Расчет ставки дисконта всегда несет в себе долю (и зачастую значительную) субъективизма. Но в основе любой оценки лежит мнение конкретного лица - то есть субъективность суждения.

В западной практике для расчёта ставки дисконтирования применяются следующие методы:

1. метод кумулятивного построения;
2. метод сравнения альтернативных инвестиций;
3. метод выделения;
4. метод мониторинга.

Метод кумулятивного построения основан на предпосылке, что ставка дисконтирования является функцией риска и рассчитывается как сумма.

Кумулятивный метод определения ставки дисконтирования.

Данный метод предполагает определение базовой ставки процента и поправок на риски, связанные с инвестициями в недвижимость и управлением этими инвестициями.

- В мировой практике обычно базовой (безрисковой) принимается ставка по наиболее надежным ценным бумагам - долгосрочным правительственным облигациям.

Применяется также более расширенное понимание базовой ставки, к которым наряду с указанными инвестициями относятся:

- Вклад в надежный банк под фиксированный процент;
- Комбинированная валютная сделка с хеджированием.

В данном случае наиболее распространенным и адекватным выбором безрисковой доходности является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Именно они являются высоколиквидными, а уровень риска инвестирования по ним приближается к нулю. Однако наличие целого ряда государственных ценных бумаг ставит оценщика перед выбором среди этих бумаг, поскольку государственные ценные бумаги имеют различные сроки погашения, а также различные текущие значения доходности к погашению.

При выборе безрисковой ставки доходности принимались во внимание следующие аргументы:

- при прочих равных условиях, чем более длительный срок погашения имеет ценная бумага, тем ниже волатильность ее доходности;
- для обеспечения постоянной величины ставки дисконтирования на протяжении всего горизонта прогноза преимущество имеет выбор той ценной бумаги, срок погашения которой совпадает или дольше горизонта прогноза;
- ценная бумага должна быть номинирована в рублях.

Наиболее подходящей государственной ценной бумагой является облигация федерального займа 26-й серии, т. е. ОФЗ с амортизацией долга со сроком обращения с 2009 г. по 2021 г. включительно.

Расчет безрисковой ставки доходности.

Таблица №25

Дата торгов		02.06.2014
Код		SU26205RMFS3
Краткое наименование		ОФЗ -26205
Номинал		1 000
Дата погашения/ оферты		14.04.2021
Дюрация		1343
Цена сделок, %	откр.	98
	мин.	98
	макс.	99,7
Средне взвешенная цена, %	Знач	99,2158
	измен.	-0,2703
Последняя сделка, %	Знач	99,35
	измен.	+0,05
Рыночная цена (1), %		99,6203
Рыночная цена (2), %		-
Цены заявок, %	макс. спрос	99,7
	мин. предл	98
Последние котировки, %	покупка	99,3
	продажа	99,35
Признаваемая котировка, %		-
Доходность по цене, %	посл.	7,85
	ср.взв	7,87
Объем, шт.		188606
Сумма, руб		187127044
Накопленный купонный доход, руб.		37,9
Кол-во сделок, шт		24
Доразмещение, шт.		0,00
Выкуп, шт		0,00
Объем обращения		150000000
Рыночная цена,% к номиналу		-

Руководствуясь данными соображениями, оценщик принял для расчетов базовую ставку равной 7,87%, как наиболее вероятную ставку альтернативности вложения в государственные ценные бумаги ([www/micex.ru](http://www.micex.ru)).

ИЗНАЧАЛЬНО ИСХОДИМ ИЗ СЛЕДУЮЩЕЙ ПОЗИЦИИ: Все аргументы, касающиеся выведения ставки дисконта (экономически обоснованные), имеют право на существование как неотъемлемая часть работы оценщика.

В расчет принимаются любые факторы (с необязательным включением в сам отчет), обосновывающие логику и ход рассуждений оценщика и позволяющие ему принять решение.

Перед тем как приступить к определению самой ставки дисконта, определим начальные условия типичного инвестора на рынке, желающего инвестировать средства в тот или иной тип недвижимости, при имеющейся альтернативе выбора финансовых инструментов и типичного знания рынка. Т.е. инвестор владеет информацией, которая доступна из прессы, телевидения, радио, специализированных и популярных изданий типа: «Коммерсант», «Деньги» и т.д., с допущением, что он не является профессионалом ни фондового рынка, ни рынка недвижимости.

Срок, на который предполагается инвестировать средства, составляет период не менее года, т.е. они не рассматриваются как спекулятивные краткосрочные активы.

Риски, связанные с инвестициями в недвижимость, можно распределить следующим образом:

Риски, связанные с маркетингом. Рынок продаж аналогичных объектов развит средне, поскольку в городе Ногинске спросом пользуются помещения от 50 до 300м², а объект оценки – 57,3 м², а так же оцениваемый объект не является специфичным, то показатель риска равен – 0.

Риски, связанные со временем реализации объекта учитывает вероятность продажи объекта в период адекватного маркетинга. В нашем конкретном случае мы имеем дело с объектами недвижимости, которые следует реализовать в ограниченные сроки, так как речь идёт о вынужденной продаже имущества в результате банкротства. Поэтому мы считаем, что риск, связанный со временем реализации оцениваемого имущества будет высоким и оцениваем его, как – 5.

Риски, связанные с политическими решениями, которые оказывают влияние на рынок недвижимости. В настоящий момент законодательно не определен ряд моментов, способных в той или иной степени повлиять на стоимость, как земельных участков, так и недвижимого имущества вообще. Это вопросы, связанные с зонированием, налогообложением и др., поэтому риск, связанный с политическими решениями определен как – 3,75.

Риски, связанные с региональными особенностями рынка недвижимости, оценены, как средние. Рынок торговой недвижимости в г.Ногинске развит удовлетворительно, хотя есть трудности с большим количеством ликвидных площадей устраивающих по всем параметрам ритейлеров. Так же положительным фактором является тот факт, что г. Ногинск является районным центром. Поэтому мы считаем, что риски, связанные с региональными особенностями рынка недвижимости составит- 2,5.

Риски, связанные с влиянием окружающей среды на объект недвижимости оценен как – 0, так объект недвижимости находится в административной зоне и в непосредственной близости от парковой зоны.

Риски, связанные с инвестициями в определенные типы объектов недвижимости.

Учитывая местоположение и результаты наилучшего использования оцениваемого имущества, можно сказать, что риск инвестиций в такие объекты – 0 т.к., по мнению оценщика, в настоящий момент инвестирование в торговую недвижимость, является делом выгодным.

По причине отсутствия статистических данных, необходимых для определения стандартного (среднеквадратичного) отклонения, риски, связанные с инвестициями в объект недвижимости, были определены экспертным путем. Результаты расчетов приведены ниже:

Таблица №26

Факторы риска вложения в объект недвижимости	Уровень фактора риска				
	0,00	1,25	2,5	3,75	5,00
Риски, связанные с маркетингом	*				
Риски, связанные с временем реализации объекта					*
Риски, связанные с политическими решениями				*	
Риски, связанные с региональными особенностями			*		
Риски, связанные с влиянием окружающей среды	*				
Риски, связанные с инвестициями в определенные типы объектов недвижимости	*				
Сумма	0,00	0,00	2,5	3,75	5,00
Средневзвешенный итог	2,25				

Риски, связанные с управлением инвестициями можно распределить следующим образом:

Риск, связанный с использованием объекта не наиболее эффективным способом. Поскольку по итогам НЭИ профиль объекта не будет сменен, настоящий риск принят на уровне -0,00.

Риск, связанный с отсутствием управленческого учета. Рассматриваемый объект может сдаваться собственником в аренду, поэтому, риск, связанный с отсутствием управленческого учета принимает значение – 1,25.

Риск потери объектом потребительских свойств. Риск потери потребительских качеств несущих конструкций – 2,5, так как объект оценки выполнен из сборно-разборных конструкций.

Риск, связанный с отсутствием перспективного финансового планирования оценивается на уровне – 2,5.

Риск недозагрузки объекта. Учитывая местоположение объекта, данный вид риска оценивается как – 0.

Риски, связанные с управлением инвестициями в недвижимость, были также определены экспертным путем. Результаты расчетов приведены ниже.

Таблица №27

Факторы риска управления объектом недвижимости	Уровень фактора риска				
	0,00	1,25	2,5	3,75	5,00
Риск, связанный с использованием объекта не наилучшим и не наиболее эффективным способом	*				
Риски, связанные с отсутствием управленческого учета		*			
Риски потери объектом потребительских свойств			*		
Риски, связанные с отсутствием перспективного финансового планирования			*		
Риск недозагрузки объекта	*				
Взвешенный итог	0,00	1,25	5	0,00	0,00
Сумма	1,25				

Кроме того, оценщиком учтен риск на низкую ликвидность оцениваемого объекта – расчет произведен по формуле:

1. поправку на ликвидность примем равной 2,51%. Величина данной поправки принимается на основании исследования рынка недвижимости, точнее, сегмента рынка к которому может быть отнесен оцениваемый объект и определяется сроком эксплуатации и определяется по формуле:

$$R = R_f \left(1 + \frac{N}{(1 + R_f)^n} - 1 \right) \cdot \{ 1 - (1 + R_f)^{-n} \}; \text{ где}$$

R- поправка на низкую ликвидность;

R_f – безрисковая ставка;

N- типичный прогнозный период владения данным объектом;

n – период экспозиции объекта недвижимости.

При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций. То есть, здесь подразумевается размер компенсации, которую следует закладывать в стоимость объекта недвижимости при его продаже, возникающую за счет невозможности использования денежных средств в течение

стандартного срока экспозиции. Следует предполагать, что данная сумма, полученная сразу, могла бы быть реинвестирована с доходом на уровне безрисковой ставки.

Итоги определения ставки дисконтирования приведены ниже в табл. ниже.

Таблица № 28

Фактор	Значение, %
Базовая ставка	7,87
Инвестиции в недвижимость	2,25
Управление инвестициями	1,25
Низкая ликвидность	2,51
Ставка дисконтирования	13,88

Рассчитанная таким образом ставка дисконтирования для Объекта оценки составит 13,88%. Полученная ставка дисконта является ставкой дисконта для «кеш флоу» собственного капитала, свободными для влияния инфляции. Предполагаемые поступления арендных платежей и стоимость предыдущих продажи дисконтируются в текущую стоимость объекта из расчёта ставки дисконтирования.

Расчёт ставки капитализации для постпрогнозного периода

Таблица №29

	Метод Ринга	Метод Инвуда	Метод Хоскольда
Описание	Предполагает, что возмещение основной суммы происходит ежегодно равными частями. Применяется, если ожидается снижение доходов.	Метод основан на предположении, что доход поступает в виде постоянных, равных платежей. Основной предпосылкой метода Инвуда является допущение о том, что величина аннуитетного платежа соответствует полному возврату начальных инвестиций и получению дохода на капитал в течение времени поступления аннуитета.	Применяется при равномерно поступающих потоках дохода, в этом случае сумма возмещения поступает каждый год и помещается на расчетный счет под процент, равный безрисковой ставке. Метод предполагает, что инвестор не располагает доступными вариантами для реинвестирования по ставке, равной ставке на первоначальные инвестиции. В этом случае, чтобы обезопасить возврат своих средств, инвестор формирует фонд возмещения, реинвестируя по минимальной из возможных ставок, т.е. по безрисковой ставке.

Оценщик счёл возможным при расчёте нормы возврата использовать формулу прямолинейного возврата капитала (Метод Ринга).

Поскольку магазин-павильон выполнен из сборно-разборных конструкций, то нормативный

срок службы подобных объектов составляет 60 лет. Его эффективный возраст составляет в этом случае 13 лет (год постройки 2001).

Исходя из анализа документов, предоставленных Заказчиком, и Методики определения аварийности строений, Оценщик принял значение оставшейся полезной жизни оцениваемых объектов 47 лет.

Таблица №30

<i>Нормативный срок</i>	<i>Год постройки</i>	<i>Эффективный возраст</i>	<i>Срок оставшейся жизни для постпрогнозного периода</i>
60	2001	13	47

Норма возврата рассчитывается по формуле:

$$N_{\text{возврата}} = 1 / \text{Срок оставшейся жизни для постпрогнозного периода}$$

Расчёт ставки капитализации для постпрогнозного периода приведён в табл.31

Расчёт ставки капитализации для постпрогнозного периода.

Таблица №31

<i>Наименование</i>	<i>Значения</i>
<i>Ставка дисконтирования</i>	13,88%
<i>Норма возврата капитала</i>	2,12%
<i>Ставка капитализации</i>	16%

Таким образом, ставка капитализации для постпрогнозного периода, рассчитанная методом Ринга, составит на дату оценки 16%.

Расчет стоимости объекта методом дисконтирования денежных потоков дан в приложении №2в.

Таким образом, текущая стоимость объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков составит:

7 483 755

(Семь миллионов четыреста восемьдесят три тысячи семьсот пятьдесят пять) рублей (без учёта НДС)

расчёт дан в приложении №3в

7. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

При оценке объекта оценки были применены три подхода к определению его рыночной стоимости. Каждый подход к оценке описывает различные мотивации потенциальных покупателей объекта.

Для выведения итоговых величин стоимости объекта оценки используется метод средневзвешенной оценки, в соответствии с которым результату каждого из подходов присваивается весовой коэффициент (процедура согласования результатов).

При выборе весовых коэффициентов необходимо рассмотреть результаты в свете следующих критериев.

1. Адекватность подходов и методов оценки. На основании изложенного содержания методов в рамках подходов к оценке объекта оценки следует сделать вывод о том, что использование рыночной информации при проведении оценки методом предполагаемого использования дает основание считать результаты, полученные в рамках затратного подхода более адекватными, нежели результаты, полученные в рамках сравнительного и доходного

подходов, поскольку существуют проблемы, вследствие объективных сложностей с получением достоверной информации.

Таким образом, с этой точки зрения у сравнительного подхода должен быть значительно больший вес.

2. Достоверность подходов. Здесь при расчете рыночной стоимости объекта оценки всеми тремя подходами используется информация, подтвержденная соответствующими специализированными источниками.

Итоговое значение стоимости вычисляется как математическое ожидание цены, требуемой за объект на рынке, с учетом вероятности принадлежности потенциального покупателя к тому или иному сегменту.

Согласование результатов расчетов стоимости объекта оценки.

Таблица №32

№ п/п	Наименование подхода	Результат расчета, тыс., руб.	Весовой коэффициент	Стоимость с учетом весового коэффициента, руб.
	1	2	3	4
1	Доходный	7 483 755	0,4	2 993 502
2	Затратный	6 076 317	0,2	1 215 263
3	Метод сравнимых продаж	7 483 755	0,4	3 001 215
4	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.			7 209 980

Проводя анализ результатов полученных разными подходами к оценке недвижимости, экспертами были сделаны следующие выводы:

1. Оценка по доходности показывает ту максимальную цену, выше которой потенциальный инвестор не захочет платить по сравнению с другой недвижимостью, приносящий аналогичный доход. Основу расчета рыночной стоимости составляет прогноз доходов и расходов от сдачи в аренду помещений. Поэтому мы присваиваем данному подходу весовой коэффициент - 0,4
2. Метод прямого сравнительного анализа продаж, показывает цену продажи объекта, сложившуюся на данном сегменте рынка недвижимости в настоящее время. В финансово-экономической ситуации сложившейся на момент оценки, главным регулятором уровня стоимости становится соотношение спроса и предложения, на основании которого базируется данный метод, поэтому принимаем весовой коэффициент равным – 0,4.
3. Затратный подход основан на наиболее достоверной информации, он учитывает все специфические особенности объекта оценки, влияющие на его стоимость - размеры, местоположение, но не отражает рыночную ситуацию на рынке недвижимости поэтому мы присваиваем данному методу весовой коэффициент – 0,2.

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущениях, рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

7 209 980

(Семь миллионов двести девять тысяч девятьсот восемьдесят) рублей (без учёта НДС).

В рамках настоящего отчёта стоимость здания и земельного участка выделялась из общей стоимости объекта недвижимости, исходя из доли стоимости здания и стоимости земельного участка полученной в рамках затратного подхода в общей стоимости недвижимого имущества, полученного в рамках затратного подхода (расчёт доли по каждой единице объекта недвижимости дан в таблице №35и приложении № А)

Таблица №33

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Стоимость полученная затратным подходом в рублях на дату оценки без учёта НДС	Стоимость полученная методом сравнительных продаж в рублях на дату оценки без учёта НДС	Стоимость полученная доходным подходом в рублях на дату оценки без учёта НДС	Рыночная стоимость в рублях на дату оценки без учёта НДС
1	Магазин-павильон	50:16:14:52711:001	4 635 217	6 061 937	6 042 655	5 768 880
2	Земельный участок S=165м ²	50:16:0302009:318	1 441 100	1 441 100	1 441 100	1 441 100
	ИТОГО		6 076 317	7 503 037	7 483 755	7 209 980

8. Пределы использования полученных результатов.

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение рыночной стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной цены купли-продажи на дату осуществления фактической сделки. Согласно п. 26 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утверждённого приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №256, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, "может быть признана рекомендуемой для целей совершения 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".

Эксперт – оценщики:

Топилина Е.В

Севрюков Д.В.

Перечень примененной нормативной документации.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ) (с изм. и доп. от 30 марта, 9 июля 1999 г., 2 января, 5 августа, 29 декабря 2000 г., 24 марта, 30 мая, 6, 7, 8 августа, 27, 29 ноября, 28, 29, 30, 31 декабря 2001 г., 29 мая, 24, 25 июля, 24, 27, 31 декабря 2002 г., 6, 22, 28 мая, 6, 23, 30 июня, 7 июля, 11 ноября, 8, 23 декабря 2003 г., 5 апреля, 29, 30 июня, 20, 28, 29 июля, 18, 20, 22 августа, 4 октября, 2, 29 ноября, 28, 29, 30 декабря 2004 г., 18 мая, 3, 6, 18, 29, 30 июня, 1, 18, 21, 22 июля, 20 октября, 4 ноября, 5, 6, 20, 31 декабря 2005 г., 10 января, 2, 28 февраля, 13 марта 2006 г.).
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 от 29 июля 1998г.
4. Федеральный закон № 157-ФЗ от 27.07.2006г « О внесении изменений в федеральный закон Об оценочной деятельности в Российской Федерации
5. Федеральным законом от 14.11.2002г. №143-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ».
- 1). Федеральный закон о несостоятельности и банкротстве от 02.11.2002г.
- 2). Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 года № 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №1)»
- 3). Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 года № 255 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №2)»
- 4). Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 года № 254 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №3)»
- 5). Международные стандарты оценки, как общепринятые принципы международного права, являющиеся в соответствии со ст. 15 Конституции Российской Федерации и ст. 7 Гражданского кодекса Российской Федерации составной частью правовой системы РФ.
- 6). Журналы – «Недвижимость & цены».
- 7). Газеты «Подмосковье» с рекламными приложениями.
- 8). Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
- 9). Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений. Утверждены Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 13 августа 1971года.
- 10). Ценностные коэффициенты. Министерство финансов РСФСР Утверждены 29 июля 1982 №981.
- 11). В.Т. Александров «Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости» СПб: СтройИздат СЗ,2010.

ПРИЛОЖЕНИЯ

