

ОТЧЕТ № 32

**об определении рыночной стоимости имущества заложенного у ООО
«ЮрСпецКонсалтинг» по договору залога (ипотеки) от 25.03.2010г.,
расположенного по адресу: Московская обл., г. Ногинск, Электростальское
ш., д.1-а.**

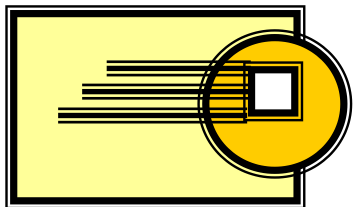
Принадлежащего: ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ»

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 имущества, заложенного у ООО «ЮрСпецКонсалтинг» по договору залога (ипотеки) от 25.03.2010г. (см. «Определение о замене кредитора в реестре требований кредиторов должника» от 04.04.2013г.) в составе:

Таблица №1

№п/п	Предмет залога	Площадь, м ²	Условный (кадастровый) номер
1	земельный участок	22036	50:16:03 02 010:0011
2	Здание мастерской лит Б2, Объект №4- Объект 3, инв.№ 00001723	1074,3	50:16:14:52338:004
3	Здание мастерской лит Б3-Б4-б-б1, Объект №5- Объект 4, инв.№ 00001724	932,6	50:16:14:52338:005
4	Здание склада лит Б, Объект №2- Объект 1, инв.№ 00001721	60,4	50:16:14:52338:002
5	Здание сторожки инв. 0мб003971	11,6	50:16:14:52338:007
6	Здание электрощитовой лит Б9, Объект №10- Объект 9, инв.№ 00001729	3,9	50:16:14:52338:010
7	Ж/бетонное ограждение, протяжённостью 244м/п, высота 2,5м	610	данные отсутствуют
8	Асфальтное покрытие инв. №0мб003966	2000	данные отсутствуют

расположенного по адресу: Московская обл., г. Ногинск, Электростальское ш., д.1-а, 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:

71 833 820

**(Семьдесят один миллион восемьсот тридцать три тысячи восемьсот двадцать)
рублей (без учёта НДС), в том числе:**

Таблица №2

№п/п	Наименование	Площадь, м ²	Рыночная стоимость на дату оценки, без учёта НДС.
1	земельный участок	22036	68 530 000
2	Здание мастерской лит Б2, Объект №4- Объект 3, инв.№ 00001723	1074,3	538 360
3	Здание мастерской лит Б3-Б4-б-б1, Объект №5- Объект 4, инв.№ 00001724	932,6	400 272
4	Здание склада лит Б, Объект №2- Объект 1, инв.№ 00001721	60,4	405 934
5	Здание сторожки инв. 0мб003971	11,6	18 484
6	Здание электрощитовой лит Б9, Объект №10- Объект 9, инв.№ 00001729	3,9	21 308
7	Ж/бетонное ограждение, протяжённостью 244м/п, высота 2,5м	610	355 958
8	Асфальтное покрытие инв. №0мб003966	2000	1 563 504
ИТОГО			71 833 820

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.....	5
1.1. Общие сведения.	5
1.2. Определение задания на оценку.	6
1.3. Краткое изложение существенных характеристик объекта оценки.	7
1.4. Заключительный вывод о рыночной стоимости.	11
1.5. Допущения и ограничивающие условия	12
1.6. Сертификация оценки.....	13
1.7. Сведения о специалистах, участвовавших в работе	13
2. Анализ информации.....	14
2.1. Источники информации	14
2.2. Идентификация объекта оценки.	14
2.3. Описание Объекта оценки.	18
3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.	28
3.1. Анализ ННЭИ объекта оценки как свободного от застройки.....	28
3.2. Анализ ННЭИ земельного участка с улучшениями.	30
4. Анализ рынка Объекта оценки.	31
5. Базовые понятия и технология оценки.....	55
5.1. Базовые понятия.....	55
5.2. Определение вида стоимости в контексте цели оценки.	56
5.3. Процедура оценки.....	57
5.4. Обоснование используемых стандартов оценки.....	59
6. Определение рыночной стоимости права на земельный участок.	59
7. Определение рыночной стоимости объекта оценки.	70
7.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.	70
7.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.	93
7.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.	94
7.4. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.....	96
6. Пределы использования полученных результатов.	97
Перечень примененной нормативной документации.	97
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	99

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 конкурсным управляющим ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ».

Таблица № 3

Заказчик:	Конкурсный управляющий ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ» Великород Е.В.
Место нахождения Заказчика:	Московская обл., г. Ногинск, Электростальское ш., 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 №4

Объект оценки:	<p>Заложенное у ООО «ЮрСпецКонсалтинг» по договору залога (ипотеки) от 25.03.2010г. (см. «Определение о замене кредитора в реестре требований кредиторов должника» от 04.04.2013г.) в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • земельный участок, кадастровый номер 50:16:03 02 010:0011 - S= 22036 м²; • Здание мастерской лит Б2, Объект №4- Объект 3, инв.№ 00001723- S= 1074,3 м²; • Здание мастерской лит Б3-Б4-б-б1, Объект №5- Объект 4, инв.№ 00001724- S= 932,6м²; • Здание склада лит Б, Объект №2- Объект 1, инв.№ 00001721- S= 60,4м² ; • Здание сторожки инв. 0мб003971- S= 11,6м²; • Здание электрощитовой лит Б9, Объект №10- Объект 9, инв.№ 00001729- S= 3.9м²; • Ж/бетонное ограждение, протяжённостью 244м/п, высота 2,5м-S= 610м² • Асфальтное покрытие инв. №0мб003966 – S= 2000 м²; <p>расположенного по адресу: Московская обл., г. Ногинск, Электростальское ш., д.1-а, принадлежащего ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ».</p>
Основания проведения оценки:	Дополнительное соглашение №1 от 06.05.2014 к Договору №25 от 03.07.2012г. с конкурсным управляющим ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ».
Цели и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки, для целей купли-продажи, в рамках конкурсного производства
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:	03.06.2014 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»

	<p>7. Федеральным законом от 14.11.2002г. №143-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ».</p> <p>8. Федеральный закон о несостоятельности (банкротстве) от 02.11.2002г №127-ФЗ.</p>
Используемые стандарты и правила оценки	<p>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 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), 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.</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 №5

Описание объекта оценки	
Наименование	<p>Заложенное у ООО «ЮрСпецКонсалтинг» по договору залога (ипотеки) от 25.03.2010г. (см. «Определение о замене кредитора в реестре требований кредиторов должника» от 04.04.2013г.) в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • земельный участок, кадастровый номер 50:16:03 02 010:0011 - S= 22036 м²; • Здание мастерской лит Б2, Объект №4- Объект 3, инв.№ 00001723- S= 1074,3 м²; • Здание мастерской лит Б3-Б4-б-б1, Объект №5- Объект 4, инв.№ 00001724- S= 932,6м²; • Здание склада лит Б, Объект №2- Объект 1, инв.№ 00001721- S= 60,4м²; • Здание сторожки инв. 0мб003971- S= 11,6м²; • Здание электрощитовой лит Б9, Объект №10-

	<p>Объект 9, инв.№ 00001729- S= 3.9м²;</p> <ul style="list-style-type: none"> Ж/бетонное ограждение, протяжённостью 244м/п, высота 2,5м-S= 610м² Асфальтное покрытие инв. №0мб003966 – S= 2000 м² <p>расположенного по адресу: Московская обл., г. Ногинск, Электростальское ш., д.1-а, принадлежащего ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ».</p>
Адрес	Московская обл., г. Ногинск, Электростальское ш., д.1-а
Область	Московская
Местоположение	Окраина г. Ногинска на территории ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ».
Степень ликвидности	Средняя
Среднерыночный срок экспозиции	6 месяцев
Доступные мощности, КВА	255
Тип актива (операционный/инвестиционный)	Операционный (актив предназначен для получения выгод путём использования земельного участка для своих целей).
Описание имущества (улучшений)	
1. Наименование	Здание мастерской лит Б2, Объект №4- Объект 3, инв.№ 00001723
Кадастровый (условный) номер	50:16:14:52338:004
Общая площадь, м ²	S= 1074,3 м ² (см.
Год постройки	1967г. (см. п.4 раздела 2.2.5)
Фактическое использование	На момент оценки не используется
Наличие/отсутствие обременений	Залог у ООО «ЮрСпецКонсалтинг» по договору залога (ипотеки) от 25.03.2010г. (см. «Определение о замене кредитора в реестре требований кредиторов должника» от 04.04.2013г.) (в силу закона- предметом залога является земельный участок на котором расположены улучшения).
Состояние (субъективная оценка)	неудовлетворительное
Правообладатель/ли, доля	ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ», 100%
Подробное описание дано на стр. 25 данного отчета	
2. Наименование	Здание мастерской лит Б3-Б4-6-61, Объект №5- Объект 4, инв.№ 00001724
Кадастровый (условный) номер	50:16:14:52338:005
Общая площадь, м ²	S=932,6м ²
Год постройки	1967г. (см. п.4 раздела 2.2.5)
Фактическое использование	На момент оценки не используется
Наличие/отсутствие обременений	Залог у ООО «ЮрСпецКонсалтинг» по договору залога (ипотеки) от 25.03.2010г. (см. «Определение о замене кредитора в реестре требований кредиторов должника» от 04.04.2013г.) (в силу закона- предметом залога является земельный участок на котором

	расположены улучшения).
Состояние (субъективная оценка)	неудовлетворительное
Правообладатель/ли, доля	ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ», 100%
Подробное описание дано на стр. 25 данного отчета	
3. Наименование	Здание склада лит Б, Объект №2- Объект 1, инв.№ 00001721
Кадастровый (условный) номер	50:16:14:52338:002
Общая площадь, м ²	S=60,4м ²
Год постройки	1967г. (см. п.4 раздела 2.2.5)
Фактическое использование	На момент оценки не используется
Наличие/отсутствие обременений	Залог у ООО «ЮрСпецКонсалтинг» по договору залога (ипотеки) от 25.03.2010г. (см. «Определение о замене кредитора в реестре требований кредиторов должника» от 04.04.2013г.) (в силу закона- предметом залога является земельный участок на котором расположены улучшения).
Состояние (субъективная оценка)	неудовлетворительное
Правообладатель/ли, доля	ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ», 100%
Подробное описание дано на стр. 25 данного отчета	
4. Наименование	Здание сторожки инв. 0мб003971
Кадастровый (условный) номер	50:16:14:52338:007
Общая площадь, м ²	S=11,6м ²
Год постройки	1967г. (см. п.4 раздела 2.2.5)
Фактическое использование	На момент оценки не используется
Наличие/отсутствие обременений	Залог у ООО «ЮрСпецКонсалтинг» по договору залога (ипотеки) от 25.03.2010г. (см. «Определение о замене кредитора в реестре требований кредиторов должника» от 04.04.2013г.) (в силу закона- предметом залога является земельный участок на котором расположены улучшения).
Состояние (субъективная оценка)	неудовлетворительное
Правообладатель/ли, доля	ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ», 100%
Подробное описание дано на стр. 25 данного отчета	
5. Наименование	Здание электрощитовой лит Б9, Объект №10- Объект 9, инв.№ 00001729
Кадастровый (условный) номер	50:16:14:52338:010
Общая площадь, м ²	S=3,9м ²
Год постройки	1967г. (см. п.4 раздела 2.2.5)
Фактическое использование	На момент оценки не используется
Наличие/отсутствие обременений	Залог у ООО «ЮрСпецКонсалтинг» по договору залога (ипотеки) от 25.03.2010г. (см. «Определение о замене кредитора в реестре

	требований кредиторов должника» от 04.04.2013г.) (в силу закона- предметом залога является земельный участок на котором расположены улучшения).
Состояние (субъективная оценка)	удовлетворительное
Правообладатель/ли, доля	ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ», 100%
Подробное описание дано на стр. 25 данного отчета	
5. Наименование	Ж/бетонное ограждение, протяжённостью 244м/п, высота 2,5м
Кадастровый (условный) номер	Данные отсутствуют
Общая площадь, м ²	S=610м ²
Год постройки	1967г. (см. п.4 раздела 2.2.5)
Фактическое использование	Соответствует своему функциональному назначению
Наличие/отсутствие обременений	Залог у ООО «ЮрСпецКонсалтинг» по договору залога (ипотеки) от 25.03.2010г. (см. «Определение о замене кредитора в реестре требований кредиторов должника» от 04.04.2013г.) (в силу закона- предметом залога является земельный участок на котором расположены улучшения).
Состояние (субъективная оценка)	удовлетворительное
Правообладатель/ли, доля	ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ», 100%
Подробное описание дано на стр. 25 данного отчета	
6. Наименование	Асфальтное покрытие инв. №0мб003966
Кадастровый (условный) номер	отсутствуют
Общая площадь, м ²	S=2000м ² (см.
Год постройки	2004г. (см. п.4 раздела 2.2.5)
Фактическое использование	В соответствии с функциональным назначении
Наличие/отсутствие обременений	Залог у ООО «ЮрСпецКонсалтинг» по договору залога (ипотеки) от 25.03.2010г. (см. «Определение о замене кредитора в реестре требований кредиторов должника» от 04.04.2013г.) (в силу закона- предметом залога является земельный участок на котором расположены улучшения).
Состояние (субъективная оценка)	удовлетворительное
Правообладатель/ли, доля	ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ», 100%
Подробное описание дано на стр. 25 данного отчета	
Описание земельного участка	
Общая площадь, м ²	S=22036м ²
Кадастровый номер	50:16:03 02 010:0011
Статус	Собственность
Наличие/отсутствие обременений	Залог у ООО «ЮрСпецКонсалтинг» по договору залога (ипотеки) от 25.03.2010г. (см. «Определение о замене кредитора в реестре требований кредиторов должника» от 04.04.2013г.)
Категория земель	Земли населённых пунктов

Разрешённое использование	Под производственные цели .(см. Кадастровый паспорт о земельного участка №16.1/06-3453 от 19.04.2006г.
Правообладатель/ли, доля	ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ», 100%
Подробное описание земельного участка дано на стр.23-24. данного отчёта	

1.4. Заключительный вывод о рыночной стоимости.

При оценке рыночной стоимости Объекта оценки Оценщиком использовались затратный, сравнительный и доходный подходы :

Таблица №6

№п/п	Наименование	Рыночная стоимость на дату оценки, определённая в рамках затратного подхода без учёта НДС.	Рыночная стоимость на дату оценки, определённая сравнительным подходом без учёта НДС.	Рыночная стоимость на дату оценки, определённая доходным подходом без учёта НДС.	Рыночная стоимость на дату оценки, без учёта НДС.
1	земельный участок	68 530 000			68 530 000
2	Здание мастерской лит Б2, Объект №4- Объект 3, инв.№ 00001723	538 360	Не применялся	Не применялся	538 360
3	Здание мастерской лит Б3-Б4-б-б1, Объект №5- Объект 4, инв.№ 00001724	400 272	Не применялся	Не применялся	400 272
4	Здание склада лит Б, Объект №2- Объект 1, инв.№ 00001721	405 934	Не применялся	Не применялся	405 934
5	Здание сторожки инв. 0мб003971	18 484	Не применялся	Не применялся	18 484
6	Здание электроцитовой лит Б9, Объект №10- Объект 9, инв.№ 00001729	21 308	Не применялся	Не применялся	21 308
7	Ж/бетонное ограждение, протяжённостью 244м/п, высота 2,5м	355 958	Не применялся	Не применялся	355 958
8	Асфальтное покрытие инв. №0мб003966	1 563 504	Не применялся	Не применялся	1 563 504

ИТОГО		71 833 820			71 833 820
--------------	--	-------------------	--	--	-------------------

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, в рамках конкурсного производства. 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 и инженерных сетей, 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.

Дату оценки Оценщик принимает дату предоставления последней информации от Заказчика, касаемо объекта оценки.

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;
- датой оценки считается дата предоставления необходимой документации для оценки;
- 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 №7

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.	17 лет - с 10.02.1997г	С ООО «Эксперт» с 01.01.2002г
Севрюков Дмитрий Владимирович	диплом о высшем профессиональном	12 лет - с 17.04.2002г	С ООО «Эксперт» с 01.10.2009г.

	образовании «Институт профессиональной оценки» № ВСГ 2279942, выдан 20.06.2008г.		
--	---	--	--

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.

Договор купли-продажи №2 от 10.02.2003г. заключили Комитет по управлению имуществом Ногинского р-на и ОАО «Ногинский мясокомбинат» зарегистрирован МОРП 29.01.2004г. за №50-01/16-06.2004-110

Протокол о результатах открытого аукциона по продаже земельного участка от 05.02.2003г.

2.2.2. Правоподтверждающие документы.

Свидетельства о государственной регистрации права, выданные Учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области:

Таблица №8.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, м ²	Свидетельство о государственной регистрации права
1	земельный участок	22036	50-АГ№969524 от 23.07.2002г.
2	Здание мастерской лит Б2, Объект №4- Объект 3, инв.№ 00001723	1074,3	50-АГ№037775 от 19.12.2000г.
3	Здание мастерской лит Б3-Б4-б-б1, Объект №5- Объект 4, инв.№ 00001724	932,6	50-АГ№037776 от 19.12.2000г.
4	Здание склада лит Б, Объект №2- Объект 1, инв.№ 00001721	60,4	50-АГ№037771 от 19.12.2000г.
5	Здание сторожки инв.	11,6	50-АГ№037778 от

	0мб003971		19.12.2000г.
6	Здание электрощитовой лит Б9, Объект №10- Объект 9, инв.№ 00001729	3,9	50-АГ№037781 от 19.12.2000г.
7	Ж/бетонное ограждение, протяжённостью 244м/п, высота 2,5м	610	данные отсутствуют
8	Асфальтное покрытие инв. №0мб003966	2000	данные отсутствуют

2.2.3 Документы содержащие описание объекта оценки.

Таблица №9.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, (м ²), протяжён ность (м/п)	Кадастровый паспорт нический паспорт БТИ)		Кадастровый (условный) номер
			По состоянию на	Дата оформлени я	
1	земельный участок	22036	19.04.2006	19.04.2006	50:16:03 02 010:0011
2	Здание мастерской лит Б2, Объект №4- Объект 3, инв.№ 00001723	1074,3	26.03.1999	26.03.1999	50:16:14:52338:004
3	Здание мастерской лит Б3-Б4-б-б1, Объект №5- Объект 4, инв.№ 00001724	932,6	21.03.1999	21.03.1999	50:16:14:52338:005
4	Здание склада лит Б, Объект №2- Объект 1, инв.№ 00001721	60,4	08.04.1999	08.04.1999	50:16:14:52338:002
5	Здание сторожки инв. 0мб003971	11,6	08.04.1999	12.04.1999	50:16:14:52338:007
6	Здание электрощитовой лит Б9, Объект №10- Объект 9, инв.№ 00001729	3,9	08.04.1999	08.04.1999	50:16:14:52338:010
7	Ж/бетонное ограждение, протяжённостью 244м/п, высота 2,5м	610	данные отсутствуют	данные отсутствую т	данные отсутствуют
8	Асфальтное покрытие инв. №0мб003966	2000	данные отсутствуют	данные отсутствую т	данные отсутствуют

2.2.4. Дополнительные документы

- Инвентаризационные описи основных средств.

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»):

Таблица №10

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, (м ²),	Запись в ЕГРП
1	земельный участок 50:16:03 02 010:0011	22036	50-01/16-05/2002-185.1
2	Здание мастерской лит Б2, Объект №4- Объект 3, инв.№ 00001723	1074,3	50-01.16-20.2000-428.04
3	Здание мастерской лит Б3- Б4-б-б1, Объект №5- Объект 4, инв.№ 00001724	932,6	50-01.16-20.2000-428.05
4	Здание склада лит Б, Объект №2- Объект 1, инв.№ 00001721	60,4	50-01.16-20.2000-428.02
5	Здание сторожки инв. 0мб003971	11,6	50-01.16-20.2000-428.07
6	Здание электрощитовой лит Б9, Объект №10- Объект 9, инв.№ 00001729	3,9	50-01.16-20.2000-428.10
7	Ж/бетонное ограждение, протяжённостью 244м/п, высота 2,5м	610	данные отсутствуют
8	Асфальтное покрытие инв. №0мб003966	2000	данные отсутствуют

2.Проводя анализ предоставленных документов на оценку было установлено, что земельный участок , принадлежащий ОАО «Ногинский мясокомбинат» находится в залоге. Причём в залоге находятся не только земельный участок, но и расположенные на нём здание и сооружения (см. табл №10)

Согласно п.1 ст.64 Федерального закона от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеки (залоге недвижимости)» :

«...если договором об ипотеке или договором, влекущем возникновении ипотеки в силу закона, не предусмотрено иное, при ипотеке земельного участка право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здание или сооружение залогодателя.»

Таким образом, объект оценки за исключением оборудования, является предметом Ипотеки (залога) в силу закона.

Данное обстоятельство является существенным обременением при совершении сделок купли-продажи и соответственно влияет на рыночную стоимость объекта. Но так, как

цель и задача данной работы, является определение рыночной стоимости недвижимого имущества, для целей купли-продажи, в рамках конкурсного производства, то вступают в силу следующие нормы. В соответствии с п.5. ст.18.1 Федерального закона от 26 октября 2002г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» :

«...Продажа заложенного имущества влечёт за собой прекращение залога в отношении конкурсного кредитора...»

«...При продаже заложенного имущества требования конкурного кредитора по обязательствам, которые были обеспечены залогом имущества должника, удовлетворяются за счёт средств, вырученных от продажи заложенного имущества...»

Из выше сказанного следует, что обременение объекта оценки будет распространяться только на расчёты конкурного управляющего с кредитором. В связи с этим в дальнейших расчётах данное обременение не учитывалось.

3. В результате исследования документов предоставленных для оценки было установлено, что правоустанавливающие и правоподтверждающие, а так же документы устанавливающие качественные и количественные характеристики на ж/бетонное ограждение, протяжённостью 244м/п, высота 2,5м и на асфальтное покрытие инв. №0мб003966

(см. табл.№10) отсутствуют. Таким образом, Оценщики в своих расчётах, при установлении параметров объекта и определении физического износа и морального устаревания опираются на результаты обследования имущества ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ» и информацию предоставленную Заказчиком (ведомость амортизации ОС за июнь 2014г., а так же фото-материал см. в разделах 2.3.3 и 5.1.2 данного отчёта).

4. В результате исследования документов предоставленных для оценки было установлено, что правоустанавливающие и правоподтверждающие, а так же документы устанавливающие качественные и количественные характеристики зданий и сооружений расположенных на оцениваемом земельном участке S=22036м², кадастровый номер 50:16:03 02 010:0011 не содержат информацию о годах постройки. В соответствии с информацией полученной от Заказчика (письмо зам. Генерального директора ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ» от 11.06.2014г (см. приложение к Отчёту)) все объекты на оцениваемом земельном участке построены в период 1966-1968 года. Поскольку более точные данные по году постройки отсутствуют, то Оценщики в своих расчётах при определении рыночной стоимости заложенного имущества по договору залога (ипотеки) от 25.03.2010г, в том числе:

- Здание мастерской лит Б2, Объект №4- Объект 3, инв.№ 00001723;
- Здание мастерской лит Б3-Б4-б-б1, Объект №5- Объект 4, инв.№ 00001724;
- Здание склада лит Б, Объект №2- Объект 1, инв.№ 00001721;
- Здание сторожки инв. 0мб003971;
- Здание электрощитовой лит Б9, Объект №10- Объект 9, инв.№ 00001729;
- Ж/бетонное ограждение, протяжённостью 244м/п, высота 2,5м;

условно принимаю год постройки 1967г.

5. В результате исследования документов предоставленных для оценки, а так же натурного обследования объектов оценки было установлено, что асфальтное покрытие инв. №0мб003966, 1965 года постройки (по балансу) было со временем утрачено (разрушилось) и в 2004 году было полностью восстановлено. Поэтому расчёты асфальтного покрытия инв. №0мб003966 выполнены с учётом данного фактора. (см. Письмо конкурсного управляющего ОАО «Ногинский мясокомбинат».

6. По информации полученной от Заказчика на территории земельного участка имеются мощности в кол-ве 255 КВА.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки определялась в соответствии с данными правовыми нормами и заданием на оценку.

2.3. Описание Объекта оценки.

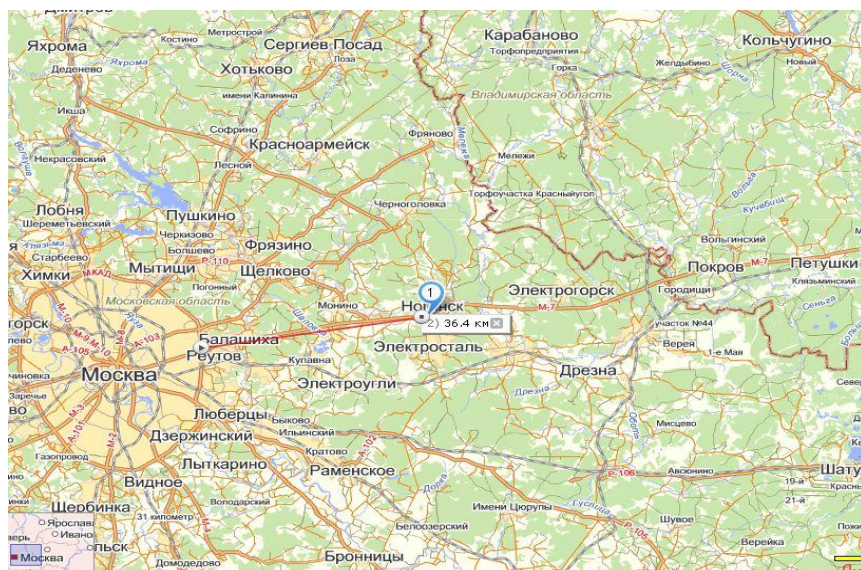
2.3.1 Местоположение.

Земельный участок $S=22036\text{ м}^2$, кадастровый номер 50:16:03 02 010:0011 с улучшениями в составе:

- Здание мастерской лит Б2, Объект №4- Объект 3, инв.№ 00001723;
- Здание мастерской лит Б3-Б4-б-б1, Объект №5- Объект 4, инв.№ 00001724;
- Здание склада лит Б, Объект №2- Объект 1, инв.№ 00001721;
- Здание сторожки инв. 0мб003971;
- Здание электрощитовой лит Б9, Объект №10- Объект 9, инв.№ 00001729;
- Ж/бетонное ограждение, протяжённостью 244м/п, высота 2,5м;
- Асфальтное покрытие инв. №0мб003966,

расположен окраине г. Ногинска по адресу : Электростальское ш.23, на территории ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ»

Рис 2.1 Фрагмент карты. Удалённость от МКАД.



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», «Перекрёсток», «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 Сбербанка, 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, сообщающих 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.

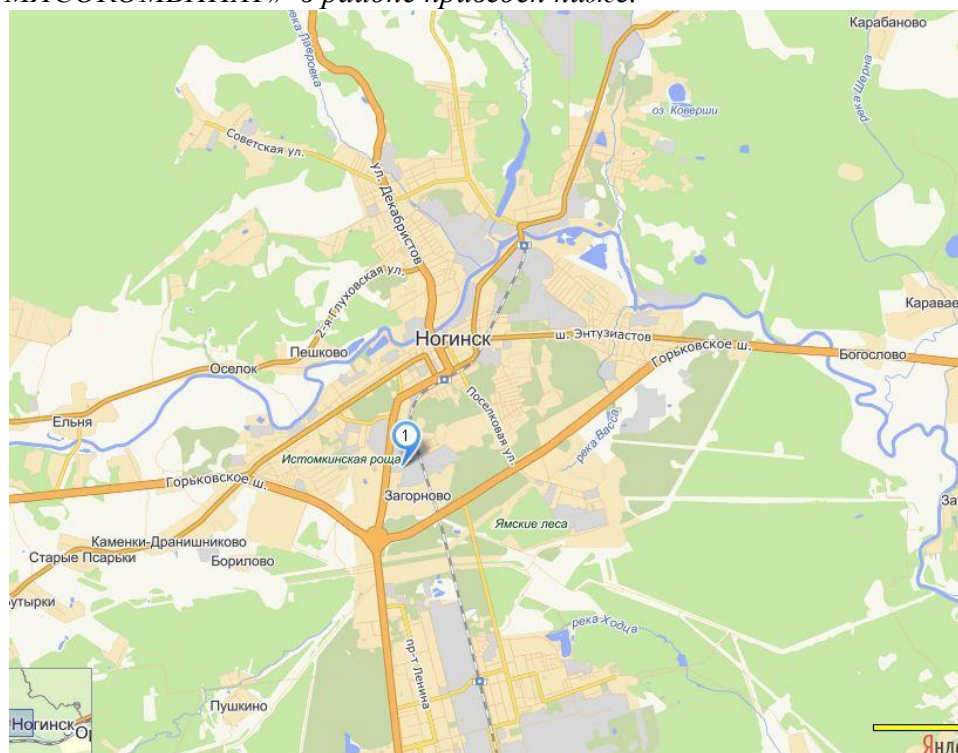
В городе работают 3 организации обслуживания грузового автотранспорта, имеется стоянка грузового транспорта (с гостиницей и бытовым обслуживанием), два крупных складских

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.

Рис. 2.2 Фрагмент карты с указанием местоположения ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ» в районе приведён ниже.



Магистраль. Транспортные потоки. Транспортная инфраструктура.

Транспортная доступность Объекта оценки удовлетворительная. Объект оценки расположен на окраине г. Ногинска, в промышленной зоне. Ближайшая основная транспортная магистраль – Электростальское ш., выходящее на автомобильную трассу федерального назначения **М7** «Волга» Москва — Уфа, а так же на автомобильную трассу областного назначения **А107** «Московское Малое Кольцо» (ММК)

Производственная инфраструктура окружения.

Производственная инфраструктура развита удовлетворительно. В ближнем окружении Объекта оценки находятся объекты производственного назначения.

Характеристика района соответствует требованиям размещения объектов производственно-складского назначения.

Выводы:

Местоположение Объекта оценки представляется удовлетворительным:

Вывод по направлениям развития объекта:

По мнению Оценщика, местоположение и характеристика окружающих объектов позволяет реализовать объект оценки в соответствии с его функциональным назначением.

Описание Объекта оценки составлено на основании визуального осмотра и анализа документов, предоставленных Заказчиком.

2.3.2. Описание земельного участка

Как уже отмечалось ранее в состав объекта оценки входит земельный участок $S=22036\text{м}^2$, кадастровый номер 50:16:03 02 010:0011 , принадлежащий ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ»

Рис.2.3 Фрагмент публичной кадастровой карты с указанием основной информацией по участку .

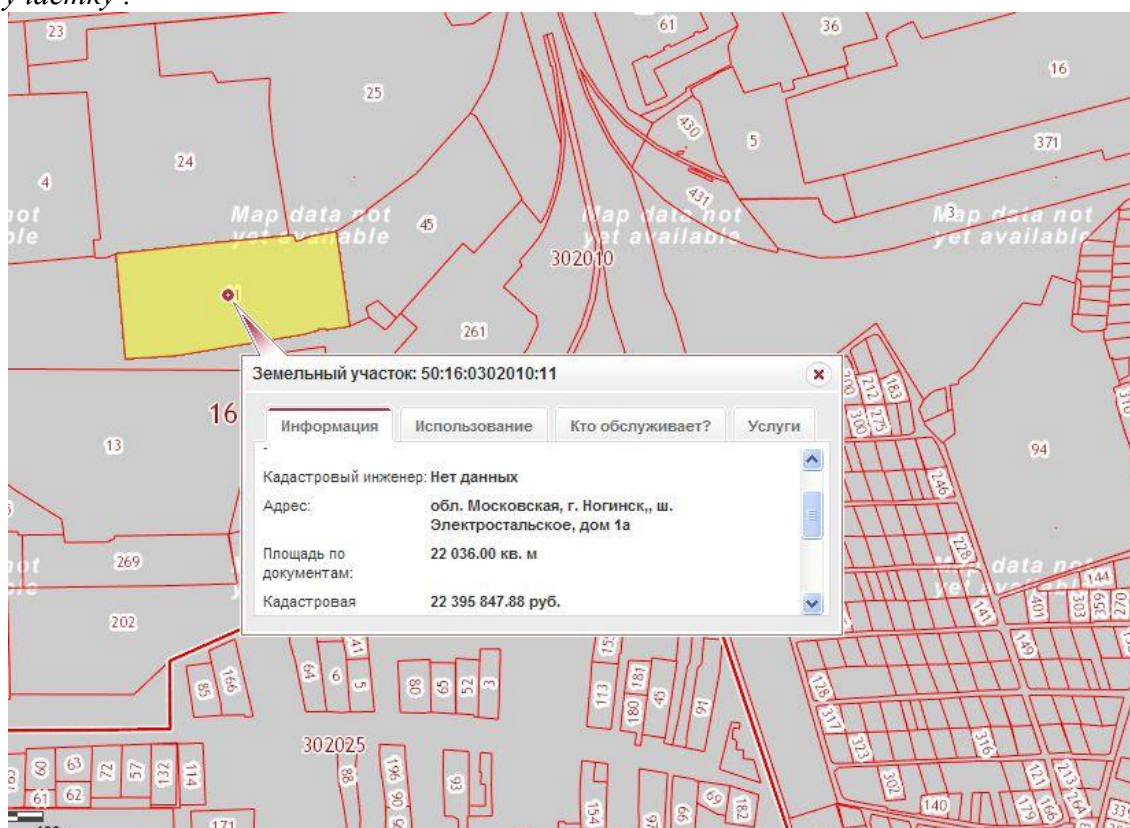


Таблица № 11

Факторы, характеризующие местоположение объекта	Характеристика факторов
Общие сведения	
Адрес	Московская обл., г. Ногинск, Электростальское ш., д.23
Кадастровый номер земельного участка	50:16:03 02 010:0011
Категория земель	Земли населённых пунктов
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	1016,33
Рельеф участка	В основном ровный
Улучшения земельного участка	Участок застроен объектами производственно-складского назначения
Форма участка	правильная
Площадь участка, м ²	22036м ²
Современное состояние и использование участка	Участок застроен, используется для нужд ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ»
Законодательно разрешенное использование	под производственные цели
Вид права	собственность
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	11,2% (площадь застройки 2478,7м ²)
Описание непосредственного окружения	
1. ТИП ЗАСТРОЙКИ ОКРУЖЕНИЯ	Район расположения объекта характеризуется производственной, застройкой.
2. ОБЪЕКТЫ ОКРУЖЕНИЯ ЗАСТРОЙКИ	Объекты промышленного назначения
Транспортная доступность	
1. ХАРАКТЕРИСТИКА ДОСТУПНОСТИ	Местоположение объекта характеризуется удовлетворительной транспортной доступностью.
2. ВИДЫ ТРАНСПОРТА. <ul style="list-style-type: none"> • НАЗЕМНЫЙ • ПОДЗЕМНЫЙ • ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ 	Доступ к объекту оценки осуществляется общественным и индивидуальным транспортом.
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

Факторы, характеризующие местоположение объекта	Характеристика факторов
4. БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ: <ul style="list-style-type: none"> ОЗЕЛЕНЕНИЕ ПОДЪЕЗДНЫЕ ПУТИ 	Озеленение соответствует норме. Подъезд соответствует норме, асфальтное покрытие удовлетворительное.
Физические характеристики улучшений имеющихся или проектируемых	
Наименование улучшений	Здания, сооружения ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ»
Инженерное обеспечение (наличие, источник):	имеются
Основные выводы	
1. Объект недвижимости по конструктивному решению и инженерному обеспечению соответствует своему назначению.	
2. Объект недвижимости располагается на окраине г.Ногинска	
3. Объект имеет удовлетворительную транспортную доступность.	
4. Инженерное обеспечение соответствует СНИПам. Район не имеет значительных отклонений показателей экологической обстановки от среднегородской.	
5. Местоположение объекта недвижимости в черте города - удовлетворительное.	

2.3.3. Описание улучшений.

2.3.3.1. Состав улучшений и основные характеристики.

Как уже отмечалось ранее, в Объект оценки входит улучшения земельного участка, в том числе :

- Здание мастерской лит Б2, Объект №4- Объект 3, инв.№ 00001723;
 - Здание мастерской лит Б3-Б4-б-б1, Объект №5- Объект 4, инв.№ 00001724;
 - Здание склада лит Б, Объект №2- Объект 1, инв.№ 00001721;
 - Здание сторожки инв. 0мб003971;
 - Здание электрощитовой лит Б9, Объект №10- Объект 9, инв.№ 00001729;
 - Ж/бетонное ограждение, протяжённостью 244м/п, высота 2,5м;
 - Асфальтное покрытие инв. №0мб003966,
- , принадлежащее ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ» .

Фотоматериал.

Здание мастерской лит Б2, Объект №4- Объект 3, инв.№ 00001723



Здание мастерской лит БЗ-Б4-б-б1, Объект №5- Объект 4, инв. № 00001724



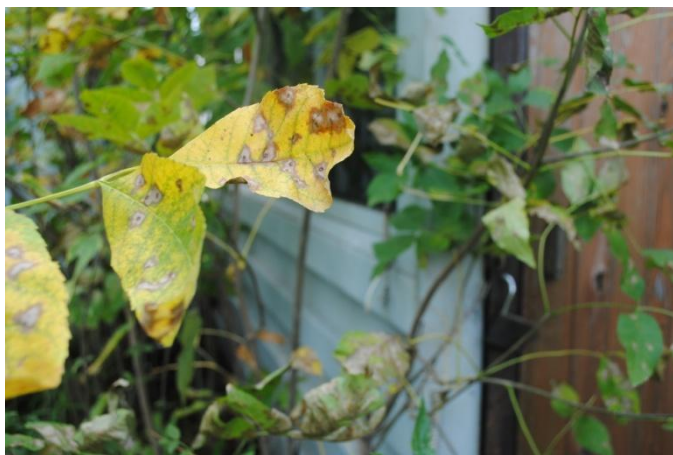
Здание склада лит Б, Объект №2- Объект 1, инв. № 00001721.



Здание сторожки инв. 0мб003971



Здание электроцитовой лит Б9, Объект №10- Объект 9, инв. № 00001729



Ж/бетонное ограждение, протяжённостью 244м/п, высота 2,5м и асфальтное покрытие инв. №0мб003966



Основные характеристики улучшений даны в таблице №12.

Таблица №12

№ п/п	Наименование	Общи е сведен ия	Физические характеристики							
		Лит	Площадь (м ²), протяжённость (м/п)	Строител ьный объём, (м ³)	Мах Высота потолко в, м	Этажнос ть	Год постройк и	Класс констр уктив ной систем ы	Описание конструктивных элементов	Внутреннее состояние (подробное описание состояния конструктивных элементов дано в п.5.1 гл 5 на стр. 63-65 данного отчёта)
1	Здание мастерской, Объект №4- Объект 3, инв.№ 00001723	Б2	S=1074,3м ²	6203	5,1	1	1967г. (см. п.4 раздела 2.2.5)	КС-1	Фундаменты ленточные сб. ж/бетонные; Стены - из кирпича; перекрытия - из сб. ж/бетонных плит; Кровля – рубероид; Полы - бетонные; Окна- отсутствуют; Двери- отсутствуют; Отделка – отсутствуют.	неудовлетворительное здание частично разрушено не пригодно для эксплуатации
2	Здание мастерской лит Б3-Б4-б-61, Объект №5- Объект 4, инв.№ 00001724		S=932,6м ²	-	5,1	-	1967г. (см. п.4 раздела 2.2.5)	КС-1	Фундаменты ленточные сб. ж/бетонные; Стены - из кирпича; перекрытия - из сб. ж/бетонных плит; Кровля – рубероид; Полы - бетонные; Окна- отсутствуют; Двери- отсутствуют; Отделка – отсутствуют.	неудовлетворительное здание частично разрушено не пригодно для эксплуатации

3	Здание склада лит Б, Объект №2- Объект 1, инв.№ 00001721		S=60,4м ²	-	3,3	-	1967г. (см. п.4 раздела 2.2.5)	КС-2	Фундаменты ленточные сб. ж/бетонные; Стены -из сб. ж/бетонных панели-; перекрытия -деревянные; Кровля – железо; Полы - бетонные; Окна- отсутствуют; ворота- металлические; Отделка – отсутствуют.	неудовлетворительное не пригодно для эксплуатации
4	Здание сторожки инв. 0м6003971		S=11,6м ²	-	2,7	-	1967г. (см. п.4 раздела 2.2.5)	КС-4	Фундаменты ленточные сб. ж/бетонные; Стены – шлакоблоки обшиты деревом; перекрытия - деревянные; Кровля – шиферная; Полы - деревянные; Окна- отсутствуют; Двери- отсутствуют; Отделка – отсутствуют.	неудовлетворительное , не пригодно для эксплуатации
5	Здание электрощитовой лит Б9, Объект №10- Объект 9, инв.№ 00001729		S=3,9м ²	-	3,3	-	1967г. (см. п.4 раздела 2.2.5)	КС-4	Фундаменты ленточные сб. ж/бетонные; Стены – деревянные обшиты металлическим листом; перекрытия - металлические; Кровля – шифер; Полы - бетонные; Окна- отсутствуют; Двери- отсутствуют; Отделка – отсутствуют.	неудовлетворительное здание частично разрушено не пригодно для эксплуатации
6	Ж/бетонное ограждение, протяжённостью 244м/п, высота 2,5м		S=610м ²		2,5		1967г. (см. п.4 раздела 2.2.5)	КС-10	ж/бетонные панели	удовлетворительное
7	Асфальтное покрытие инв. №0м6003966		S=2000м ²		-	-	2004г. (см. п.5 раздела 2.2.5)	КС-8	Однослойное асфальтовое покрытие на щебёночном основании	неудовлетворительное требуется капитальный ремонт

2.3.4. Вывод по направлениям развития и оценки объекта:

Учитывая вышеизложенное описание объекта оценки, можно сделать следующий вывод:

1. Категория, функциональное назначение, правовой статус, местоположение, и т.д. (см. п.2.3.2 данного отчёта) земельного участка $S=22036\text{м}^2$ (кадастровый номер 50:16:03 02 010:0011), не накладывает каких-либо ограничений на использования данного земельного участка под производственные цели.
2. Учитывая вышеизложенное описание местоположения объекта оценки и характеристика улучшений расположенных на данном земельном участке, так же позволяет реализовать единственное направление использования данного земельного участка по своему прямому функциональному назначению.

Описание Объекта оценки составлено на основании визуального осмотра и анализа документов, предоставленных Заказчиком.

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 населённых пунктов". Для определения законодательно допустимого варианта использования были проанализированы действующие законодательные акты, выдержки из которых приведены ниже.

Земли поселений

п.1, ст.83 ЗК РФ:

Землями поселений 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 промышленного назначения. Данные варианты использования рассматриваемого Оценщиком земельного участка являются физически возможными, финансово осуществимыми и максимально эффективными. Однако законодательно земельные участки выделены под производственную территорию (см. Свидетельства о регистрации земельных участков и кадастровые паспорта оцениваемых земельных участков. Приложенных к данному отчёту).

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, расположенного в г. Ногинске Московской области, по Электростальскому шоссе, 23, является использование по прямому назначению, т.е. текущее.

В связи с тем, что основной формой коммерческого использования в Московской области является право собственности и право аренды, а на земельный участок, входящий в Объект оценки, на дату определения рыночной стоимости оформлено право собственности, в процессе дальнейшего анализа наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта Оценки, Оценщик рассматривал ценность земельного участка в составе единого объекта, как стоимость права собственности на земельный участок.

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

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.

Объект оценки – частично застроенный земельный участок общей площадью 22036 м².

Улучшением данного земельного участка являются следующие объекты:

- Здание мастерской лит Б2, Объект №4- Объект 3, инв.№ 00001723;
- Здание мастерской лит Б3-Б4-б-б1, Объект №5- Объект 4, инв.№ 00001724;
- Здание склада лит Б, Объект №2- Объект 1, инв.№ 00001721;
- Здание сторожки инв. 0мб003971;
- Здание электрощитовой лит Б9, Объект №10- Объект 9, инв.№ 00001729;
- Ж/бетонное ограждение, протяжённостью 244м/п, высота 2,5м;
- Асфальтное покрытие инв. №0мб003966,

Данные объекты не противоречат разрешённому использованию земельного участка: для производственных целей. Более того, так как данные объекты находятся в неудовлетворительном состоянии и не пригодны для дальнейшего использования и подлежит сносу, то можно сделать вывод, что ценность представляет собой только земельный участок.

Оцениваемый земельный участок находится у собственника улучшений земельного участка на праве собственности.

Анализируя вышеприведенные выдержки из действующих законодательных актов (см.п.3.1) можно сделать вывод, что законодательно допустимыми вариантами использования рассматриваемого земельного участка как свободного, так и с улучшениями является его использование в соответствии с их функциональным назначением.

Вывод:

Наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта, расположенного в г. Ногинске, Московская обл., Электростальское ш., д.1-а, является использование по прямому назначению, т.е. текущее.

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.

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**).

* 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

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.

Рынок инвестиций в недвижимость.

Российскому рынку стали присущи большие сделки (более 300 млн долл.). На рынке инвестиций в недвижимость по-прежнему наблюдается позитивная динамика, и замедление роста экономики России не оказало влияния на активность инвесторов. Учитывая объем сделок (на стадии переговоров) в офисном и складском сегментах, можно прогнозировать на конец 2014 года объем инвестиций в недвижимость России до 8 млрд долларов США.

Продолжается рост активности в регионах России. Офисный и торговый сегменты рынка остаются в приоритете у инвесторов, на их долю пришлось 38% и 35% от общего объема с начала года. Доля складского сектора выросла до 17%, как и ожидалось. Доля иностранного капитала составила 42% от общего объема инвестиций за 2013 года. Рост инвестиций в недвижимость превзошел экономическую активность. На рынке инвестиций в недвижимость по-прежнему наблюдается позитивная динамика, и замедление роста экономики России не оказало влияния на активность инвесторов. Учитывая объем сделок в офисном и складском сегментах на стадии переговоров, мы пересмотрели наш прогноз на 2014 год и повысили его с 7,5 млрд долл. США до 8 млрд. В то время как МВФ недавно пересмотрело прогноз роста ВВП России на 2014 г. до 1,5% с 3,7%, прогнозируемого в начале года. Российский капитал продолжит доминировать на рынке, но при этом растет влияние иностранного капитала. По нашим предварительным подсчетам, доля иностранного капитала составит не меньше 30% от общего объема инвестиций за год по сравнению с 17% в 2012. Если сравнить со слабой динамикой прямых иностранных инвестиций в экономику России, то это, несомненно, положительная тенденция. Изменения в налоговом кодексе повлияют на налоговую нагрузку компаний работающих с недвижимостью на территории России. Новый порядок расчета налога предполагает изменения налогооблагаемой базы с чистой балансовой стоимости на кадастровую, максимально приближенной к рыночной стоимости. Текущий подход учитывает амортизацию здания, которая приводит к очень низкой или нулевой балансовой стоимости. Поправки также имеют еще одну четкую цель: стимулирование приватизации и развития объектов недвижимости. Возросшие отчисления

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.**

по налогу на недвижимость станут стимулом повышения качества объектов для сохранения рентабельности. Ожидается, что новый подход к расчету увеличит доходы от налогов в регионах, что в свою очередь положительно повлияет на бюджет страны, но окажется менее выгодным для владельцев крупных портфелей недвижимости, чье налоговое бремя возрастет. Инвестиции в IV квартале снизились в годовом сопоставлении, тем не менее, показав за год небольшой рост. По итогам первого квартала 2014 года российский рынок инвестиций в недвижимость показал рост активности (+1,3%) в сравнении с соответствующим периодом прошлого года, несмотря на замедление роста экономики. Общий объем вложений в недвижимость России составил 5,3 млрд долл. США, в том числе 1,5 млрд долл. были инвестированы в 3-ем квартале (снижение на 37,8% к аналогичному периоду предыдущего года). Доля иностранного капитала за год оказалась выше в два раза, чем в соответствующем периоде прошлого года. Благодаря закрытию нескольких крупных сделок с участием зарубежных инвесторов, с начала 2013 года доля иностранного капитала составила 42% против 19% в соответствующем периоде 2012 года. Аналогичный показатель в Москве достиг 46% по сравнению с 19% за аналогичный период 2012 года. В 1- IV кварталах 2013 года иностранные инвесторы стали владельцами таких высококачественных объектов в Москве, как ТЦ «Метрополис» и БЦ «Акварин III».

Интерес инвесторов был по-прежнему сосредоточен в офисном и торговом сегментах рынка: их доли в общем объеме вложений составили 38% и 35% в 1- IV кварталах 2013 года соответственно. Как мы и прогнозировали, за девять месяцев доля складов в общем объеме инвестиций увеличилась до 17% по сравнению с 10% в соответствующем периоде 2012 года. Активность на региональных рынках увеличилась в течение IV -го квартала, составив 20% от общего объема сделок. Несмотря на то, что большая часть инвестиций по-прежнему приходится на Москву (73% от общего объема IV -го квартала 2013), мы продолжаем наблюдать рост активности в регионах. Инвестиции в «нестоличные» города составили 299 млн долл., или 20% от общего объема сделок IV -го квартала по сравнению с 13% в прошлом квартале. Закрытие крупнейшей в истории рынка региональной сделки, а именно – продажа ТЦ «Аура» в Новосибирске (около 260 млн долл.), способствовало значительному увеличению доли инвестиций в регионы. Большие сделки (более 300 млн долл.) стали присущи российскому рынку. Размер сделок на рынке инвестиций в недвижимость уже на протяжении долгого времени сохраняется на высоком уровне – в последние три года доля сделок выше 300 млн долл. в среднем держится на уровне 50% от всего объема. Это стало возможным благодаря доступности финансирования и стабильности интереса со стороны инвесторов.

Обзор подготовлен компанией Jones Lang LaSalle.

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 жительства 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 №13

Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения; Земли поселений; Земли	Отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему
-------------------------	--	--

	промышленности и иного назначения; Земли особо охраняемых территорий; Земли лесного фонда; Земли водного фонда; Земли запаса.	законодательству допускаются сделки купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения, поселений и промышленного назначения. При этом качество земли 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. Прочее.	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 землеотводах ценятся значительно дороже.
---	--	--

Несмотря на то, что земельный участок S=22036м² с кадастровым номером 50:16:0302010:23 подлежащий оценки, относится к категории «земли поселения», расположен он на территории производственного комплекса (мясокомбината) и используется для нужд предприятия. Поэтому будем рассматривать рынок земельных участков различной категории используемых для нужд производства.

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 Подмоскowie 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 Подмоскowie 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 подмоскownый 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 Подмоскowie 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 Подмоскowie. Через несколько лет существенно повысится скорость и снизится себестоимость перевозок по Московской области. Благодаря этому возобновится дальнейший рост и активное развитие промышленности Подмоскovia 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 промышленные земельные участки в Подмосковье становится настоящей проблемой. Многим инвесторам необходима промземля свободная от строений, а еще большим спросом пользуется земля промназначения, 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. Спрос на земельные участки под жилищное строительство несколько снизился и появилась надежда, что земля промышленного назначения в Подмосковье привлечет внимание руководителей Московской области.

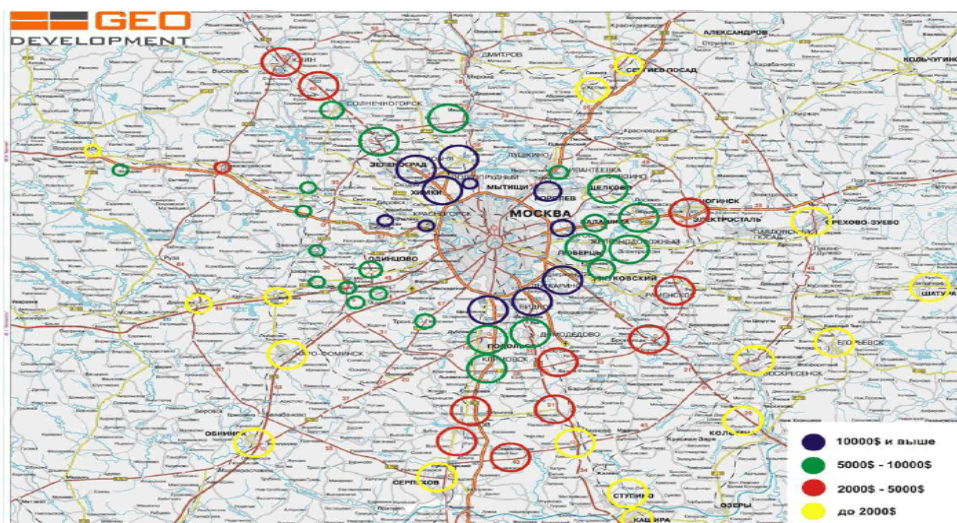
В зависимости от направления и удалённости от МКАД стоимость за сотку распределяются следующим образом:

Таблица №14

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.

Рис. 4.1 Карта основных мест расположения земельных участков промышленного назначения с ценовыми характеристиками без учета коммуникаций.



Из данных, приведенных на карте, видно, что земельные участки под коммерческую (в том числе и производственную) застройку встречаются на всех направлениях от МКАД, их много на юге, юго-востоке и востоке Московской области. Так же наглядно видна дифференциация участков по стоимости за сотку — 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 производство 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 Подмосковье 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 подмосковье" 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 промышленной категории конкурентный и наиболее востребованный на рынке промышленных земель товар.

Поэтому и не возникает вопросов, почему у инвестора такой большой спрос на участок земли под производство.

Основные риски

Поскольку в основном идея речь о земельных участках под производство, то на первое место выходят земельные участки промышленного назначения. Земли промышленности составляют всего из 1% из всех земель России. Но учитывая, размеры РФ это значение составляет 17 млн. Га. Кроме того в промышленных целях могут быть также использованы земли поселений с производственным назначением, которые составляют 1,1% или 19,1 млн. Га. В связи принятием закона переводе земель или земельных участков из одной категории в другую дальнейший прирост категории земель промышленности возможен за счет земель сельскохозяйственного назначения, которые составляют 23% или 393,2 млн. Га. Основные сложности при решении земельных вопросов – это перевод земель

из с/х в промышленное назначение. Некоторые компании имели сложности в связи с тем, что администрации районов, предоставившие с/х земли под застройку, не сумели в поставленные сроки осуществить их перевод, так как этот процесс зависит не только от них, но и от администрации области. При проведении операций с землей может возникнуть целый ряд сложностей. Инвестор, собираясь сменить категорию земли, должен все взвесить и просчитать. «Процесс перевода - это, безусловно, неоднозначный процесс, который сегодня делают далеко не многие. Эта процедура занимает в среднем от полугода до полутора и связана с некоторыми рисками.

Кроме того, есть места, где крайне сложно получить разрешение на подключение и проведение коммуникаций, хотя они и проходят рядом. Это может стоить столько, что вложения в участок окажутся нецелесообразными.

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. Но всё же это не становится препятствием для покупки земли промышленного назначения на Горьковском шоссе. Увеличение полос с четырёх до шести уменьшит плотность транспортных потоков и пробок на Горьковском ш., что безусловно приведёт к повышению цен на землю под производство на Горьковском шоссе. В настоящее время наиболее востребована земля под производство площадью от 1 до 20 га. К сожалению, далеко не всегда пакет правоустанавливающих документов на земли под производство соответствует современным требованиям, что вызывает необходимость дооформления или дополнения соответствующих документов и приводит к увеличению сроков по покупке земли или вообще ведет к срыву сделки купли-продажи земельного участка. Такая ситуация с документами связана не только с земельными участками на Горьковском шоссе, она, к сожалению, характерна для всего Подмосковья, но, в большинстве случаев, при взаимной заинтересованности сторон, сделки купли-продажи земельных участков под производство завершаются успешно.

4.2.1. Ценообразующие факторы на рынке продажи земельных участков Московской области.

В данном разделе рассмотрим, какие основные факторы (критерии) влияют на стоимость 1 сотки при её продажи в Московской области, другими словами определим основные ценообразующие факторы.

Зависимость стоимости 1 сотки земельного участка от ценообразующих факторов определялась с использованием *регрессионных моделей*. Для этого на начальном этапе анализа, была сформирована выборка из 56 объектов –аналогов выставленных на продажу на момент оценки.

В качестве результирующего показателя было выбрано значение средней стоимости 1 сотки земельного участка. Кроме того, в распоряжении Оценщика имеется информация о следующих факторах:

- категория земельного участка;
- площадь земельного участка;
- правовой статус;
- направление от МКАД;
- удалённость от МКАД ;
- наличие коммуникаций на земельном участке;
- наличие ж/дорожных путей.

Вся вышеперечисленная информация приведена в **таблице №15**.

таблице №15

№ п/п	Наименование	Категория	Площадь, сотки	правовой статус	Направление от МКАД (шоссе)	Удалённость от МКАД, км	Наличие коммуникаций	наличие ж/дорожной ветки	Стоимость, руб	Стоимость 1 сотки, руб
1	земельный участок	земли промышленности	124	собственность	Дмитровское ш.	20	имеются все коммуникации	отсутствует	55000000	443 548
2	земельный участок	земли промышленности	100	собственность	Дмитровское ш.	14	имеются все коммуникации	имеется	45500000	455 000
3	земельный участок	земли населённых пунктов	90	собственность	Щёлковское ш.	5	По границе	отсутствует	59500000	661 111
4	земельный участок	земли промышленности	100	собственность	Калужское ш.	80	По границе	отсутствует	12500000	125 000
5	земельный участок	земли промышленности	200	собственность	Киевское ш.	1	электричество	отсутствует	104000000	520 000
6	земельный участок	земли сельхозназначения	1600	собственность	Калужское ш.	80	отсутствуют	отсутствует	32000000	20 000
7	земельный участок	земли промышленности	100	собственность	Егорьевское ш.	80	электричество	отсутствует	21000000	210 000

8	земельный участок	земли населённых пунктов	5	право долгосрочной аренды	Варшавское ш.	5	электричество, вода	отсутствует	9500000	1 900 000
9	земельный участок	земли сельхозназначения	2500	собственность	Симферопольское ш.	90	отсутствует	отсутствует	3900000	1 560
10	земельный участок	земли населённых пунктов	27	собственность	Варшавское ш.	15	имеются все коммуникации	отсутствует	35000000	1 296 296
11	земельный участок	земли промышленности	200	собственность	Новорязанское ш.	30	Погранице	имеется	28000000	140 000
12	земельный участок	земли населённых пунктов	200	собственность	Щёлковское ш.	40	имеются все коммуникации	отсутствует	25000000	125 000
13	земельный участок	земли населённых пунктов	20	право долгосрочной аренды	Горьковское ш.	38	имеются все коммуникации	отсутствует	6500000	325 000
14	земельный участок	земли населённых пунктов	400	собственность	Калужское ш.	30	электричество	отсутствует	154000000	385 000
15	земельный участок	земли населённых пунктов	11	собственность	Варшавское ш.	15	имеются все коммуникации	отсутствует	30000000	2 727 273

16	земельный участок	земли промышленности	800	право долгосрочной аренды	Новорязанское ш.	23	По границе	отсутствует	19500000	24 375
17	земельный участок	земли промышленности	450	собственность	Рязанское ш.	8	По границе	отсутствует	173250000	385 000
18	земельный участок	земли промышленности	200	собственность	Каширское ш.	15	отсутствующий	отсутствует	70000000	350 000
19	земельный участок	земли промышленности	1000	собственность	Каширское ш.	13	отсутствующий	отсутствует	140743800	140 744
20	земельный участок	земли населённых пунктов	500	собственность	Новорязанское ш.	30	Электричество, вода, канализация	отсутствует	55000000	110 000
21	земельный участок	земли сельхозназначения	3600	собственность	Горьковское ш.	117	электричество	отсутствует	100000000	27 778
22	земельный участок	земли населённых пунктов	300	собственность	Симферопольское ш.	40	отсутствующий	отсутствует	73500000	245 000
23	земельный участок	земли населённых пунктов	92	собственность	Варшавское ш.	15	имеются все коммуникации	отсутствует	90000000	978 261
24	земельный участок	земли промышленности	900	собственность	Каширское ш.	30	электричество	отсутствует	45000000	50 000
25	земельный участок	земли промышленности	2000	собственность	Симферопольское ш.	60	По границе	отсутствует	350000000	175 000

26	земельный участок	земли промышленности	1100	собственность	Ленинградское ш.	10	электричество, вода	отсутствует	270000000	245 455
27	земельный участок	земли промышленности	41	право долгосрочной аренды	Ленинградское ш.	14	имеются все коммуникации	отсутствует	15000000	365 854
28	земельный участок	земли населённых пунктов	100	право долгосрочной аренды	Ленинградское ш.	50	По границе	отсутствует	10000000	100 000
29	земельный участок	земли населённых пунктов	200	собственность	Ленинградское ш.	10	электричество	отсутствует	40000000	200 000
30	земельный участок	земли промышленности	1600	право долгосрочной аренды	Дмитровское ш.	83	имеются все коммуникации	имеется	33600000	21 000
31	земельный участок	земли населённых пунктов	1450	собственность	Щёлковское ш.	40	отсутствуют	отсутствует	7950000	5 483
32	земельный участок	земли промышленности	380	собственность	Симферопольское ш.	85	имеются все коммуникации	отсутствует	45500000	119 737
33	земельный участок	земли сельскохозяйственного назначения	500	собственность	Горьковское ш.	55	По границе	отсутствует	7000000	14 000
34	земельный участок	земли промышленности	60	собственность	Горьковское ш.	100	имеются все коммуникации	имеется	12000000	200 000

35	земельный участок	земли промышленности	1200	собственность	Ярославское ш.	110	имеются все коммуникации	имеется	90000000	75 000
36	земельный участок	земли населённых пунктов	30	собственность	Ярославское ш.	40	электричество	отсутствует	18000000	600 000
37	земельный участок	земли населённых пунктов	200	собственность	Дмитровское ш.	55	По границе	отсутствует	14000000	70 000
38	земельный участок	земли населённых пунктов	23	собственность	Горьковское ш.	30	электричество	отсутствует	15000000	652 174
39	земельный участок	земли населённых пунктов	55	право долгосрочной аренды	Новосовихинское ш.	23	По границе	отсутствует	6500000	118 182
40	земельный участок	земли промышленности	300	собственность	Симферопольское ш.	60	По границе	отсутствует	36750000	122 500
41	земельный участок	земли населённых пунктов	100	собственность	Варшавское ш.	15	имеются все коммуникации	отсутствует	55000000	550 000
42	земельный участок	земли промышленности	1320	собственность	Каширское ш.	85	имеются все коммуникации	отсутствует	356400000	270 000
43	земельный участок	земли промышленности	1200	собственность	Варшавское ш.	12	электричество	отсутствует	240000000	200 000
44	земельный участок	земли промышленности	600	собственность	Калужское ш.	20	отсутствующ	отсутствует	126000000	210 000

		ности								
45	земельный участок	земли населённых пунктов	200	право долгосрочной аренды	Киевское ш.	28	По границе	отсутствует	49000000	245 000
46	земельный участок	земли промышленности	100	собственность	Новорижское ш.	23	имеются все коммуникации	отсутствует	70000000	700 000
47	земельный участок	земли промышленности	150	собственность	Новорижское ш.	22	электричество	отсутствует	99750000	665 000
48	земельный участок	земли промышленности	120	собственность	Пятницкое ш.	56	электричество	отсутствует	35700000	297 500
49	земельный участок	земли населённых пунктов	18	собственность	Минское ш.	5	По границе	отсутствует	18000000	1 000 000
50	земельный участок	земли населённых пунктов	400	собственность	Ленинградское ш.	5	электричество, вода	отсутствует	154000000	385 000
51	земельный участок	земли сельхозназначения	500	собственность	Минское ш.	105	отсутствующий	отсутствует	10000000	20 000
52	земельный участок	земли промышленности	600	собственность	Волоколамское ш.	18	имеются все коммуникации	отсутствует	357000000	595 000
53	земельный участок	земли населённых пунктов	14	собственность	Каширское ш.	5	По границе	отсутствует	35512200	2 536 586

54	земельный участок	земли населённых пунктов	200	собствен ность	Новорязанско е ш.	30	По границе	отсутству ет	40000000	200 000
55	земельный участок	земли населённых пунктов	100	собствен ность	Калужское ш.	75	По границе	отсутству ет	8000000	80 000
56	земельный участок	земли промышлен ности	500	собствен ность	Минское ш.	36	отсутствую т	отсутству ет	122500000	245 000

Данные взяты с сайта: www.zem-kot.ru

Как мы видим из таблица №20 большинство рассматриваемых факторов являются качественными. Кроме того поскольку в качестве результирующего показателя было выбрано значение средней стоимости 1 сотки земельного участка, то отпадает необходимость включать в число факторных переменных «площадь земельного участка». Для перевода качественных характеристик в количественные использовалось несколько методов.

Таблица №16

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора (критерия)	метод	Ранжирование	Основание для ранжирования
1	Категория земельного участка	Шкала качественных оценок 1-3	1- земли сельхозназначения; 2-Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; 3- Земли населённых пунктов	п.2.4.2.Анализ рынка земельных участков Московской области
2	правовой статус	Шкала качественных оценок 1-4	1- право краткосрочной аренды; 2-право среднесрочной аренды; 3- право долгосрочной аренды; 4- право собственности.	п.2.4.2.Анализ рынка земельных участков Московской области
3	Направление от МКАД	Шкала качественных оценок 1-9	1-Новорязанское; 2- Минское; 3- Ленинградское; 4- Горьковское, Щелковское; 5- Киевское, Калужская; 6- Варшавское,Каширское, Симферопольское; 7- Дмитровское; 8- Ярославское; 9- Волоколамское,Новорижское,Можайское .	п.2.4.2.Анализ рынка земельных участков Московской области
4	Удаленность от МКАД	Преобразование не требуется	Количественные показатели	
5	наличие коммуникаций	Шкала качественных оценок 1-5	0-отсутствуют коммуникации ; 1- имеются по границе; 2- имеется один вид инженерных сетей; 3- имеется два вида инженерных сетей; 4- имеется три вида	п.2.4.2.Анализ рынка земельных участков Московской области

			инженерных сетей; 5- имеются все коммуникации (электричество, вода, канализация, газ).	
6	Наличие ж/дорожных путей	Метод кодирования	0-отсутствует 1-имеется	

В таблице №17 представлена преобразованная информация по факторным переменным в количественном виде:

таблице №17

п/п	Наименование	Категория	Площадь, м ²	правовой статус	Направление (шоссе)	Удалённость от МКАД, км	Наличие коммуникаций	наличие ж/дорожной ветки	Стоимость 1 сотки, руб.
		X ₁	X ₂	X ₃	X ₄	X ₅	X ₆	X ₇	Y
1	земельный участок	2	124	4	7	20	5	0	443 548
2	земельный участок	2	100	4	7	14	5	1	455 000
3	земельный участок	3	90	4	4	5	1	0	661 111
4	земельный участок	2	100	4	5	80	1	0	125 000
5	земельный участок	2	200	4	5	1	2	0	520 000
6	земельный участок	1	1600	4	5	80	0	0	20 000
7	земельный участок	2	100	4	4	80	2	0	210 000
8	земельный участок	3	5	3	6	5	3	0	1 900 000
9	земельный участок	1	2500	4	6	90	0	0	1 560
10	земельный участок	3	27	4	6	15	5	0	1 296 296
11	земельный участок	2	200	4	1	30	1	1	140 000
12	земельный участок	3	200	4	4	40	5	0	125 000
13	земельный участок	3	20	3	4	38	5	0	325 000
14	земельный участок	3	400	4	5	30	2	0	385 000
15	земельный участок	3	11	4	6	15	5	0	2 727 273
16	земельный участок	2	800	3	1	23	1	0	24 375
17	земельный участок	2	450	4	1	8	1	0	385 000

	участок								
18	земельный участок	2	200	4	6	15	0	0	350 000
19	земельный участок	2	1000	4	6	13	0	0	140 744
20	земельный участок	3	500	4	1	30	4	0	110 000
21	земельный участок	1	3600	4	4	117	2	0	27 778
22	земельный участок	3	300	4	6	40	0	0	245 000
23	земельный участок	3	92	4	6	15	5	0	978 261
24	земельный участок	2	900	4	6	30	2	0	50 000
25	земельный участок	2	2000	4	6	60	1	0	175 000
26	земельный участок	2	1100	4	3	10	3	0	245 455
27	земельный участок	2	41	3	3	14	5	0	365 854
28	земельный участок	3	100	3	3	50	1	0	100 000
29	земельный участок	3	200	4	3	10	2	0	200 000
30	земельный участок	2	1600	3	7	83	5	1	21 000
31	земельный участок	3	1450	4	4	40	0	0	5 483
32	земельный участок	2	380	4	6	85	5	0	119 737
33	земельный участок	1	500	4	4	55	1	0	14 000
34	земельный участок	2	60	4	4	100	5	1	200 000
35	земельный участок	2	1200	4	8	110	5	1	75 000
36	земельный участок	3	30	4	8	40	2	0	600 000
37	земельный участок	3	200	4	7	55	1	0	70 000
38	земельный участок	3	23	4	4	30	2	0	652 174
39	земельный участок	3	55	3	4	23	1	0	118 182
40	земельный участок	2	300	4	6	60	1	0	122 500
41	земельный участок	3	100	4	6	15	5	0	550 000
42	земельный участок	2	1320	4	6	85	5	0	270 000
43	земельный	2	1200	4	6	12	2	0	200 000

	участок								
44	земельный участок	2	600	4	5	20	0	0	210 000
45	земельный участок	3	200	3	5	28	1	0	245 000
46	земельный участок	2	100	4	9	23	5	0	700 000
47	земельный участок	2	150	4	9	22	2	0	665 000
48	земельный участок	2	120	4	9	56	2	0	297 500
49	земельный участок	3	18	4	2	5	1	0	1 000 000
50	земельный участок	3	400	4	3	5	3	0	385 000
51	земельный участок	1	500	4	2	105	0	0	20 000
52	земельный участок	2	600	4	9	18	5	0	595 000
53	земельный участок	3	14	4	6	5	1	0	2 536 586
54	земельный участок	3	200	4	1	30	1	0	200 000
55	земельный участок	3	100	4	5	75	1	0	80 000
56	земельный участок	2	500	4	2	36	0	0	245 000

Далее была проведена проверка наличия зависимости между каждой факторной переменной x_i ($1 \leq i \leq 7$) и результирующим показателем Y . Для этого были рассчитаны коэффициенты корреляции для количественных показателей (удалённость от МКАД и площади земельного участка), коэффициента ранговой корреляции Спирмена для ранговых показателей (направления МКАД, категория, правовой статус, наличие коммуникаций) и был проведён однофакторный дисперсионный анализ для определения наличия связи между результирующим показателем (стоимость 1 сотки) и двухуровневым ранговым фактором «наличие ж/дорожного пути».

Для определения данных показателей Оценщики воспользовались встроенными возможностями MS Excel. Расчёты данных показателей даны в Приложении 1 (табл. №1,2,3,4,5,6,7) данного отчёта. Результаты данного анализа приведены в таблице №18.

Таблица №18

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора (критерия)	Расчётный показатель	Расчетная формула	Критерии	Значение показателя	Вывод	Примечание
1	Категория земельного участка	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{s_1 s_2} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,7528	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.2
2	Площадь земельного участка	коэффициент корреляции	$\hat{r}_{yx} = \frac{\overline{xy} - \bar{x} \cdot \bar{y}}{\hat{\sigma}_x \cdot \hat{\sigma}_y}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	-0,6612	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.6
2	правовой статус	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{s_1 s_2} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,3760	Зависимость слабая	Приложение №1 табл.3
3	Направление от МКАД	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{s_1 s_2} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,5579	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.1
4	Удаленность от МКАД	коэффициент корреляции	$\hat{r}_{yx} = \frac{\overline{xy} - \bar{x} \cdot \bar{y}}{\hat{\sigma}_x \cdot \hat{\sigma}_y}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	-0,657	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.5
5	наличие коммуникаций	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{s_1 s_2} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,7098	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.4
6	Наличие ж/дорожных путей	однофакторный дисперсионный анализ	$F_{\text{расч}} = \frac{\frac{1}{m-1} \sum_{j=1}^m (n_j (\bar{X}_j - \bar{X})^2)}{\frac{1}{n-m} \sum_{j=1}^m (n_j - 1) \sigma_j^2}$	$F_{\text{расч}} > F_{\text{крит.}}$	0,96 < 4,019	Зависимость отсутствует	Приложение №1 табл.6

Таким образом, в результате проверки тесноты связи между результирующим показателем и всеми отобранными Оценщиком ценообразующими факторами мы пришли к выводу, что каждый из вышеперечисленных факторов в отдельности, за исключением фактора «наличие ж/дорожных путей» (расчётный показатель оказался меньше показателя критического см. таблицу №18), в различной степени влияет на значение стоимости 1 сотки и следовательно, все они будут включены в **регрессивную модель** при определении

рыночной стоимости 1 сотки земельного участка входящего в объект оценки. Анализ возможного диапазона корректировок в данном случае не приводился поскольку определение рыночной стоимости земельного участка будет выполнен с помощью линейной регрессии методом наименьших квадратов. (см. раздел 4 данного отчёта).

РЕЗЮМЕ:

1. В настоящее время наиболее востребована земля под производственную застройку площадью от 1 до 20 га. На сегодняшний день стоимость земель под производственную застройку назначения варьируется от 45тыс. руб.-900 тысяч рублей за сотку. В зависимости от направления, удалённости от МКАД, наличие коммуникаций и т.д. традиционно самая дорогая земля по Волоколамскому, Новорижскому, Можайскому шоссе, самая низкая стоимость за сотку земельного участка по Новорязанскому шоссе.. Основными ценообразующими факторами являются: направление от МКАД, удалённость от МКАД, категория з/у, правовой статус , площадь и наличие коммуникаций,

Источники информации: Компания «Blackwood real estate», Компания «Решу Lane Realty», компания «Fleming Family & Partners» а/н «МИЕЛЬ», Консалтинговая компания A.T.Kearney, компания «United Realty Group», информационный портал «Интерфакс-Недвижимость», информационный портал «Zdanie.info», Swiss Appraisal, <http://rbpinfo.ru>, [rway](http://rway.ru), Knight Frank..

4.4. 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.

5. Базовые понятия и технология оценки

5.1. 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.

5.2. 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;
- 3). При определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- 4). При определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- 5). При определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- 6). При определении стоимости безвозмездно полученного имущества».

5.3. 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:

- 1). Определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки.
- 2). Определение физического износа в зависимости от утраты товарной стоимости и наличие различных дефектов в результате эксплуатации.

- 3). Определение экономического и функционального устаревания.
- 4). Оценка рыночной стоимости улучшений с учетом всех видов износа.
- 5). 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.

5.4 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, принимаемые при проведении работ по оценке.

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

6. Определение рыночной стоимости права на земельный участок.

6.1. 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.

6.2 Расчет возможной стоимости земельного участка как условно освобождённого методом сравнимых продаж.

Как уже отмечалось ранее (см. п.4.2.1 данного отчёта) определение рыночной стоимости земельного участка будет выполнен с помощью линейной регрессии методом наименьших квадратов. Это обусловлено тем, что при применении данной модели для определения рыночной стоимости методом сравнимых продаж имеется возможность обработать и учесть в расчётах большое количество аналогов (более 10 ед.) для получения более точного результата. В п.4.2.1 были проведены начальные этапы необходимые для применения линейной регрессии:

1. была произведена выборка из 56 объектов выставленных на продажу на момент оценки (см. Таблицу №15) ;
2. были определены основные ценообразующие факторы;
3. качественные факторы были преобразованы в количественные (см. таблицу №17);
4. была проведена проверка наличия зависимости между каждой факторной переменной x_i ($1 \leq i \leq 7$) и результирующим показателем Y ;
5. были рассчитаны коэффициенты корреляции для количественных показателей (удалённость от МКАД), коэффициента ранговой корреляции Спирмина для ранговых показателей (направления МКАД, категория, правовой статус, наличие коммуникаций) и был проведён однофакторный дисперсионный анализ для определения наличия связи между результирующим показателем (стоимость 1 сотки) и двухуровневым ранговым фактором «наличие ж/дорожного пути» (см. таблицу №18) ;

Для определения данных показателей Оценщики воспользовались встроенными возможностями MS Excel.

В результате проверки тесноты связи между результирующим показателем и всеми отобранными ценообразующими факторами Оценщики пришли к выводу, что каждый из вышеперечисленных факторов в отдельности, за исключением фактора «наличие ж/дорожных путей» (расчётный показатель оказался меньше показателя критического см. таблицу №18), в различной степени влияет на значение стоимости 1 сотки и следовательно, все они будут включены в **регрессивную модель** при определении рыночной стоимости 1 сотки земельного участка входящего в объект оценки. При выборе вида функциональной зависимости для регрессивной модели были учтены данные, полученные в результате анализа характера и меры зависимости факторных переменных и результирующего показателя. Полученные значения коэффициентов корреляции и коэффициентов Спирмина позволяют предположить существование линейной зависимости между факторными переменными и результирующим показателем. Выразим данную зависимость следующей формулой:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \beta_3 x_3 + \beta_4 x_4 + \beta_5 x_5;$$

Где:

Y - результирующая переменная стоимость 1 сотки в руб.;

x_1 - ранговая оценка категории земельного участка;

x_2 - площадь земельного участка (сотка);

x_3 - ранговая оценка правового статуса;

x_4 - ранговая оценка направления от МКАД (шоссе);

x_5 - удалённость от МКАД;

x_6 - ранговая оценка наличия коммуникаций;

x_7 - бинарная переменная (принимает значение 0 или 1) отражающая наличие подъездных ж/дорожных путей.

$\beta_0, \beta_1 \dots \beta_7$ - коэффициенты корректировок. Данные коэффициенты являются неизвестными величинами, которые будут определяться методом наименьших квадратов с помощью встроенных функций MS Excel.

На первом этапе из данной выборки (см. таблицу №15) были выбраны объекты-аналоги наиболее близкие к объекту –оценки (см. таблицу №19). Основным показателем отбора была площадь земельного участка.

Таблица №19

№ п/п	Наименование	Категория	Площадь, сотки	правовой статус	Направление от МКАД (шоссе)	Удалённость от МКАД, км	Наличие коммуникаций	Стоимость 1 сотки, руб
1	земельный участок	земли сельхозназначения	1600	собственность	Калужское ш.	80	отсутствуют	20 000
2	земельный участок	земли сельхозназначения	2500	собственность	Симферопольское ш.	90	отсутствуют	1 560
3	земельный участок	земли промышленности	800	право долгосрочной аренды	Новорязанское ш.	23	По границе	24 375
4	земельный участок	земли промышленности	1000	собственность	Каширское ш.	13	отсутствуют	140 744
5	земельный участок	земли сельхозназначения	3600	собственность	Горьковское ш.	117	электричество	27 778
6	земельный участок	земли промышленности	900	собственность	Каширское ш.	30	электричество	50 000
7	земельный участок	земли промышленности	2000	собственность	Симферопольское ш.	60	По границе	175 000
8	земельный участок	земли промышленности	1100	собственность	Ленинградское ш.	10	электричество, вода	245 455
9	земельный участок	земли промышленности	1600	право долгосрочной аренды	Дмитровское ш.	83	имеются все коммуникации	21 000
10	земельный участок	земли населённых пунктов	1450	собственность	Щёлковское ш.	40	отсутствуют	5 483

11	земельный участок	земли промышленности	1200	собственность	Ярославское ш.	110	имеются все коммуникации	75 000
12	земельный участок	земли промышленности	1320	собственность	Каширское ш.	85	имеются все коммуникации	270 000
13	земельный участок	земли промышленности	1200	собственность	Варшавское ш.	12	электричество	200 000
14	земельный участок	земли промышленности	600	собственность	Калужское ш.	20	отсутствуют	210 000
15	земельный участок	земли сельскохозяйственного назначения	500	собственность	Минское ш.	105	отсутствуют	20 000
16	земельный участок	земли промышленности	600	собственность	Волоколамское ш.	18	имеются все коммуникации	595 000
17	земельный участок	земли промышленности	500	собственность	Минское ш.	36	отсутствуют	245 000

В таблице №20 представлена преобразованная информация по факторным переменным в количественном виде (на основании таблицы ранжирования №16):

Таблица №20

№ п/п	Наименование	Категория	правовой статус	Направление от МКАД (шоссе)	Удалённость от МКАД, км	Наличие коммуникаций	Стоимость 1 сотки, руб
		X ₁	X ₂	X ₃	X ₄	X ₅	Y
1	земельный участок	1	4	5	80	0	20 000
2	земельный участок	1	4	6	90	0	1 560
3	земельный участок	2	3	1	23	1	24 375
4	земельный участок	2	4	6	13	0	140 744
5	земельный участок	1	4	4	117	2	27 778
6	земельный участок	2	4	6	30	2	50 000
7	земельный участок	2	4	6	60	1	175 000
8	земельный	2	4	3	10	3	245 455

	участок						
9	земельный участок	2	3	7	83	5	21 000
10	земельный участок	3	4	4	40	0	5 483
11	земельный участок	2	4	8	110	5	75 000
12	земельный участок	2	4	6	85	5	270 000
13	земельный участок	2	4	6	12	2	200 000
14	земельный участок	2	4	5	20	0	210 000
15	земельный участок	1	4	2	105	0	20 000
16	земельный участок	2	4	9	18	5	595 000
17	земельный участок	2	4	2	36	0	245 000

Результат реализации регрессивной модели см. в табл.№21

Таблица №21

ВЫВОД ИТОГОВ						
<i>Регрессионная статистика</i>						
Множественный R	0,822973913					
R-квадрат	0,877286061					
Нормированный R-квадрат	0,830597907					
Стандартная ошибка	10476,7579					
Наблюдения	17					
Дисперсионный анализ						
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>	
Регрессия	5	2,53398E+11	50679508419	4,617183	0,016250461	
Остаток	11	1,20739E+11	10976283099			
Итого	16	3,74137E+11				
	<i>Коэфф.</i>	<i>Стандартная ошибка</i>	<i>t-статистика</i>	<i>P-Знач.</i>	<i>Нижние 95%</i>	<i>Верхние 95%</i>
У-пересечение	406975,2897	36724,15302	11,08195169	0,001423	121527,629	1701324
Переменная X 1	70324,52361	6569,776776	10,70424856	0,003053	21924,4285	174275,38
Переменная X 2	192675,8745	8822,899641	21,83815779	0,011521	1514,722475	386866,5
Переменная X 3	1761,34913	1621,164835	1,08647134	0,005462	-37452,90534	33930,21
Переменная X 4	-35437,21201	901,0373892	-39,32934685	0,007436	79931,572934	-965,231
Переменная X 5	51864,97211	18232,05605	2,844713288	0,015947	11736,46702	91993,48

Как следует из данных, представленных в табл. №21 полученная модель имеет достаточно высокие показатели адекватности:

- Коэффициент детерминации $R^2=0,8772$, следовательно полученная модель на 88% объясняет изменение цены под влиянием включенных в модель факторных переменных;
- Скорректированный коэффициент детерминации $R^2_{\text{скор}}=0,830$, за счёт поправки величина коэффициента детерминации существенно не уменьшилась;
- Уровень значимости F-критерия составляет 0,0016, так как данное значение существенно меньше 0,01 то полученная модель является высокосignимой; это означает, что хотя бы один из факторов, которые были включены в модель, действительно сильно влияют на результирующий показатель.
- Уровни значимости t-критерия (p-значения) коэффициентов уровня регрессии для всех переменных меньше 0,05. Следовательно коэффициенты при всех переменных являются статистически значимыми.
- Коэффициент вариации результирующего показателя V рассчитывался дополнительно по формуле:

$$V=\sigma/\bar{y}*100\%;$$

Где

σ -стандартная ошибка (см. таблицу № 21);

\bar{y} -среднее значение результирующий показатель;

$$V=10476,76/136846,76*100\%=7,66\%;$$

Таким образом в качестве окончательной модели рассматриваем следующее уравнение:

$$Y = 406975,2897 + 70324,52361 * x_1 + 192675,8745 * x_2 + 1761,34913 * x_3 - 35437,21201 * x_4 + 51864,972 * x_5;$$

6.3.Интерпретация коэффициентов регрессионной модели.

Интерпретация коэффициентов полученной модели в полнее согласуется с экономическим смыслом переменных и позволяет обосновать в практике оценки количественные поправки на различия между объектом оценки и объектом-аналогом по включенным в модель факторам:

- При прочих равных условиях повышения уровня категории земельного участка на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость на 70324,52 (руб.);
- При прочих равных условиях повышения уровня правового статуса на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость на 192675,87 (руб.);
- При прочих равных условиях повышение уровня оценки направления от МКАД на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость на 1761,35 (руб.);
- При прочих равных условиях удаление на один километр от МКАД земельного участка в среднем уменьшает удельную стоимость на 35432,21 (руб.);
- При прочих равных условиях повышение оценки наличия коммуникаций земельного участка на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость на 51864,97 (руб.).

6.4.Определение точечного прогноза.

Для определения точечного прогноза стоимости 1 сотки земельного участка необходимо по его характеристикам определить значения x_1, x_2, x_3, x_4, x_5 :

Таблица №22

№ n/n	Наименование ценообразующих факторов	Обозначения	Характеристика объекта оценки	Значения x_1, x_2, x_3, x_4, x_5 (в соответствии с табл. №21 (ранжирование)
1	категория земельного участка	x_1	Земли населённых пунктов	3
2	правовой статус земельного участка	x_2	собственность	4
3	направление от МКАД	x_3	Горьковское ш.	4
4	удалённость от МКАД	x_4	35 км от МКАД	35 (количественный показатель)
5	наличие коммуникаций	x_5	Имеются электричество и водоснабжение	3

Подставим значения факторных переменных для объекта оценки в регрессионную модель:

$$Y = 406975,2897 + 70324,52361 * 3 + 192675,8745 * 4 + 1761,34913 * 4 - 35437,21201 * 35 + 51864,972 * 3,$$

Данные для определения рыночной стоимости земельного участка см. в Таблице №23.

Таблица №23

№ n/n	Наименование показателей	Значение показателей
1	Удельный показатель рыночной стоимости 1 сотки, руб.	310990
2	Площадь земельного участка, сотки	220,36
3	Рыночная стоимость земельного участка, руб.	68 529 756

Таким образом, с помощью построенной регрессионной модели были определены рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, как условно не застроенного, $S=22036\text{ м}^2$ (кадастровый номер 50:16:03 02 010:0011), расположенного по адресу: Московская обл., г. Ногинск, Электростальское ш., д.1а (см. п.2 раздел 2.2.5 данного отчёта), принадлежащего ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ» на праве собственности, которая составила, округлённо:

68 530 000

(Шестьдесят восемь миллионов пятьсот тридцать тысяч) рублей (без учёта НДС).

7. Определение рыночной стоимости объекта оценки.

7.1. 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 Объекта оценки по затратному подходу, как нового, ден. ед.;

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

7.1.1. 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:

$$CC = C1n * N, \text{ где:}$$

СС – 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. либо 01.01.2011 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 (03.04.2014г.) 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 «Промышленные здания» 2010, «Сооружения городской инфраструктуры» 2011, «Магистральные сети и транспорт» 2011.

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

$$BC = C_c * N * K_{кл} * K_c * I_{01.2010 (01.2011)-06.2014} * K_{ин}, \text{ где:}$$

- C_c — стоимость строительной единицы объекта аналога в ценах 2010 года либо 2011 определяется от справочника КО-ИНВЕСТ соответствующего тому или иному зданию либо сооружению;
- 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 «Складские здания и сооружения»);

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. $K_{тер} = 1,00$
- $I_{01.2010-04.2014}$ — индекс изменения сметной стоимости строительства за соответствующий период.

Для пересчета сметных цен из уровня 01.2010 г. на дату оценки (апрель 2014 г.) используются индексы цен на строительно-монтажные работы, опубликованные в сборнике Ко-Инвест №87 «Индексы изменения цен в строительстве».

$$I_{01.2010 - 06.2014} = 1,415$$

- $K_{ин}$ — 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 с учётом сборников УПСС.

Таблица №24

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект-аналог
1	Назначение здания	Здание мастерской лит Б2, Объект №4-Объект 3, инв.№ 00001723	Механические мастерские ПЗ.19.062(сб. УПСС "Промышленные здания " за 2010г. КО-Инвест)
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-строительный объём, м ³	6203	-
	-общая площадь объекта,м ²	1074	-
	-количество этажей	1	1
	-преобладающая высота этажа, м	5,1	-
	-наличие подземной части	нет	нет
	- здание отдельностоящее или пристроенное	отдельностоящее	отдельностоящее
3	Особые функциональные отличия зданий		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-фундаменты	ленточный ж/бетонные	ленточный ж/бетонные
	-наружные стены	Из кирпича	Из кирпича
	-внутренние стены	Из кирпича	Из кирпича
	-перегородки	Из кирпича	Из кирпича
	-перекрытия	ж/бетонные плиты	ж/бетонные плиты
	-кровля	из рубероида	из рубероида
	-полы	бетонные	бетонные
	-проёмы (окна, двери, ворота)	стеклоблоки ворота металлические	стеклоблоки ворота металлические
5	Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1
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)	standard-69	standard-69

Таблица №25

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект-аналог
1	Назначение здания	Здание мастерской лит БЗ-Б4-б-61, Объект №5- Объект 4, инв.№ 00001724	<i>Механические мастерские ПЗ.19.062(сб. УПСС "Промышленные здания " за 2010г. КО-Инвест)</i>
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-строительный объём, м ³	5785	-
	-общая площадь объекта, м ²	932,6	-
	-количество этажей	1	1
	-преобладающая высота этажа, м	5,1	-
	-наличие подземной части	нет	нет
	- здание отдельностоящее или пристроенное	отдельностоящее	отдельностоящее
3	Особые функциональные отличия зданий		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-фундаменты	ленточный ж/бетонные	ленточный ж/бетонные
	-наружные стены	Из кирпича	Из кирпича
	-внутренние стены	Из кирпича	Из кирпича
	-перегородки	Из кирпича	Из кирпича
	-перекрытия	ж/бетонные плиты	ж/бетонные плиты
	-кровля	из рубероида	из рубероида
	-полы	бетонные	бетонные
	-проёмы (окна, двери, ворота)	стеклоблоки ворота металлические	стеклоблоки ворота металлические
5	Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1
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)	standard-69	standard-69

Таблица №26

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект-аналог
1	Назначение здания	Здание склада лит Б, Объект №2- Объект 1, инв.№ 00001721	Склад С5.0.30.346(сб. УПСС "Складские здания и сооружения " за 2010г. КО-Инвест)
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-строительный объём, м ³	228	-
	-общая площадь объекта,м ²	60,4	-
	-количество этажей	1	1
	-преобладающая высота этажа, м	3,3	-
	-наличие подземной части	нет	нет
	- здание отдельностоящее или пристроенное	отдельностоящее	отдельностоящее
3	Особые функциональные отличия зданий		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-фундаменты	ленточный ж/бетонные	ленточный ж/бетонные
	-наружные стены	ж/бетонные панели	Из кирпича
	-внутренние стены	отсутствуют	Из кирпича
	-перегородки	отсутствуют	Из кирпича
	-перекрытия	деревянные	ж/бетонные плиты
	-кровля	металлическая	из рубероида
	-полы	бетонные	бетонные
	-проёмы (окна, двери, ворота)	Окна- отсутствуют ворота металлические	Окна- отсутствуют ворота металлические
5	Класс конструктивной системы	КС-2	КС-2
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)	standard-69	standard-69

Таблица №27

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект-аналог
1	Назначение здания	Здание сторожки инв. 0мб003971	Проходная ПЗ.19.072 (сб. УПСС "Промышленные здания " за 2010г. КО-Инвест)
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-строительный объём, м ³	69	-
	-общая площадь объекта, м ²	11,6	-
	-количество этажей	1	1
	-преобладающая высота этажа, м	2,7	-
	-наличие подземной части	нет	нет
	- здание отдельностоящее или пристроенное	отдельностоящее	отдельностоящее
3	Особые функциональные отличия зданий		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-фундаменты	ленточный ж/бетонные	ленточный ж/бетонные
	-наружные стены	шлакоблоки	Из кирпича
	-внутренние стены	отсутствуют	Из кирпича
	-перегородки	деревянные	Из кирпича
	-перекрытия	деревянные	ж/бетонные плиты
	-кровля	из асбестоцементных листов	из рубероида
	-полы	деревянные	деревянные
	-проёмы (окна, двери, ворота)	Деревянный переплёт двери деревянные	Деревянный переплёт двери деревянные
5	Класс конструктивной системы	КС-11	КС-11
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)	standard-69	standard-69

Таблица №28

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект-аналог
1	Назначение здания	Здание электрощитовой лит Б9, Объект №10-Объект 9, инв.№ 00001729	Трансформаторная подстанция ПЗ.19.072 (сб. УПСС "Промышленные здания " за 2010г. КО-Инвест)
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-строительный объём, м ³	14	-
	-общая площадь объекта, м ²	3,9	-
	-количество этажей	1	1
	-преобладающая высота этажа, м	3,3	-
	-наличие подземной части	нет	нет
	- здание отдельностоящее или пристроенное	отдельностоящее	отдельностоящее
3	Особые функциональные отличия зданий		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-фундаменты	ленточный ж/бетонные	ленточный ж/бетонные
	-наружные стены	Деревянные обшиты мет. листом	Из кирпича
	-внутренние стены	отсутствуют	Из кирпича
	-перегородки	отсутствуют	Из кирпича
	-перекрытия	металлические	ж/бетонные плиты
	-кровля	из асбестоцементных листов	из рубероида
	-полы	бетонные	бетонные
	-проёмы (окна, двери, ворота)	отсутствуют двери металлические	стеклоблоки ворота металлические
5	Класс конструктивной системы	КС-11	КС-11
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)	standard-69	standard-69

Таблица №29

1	Назначение здания	Ж/бетонное ограждение, протяжённостью 244м/п, высота 2,5м	Ограждения П4.23.0.313(сб. УПСС "Промышленные здания" за 2010г.)
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-протяжённость, м/п	244	1
	- высота	2, 5	2,5
3	Особые функциональные отличия		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-ограждения	Глухие ж/бетонные панели	Глухие ж/бетонные панели
5	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
6	Дополнительные конструкции		
	-нет	-	-

Таблица №30

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект по сб.УПВС
1	Назначение здания	Асфальтовое покрытие территории	Дороги с асфальтобетонным покрытием УПСС "магистральные сети и транспорт" МЗ.01.01.13
2.	Объёмно-планировочные и функциональные параметры		
	-площадь, м ²	2500	1
3	Особые функциональные отличия		
		нет	нет
4	Преобладающий материал		
	-покрытие	однослойное асфальтное покрытие	однослойное асфальтное покрытие

		на щебёночном основании	на щебёночном основании
5	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
6	Дополнительные конструкции		
	-нет	-	-

Расчёт затрат на воспроизводство улучшений без учёта износа представлен в приложении №2.1-2.7и составляет:

Таблица №31

	Наименование	Площадь, м ²	Затраты на воспроизводство без учёта износа и НДС, в руб. на дату оценки
№ п/п	Здания и сооружения		
1	Здание мастерской лит Б2, Объект №4- Объект 3, инв.№ 00001723	1074,3	14 231 741
2	Здание мастерской лит Б3-Б4-б-б1, Объект №5- Объект 4, инв.№ 00001724	932,6	13 272 711
3	Здание склада лит Б, Объект №2- Объект 1, инв.№ 00001721	60,4	1 357 961
4	Здание сторожки инв. 0мб003971	11,6	99 271
5	Здание электрощитовой лит Б9, Объект №10- Объект 9, инв.№ 00001729	3,9	56 362
6	Ж/бетонное ограждение, протяжённостью 244м/п, высота 2,5м	610	1 642 885
7	Асфальтное покрытие инв. №0мб003966	2000	2 842 735

7.1.2. 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 зданий» и косвенному методу (Кутуков В.Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981г.).

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:

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

где Φ_3 - физический износ здания, %;

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

Y_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».

Неустраняемый износ определялся методом экономической жизни, с учётом эффективного возраста и нормативного срока службы. (расчёт дан в приложениях 1.1-1.7).

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

Анализ износа:

В результате обследования было установлено:

1. Здание мастерской лит Б2, Объект №4- Объект 3, инв. № 00001723.



Стены - разрушение кладки местами - износ 70%.

Кровля- Массовые протечки, отслоения покрытий от основания, ограждающая решетка разрушена –износ 100%

Полы- Массовые разрушения покрытия и основания – износ 100%

Отделочные работы:

Стены- Массовые пятна, отслоение, вздутия и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой, - износ 100%.

Потолки- Массовые пятна, отслоение, вздутия и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой - износ 100%.

Проёмы:

Окна- Оконные переплеты, коробки и подоконная доска полностью поражены гнилью и жучком, створки не открываются или выпадают: все сопряжения нарушены, остекление разбито –износ 100%.

Двери- Полное расшатывание дверных полотен и коробок (колод), массовые поражения гнилью и жучком, - износ 100%

Внутренние сантехнические устройства и электроосвещение - Массовое повреждение трубопроводов (стояков и магистралей), сильное поражение ржавчиной, следы ремонта отдельными местами (хомуты, заварка), неисправность системы: выход из строя системной арматуры, смесителей, полное расстройство системы, выход из строя запорной арматуры, большое количество хомутов, неисправность системы; повсеместные повреждения приборов, неисправность системы: проводки, щитков, приборов, ВРУ; отсутствие части приборов; оголение проводов –износ 100%.

Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.1

2. Здание мастерской лит БЗ-Б4-б-б1, Объект №5- Объект 4, инв. № 00001724



Стены - разрушение кладки местами - износ 70%.

Кровля- Массовые протечки, отслоения покрытий от основания, ограждающая решетка разрушена –износ 100%

Полы- Массовые разрушения покрытия и основания – износ 100%

Отделочные работы:

Стены- Массовые пятна, отслоение, вздутия и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой, - износ 100%.

Потолки- Массовые пятна, отслоение, вздутия и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой - износ 100%.

Проёмы:

Окна- Оконные переплеты, коробки и подоконная доска полностью поражены гнилью и жучком, створки не открываются или выпадают: все сопряжения нарушены, остекление разбито –износ 100%.

Двери- Полное расшатывание дверных полотен и коробок (колод), массовые поражения гнилью и жучком, - износ 100%

Внутренние сантехнические устройства и электроосвещение - Массовое повреждение трубопроводов (стояков и магистралей), сильное поражение ржавчиной, следы ремонта отдельными местами (хомуты, заварка), неисправность системы: выход из строя системной арматуры, смесителей, полное расстройство системы, выход из строя запорной арматуры, большое количество хомутов, неисправность системы; повсеместные повреждения приборов, неисправность системы: проводки, щитков, приборов, ВРУ; отсутствие части приборов; оголение проводов –износ 100%.

Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.2

3. Здание склада лит Б, Объект №2- Объект 1, инв. № 00001721.



Стены - Выпучивание или смещение панелей, разрушение узлов крепления панелей – прогиб панели до 1/200 ее длины - износ 50%.

Кровля- Ржавчина на поверхности кровли, свищи, пробоины; искривление и нарушение креплений ограждающей решетки; большое количество протечек –износ 70%

Полы- Массовые разрушения покрытия и основания – износ 100%

Отделочные работы:

Стены- Массовые пятна, отслоение, вздутия и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой, - износ 100%.

Потолки- Массовые пятна, отслоение, вздутия и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой - износ 100%.

Проёмы:

Окна- Оконные переплеты, коробки и подоконная доска полностью поражены гнилью и жучком, створки не открываются или выпадают: все сопряжения нарушены, остекление разбито –износ 100%.

Двери- Полное расшатывание дверных полотен и коробок (колод), массовые поражения гнилью и жучком, - износ 100%

Внутренние сантехнические устройства и электроосвещение - повсеместные повреждения приборов, неисправность системы: проводки, щитков, приборов, ВРУ; отсутствие части приборов; оголение проводов –износ 100%.

Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.3

4. Здание сторожки инв. 0м6003971



Стены - Массовое разрушение кладки - износ 70%.

Кровля- Массовое разрушение кровли, отсутствие части настенных желобов и отделки свесов, большое количество заплат из рулонных материалов –износ 70%

Полы- Поражение гнилью и жучком досок, прогибы, просадки, разрушения пола-износ 100%

Отделочные работы:

Стены- Массовые пятна, отслоение, вздутия и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой, - износ 100%.

Потолки- Массовые пятна, отслоение, вздутия и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой - износ 100%.

Проёмы:

Окна- Оконные переплеты, коробки и подоконная доска полностью поражены гнилью и жучком, створки не открываются или выпадают: все сопряжения нарушены, остекление разбито –износ 100%.

Двери- Полное расшатывание дверных полотен и коробок (колод), массовые поражения гнилью и жучком, - износ 100%

Внутренние сантехнические устройства и электроосвещение - повсеместные повреждения приборов, неисправность системы: проводки, щитков, приборов, ВРУ; отсутствие части приборов; оголение проводов –износ 100%.

Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.4

5. Здание электрощитовой лит Б9, Объект №10- Объект 9, инв.№ 00001729.



Стены - Выпучивание наружной обшивки и штукатурки, отслаивание досок. Значительное повреждение каркаса, поражение гнилью, полное разрушение обшивки - износ 70%.

Кровля- Массовое разрушение кровли, отсутствие части настенных желобов и отделки свесов, большое количество заплат из рулонных материалов –износ 70%

Полы- Массовые разрушения покрытия и основания – износ 100% *Отделочные работы:*

Стены- Массовые пятна, отслоение, вздутия и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой, - износ 100%.

Потолки- Массовые пятна, отслоение, вздутия и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой - износ 100%.

Проёмы:

Окна- Оконные переплеты, коробки и подоконная доска полностью поражены гнилью и жучком, створки не открываются или выпадают: все сопряжения нарушены, остекление разбито –износ 100%.

Двери- Полное расшатывание дверных полотен и коробок (колод), массовые поражения гнилью и жучком, - износ 100%

Внутренние сантехнические устройства и электроосвещение - повсеместные повреждения приборов, неисправность системы: проводки, щитков, приборов, ВРУ; отсутствие части приборов; оголение проводов –износ 100%.

Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.5

6. Ж/бетонное ограждение, протяжённостью 244м/п, высота 2,5м



Заметное искривление горизонтальных и вертикальных линий панелей ограждения, разрушение панелей в стыках - износ 78% (расчётная величина).

Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.6.

7. Асфальтовое покрытие территории инв. №0м6003966.



Массовые разрушения покрытия и основания - износ 45%.

Общий физический износ рассчитан в Приложении 2.7.

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:

$$\begin{aligned} \Phi У &= У \Phi У + Н \Phi У, \\ У \Phi У &= У \Phi У_1 + У \Phi У_2 + У \Phi У_3 \\ Н \Phi У &= Н \Phi У_1 + Н \Phi У_2 + Н \Phi У_3, \end{aligned}$$

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 стесненных 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

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

$$C_{\text{мод}} = \text{ПСВ}_{\text{э}} \times K_{\text{м}} \times K_{\text{с}}.$$

Где

$K_{\text{с}}$ — коэффициент перехода от стоимости воспроизводства копии отсутствующего элемента к стоимости замещения современного элемента-аналога (далее -коэффициент новизны):

$$\text{ПСЗ}_{\text{э}} = \text{ПСВ}_{\text{э}} \times K_{\text{с}}.$$

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)

$K_{\text{м}}$ — коэффициент перехода от стоимости нового строительства элемента к стоимости его монтажа в стесненных условиях существующего объекта (далее — коэффициент монтажа):

$$C_{\text{м}} = \text{ПСЗ}_{\text{э}} \times K_{\text{м}}$$

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:

$K_{\text{у}}$ — доля устаревания в общем объеме элемента ($K_{\text{у}} < 1$).

Тогда формулы будут иметь следующий вид:

- при расчете на базе стоимости воспроизводства:

$$\text{УФУ}_1 = \text{ПСВ}_{\text{э}} \times K_{\text{у}} \times K_{\text{с}} \times (K_{\text{м}})/(1 - K_{\text{у}}), \text{ где } 0 < K_{\text{у}} < 1$$

$$C_{\text{мод}} = \text{ПСВ}_{\text{э}} \times K_{\text{у}} \times K_{\text{м}} \times K_{\text{с}}/(1 - K_{\text{у}}).$$

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:

$$\text{УФУ}_2 = \text{ПСВ}_{\text{э}} \cdot \text{ФИ}_{\text{э}} + C_{\text{д}} - C_{\text{возв}} + C_{\text{м}} \cdot \text{ПСЗ}_{\text{э}},$$

$$C_{\text{мод}} = C_{\text{д}} + C_{\text{м}} - C_{\text{возв}},$$

(10а)

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

$C_{\text{м}}$ — стоимость устройства нового элемента в существующем объекте;

$\text{ПСЗ}_{\text{э}}$ — 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.

$$\text{УФУ}_2 = \text{СВ}_{\text{э}} + \text{ПСВ}_{\text{э}} \times (0,85 \times K_{\text{д}} + K_{\text{м}} \times K_{\text{с}} - K_{\text{с}})$$

Где,

Кд — коэффициент перехода от стоимости воспроизводства элемента к стоимости его демонтажа (далее — коэффициент демонтажа): $K_d = C_d / ПСВ_э$.

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

$$УФУ_2 = СВ_э \times K_y + ПСВ_э \times K_y \times (0,85 \times K_d + K_m \times K_c - K_c)$$

$$С_{мод} = ПСВ_э \times K_y \times (0,85 \times K_d + K_m \times K_c),$$

$$УФУ_2 = С_{мод} - K_y \times (ПСВ_э \times K_c - СВ_э).$$

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:

$$УФУ_3 = ПСВ_э - ФИ_э + C_d - C_{возв},$$

$$С_{мод} = C_d - C_{возв},$$

или

$$УФУ_3 = СВ_э + 0,85 \times ПСВ_э \times K_d,$$

$$С_{мод} = 0,85 \times ПСВ_э \times K_d$$

Для случая частичного избытка формулы представить в следующем виде:

$$УФУ_3 = СВ_э \times K_y + 0,85 \times ПСВ_э \times K_y \times K_d,$$

$$С_{мод} = 0,85 \times ПСВ_э \times K_y \times K_d,$$

$$УФУ_3 = С_{мод} + СВ_э \times K_y;$$

Б.2. Неустраняемое функциональное устаревание.

Для оценки неустраняемого устаревания используются элементы доходного подхода. Неустраняемое 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.

Неустраняемое 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:

$$НФУ_1 = ЧПД - ПС_э = ЧПД - ПСВ_э \times K_c,$$

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:

$$\text{ЧПД} = S_{\text{ПОЛ}} \times \text{ДА} \times (1 - K_{\text{ОР}}) / R_{\text{В}}$$

или

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

где $S_{\text{ПОЛ}}$ — полезная (арендопригодная) площадь, м^2 ;

ДА — величина снижения арендной платы, д.е./м^2 в год;

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

$R_{\text{В}}$ — коэффициент капитализации для здания, б/р;

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

GRM — валовой рентный мультипликатор дохода, б/р.

В случае частичного отсутствия (недостатка) элемента объекта.

$$\text{НФУ}_1 = \text{ЧПД} - \text{ПСВЭ} \times K_{\text{С}} \times K_{\text{У}} / (1 - K_{\text{У}}), \text{ где } 0 < K_{\text{У}} < 1;$$

Неустраняемое 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

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

Для случая частичного устаревания элемента формула будет иметь следующий вид:

$$\text{НФУ}_2 = \text{ЧПА} + \text{СВЭ} \times K_{\text{У}} \times (1 - K_{\text{С}});$$

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:

$$НФУ_3 = СВ_Э \times K_y + Э_{доп} - C_{доб};$$

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:

$$Э_{доп} = ПСВ_Э \times K_y / (T_{ЭК} \times R_B),$$

где ПСВ_Э — полная стоимость воспроизводства элемента; K_y — удельный вес избыточной части элемента; T_{ЭК} — срок экономической жизни элемента; R_B — коэффициент капитализации для здания.

1. Здание мастерской лит Б2, Объект №4- Объект 3, инв. № 00001723.

В здании материалы из которых выполнены кровля, двери, окна, отделка, отопления и вентиляция, электроосвещение, водоснабжение, слаботочные устройств — устарели, отсутствуют частично стены, окна, двери, отделка. Имеет место быть устранимое функциональное устаревания 1-го и 2-го вида. Неустранимое функциональное устаревание у объекта отсутствует. Расчёт дан в Приложении №2.1а.

2. Здание мастерской лит Б3-Б4-б-61, Объект №5- Объект 4, инв. № 00001724

В здании материалы из которых выполнены кровля, двери, окна, отделка, отопления и вентиляция, электроосвещение, водоснабжение, слаботочные устройств — устарели, отсутствуют частично стены, окна, двери, отделка. Имеет место быть устранимое функциональное устаревания 1-го и 2-го вида. Неустранимое функциональное устаревание у объекта отсутствует. Расчёт дан в Приложении №2.2а.

3. Здание склада лит Б, Объект №2- Объект 1, инв. № 00001721..

В здании материалы из которых выполнены кровля, ворота, электроосвещение — устарели, отсутствуют коммуникации отделка. Имеет место быть устранимое функциональное устаревания 1-го и 2-го вида. Неустранимое функциональное устаревание у объекта отсутствует. Расчёт дан в Приложении №2.3а.

4. Здание сторожки инв. 0мб003971.

В здании материалы из которых выполнены кровля, полы — устарели, отсутствуют частично стены, окна, двери, отделка. Имеет место быть устранимое функциональное устаревания 1-го и 2-го вида. Неустранимое функциональное устаревание у объекта отсутствует. Расчёт дан в Приложении №2.4а.

5. Здание электрощитовой лит Б9, Объект №10- Объект 9, инв. № 00001729

В здании материалы из которых выполнены кровля, полы — устарели, отсутствуют частично стены, окна, двери, отделка. Имеет место быть устранимое функциональное устаревания 1-го и 2-го вида. Неустранимое функциональное устаревание у объекта отсутствует. Расчёт дан в Приложении №2.5а.

6. Ж/бетонное ограждение, протяжённостью 244м/п, высота 2,5м

Устранимое и неустранимое функциональное устаревание у объекта отсутствует. Расчёт дан в Приложении №2.6а.

7. Асфальтовое покрытие территории инв. №0мб003966.

Устранимое и неустранимое функциональное устаревание у объекта отсутствует. Расчёт дан в Приложении №2.7а.

В. Экономическое устаревание

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

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 №32

	Наименование	Площадь, м ²	Физический износ, руб	Функциональный износ, руб.	Накопительный износ, руб.	Примечание
1	Здание мастерской лит Б2, Объект №4- Объект 3, инв.№ 00001723	1074,3	10 656 731	3 036 650	13 693 381	Приложение 2.1 и 2.1а
2	Здание мастерской лит Б3-Б4-б-б1, Объект №5- Объект 4, инв.№ 00001724	932,6	9 938 608	2 933 831	12 872 439	Приложение 2.2 и 2.2а
3	Здание склада лит Б, Объект №2- Объект 1, инв.№ 00001721	60,4	739 227	212 800	952 027	Приложение 2.3 и 2.3а
4	Здание сторожки инв. 0м6003971	11,6	63 472	17 315	80 787	Приложение 2.4 и 2.4а

5	Здание электрощитовой лит Б9, Объект №10-Объект 9, инв.№ 00001729	3,9	25 223	9 831	35 054	Приложение 2.5 и 2.5а
6	Ж/бетонное ограждение, протяжённостью 244м/п, высота 2,5м	610	1 286 927		1 286 927	Приложение 2.6 и 2.6а
7	Асфальтное покрытие инв. №0мб003966	2000	1 279 231		2 132 051	Приложение 2.7 и 2.7а

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

3 303 820

**(Три миллиона триста три тысячи восемьсот двадцать) рубля без учёта НДС.
в том числе:**

Таблица №33

	Наименование	Площадь, м ²	Затраты на воспроизводство без учёта износа и НДС, в руб. на дату оценки	Накопительный износ, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, определённая затратным подходом без учёта НДС.	Примечание
1	Здание мастерской лит Б2, Объект №4- Объект 3, инв.№ 00001723	1074,3	14 231 741	13 693 381	538 360	Приложение 2.1
2	Здание мастерской лит Б3-Б4-б-б1, Объект №5-Объект 4, инв.№ 00001724	932,6	13 272 711	12 872 439	400 272	Приложение 2.2
3	Здание склада лит Б, Объект №2- Объект 1, инв.№ 00001721	60,4	1 357 961	952 027	405 934	Приложение 2.3
4	Здание сторожки инв. 0мб003971	11,6	99 271	80 787	18 484	Приложение 2.4
5	Здание электрощитовой лит Б9, Объект №10-Объект 9, инв.№ 00001729	3,9	56 362	35 054	21 308	Приложение 2.5
6	Ж/бетонное ограждение, протяжённостью 244м/п, высота 2,5м	610	1 642 885	1 286 927	355 958	Приложение 2.6
7	Асфальтное покрытие инв. №0мб003966	2000	2 842 735	1 279 231	1 563 504	Приложение 2.7

Расчёт по каждой единице недвижимого имущества дан в Приложениях 2.1-2.7 данного отчёта.

Таким образом, рыночная стоимость имущества, заложенного у , заложенного у ООО «ЮрСпецКонсалтинг» по договору залога (ипотеки) от 25.03.2010г. (см. «Определение о замене кредитора в реестре требований кредиторов должника» от 04.04.2013г.), расположенного по адресу: Московская обл., г. Ногинск, Электростальское ш., д.23, принадлежащего ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ», определённая в рамках затратным подходом составит:

71 833 820

(Семьдесят один миллион восемьсот тридцать три тысячи восемьсот двадцать) рублей (без учёта НДС), в том числе:

Таблица №34

№п/п	Наименование	Площадь, м ²	Рыночная стоимость на дату оценки, определённая затратным подходом без учёта НДС.
1	земельный участок кадастровый номер 50:16:03 02 010:0011	22036	68 530 000
2	Здание мастерской лит Б2, Объект №4- Объект 3, инв.№ 00001723	1074,3	538 360
3	Здание мастерской лит Б3-Б4-б-б1, Объект №5- Объект 4, инв.№ 00001724	932,6	400 272
4	Здание склада лит Б, Объект №2- Объект 1, инв.№ 00001721	60,4	405 934
5	Здание сторожки инв. 0мб003971	11,6	18 484
6	Здание электрощитовой лит Б9, Объект №10- Объект 9, инв.№ 00001729	3,9	21 308
7	Ж/бетонное ограждение, протяжённостью 244м/п, высота 2,5м	610	355 958
8	Асфальтное покрытие инв. №0мб003966	2000	1 563 504
	ИТОГО		71 833 820

7.2. 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.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости сравнительным подходом выделяют следующие основные элементы сравнения:

1. Тип / функциональное назначение объекта.
2. Физические характеристики (площадь, класс отделки, и т.д.).
3. Экономические характеристики (инфраструктура, арендаторы)
4. Местоположение.
5. Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости.
6. Условия продажи (чистота сделки).
7. Динамика сделок на рынке (дата продажи).
8. Передаваемые права на недвижимость.

Перечисленные параметры являются основными ценообразующими факторами при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

На момент оценки был проведён анализ основных сайтов продажи недвижимости Московской области.

Проведённый анализ показал, что на момент оценки в г. Ногинске выставлены на продажу в основном производственно-складские комплексы, либо коммерческая недвижимость предназначенная для получения дохода (офис, магазины). Поскольку объект-оценки представляет собой земельный участок на котором расположены полуразрушенные здания и сооружения, то считаем не корректно использовать для сравнения с Объектом оценки производственно складские комплексы расположенные на ограждённых территориях либо коммерческая недвижимость предназначенная для получения дохода (офис, магазины), **так как они значительно отличается от объекта оценки по основным характеристикам. Поэтому считаем, что сравнительный подход в данном конкретном случае применять не корректно.**

7.3. 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:

1. 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.
2. Расчет действительного валового дохода, который представляет собой потенциальный валовой доход за минусом потерь от недозагрузки объекта и невзысканных арендных платежей.
3. 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.
4. 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:

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

PV - текущая стоимость;

ЧОД - известная в будущем сумма;

СД - ставка дисконтирования;

n - число периодов.

Величина реверсии определяется по формуле:

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

ДП_{пост} - денежный поток постпрогнозного периода;

C_{Кап} - ставка капитализации.

Ставка капитализации рассчитывалась по формуле:

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

Y_o - ставка дисконта;

Δ - норма возврата капитала;
 α - долгосрочные темпы роста.

Расчет денежного потока в постпрогнозный период рассчитывался по следующей формуле:

$$ДП_{\text{пост}} = ЧОД_{\text{пост}} / (1 + СД)^{n_{\text{пост}} - 1};$$

где

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

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

Поскольку объект- оценки представляет собой земельный участок на котором расположены полуразрушенные здания и сооружения, т.е в текущем состоянии не представляется возможным получения дохода от Объекта оценки, *то считаем, что доходный подход в данном конкретном случае применять не корректно.*

7.4. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущениях, рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки будет соответствовать рыночной стоимости, полученной затратным подходом, и составит:

Таблица №63

	Наименование	Площадь, м ²	Рыночная стоимость на дату оценки, определённая затратным подходом без учёта НДС.	Рыночная стоимость на дату оценки, определённая сравнительным подходом без учёта НДС.	Рыночная стоимость на дату оценки, определённая доходным подходом без учёта НДС.	Рыночная стоимость на дату оценки, без учёта НДС.
1	Земельный участок кадастровый номер 50:16:03 02 010:0011	22036	68 530 000			68 530 000
2	Здание мастерской лит Б2, Объект №4- Объект 3, инв.№ 00001723	1074,3	538 360	Не применялся	Не применялся	538 360
3	Здание мастерской лит Б3- Б4-б-б1, Объект №5- Объект 4, инв.№ 00001724	932,6	400 272	Не применялся	Не применялся	400 272
4	Здание склада лит Б, Объект №2- Объект 1, инв.№ 00001721	60,4	405 934	Не применялся	Не применялся	405 934
5	Здание сторожки инв. 0мб003971	11,6	18 484	Не применялся	Не применялся	18 484
6	Здание электрощитовой лит Б9, Объект №10- Объект 9, инв.№ 00001729	3,9	21 308	Не применялся	Не применялся	21 308
7	Ж/бетонное ограждение, протяжённостью 244м/п, высота 2,5м	610	355 958	Не применялся	Не применялся	355 958

8	Асфальтное покрытие инв. №0мб003966	2000	1 563 504	Не применялся	Не применялся	1 563 504
			71 833 820			71 833 820
ИТОГО						

Таким образом, рыночная стоимость имущества, заложенного у ООО «ЮрСпецКонсалтинг» по договору залога (ипотеки) от 25.03.2010г. (см. «Определение о замене кредитора в реестре требований кредиторов должника» от 04.04.2013г.), расположенного по адресу: Московская обл., г. Ногинск, Электростальское ш., д.23, принадлежащего ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ» составит:

71 833 820

(Семьдесят один миллион восемьсот тридцать три тысячи восемьсот двадцать) рублей (без учёта НДС).

6. 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 – оценщик:

Топилина Е.В

Эксперт – оценщик:

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».
 - 6). Федеральный закон о несостоятельности и банкротстве от 02.11.2002г.
 - 7). 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)»
 - 8). 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)»
 - 9). 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)»
 - 10). 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.
 - 11). Журналы – «Недвижимость & цены».
 - 12). Газеты «Подмосковье» с рекламными приложениями.
 - 13). Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
 - 14). Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений. Утверждены Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 13 августа 1971года.
 - 15). Ценностные коэффициенты. Министерство финансов РСФСР Утверждены 29 июля 1982 №981.
 - 16). В.Т. Александров «Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости» СПб: СтройИздат СЗ,2010.
 - 17). С.В. Грибовский «Математические методы оценки стоимости имущества»

ПРИЛОЖЕНИЯ

