

«УТВЕРЖДАЮ»

Директор

ООО «БизнесКонсалт»

_____ В.А. Романенко

М.П.

ОТЧЕТ № 003-41/271-И

**об оценке нежилых помещений, принадлежащих
ОАО ЦЕНТРГЕОЛНЕРУД»**

ЗАКАЗЧИК:

ОАО «ЦЕНТРГЕОЛНЕРУД»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «БИЗНЕСКОНСАЛТ»

ДАТА ОЦЕНКИ:

"15" августа 2016 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: "19" декабря 2016 г.

г. Ростов-на-Дону

2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	3
2.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	5
3.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	7
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ	8
5.	ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	9
6.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	9
8.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
9.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ.....	33
10.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	74
11.	ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ	76
12.	ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ	77

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

1.1. Объект оценки:	№ п/п	Наименование объекта оценки		
	1	Административное здание, нежилое, площадью – 914,7 кв.м, год постройки – 1957 г., адрес объекта: Московская область, Коломенский район, пос. Пески, ул. Шоссейная, д.13.		
	2	Производственная химическая лаборатория, площадью – 850,9 кв.м, год постройки – 1956-1988 г., адрес объекта: Московская область, Коломенский район, пос. Пески, ул. Шоссейная, д.13.		
	3	Производственный цех, площадью – 319,2 кв.м, год постройки – 1960 г., адрес объекта: Московская область, Коломенский район, пос. Пески, ул. Шоссейная, д.13.		
	4	Земельный участок, земли населенных пунктов – для эксплуатации объектов производственной базы, площадью – 5551 кв.м ¹ , адрес объекта: Московская область, Коломенский район, пос. Пески, ул. Шоссейная, д.13.		
1.2. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:	№ п/п	Наименование объекта оценки	Литер/ Кадастровый номер	Площадь, кв.м
	1	Производственный цех	Ё	319,2
	2	Административное здание	Д,Д1, д, д1	914,7
	3	Производственная химическая лаборатория	2Л/1	850,9
	4	Земельный участок	КН 50:34:0010206:3677	5551
1.3. Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	Характеристики объекта оценки представлены в следующих документах: - Свидетельство о государственной регистрации права № 50 НБ N 498946 от 11.06.2008 г.; - Свидетельство о государственной регистрации права № 50 НБ N 440491 от 19.09.2007 г.; - Свидетельство о государственной регистрации права № 50 НБ N 440492 от 19.09.2007 г.; - Свидетельство о государственной регистрации права № 50 НБ N 440494 от 19.09.2007 г.; - Кадастровый паспорт земельного участка № МО-15/ЗВ-1729388 от 02.09.2015 г.; - Технический паспорт производственного цеха: инвентарный номер 27-9022 (литер Ё) от 26.08.2005 г.; - Технический паспорт производственная химическая лаборатория: инвентарный номер 27-9022 (литер Ж,Ж1,Ж2,Ж3,ж) от 26.08.2005 г.; - Технический паспорт административное здание: инвентарный номер 27-9022 (литер Д,Д1,д,д1) от 26.08.2005 г. - Справка о балансовой стоимости имущества ОАО «ЦЕНТРГЕОЛНЕРУД» на объекты недвижимого имущества от 15.08.2016 г.			
1.4. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	Право собственности. Оценка произведена исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений оцениваемых прав и ограничений в использовании объекта оценки			
1.5. Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки			
1.6. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Для продажи в рамках конкурсного производства. Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком			

¹ Согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения по НДС операции по реализации земельных участков (долей в них).

	данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.
1.7. Вид стоимости:	Рыночная стоимость
1.8. Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	15 августа 2016 года
1.9. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	• При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений, ограничительных условий и пределов применения полученного результата, являющихся неотъемлемой частью Отчета: • Оценка произведена исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений оцениваемых прав и ограничений в использовании объекта оценки; • Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки; • Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки. • Информация, предоставленная Заказчиком или его представителями в ходе проведения оценки, принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие условия и результаты деятельности предприятия в течение соответствующих периодов. • Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. • В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки. • Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. • Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки. • Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщиках и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой переписки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя. • Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщиков и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме. • Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. • Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете. • Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала в котором, по

	его мнению, может находиться стоимость объекта оценки; • Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.
--	--

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. Информация о федеральных стандартах оценки:

В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;

- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. №508;

- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. №328.

- Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО №6)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 05 декабря 2011 года за № 628.

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года за № 611.

- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. N 326.

- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. N 327.

- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 10 июня 2015 г. N 328.

- Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО №11)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 22.06.2015 N 385.

2.2. Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости

Вид стоимости объекта оценки, определяемой в данном отчете – рыночная.

При определении рыночной стоимости объекта оценки используются следующие стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года за № 611.

- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации "Межрегиональный союз оценщиков" (Ассоциация "МСО") (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами Ассоциации «Межрегиональный Союз Оценщиков»), утвержденные Наблюдательным советом Ассоциации «МСО», Протокол № 28 от 12.10.2015 г.

2.3. Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

В данном отчете определяется рыночная стоимость объекта оценки.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Источник информации: Федеральный закон 135-ФЗ от 29.07.1998 г., статья 3.

Федеральными стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной стоимости объекта оценки, являются ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7:

ФСО-1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;

ФСО-2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки, а также определения рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной;

ФСО-3, устанавливающий требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам;

ФСО-7, устанавливающий требования по определению стоимости объекта недвижимости. Применяются в силу закона.

2.4 Описание прав на объект оценки

Исчерпывающий перечень видов объектов оценки определяется ст. 5 Федерального закона 135-ФЗ от 29.07.1998 г. К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (ст. 209 ГК РФ).

Выводы: объектом оценки является недвижимое имущество, а именно:

- объекты недвижимого имущества и земельный участок, поставленные на кадастровый учет, права собственности на которые зарегистрированы.

В соответствии с Заданием на оценку, оценка произведена исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений оцениваемых прав и ограничений в использовании объекта оценки.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений, ограничительных условий и пределов применения полученного результата, являющихся неотъемлемой частью Отчета:

Оценка произведена исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений оцениваемых прав и ограничений в использовании объекта оценки;

Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки;

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.

Информация, предоставленная Заказчиком или его представителями в ходе проведения оценки, принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие условия и результаты деятельности предприятия в течение соответствующих периодов.

Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.

Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.

Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщиках и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.

Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщиков и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки,

если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете.

Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость объекта оценки;

Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ

4.1. Сведения о Заказчике, юридическом лице:	
Организационно-правовая форма	Открытое акционерное общество
Полное наименование	Открытое акционерное общество «Центральная геологическая экспедиция по нерудным полезным ископаемым»
Сокращенное наименование	ОАО «Центргеолнеруд»
ОГРН и дата присвоения:	1072315000251 от 19.01.2007 г.
Место нахождения	115191, Россия, г. Москва, ул. 2-я Рощинская, д. 10
4.2. Сведения об Оценщике, подписавшем Отчет:	
Оценщик	Зиновьева Елена Алексеевна
Почтовый адрес Оценщика	344000, г. Ростов-на-Дону, ул. Города Волос, 6 оф. 204
Адрес электронной почты Оценщика и контактный номер телефона	bk@bkaudit.ru, 8(863)268-84-26
Сведения о независимости Оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с заказчиком в близком родстве или свойстве. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	«Межрегиональный союз оценщиков» (НП «МСО») свидетельство № 1158 от 15 января 2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	СПАО «ИНГОССТАРХ». Страховой полис № 433-589-082290/15 от 09.12.2015 г. на 300 000 (Триста тысяч) руб. Период страхования с 10.12.2015 года по 09.12.2016 года.
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «БизнесКонсалт»
ОГРН и дата присвоения:	ОГРН 1096164005838, дата присвоения 12.10.2009 г
Место нахождения	344000, г. Ростов-на-Дону, ул. Города Волос, 6 оф. 204
Сведения о страховании гражданской ответственности	ООО «БИН СТРАХОВАНИЕ», страховой полис №2 16 3407 01 47001 902397 от 16.12.2015 г. на 30 000 000 руб. Период страхования 26.01.2016 г по 25.01.2017 г.
Сведения о независимости организации (юридического лица)	Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

В рамках настоящего отчета привлеченные к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты отсутствуют.

Кроме того, в процессе оценки происходило обращение к сторонним организациям и специалистам в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации о рынке объекта оценки. Сведения обо всех специалистах и организациях, информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки	№ 003-41/271-И от 18 июля 2016 г.			
Объект оценки (общая информация, идентифицирующая объект оценки)	п/п	Наименование объекта оценки		
	1	Административное здание, нежилое, площадью – 914,7 кв.м, год постройки – 1957 г., адрес объекта: Московская область, Коломенский район, пос. Пески, ул. Шоссейная, д.13.		
	2	Производственная химическая лаборатория, площадью – 850,9 кв.м, год постройки – 1956-1988 г., адрес объекта: Московская область, Коломенский район, пос. Пески, ул. Шоссейная, д.13.		
	3	Производственный цех, площадью – 319,2 кв.м, год постройки – 1960 г., адрес объекта: Московская область, Коломенский район, пос. Пески, ул. Шоссейная, д.13.		
	4	Земельный участок, земли населенных пунктов – для эксплуатации объектов производственной базы, площадью – 5551 кв.м, адрес объекта: Московская область, Коломенский район, пос. Пески, ул. Шоссейная, д.13.		
Результаты оценки, полученные в результате применения различных подходов:				
Объект оценки	Затратный подход, руб.		Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Административное здание, нежилое, площадью – 635,5 кв.м, год постройки – 1957 г.	3 979 766		4 179 472	Не применялся
Производственная химическая лаборатория, площадью – 406,2 кв.м, год постройки – 1988 г.	1 887 816		1 736 914	Не применялся
Производственный цех, площадью – 319,2 кв.м, год постройки – 1960 г.	1 340 232		387 965	Не применялся
Земельный участок, земли населенных пунктов – для эксплуатации объектов производственной базы, площадью – 5551 кв.м.	2 525 427		Не применялся	Не применялся
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб.:	№ п/п	Состав объекта оценки		Рыночная стоимость, руб.

	1	Административное здание, нежилое, площадью – 914,7 кв.м, год постройки – 1957 г.	4 099 590
	2	Производственная химическая лаборатория, площадью – 850,9 кв.м, год постройки – 1956-1988 г.	1 797 275
	3	Производственный цех, площадью – 319,2 кв.м, год постройки – 1960 г.	768 872
	4	Земельный участок Земли населенных пунктов – для эксплуатации объектов производственной базы, площадью – 5551 кв.м.	2 525 427
	5	ИТОГО:	9 191 164
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:		Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.	
Порядковый номер Отчета		№ 003-41/271-И	
Дата составления Отчета		"19" декабря 2016 г.	

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

В соответствии с п. 8ж ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», Оценщик должен привести ссылки на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

При определении характеристик Объекта оценки Оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных со стороны Заказчика:

- Свидетельство о государственной регистрации права № 50 НБ N 498946 от 11.06.2008 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права № 50 НБ N 440491 от 19.09.2007 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права № 50 НБ N 440492 от 19.09.2007 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права № 50 НБ N 440494 от 19.09.2007 г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка № МО-15/ЗВ-1729388 от 02.09.2015 г.;
- Технический паспорт производственного цеха: инвентарный номер 27-9022 (литер Ё) от 26.08.2005 г.;
- Технический паспорт производственная химическая лаборатория: инвентарный номер 27-9022 (литер Ж,Ж1,Ж2,Ж3,ж) от 26.08.2005 г.;
- Технический паспорт административное здание: инвентарный номер 27-9022 (литер Д,Д1,д,д1) от 26.08.2005 г.
- Справка о балансовой стоимости имущества ОАО «ЦЕНТРГЕОЛНЕРУД» на объекты недвижимого имущества от 15.08.2016 г.

В соответствии с п. 8ж ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», в случае, если объект оценки принадлежит юридическому лицу, Оценщик должен привести реквизиты юридического лица:

Полное наименование	Открытое акционерное общество «Центральная геологическая экспедиция по нерудным полезным ископаемым»
Сокращенное наименование	ОАО «Центргеолнеруд»

ОГРН и дата присвоения:	1072315000251 от 19.01.2007 г.
Место нахождения	115191, Россия, г. Москва, ул. Рощинская, д. 10

Согласно справке о балансовой стоимости объекта оценки от 15.08.2016 г., предоставленной заказчиком, балансовая стоимость объекта оценки составляет:

Сведения о балансовой стоимости объекта оценки

№ п/п	Состав объекта оценки	Балансовая стоимость, руб.
1	Административное здание, нежилое, площадью – 914,7 кв.м, год постройки – 1957 г.	147 198
2	Производственная химическая лаборатория, площадью – 850,9 кв.м, год постройки – 1956-1988 г.	129 528
3	Производственный цех, площадью – 319,2 кв.м, год постройки – 1960 г.	101 719
4	Земельный участок Земельный участок, земли населенных пунктов – для эксплуатации объектов производственной базы, площадью – 5551 кв.м.	62 408

Для проведения оценки Заказчиком были представлены правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы. Копии исследованных документов приведены в приложении к Отчету.

Заказчиком была предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объекта оценки. В рамках данного Отчета, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

Помимо информации, предоставленной Заказчиком оценки, оценщик основывался и на иных данных, полученных им из общедоступных источников информации, а также в ходе собственных исследований. Данная информация признается достаточной, обладающая необходимой степенью достоверности. Полный перечень использованных при проведении оценки данных приведен в разделе 11 настоящего Отчета.

7.2. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

Таблица 1. Общая характеристика объекта оценки

№ п/п	Наименование характеристик и параметров объектов оценки	Производственно-химическая лаборатория	Производственный цех	Административное здание
	Литер	Ж, Ж1,Ж2,Ж3,ж	Ё	Д-Д1-д-д1
1	Район расположения (область, город)	Московская область, Коломенский р-н, пос. Пески, ул. Шосейная, 13		
2	Год постройки	1956-1988	1960	1957
3	Класс конструктивной системы	КС-III ²	КС-I	КС-I
5	Техническое состояние	Удовлетворительное, (требующее ремонта)	Удовлетворительное, (требующее ремонта)	Удовлетворительное, (требующее ремонта)
6	Назначение	складское	складское	Складское (по НЭИ) ³
7	Износ, %	72 ⁴	67 ⁵	72 ⁶
8	Нормативный срок здания ⁷	83	83	83
9	Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
10	Субъект права	ОАО «Центргеолнеруд»	ОАО «Центргеолнеруд»	ОАО «Центргеолнеруд»
11	Зарегистрированные ограничения (обременения)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
12	Строительный объём, куб. м	4260 ⁸	2131	3558
13	Общая площадь, кв. м	850,9	319,2	914,7
14	Высота (по внутреннему обмеру, м	3,10-5,15	5,47	2,90
15	Фундамент	Бутовый ленточный, бетонный ленточный	Бутовый ленточный	Бутовый ленточный
16	Наружные стены	Кирпичные, шлакоблоки	Кирпичные	Кирпичные
17	Перекрытия	н/д	н/д	н/д
18	Перегородки	н/д	н/д	н/д
19	Кровля	н/д	н/д	н/д
20	Заполнения оконных проемов	Деревянные двустворчатые	Деревянные двустворчатые	Деревянные двустворчатые
21	Заполнения дверных проемов	деревянные	деревянные	деревянные
22	Полы	Бетон	Бетон	Бетон, дощатые деревянные
23	Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	Без отделки (требует ремонта)	Без отделки (требует ремонта)	Без отделки (требует ремонта)
24	Электроснабжение и освещение	Скрытая проводка	Скрытая проводка	Скрытая проводка
25	Газоснабжение	н/д	н/д	н/д
26	Прочие системы и специальное оборудование	н/д	н/д	н/д

² Согласно классификации УПСС, 2014, «Складские здания и сооружения», объект был соотнесен к классу КС-III, так как основным материалом ограждающих и несущих конструкций производственного цеха является железобетон и железобетон в бескаркасных системах

³ См. НЭИ, стр.18 отчета (оценщиком принято НЭИ административного здания по его наиболее эффективному использованию на дату оценки – в качестве производственно-складского.

⁴ Определен по формуле (2016-1956) лет/83 года = 72% (эффективный возраст здания/нормативный срок службы здания).

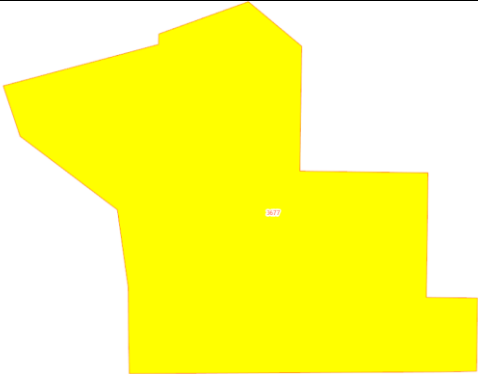
⁵ Определен по формуле (2016-1960) лет/83 года = 67% (эффективный возраст здания/нормативный срок службы здания).

⁶ Определен по формуле (2016-1957) лет/83 года = 72% (эффективный возраст здания/нормативный срок службы здания).

⁷ Согласно Единым нормам амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР (http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_1927/?frame=2)

⁸ Сумма объемов по всем литерам рассчитана согласно Экспликации Техпаспортов на объекты недвижимости

Общая характеристика земельного участка

Наименование показателя	Описание показателя
Местоположение	Московская область, Коломенский р-н, пос. Пески, ул. Шоссейная, 13
Кадастровый номер	50:34:0010206:3677
Кадастровая стоимость, руб. ⁹	2 106 326,95
Площадь участка, кв. м	5 551
Субъект права	ОАО «Центргеолнеруд»
Имущественные права	Собственность, что подтверждается СГРП 50-НВ №498946 от 11.06.2008 г.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под производственную базу
Фактическое использование	По назначению
Наличие ограничений и обременений права	Не зарегистрировано
Форма	
Топография	Ровный
Качество и состояние подъездных дорог	Удовлетворительное
Инженерные коммуникации	По меже (допущение) ¹⁰

⁹ По данным публичной кадастровой карты maps.rosreestr.ru

¹⁰ Расчет стоимости земельного участка будет произведен с допущением о том, что он является условно свободным, таким образом, Оценщиком принято допущение, что все коммуникации проходят по меже земельного участка

7.2. Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки

Анализ местоположения

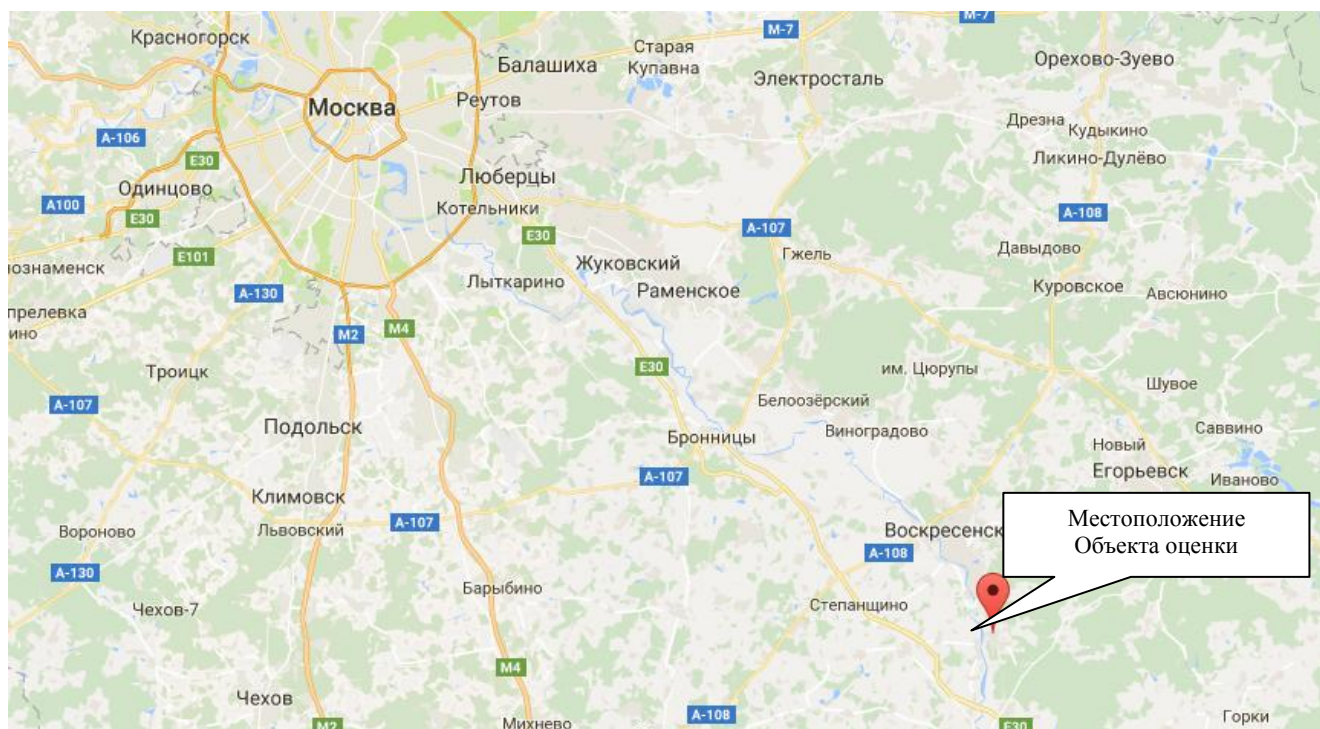


Рисунок 1. Местоположение объекта оценки относительно Московской области

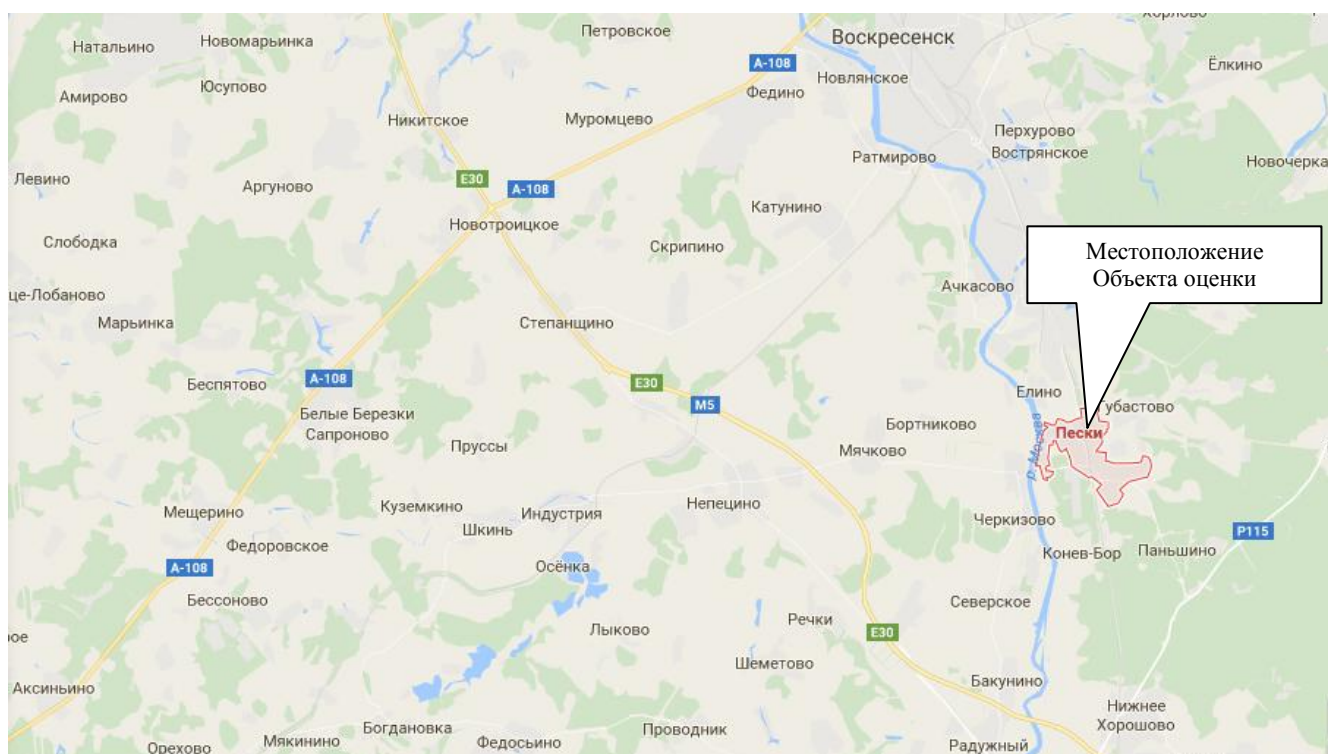


Рисунок 2. Местоположение объекта оценки относительно ближайших населенных пунктов

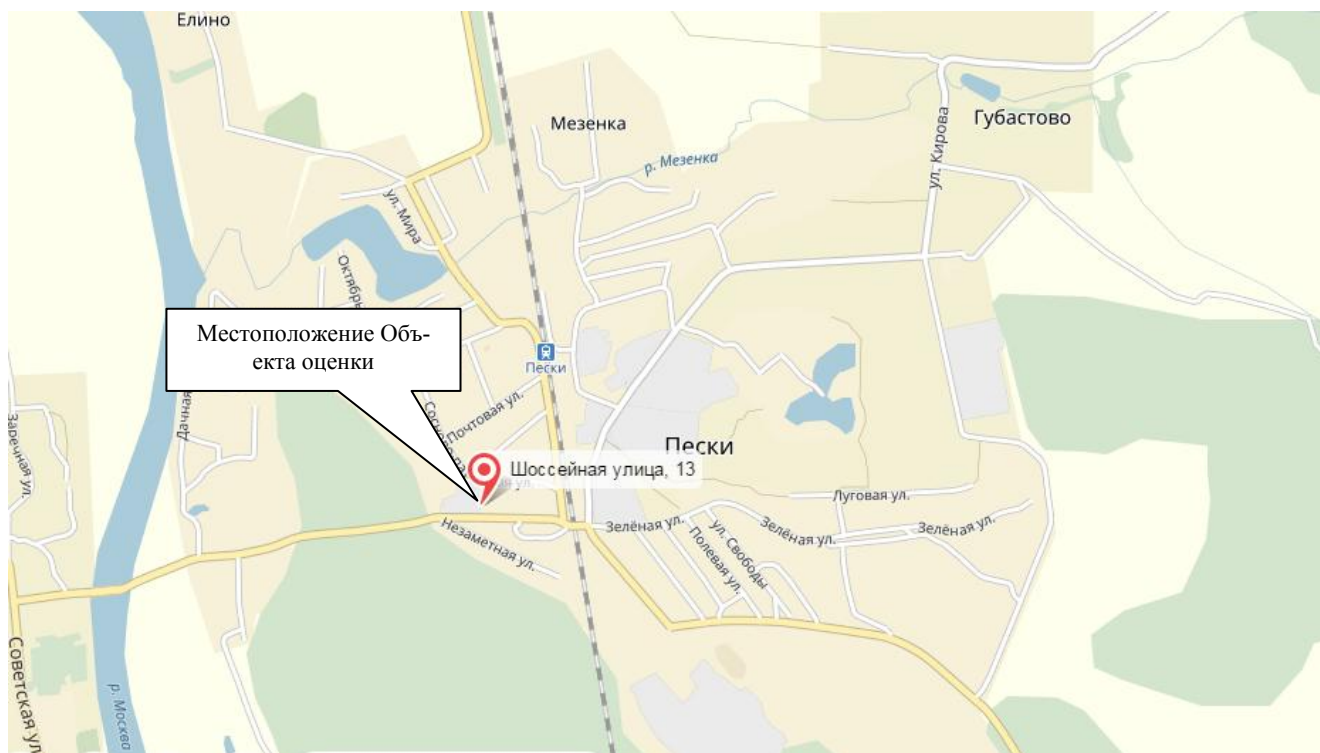


Рисунок 3. Местоположение объекта оценки относительно поселка

Согласно представленным Заказчиком оценки документам, объект оценки является собственностью ОАО «Центргеологнеруд».

Зарегистрированные обременения: В соответствии с допущениями и ограничениями объект оценки оценивается свободным от каких-либо прав третьих лиц. Оценка рыночной стоимости не предполагает юридической экспертизы правовых документов на объекты оценки.

7.3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

В соответствии с ФСО №1 при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «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 Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости. Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

Потенциал местоположения - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

Рыночный спрос - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

Допустимость с точки зрения законодательства (правовая обоснованность) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

Физическая возможность – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая оправданность - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость. Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых зданий и помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей Объекта, Специалисты решили рассмотреть в ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта, следующие виды использования: жилое, офисное, торговое, производственное, складское. При анализе оптимального варианта использования Специалисты провели качественный анализ возможных видов использования объектов, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

В рамках анализа оцениваемого объекта, были выделены следующие основные факты:

- Оцениваемый объект расположен по адресу: Московская область, Коломенский р-н, п. Пески, ул. Шоссейная, 13
- недвижимое имущество, входящее в состав объекта оценки, на дату оценки, не используется.

Проанализировав отдельные этапы анализа НЭИ мы пришли к следующим выводам:

- Физические параметры – физические параметры оцениваемого объекта накладывают на собственника ограничения, связанные с использованием объекта оценки;
- Экономическая целесообразность – использование оцениваемого объекта по его прямому назначению в данном случае является эффективным;
- Проведя необходимый анализ рынка и анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) можно сделать вывод о том, наиболее эффективным использованием имущества, входящего в состав объекта оценки, будет его эксплуатация по прямому назначению.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта. В том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Социально-экономическое развитие РФ на I-е полугодие 2016 г.

В первом полугодии 2016 года происходило последовательное замедление экономического спада. Если в I квартале снижение ВВП составляло -1,2 % к соответствующему периоду прошлого года, то во II квартале оно составило, по оценке Минэкономразвития России, -0,6 процента. Темп спада ВВП сокращался с -0,8 % в апреле, до -0,6 % в мае и -0,5 % в июне. При этом сезонно очищенный спад ВВП практически остановился (в апреле он составлял -0,2 %, в мае - -0,1 %, в июне – 0 %). Основное влияние на замедление экономического спада во II квартале оказали промышленное производство, транспорт, сельское хозяйство. Отрицательное влияние продолжают оказывать строительство и розничная торговля. По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП за первое полугодие составило -0,9 % к соответствующему периоду прошлого года.

Промышленное производство в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после снижения с начала текущего года в июле, по оценке Минэкономразвития России, впервые показало небольшой рост – на 0,1% к предыдущему месяцу. Прирост отмечен в добыче полезных ископаемых (0,2%), в обрабатывающих производствах (0,1%), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (0,2%).

В потребительских отраслях продолжился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, восстановился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви и сократилось текстильное и швейное производство.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в июне, по предварительным данным, снизилась на 0,1 % относительно мая (по уточненным данным в мае сезонно очищенный рост составил 1,4 процента). После двух месяцев снижения реальные располагаемые доходы с исключением сезонного фактора в июне вновь вышли в область положительных значений: рост на 0,4 процента.

Снижение оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в июне замедлилось до 0,3 % после 0,6 % в мае текущего года. Платные услуги населению (с исключением сезонного фактора) в июне снизились на 0,7 процента. Экспорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 127,7 млрд. долл. США (снижение на 29,7 % к январю-июню к 2015 г.). Импорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 83,6 млрд. долларов.

По данным Росстата, инфляция в июне составила 0,4 %, с начала года – 3,3 %, за годовой период – 7,5 процента.

Ключевые решения, меры и инструменты денежно-кредитной политики. В январе-марте текущего года инфляция замедлялась, однако повышенные инфляционные риски, усиление которых началось во втором полугодии 2015 г. из-за неопределенности отдельных параметров бюджета, неоднозначности изменений в динамике номинальной заработной платы, а также под влиянием конъюнктуры нефтяного рынка, определяли сохранение ключевой ставки Банка России на неизменном уровне. В апреле 2016 г. замедление инфляции продолжилось (из расчета месяц к предыдущему месяцу), но при этом значимое влияние оказывали временные факторы, что не свидетельствовало об устойчивости складывающейся динамики цен, в связи с чем Банк России сохранил ключевую ставку на уровне 11% годовых. В мае – начале июня текущего года инфляционные риски снизились, позитивные процессы в динамике инфляции сохранились. Это позволило с большей уверенностью ожидать замедления инфляции до целевого уровня 4% к концу 2017 года. Поэтому Банк России принял решение с 14 июня 2016 г. снизить ключевую ставку до 10,5% годовых. В дальнейшем Банк России будет рассматривать возможность снижения ключевой ставки, оценивая инфляционные риски и соответствие динамики замедления инфляции прогнозной траектории.¹¹

Социально-экономическое развитие Московской области на I-е полугодие 2016 г.¹²

Таблица 2. Основные социальные и экономические показатели

Показатели	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-июль 2016 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
Индекс промышленного производства ¹	-	-	-
июль 2016 года в % к июню 2016 года	95,2	x	100,22
январь-июль 2016 года в % к январю-июлю 2015 года	114,3	x	100,3
Оборот организаций, млн. рублей	4667113,4	113,33	-

¹¹ Анализ социально-экономического развития - <http://economy.gov.ru/minrec/resources/32a21d8f-9feb-4317-b9da-802a9691c8a0/%D0%9C%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B3+%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%B8%D1%8E%D0%BB%D1%8C+2015.pdf>

¹² http://msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/publications/official_publications/electronic_versions/

¹ индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). С 1 января 2014 года в качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за 2010 базисный год

² к предыдущему месяцу

³ темп роста в фактических ценах

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам экономической деятельности, млн. рублей			
добыча полезных ископаемых	4478,6	94,53	-
обрабатывающие производства	1113397,6	114,23	-
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	160952,7	108,03	-

Жилищное строительство. В январе-июле 2016 года на территории области за счет всех источников финансирования введено 50519 новых квартир общей площадью 3768,9 тысячи квадратных метров, что на 6,1 процента больше, чем в январе-июле 2015 года. В сельской местности введено 1386,5 тысячи квадратных метров жилья, что составило 36,8 процента от общего ввода.

Стоимость строительства. Средняя фактическая стоимость строительства 1 квадратного метра жилых домов (без индивидуального строительства), построенных в июле 2016 года, составила для застройщиков 42392 рубля (в июле 2015 года – 43588 рублей).

Сельское хозяйство

Растениеводство. Под урожай 2016 года посевная площадь сельскохозяйственных культур в хозяйствах всех категорий, по предварительным данным, увеличилась по сравнению с предыдущим годом на

4,3 процента и составила 592,9 тысячи гектара.

Под урожай 2016 года в хозяйствах всех категорий, по предварительным данным, зерновые и зернобобовые культуры посеяны на площади 146,3 тысячи гектара (на 11,9 процента больше соответствующего периода 2015 года), технические культуры – на 26,7 тысячи гектара (на 52,1 процента больше), картофель и овощебахчевые культуры – на 63,8 тысячи гектара (на 0,6 процента меньше), кормовые культуры – на 356,1 тысячи гектара (на 0,02 процента больше).

Оборот розничной торговли в июле 2016 года составил 170,5 миллиарда рублей, что в сопоставимых ценах составляет 107,8 процента к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июле 2016 года – 1085,7 миллиарда рублей и 102,9 процента.

Денежные доходы населения.

В июне 2016 года, по оценке, денежные доходы населения на территории Московской области сложились в сумме 295940,7 миллиона рублей, денежные расходы населения – 258933,7 миллиона рублей. Превышение денежных доходов населения над расходами составило 37007 миллиона рублей.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июне 2016 года составила 46032,9 рубля и увеличилась по сравнению с июнем 2015 года на 9,7 процента, по сравнению с маем 2016 года - на 6,8 процента.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в

соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например линейные объекты, гидротехнические сооружения, водонапорные башни, насосные станции, котельные, инженерные сети¹³).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок земельных участков можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

¹³ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года за № 611 (далее - ФСО-7). П. 24

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

В рамках настоящего отчета, оценщиком установлено, что:

- недвижимое имущество относится к сегменту рынка – производственно-складская недвижимость;
- земельный участок, на котором расположено недвижимое имущество, относится к сегменту рынка - земельные участки промназначения;

В связи с вышеизложенным Оценщиком был проанализирован рынок производственно-складской недвижимости, рынок земельных участков промназначения.

8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которому был отнесен оцениваемый объект.

Коммерческая недвижимость Московской области

Коммерческая недвижимость Московской области представлена следующими типами помещений:

- помещения свободного назначения;
- производственные помещения;
- складские помещения;
- торговые помещения;
- гостиницы;
- офисные помещения.

Структура коммерческой недвижимости по типам помещений представлена на рисунке ниже:

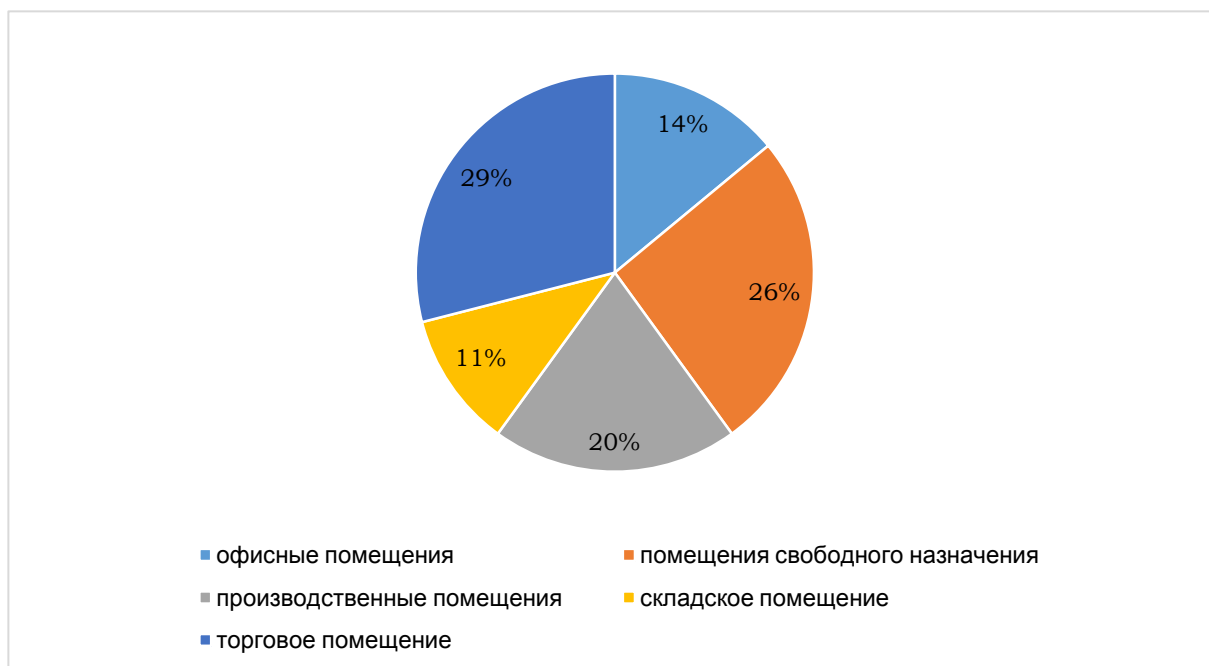


Рисунок 4. Структура коммерческой недвижимости по типам помещений

Рынок производственно-складской недвижимости в районе местоположения объекта оценки (Коломенский р-н, Московская область) слабо развит, поэтому Оценщиком было принято решение расширить территорию исследования до ближайших к району местоположения объекта оценки районов, схожих по коммерческой привлекательности (в том числе по удаленности от МКАД) с районом местоположения объекта оценки. Оценщиком были проанализированы цены предложений о продажах аналогичных помещений, то есть объектов производственно-складского назначения в Коломенском и близлежащих к району местоположения объекта оценки районах. В процессе анализа были получены данные о среднем, максимальном и минимальном значениях стоимостей (см. диаграмму ниже):

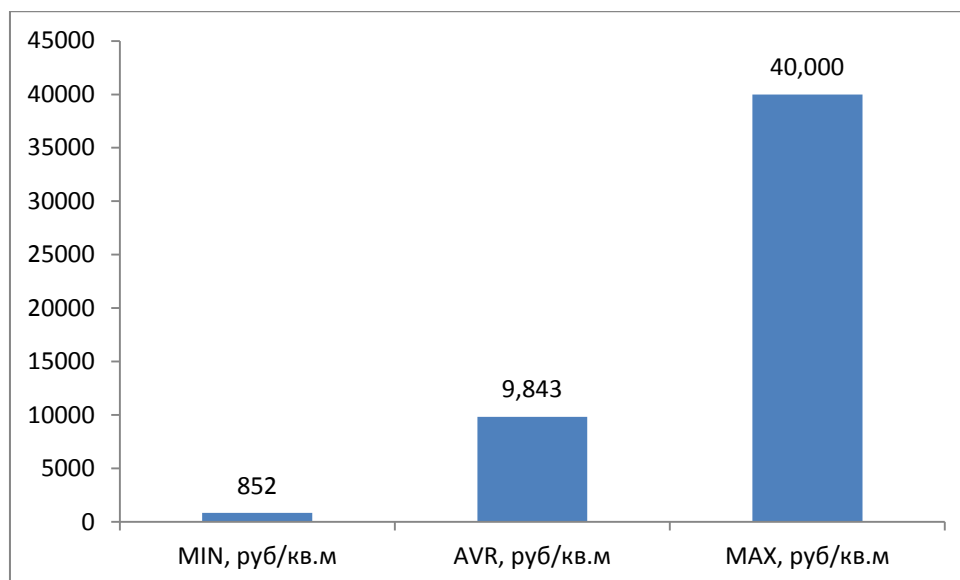


Рисунок 5. Диапазоны стоимостей помещений производственно-складского назначения Московской области

Далее, Оценщиком были рассмотрены минимальные, средние, максимальные значения стоимостей предложений о продаже помещений, в разбивке по площадям.

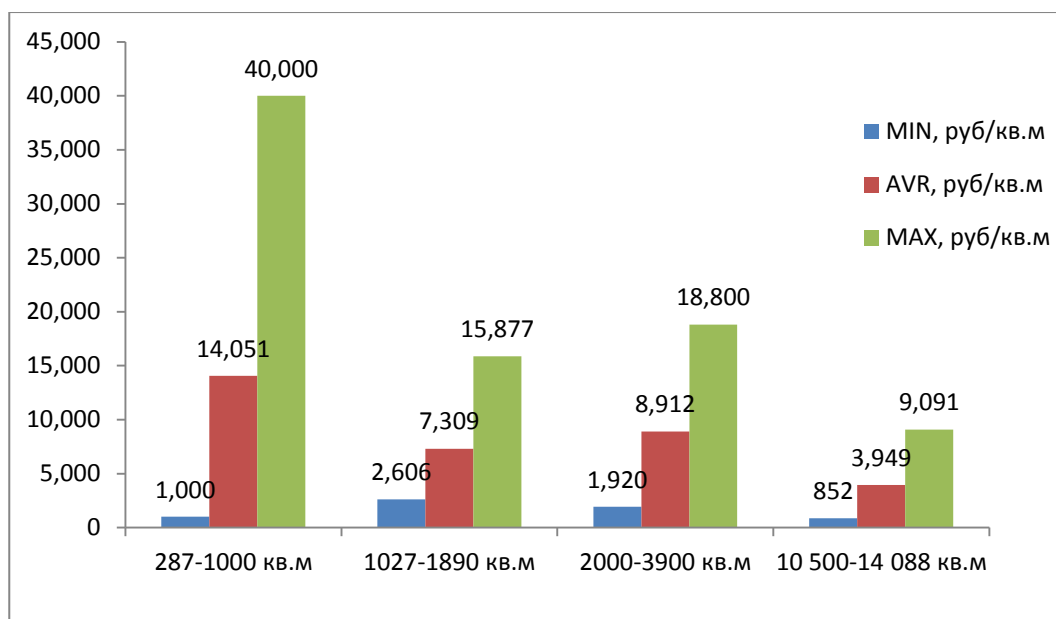


Рисунок 6. Диапазоны стоимостей помещений производственно-складского назначения в разбивке по площадям

Из графика видно, что наиболее дорогими помещениями являются помещения в диапазоне от 287-1000 кв.м, то есть наименьшие из выборки площади. В этом диапазоне площадей интервал стоимостей предложений о продаже достигает максимального значения выборки – 40 000 руб./кв.м. Также, из графика видно, что с увеличением площади уменьшается и стоимость объектов производственно-складского назначения. Самыми «дешевыми», как показывает график, являются помещения наибольших площадей 10 500-14 088 кв.м. Их стоимость наименьшая из всех предложений и находится в диапазоне от 852 до 9 091 руб./кв.м.

При этом, максимальное количество предложений о продаже объектов производственно-складского назначения находится в стоимостном диапазоне от 6 250 руб./кв.м до 9 993 руб./кв.м - 33% от общего ко-

личества предложений. Наименьшее число предложений приходится на стоимости 872-1 920 руб./кв.м, 28 333-40 000 руб/кв.м. Такие предложения присутствуют на рынке в ограниченном количестве.

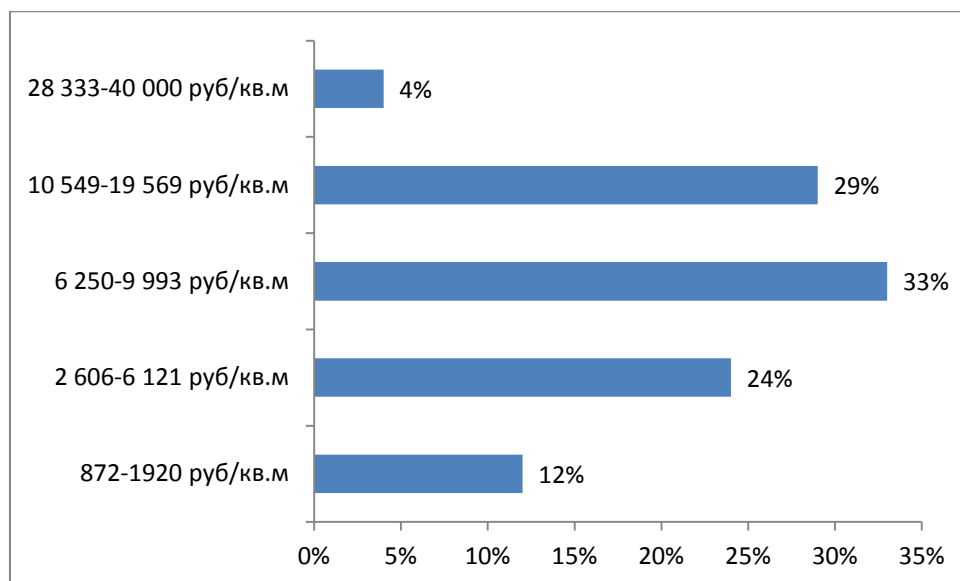


Рисунок 7. Разбивка предложений в зависимости от стоимости помещений производственно-складского назначения

Таблица 3. Предложения о продаже производственно-складских помещений

п/п	Адрес местоположения	Цена предложения, руб	Площадь, кв.м	Цена за 1 кв.м.	Площадь участка, кв.м.	текст объявления	Контактные данные	ссылка на источник информации
1	Московская область, г. Коломна, ул. Колхозная, 14	20 000 000	10 500	1 905	316	Продается производственно-складской комплекс в центре Коломны. Отличная транспортная доступность, собственный ж/д путь на территории комплекса, выделенная электрическая мощность – 621 кВт. Территория полностью огорожена бетонным забором и асфальтирована. Общая площадь земельного участка – 31 584 м², площадь зданий – 10 500 м². Все документы о собственности имеются.	8-915-343-15-68	https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_ne_dvizhimost/proizv._kompleks_s_zemelnym_uchastkom_3.16_ga_523936602
2	Московская область, г. Коломна, п. Пирочи	4 990 000	1 890	2 640	100	Здание - бывший телятник, кирпичное, крепкое, общей площадью 1890 кв.м, продаётся с выделенной мощностью - 54 квт.Полы - бетон, перекрытия - ж/б. Здание крепкое, на хорошем фундаменте. Огромный участок - 1га, сельхоз. назначения, возможен перевод в другую категорию, в собственности, отмежеван. Удобное расположение, хороший подъезд. Документы готовы к сделке. Можно под производство, склад и т.д.	8-916-809-68-74	https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_1890_m_738132162
3	Московская область, г. Коломна Озерский район , деревня Б Уварово	1 000 000	1 000	1 000	120	Продается помещение под склад или грузовой гараж , зарегистрирован по документам как картофелехранилище 1000м²,требующее частичного ремонта , хотели эксплуатировать под грузовой гараж . Высота 5м, длина не разрушенного помещения более 30м	8-926-541-82-50	https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodayutsya_pomeschenie_752357199
4	Московская область, Луховицкий р-н, с. Григорьевское	4 000 000	2 084	1 920	59	Продается складское здание, площадью 1205,0 кв. м. на 25,54 сотках и сеной навес 878,6кв. м. на земельном участке 32,97 соток сельскохозяйственного назначения. Кадастровый номер: 50:35:0050402:391 (навес), 50:35:0050402:417 (склад). Подключено электричество. Имеется возможность провести газ и воду. Удобное логистическое расположение обеспечивает легкий доступ к федеральной автомагистрали М-5 «Урал». Удаленность от г. Луховицы и ФТ М-5 «Урал» –22 км, от МКАД - 145 км. До г. Зарайск - 28 км., до г. Рязань - 30 км.	8-910-455-78-87	http://moskovskaya-oblast.novosel.ru/luhovitskiy-raion/prodaetsya-skladskoe-pomeschenie-1205-kv-m-lot1971217.htm?cat=20
5	Московская область, Луховицкий р-н, с. Павловское	3 890 000	1 067	3 646	109	На земельном участке 109 соток, предоставляется к продаже здание производственного и складского назначения площадью 1 067,0 кв. м. Кадастровый номер: 50:35:0050211:718 Высота потолков в коньке – 6,3 м. Длина – 75 м. Ширина – 12 м. Материал стен – ж/бетонные панели. Крыша – бетонные блоки, покрыта железом. Перед зданием две площадки асфальтированная и бетонная.	8-910-455-78-87	http://moskovskaya-oblast.novosel.ru/luhovitskiy-raion/prodaetsya-proizvodstvennoe-pomeschenie-1067-kv-m-lot1970076.htm?cat=20#map

п/п	Адрес местоположения	Цена предложения, руб	Площадь, кв.м	Цена за 1 кв.м.	Площадь участка, кв.м.	текст объявления	Контактные данные	ссылка на источник информации
6	Московская область, Луховицкий р-н, свх. Астапово	4 990 000	1 031	4 840	70	Для продажи предоставляется здание производственного и складского назначения площадью 1030,9 кв. м. на земельном участке 70 соток. Кадастровый номер: 50:35:0050213:174 Помещение находится на территории динамично развивающегося промышленного парка «Астапово», в 11 км. от федеральной автомагистрали М-5 «Урал» и в 138 км. от МКАД.	8-910-455-78-87	http://moskovskaya-oblast.novosel.ru/luhovitskiy-raion/prodaetsya-proizvodstvennoe-pomeschenie-1030-9-kv-m-lot1970071.htm?cat=20
7	д. Барабаново, Каширский район, Московская область	650 000	349	1 861	-	Площадь здания 349,3 кв.м. Высота потолков 10 м. Расположена в центральной части д. Барабаново, Каширского района. В непосредственной близости от трассы М-4 «Дон». Право собственности зарегистрировано. Возможно использовать в качестве производственного или складского здания.	8-915-317-73-40	http://kashira.moskovskaya-oblast.novosel.ru/prodaetsya-zdanie-byvshei-kotelnoi-lot1666904.htm?cat=20&plc=91
8	Московская область, г. Кашира	4 000 000	1 535	2 606	60	Собственник продаёт складское здание. Расположено в Московской области, г.Кашира, проезд по трассе М4-Дон, 100 км от МКАД. Земельный участок общей площадью 6000 кв.м. Общая площадь здания 1535 кв.м. Требуется ремонт.	8-915-317-73-40	http://kashira.moskovskaya-oblast.novosel.ru/prodazha-skladskogo-zdaniya-v-kashire-lot1666886.htm?cat=20&plc=91
9	Московская область, Воскресенский район, г. Воскресенск, ул. Гиганта	4 900 000	700	7 000	12	Производственное здание 700 кв. м. Огороженный земельный участок 12 соток. Высота потолков 4,5 метра.	8-915- 115-65-55	http://voskresensk.cian.ru/sale/commercial/141323445/
10	Московская область, Ступинский район, Ступино, ул. Военных строителей	34 900 000	3 900	8 949	50	Продается отдельно стоящее 2-х этажное здание свободного назначения 2400 кв.м., в черте города Ступино Московской области, на круглосуточно охраняемой (КПП) территории бывшей воинской части, ранее офицерский клуб. Здание 50м на 30м, Все центральные коммуникации. Рядом электрическая подстанция, имеющая место для трансформатора нужной мощности. Подвал 1500 кв.м. не включенный в общую площадь. Здание реконструировано(замена крыши, всех окон).	8-903-184-73-45	http://stupino.cian.ru/sale/commercial/148302884/
11	Московская область, Воскресенский район, с. Фаустово, ул. Старая	5 000 000	800	6 250	25	Продажа отдельно стоящего здания под производство или склад в д. Фаустово общей площадью 800 кв. м. и земельный участок 25 соток, все оформлено в собственность. Электричество 60 кВт, подведено. Ворота высотой 3,5 м. Высота потолка 4 м. Есть подъездные пути.	8-915-115-65-55	http://voskresensk.cian.ru/sale/commercial/141323245/
12	Московская область, Луховицкий район, Луховицы, ул. Пушкина, 520	22 600 000	3 692	6 121	60	Продам производственно-складское здание - 2-х этажное общая площадь 1627,7 кв.м.; производственно-складское здание - 1-но этажное общая площадь 2019,1 кв.м., 1-но этажное нежилое здание общей площадью 45,1 кв.м. Точный	8-916- 958-58-14	http://luhovicy.cian.ru/sale/commercial/5334172/

п/п	Адрес местоположения	Цена предложения, руб	Площадь, кв.м	Цена за 1 кв.м.	Площадь участка, кв.м.	текст объявления	Контактные данные	ссылка на источник информации
						адрес: МО, г.Луховицы, 8 км Зарайского шоссе. Огорожено бетонным забором. На территории находятся 2 подстанции. Здания 2007 года постройки.		
13	Московская область, г. Коломна, Окский просп., 46	4 500 000	1 089	4 132	59	Новорязанское, Коломна, Окский пр-кт, - здание, общ.: 1089 кв.м. Продажа производственного помещения! ТОРГ! - земельный участок общей площадью 5928 м - площадь строения 1089 м высота потолков 12 м - железо-бетон - имеется возможность установки мостовых кранов - имеется техническая экспертиза - находится вблизи федеральной трассы М5 Урал и речного порта р. Ока	8-499- 322-23-20	http://kolomna.cian.ru/sale/commercial/147428688/
14	Московская область, Луховицкий район, Луховицы, ул. Пушкина, 520	22 600 000	3 692,0	6 121	60	Продам производственно-складское здание - 2-х этажное общая площадь 1627,7 кв.м.; производственно-складское здание - 1-но этажное общая площадь 2019,1 кв.м., 1-но этажное нежилое здание общей площадью 45,1 кв.м. Точный адрес: МО, г.Луховицы, 8 км Зарайского шоссе. Огорожено бетонным забором. На территории находятся 2 подстанции. Здания 2007 года постройки.	8-916- 958-58-14	http://luhovicy.cian.ru/sale/commercial/5334172/

Таблица 4. Предложения о продаже офисных помещений

п/п	Адрес местоположения	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м.	Цена за 1 кв. м.	текст объявления	Контактные данные	ссылка на источник информации
1	Московская область, г. Коломна	600 000	36	16 667	Продам офисные помещения 18 и 17 м ² Круглосуточный подъезд. Цокольный этаж. С отделкой. Есть интернет. Возможность провести телефон.	8-926-262-61-69	http://kolomna.barahla.net/realty/218/8279244.html
2	Московская область, г. Коломна	500 000	26	19 231	Продам офисное помещение 26 м ² Круглосуточный подъезд. Цокольный этаж. С отделкой. Есть интернет. Возможность провести телефон.	8-926-262-61-69	http://kolomna.barahla.net/realty/218/8279241.html
3	Московская область, г. Коломна, район Митяево, ул. Партизан, 1	20 000 000	919	21 763	Помещения, занимающие весь 3 этаж современного нового 4-этажного офисного комплекса, площадью 919 кв. м, материал стен здания – кирпич. 16 офисов, площадью от 22 до 56 кв. м, объединённых общим коридором (110 кв.м), со служебным помещением (11 кв.м), большим холлом (62 кв.м). Высота потолков – 4,50 кв.м. Выполнен современный ремонт, отличное состояние. Возле офисного здания – парковка. Удобное месторасположение. Центр города, трамвай, автобус – в 7 мин. ходьбы.	8-916- 804-66-13	http://www.realtymag.ru/office/prodazha/5501336
4	Московская область, г. Коломна, ул. Уманская, 19а	1 600 000	50	32 000	Косметический ремонт. цокольный этаж. 50м ² . Окно во двор. подходит под ипотеку. Охраняемая территория. отдельный вход. Вода, свет, канализация отдельный вход. Подходит под магазин, офис, студию, кабинет, салон. Больше 3 лет в собственности.	8-915-303-06-18	http://www.realtymag.ru/office/prodazha/4196608
5	Московская область, г. Коломна, ул. Димитрова, 10	7 500 000	261	28 736	Собственник продает нежилое помещение на 1 этаже жилого дома под магазин, аптеку, офис и т.д. Отдельный вход с улицы, удобное местоположение, высокий пешеходный трафик.	8- 925-382-68-12	http://theproperty.ru/12512381/
6	Московская область, г. Коломна, ул. Димитрова,	2 000 000	269	7 435	Собственник продает нежилое помещение в подвале жилого. Отдельный вход с улицы, удобное местоположение.	8- 925-382-68-12	http://theproperty.ru/12512384/

п/п	Адрес местоположения	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м.	Цена за 1 кв. м.	текст объявления	Контактные данные	ссылка на источник информации
	10						

Земельные участки промназначения Московской области

В процессе анализа были получены данные о среднем, максимальном и минимальном значениях стоимостей (см. диаграмму ниже):

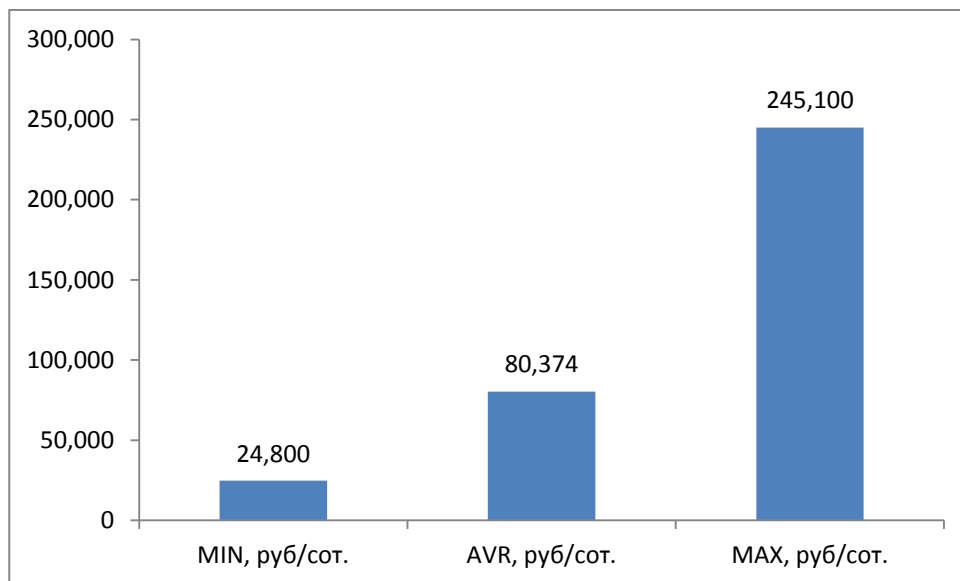


Рисунок 8. Диапазоны стоимостей земельных участков промназначения Московской области

График ниже показывает, что наибольшее количество предложений о продаже земельных участков промназначения находится в диапазоне стоимости 55 000-100 000 руб./сот (41% от общего количества предложений). Также, существенная доля предложений приходится на интервал стоимости 24 800-45 000 руб /сот.(36% от общего количества предложений).

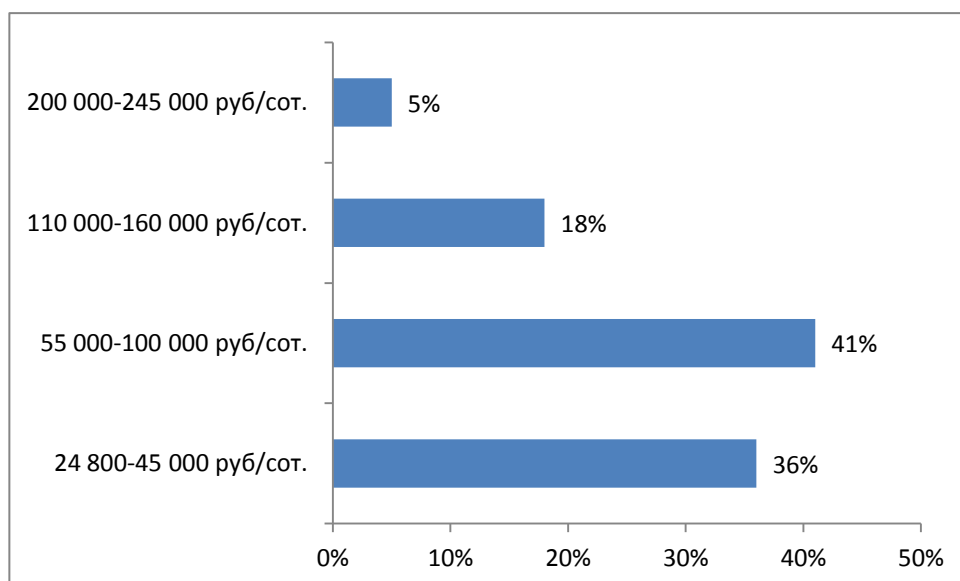


Рисунок 9. Разбивка предложений в зависимости от стоимости земельных участков промназначения Московской области

Таблица 5. Предложения о продаже земельных участков промназначения Московской области

п/п	Адрес местоположения	цена предложения, руб.	Площадь, сот.	Цена за 1 сот.	текст объявления	Контактные данные	ссылка на источник информации
1	Московская область, Коломенский р-н, трасса М-5, пригород Коломны	1900000	50	38000	Земельный участок площадью 50 соток. Расположен на трассе М5 (Челябинск - Москва), 100 км до МКАД, 5 минут езды от г. Коломна. Имеется оборудованный подъезд с асфальтированной дороги. Реальная возможность подключения к газу и электричеству. Рядом находится новая автомобильная стоянка и строится строительный рынок. Право владения - долгосрочная аренда с правом переуступки, срок 10 лет. Назначение - коммерческое, под строительство магазина, кафе, рынка. Возможна аренда - 15 000 руб. в месяц.	8-926-269-57-00	https://www.avito.ru/kolomna/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_535001437
2	Московская область, г. Коломна	6000000	63	95200	Продаются объекты незавершенного строительства на арендуемом у города земельном участке промышленного назначения, площадью 63 сотки.	8-906-056-23-83	https://www.avito.ru/kolomna/zemelnye_uchastki/uchastok_63_sot_promnaznacheniya_269182071
3	Московская область, Коломенский район, д. Амерево	40000000	990	40400	Промышленная земля. Участок 9,9 Га под размещение административно-торговых зданий, промышленных, коммунально-складских объектов, инженерно-транспортной инфраструктуры	8-910-402-33-49	https://www.avito.ru/kolomna/zemelnye_uchastki/uchastok_9.9_ga_promnaznacheniya_646337007
4	Московская область, г. Коломна	2300000	40	57500	40 соток в центре города под строительство административного, производственного здания. можно склад. автотехцентр. Получаем ГПЗУ , тех условия согласовываются. переуступка прав аренды (земля в аренде)	89255421395	http://kolomna.sindom.ru/uchastok-pod-kommercheskuyu-zastroyku-a6179633.html
5	Московская обл., Коломенский р-н (с. Парфентьево)	2000000	50	40000	Продам земельный участок 50 соток промышленного назначения по адресу Московская обл., Коломенский р-н (с. Парфентьево). 400м от трассы М5. Хороший асфальтированный подъезд. Разрешенное использование - для строительства магазина, кафе, рынка. Имеется реальная возможность подключения коммуникаций. Переуступка прав аренды на 10 лет	8-926-269-57 -00	http://kolomna.moskovskaya-oblast.doski.ru/prodazha-zemelnogo-uchastka-promnaznacheniya-msg1281746.htm?mtp=0&plc=93
6	Московская область, Коломенский р-н, п. Сергиевский	3500000	63	55600	Предлагаю к продаже земельный участок 63 сотки, промышленного назначения. (89 км от МКАД) Участок примыкает к Федеральной трассе М-5 ,имеет свой съезд ,получены тех.условия на свет 160 КВ. Участок в собственности, все документы в наличии.	8-903-161-09-10	http://kolomna.cian.ru/sale/suburban/148348970/
7	Московская область, Воскресенский р-н, п. Сетовка	12000000	180	66700	Собственность. Забор по периметру. Свет на участке. Скважина. Огромный поток на Рязанском шоссе. Производство Склады и многое другое.	8-916-229-90-66	http://voskresensk.cian.ru/sale/suburban/147163924/
8	Московская область, Ступинский р-н, пгт. Михнево	9000000	200	45000	Продаю землю для промышленного производства 20 000 кв. м. (2 га) около п. Михнево, Ступинского района. Подъезд асфальт. Есть возможность подведения газа и электричества. В 3-х км съезд на трассу М4 (ДОН) или Каширское шоссе. До МКАД 55 км. Рядом с участком остановка общ. транспорта, 10 мин езды до ж/д Михнево, Павелецкого направления. Удобное сообщение с Москвой и близлежащими населенными пунктами. Участок в собственности, имеется кадастро-	8-926- 371-14-20	http://stupino.cian.ru/sale/suburban/2263453/

п/п	Адрес местоположения	цена предложения, руб.	Площадь, сот.	Цена за 1 сот.	текст объявления	Контактные данные	ссылка на источник информации
					вый паспорт. Расположение земельного участка подходит как для ведения производственной деятельности, так и для иной, коммерческой. Возможно увеличение земли на определенные размеры. (Подробности по телефону).		

8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Фактическая цена недвижимости, как товара, складывается с учетом соотношения спроса и предложения на рынке недвижимости. Соответственно она зависит от тех факторов, которые определяют спрос и предложение.

Под спросом на рынке недвижимости понимаются те объекты недвижимости, которые субъекты рынка хотят и могут приобрести в данный период времени при данных условиях.

На спрос влияют следующие факторы:

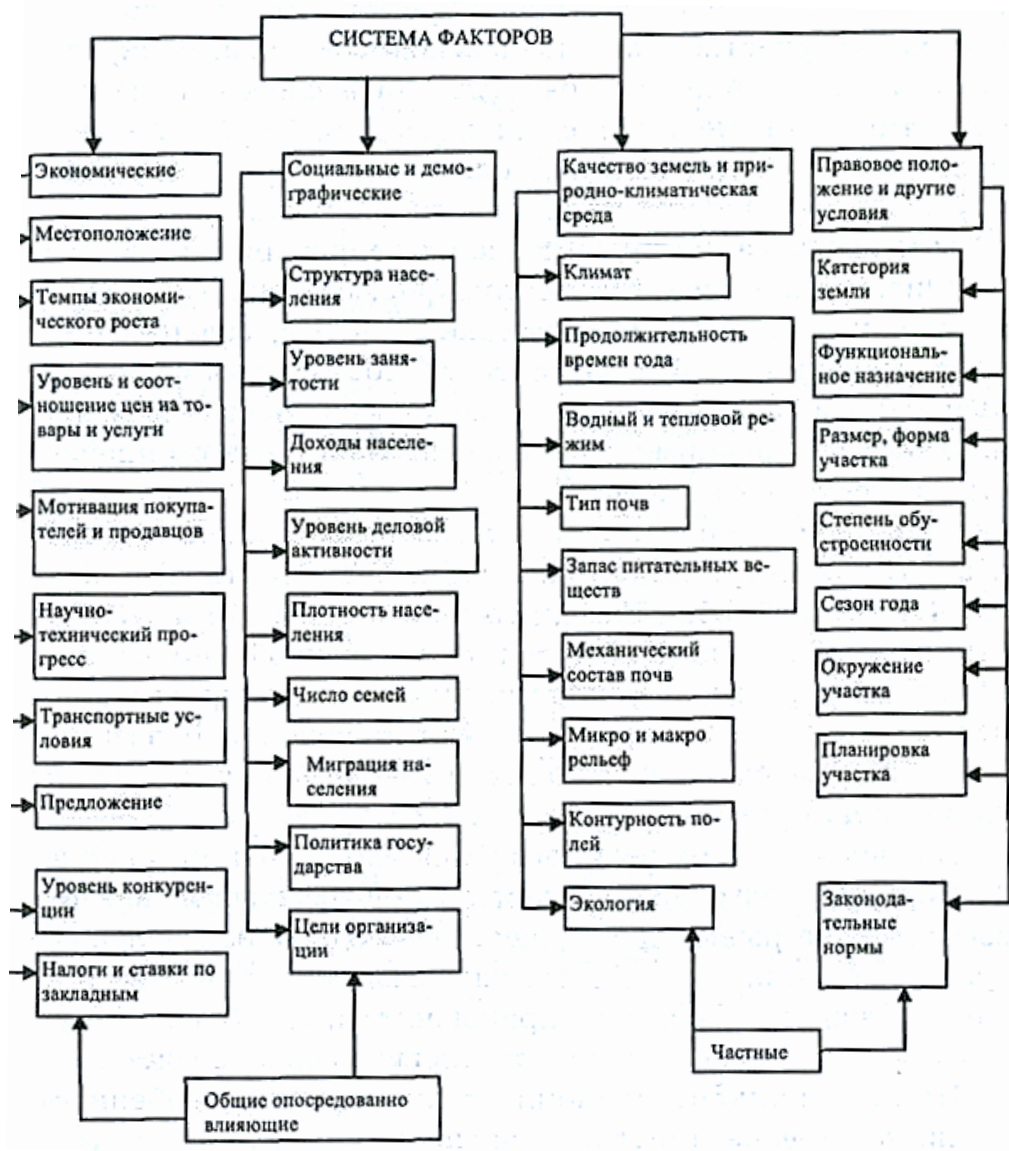


Рисунок 10. Факторы, влияющие на спрос

Объем спроса достаточно непрозрачен. В общедоступных источниках СМИ спрос на недвижимость практически не отражается.

Под предложением недвижимости подразумеваются все виды недвижимости, которые собственники готовы продать в данный период времени при данных условиях, не противоречащих действующему законодательству.

Учитывая ограниченность ресурса, можно говорить о неэластичности совокупного предложения земли.

Предложение зависит от следующих факторов:

1. Доход, приносимый недвижимостью. Снижение дохода при прочих неизменных условиях способствует росту предложения и наоборот.
2. Банковский процент. Его рост способствует росту предложения и наоборот.

Влияние цены на предложение и спрос противоречиво. Низкая цена на недвижимость может вести к росту спроса, если она неудобно расположена. При этом высокая цена на недвижимость не обязательно предполагает увеличения их предложения.

На стоимость **земли** влияет совокупность факторов, которые можно объединить в следующие основные группы:

- социальные и демографические особенности;
- общая экономическая ситуация;
- правовое регулирование и действующие системы налогообложения;
- природные условия и окружающая среда;
- физические и качественные характеристики объекта недвижимости;
- расположение объекта;
- доход, который можно получить, используя объект недвижимости.

На основании анализа рынка **производственно-складской недвижимости**, расположенной в месте расположения объекта оценки, выявлено, что основными факторами, влияющими на стоимость недвижимости, являются:

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- условия рынка (изменение цены с даты оферты аналогов до даты оценки);
- торг;
- вид разрешенного использования;
- местоположение;
- физические характеристики объекта: инженерное обеспечение, площадь;
- экономические характеристики объекта (сроки окупаемости, ставка доходности);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- Наличие парковки;
- Наличие ж/ ветки и грузоподъемных механизмов;
- Качество внутренней отделки;
- Размер земельного участка.

8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

Исследовав рынок, к которому относится оцениваемый объект, оценщиком были сделаны следующие выводы:

1. Удельная цена 1 кв.м. объектов производственно-складского назначения по Московской области находится в диапазоне от 1 000 - 7 000 руб. Однако необходимо учитывать, что удельная стоимость объекта может пересекать границы выделенного интервала в зависимости от состояния внутренней отделки, общей площади, материалов стен и др. факторов.
2. Удельная цена 1 кв.м. объектов офисно - торгового назначения по Московской области находится в диапазоне от 7 435 - 32 000 руб. Однако необходимо учитывать, что удельная стоимость объекта может пересекать границы выделенного интервала в зависимости от состояния внутренней отделки, общей площади, материалов стен и др. факторов.
3. Удельная цена земельных участков промназначения, максимально схожих с объектом оценки находится в интервале от 38 000 – 95 000 рублей за 1 сотку. Однако необходимо учитывать, что удельная стоимость объекта может пересекать границы выделенного интервала в зависимости от общей площади, наличия/отсутствия коммуникаций и др. факторов.
4. При продаже объектов производственно-складского назначения предоставляется скидка на торг. Диапазон скидки на торг может составить 12-18%¹⁴. При продаже объектов офисно-торгового назначения предоставляется скидка на торг. Диапазон скидки на торг может составить 10-16%¹⁵. Для участков промназначения торг может составить 9-19%¹⁶.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ

9.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

В соответствии с Федеральным стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки включает следующие этапы:

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

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении *цены* объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении *стоимости* объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

¹⁴ Согласно справочнику оценщика недвижимости, 2016 г, Том 1, часть -2, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, скидки на торг, активный и неактивный рынки.

¹⁵ Согласно справочнику оценщика недвижимости, 2016 г, Том 2, Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов, скидки на торг, активный и неактивный рынки.

¹⁶ Согласно данным портала Statistelt.ru, скидки на торг для земельных участков промназначения

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж выражен в денежной форме

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти *не более трех месяцев*, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация

считается достоверной, если она соответствует действительности и позволяет 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.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

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

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 затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами — аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом — аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. *Сравнительный подход* применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

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

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки *осуществляет согласование* (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки согласовываются с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода. При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки учитываются вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

По итогам проведения оценки составляется Отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению Отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и федеральными стандартами оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло

не более шести месяцев. Итоговая величина стоимости выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

Также в тексте Отчета присутствуют ссылки на источники информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки. Основные материалы приложены к отчету в виде распечаток.

В случае, если в качестве информации использовалось экспертное мнение, то проведен анализ данного значения на соответствие рыночным условиям в разделе анализа рынка.

9.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов

9.2.1. Оценка с использованием затратного подхода

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», применяя 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, применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Затратный подход часто обеспечивает покупателей первичным критерием оценки в случае отсутствия сравнительных данных на рынке.

При использовании затратного подхода, прежде всего, необходимо решить, определение какой стоимости более обоснованно: воспроизводства или замещения.

Затратный подход исходит из оценки наиболее вероятных затрат (издержек), необходимых для воспроизводства оцениваемого объекта.

Затратный подход при оценке машин и оборудования реализуется в практических методах:

- сравнения с однородным объектом;
- анализа и индексации затрат;
- поэтапного расчета;
- расчета по укрупненным нормативам.

Схема оценки предусматривает три этапа:

На первом этапе определяется стоимость объекта по техническим характеристикам оцениваемого объекта, определяется индекс изменения цен на дату оценки и рассчитывается восстановительная стоимость на дату оценки.

На втором этапе определяются все виды износов по каждому объекту (физический, функциональный и внешний).

На третьем этапе рассчитывается рыночная стоимость объекта как разница между восстановительной стоимостью и стоимостью всех видов износа.

Расчет стоимости воспроизводства Объекта оценки

Для расчета восстановительной стоимости Объекта оценки используем стоимость воспроизводства.

Метод сравнительной единицы

Для определения стоимости воспроизводства Объекта оценки мы используем метод сравнительной единицы.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1м, 1м², 1м³) аналогичного здания или сооружения. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых Объектах (планировка, оборудование и т.д.). Для расчета полной стоимости оцениваемого Объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (длина, площадь, объем). Для определения

величины затрат обычно применяются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС, «Справочник оценщика «КО-ИНВЕСТ» и т.д.). Также в соответствии с данными УПВС за основу расчета полной восстановительной стоимости может быть применено значений стоимости объекта в целом.

Определение стоимости воспроизводства

Для определения стоимости воспроизводства Объекта оценки в данном отчете использованы укрупненные показатели восстановительной стоимости (УПВС):

Стоимость воспроизводства табличным значением стоимости объекта и сооружения определяется умножением откорректированной табличной стоимости единицы измерения оцениваемого объекта на строительный объем или иные присущие ему показатели. Корректировка табличной стоимости единицы измерения предусматривает применение поправок: надбавок и скидок, приведенных в Общей части к Сборникам.

Стоимость воспроизводства здания по сборникам УПВС определяется в следующей последовательности:

По Приложению №3 к Общей части устанавливается территориальный пояс и климатический район.

В соответствующем разделе Сборника подбирается таблица укрупненных показателей восстановительной стоимости, подходящая по характеристике.

По данным общих указаний устанавливаются все надбавки и скидки, связанные с отклонениями в характеристике и степени благоустройства оцениваемого объекта относительно описания, приведенного в Сборнике. При этом надбавки, выраженные в процентах, должны быть преобразованы в коэффициенты; путем перемножения коэффициентов начисляется общий поправочный коэффициент к табличному показателю.

Стоимость воспроизводства определяется умножением протяженности на стоимость единицы, приведенную в таблице Сборника, с указанным выше поправочным коэффициентом и переводом цен с уровня 1969 года в нынешние с помощью коэффициентов + прибыль предпринимателя+НДС.

$K_{\text{инд}}$ – индекс изменения цен на строительно-монтажные работы с 1969 г. на дату оценки определяется по формуле:

$$K_{\text{инд.}} = I_{69 \rightarrow 84} \times I_{84 \rightarrow 2000} \times I_{2000 \rightarrow 2016} \quad (1)$$

Расчет коэффициентов $K_{\text{инд.}}$ 1969г. → дата оценки представлен в нижеследующей таблице.

п/п	Наименование показателя	Коэффициент	Источник информации
1	I_{69-84}	1,2	Постановление Госстроя СССР от 11 мая 1983 года № 94.
2	$I_{84-2000}$	21,61	Пособие по индексации базисной (1984 г.) стоимости объектов-аналогов и их применению в московской области в сметах и сметных расчетах в уровне цен 2000 года, Москва, 2004 г., п 3.1.1 пособия
3	$I_{2000-2016}$	6,08	Приложение к распоряжению Департамента экономической политики и развития города Москвы от 18.08.2016 г N 24-Р, обобщенные индексы изменения стоимости строительства к базисному уровню цен 2000 г.
4	$I_{\text{инд}}$	157,67	Формула 1

Таблица 6. Определение стоимости воспроизводства объекта оценки

Наименование объекта оценки	Литер	Материал, конструкция	Класс конструктивной системы	Ед. измерения	Кол-во измерителя, куб.м	территориальный пояс	климатический район	Код аналога	Ссылка на источник информации (стр. Сборника УПВС)	Стоимость ед. изм. руб/ед. изм. по сборнику УПВС	Корректировка на конструктивные элементы, %	Климатический коэффициент	Индекс цен в строительстве по состоянию на дату оценки (расчетное значение)	Стоимость ед. изм. руб/ед. изм. (по состоянию на дату оценки)	Стоимость воспроизводства объекта оценки, руб.
Производственный цех	Ё	кирпич	КС-I	куб. м	2131	1	II	Отдел I, табл 25	http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=_000729.htm	11,00	-	1	157,67	1 734	3 695 154
Административное здание	Д, Д1, д, д1	кирпич	КС-I	куб. м	3558	1	II	Отдел II, табл. 86	http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=_00154291.htm	22,20	0,91	1	157,67	3 185	11 332 230
Производственная химическая лаборатория	2Л/1	кирпич	КС-III	куб. м	4260	1	II	Отдел I, табл 25	http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=_000729.htm	9,30	0,76	1	157,67	1 114	4 745 640

Кроме индекса изменения цен с 1969 на дату оценки, оценщиком были введены коэффициенты на отсутствие некоторых конструктивных элементов. Корректировки были введены только для тех объектов недвижимости, которые отличаются от объекта-аналога. Например: для здания (литер Д, Д1, д, д1) была введена понижающая корректировка, так как объект оценки отличается от объекта-аналога по некоторым конструктивным элементам:

Наименование конструктивного элемента (отсутствующие элементы)	Доля конструктивного элемента, %
центральное отопление	1,7%
водопровод	0,5%
канализация	0,5%
лифт грузовой	2,5%
радио	0,5%
горячее водоснабжение	2,7%
телефон	0,8%
ИТОГО:	9,2%

Таким образом, корректирующий коэффициент на отсутствие некоторых конструктивных элементов для здания литер Д, Д1, д, д1, будет равен $1 - 0,092 = 0,91$

Аналогичным образом был рассчитан коэффициент для здания, литер 2Л/1.

Наименование конструктивного элемента (отсутствующие элементы)	Доля конструктивного элемента, %
Отделочные работы	6%
Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	12%
Прочие работы	6%
ИТОГО:	24 %

Таким образом, корректирующий коэффициент на отсутствие некоторых конструктивных элементов для здания литер 2Л/1, будет равен $1 - 0,24 = 0,76$

Расчет износа

Накопленный износ включает в себя три вида износа, а именно: Физический; Функциональный; Внешний (результат воздействия внешних экономических факторов).

Физический износ – это утрата зданиями и сооружениями в целом, а также их отдельными элементами, конструкциями и инженерными системами первоначально заданных эксплуатационных свойств под влиянием внутренних процессов и внешних природных воздействий. Иными словами, физический износ – это потеря с течением времени потребительской стоимости, выражающаяся в снижении прочности, жесткости, теплозащитных и звукоизоляционных свойств, а в ряде случаев и внешнего вида.

В настоящем отчете для определения физического износа был использован экспертный метод наблюдения и метод эффективного возраста.

При расчете износа методом эффективного возраста используются понятия: физическая жизнь здания, эффективный возраст, оставшийся срок экономической жизни. Рассмотрим периоды жизни здания, характеризующие их оценочные показатели.

Физическая жизнь здания (ФЖ) – период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.). Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности здания. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Хронологический возраст (ХВ) – период времени, прошедший с момента ввода объекта в эксплуатацию до даты проведения оценки.

Экономическая жизнь (ЭЖ) определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату проведения оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Оставшийся срок экономической жизни (ОСЭЖ) здания – период времени от даты проведения оценки до окончания его экономической жизни.

Определение износа зданий методом срока жизни базируется на экспертизе строений оцениваемого объекта и предположении, что эффективный возраст объекта так относится к типичному сроку экономической жизни, как накопленный износ к стоимости воспроизводства (замещения) здания.

Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой

$$И = (ЭВ : НВ) \cdot 100\%$$

где

И – износ, %;

ЭВ – эффективный возраст, определяемый оценщиком как разница года оценки и года постройки здания;

НВ - нормативный возраст;

Оцениваемые объекты имеют нормативный возраст, в соответствии с ЕНАО - код 10001. - /Здания одноэтажные/более 2х этажей с железобетонными и металлическими каркасами, со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей, с железобетонными, металлическими и другими долговечными покрытиями с площадью пола до 5000 кв.м.), равный 83,33 годам.

Метод наблюдения (экспертный) использован с применением шкалы физического износа основных строительных конструкций.

Укрупненная шкала износа строительных конструкций (метод наблюдения) приведена в нижеследующей таблице.

Таблица 7. Физическое состояние зданий¹⁷

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудования	Физическое состояние, %
«Евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)	новая	новое	от 0 до 5
Упрощенный «евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.	высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	частично импортное (типичное электротехническое, пожарно-техническое и охранное оборудование)	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены	от 5 до 10
Отличное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	Улучшенная	частично импортное или отечественное	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены	от 10 до 20
Нормальное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).	Улучшенная	частично импортное или отечественное	не требует ремонта	не требует замены	от 20 до 40
Удовлетворительное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между	простая или улучшенная	отечественное	требует косметического ремонта	требует частичной замены	от 40 до 60

¹⁷ С.Н. Нотенко и др. Учебное пособие «Техническая эксплуатация жилых зданий», М. Высшая школа, 2000г.

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудования	Физическое состояние, %
	плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).					
Неудовлетворительное	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.	-	-	требуется ремонта	требуется ремонта	от 60 до 80
Аварийное	помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятия неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.	-	-	требуется капитальный ремонт	требуется полная замена	более 80

Учитывая применение двух методов для расчета физического износа, а именно метод срока жизни и метод наблюдения, возникает необходимость согласования полученных результатов (удельные веса между методами определения износа распределены по 0,5).

Совокупный износ И рассчитывается по формуле:

$$И = [1 - (1 - Ифиз) * (1 - Ифунк) * (1 - Ивнеш)] * 100\%, \text{ где}$$

Ифиз – физический износ;

Ифунк – функциональный износ;

Ивнеш – внешний (экономический) износ.

Функциональный износ - это потеря объектом стоимости в результате развития новых технологий или применения новых современных объемно – планировочных решений. К этой категории относятся изменения в технологическом процессе, потеря полезности. В соответствии с принципом замещения, расчетливый инвестор не станет приобретать непродуктивные мощности, не будучи в состоянии извлечь из них некоторую выгоду. В рамках данного отчета функциональный износ принят равным нулю.

Внешний (экономический) износ - это вид износа называют так же "старением окружения", и представляет собой убытки, вызванные внешними факторами. Внешний износ измеряется величиной потерь арендной платы. Анализ ближайшего окружения оцениваемого объекта позволяет считать внешний износ равным нулю.

Таким образом, так как функциональный и внешний износы равны нулю, совокупный износ равен физическому износу.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с учетом износа и прибыли предпринимателя представлен в нижеследующей таблице:

Таблица 8. Расчет стоимости объекта оценки

Наименование объекта оценки	Литер	Материал, конструкция	Класс конструктивной системы	Ед. измерения	Кол-во измерителя, куб.м	территориальный пояс	климатический район	Код аналога	Стоимость воспроизводства объекта оценки, руб.	ПП (прибыль предпринимателя)	Стоимость воспроизводства объекта оценки, руб.	Износ, рассчитанный методом срока жизни, %	Вес	Износ экспертный, %	Вес	Совокупный износ, %	Доля в составе объекта	Рыночная стоимость, без учета НДС, %, руб.
Производственный цех	Ё	кирпич	КС-I	куб. м	2131	1	II	Отдел I, табл 25	3 695 154	1,17	4 323 330	67%	0,5	70%	0,5	69%	0,1859	1 340 232
Административное здание	Д, Д1, д, д1	кирпич	КС-I	куб. м	3558	1	II	Отдел II, табл, 86	11 332 230	1,211	13 723 331	72%	0,5	70%	0,5	71%	0,5521	3 979 766
Производственная химическая лаборатория	2Л/1	кирпич	КС-III	куб. м	4260	1	II	Отдел I, табл 25	4 745 640	1,17	5 552 399	72%	0,5	60%	0,5	66%	0,2619	1 887 816
Итого:																	1,0000	7 207 814

ПП - прибыль предпринимателя - предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся:

- Экономические и политические факторы;
- Социальные и региональные факторы;
- Предпринимательский фактор;
- Фактор условий строительства.

Чем больше суммарный уровень всех возникающих в процессе реализации проекта рисков, тем больше инвестор должен получить в качестве компенсации, прибыли. Прибыль предпринимателя в данном случае принимается на уровне 17% для универсальных производственно-складских объектов, в соответствии со справочником под ред. Лейфера Л.А. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Том I, Часть I», стр. 74, 2016 г., и 21,1% для административного здания, в соответствии со справочником под ред. Лейфера Л.А. «Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Том I, Часть II», стр. 259, 2016 г.

Определение стоимости земельного участка

Поскольку земельный участок в затратном подходе рассматривается свободным от застройки зданиями и сооружениями, оценщик считает целесообразным использование метода сравнения продаж для определения рыночной стоимости земельного участка.

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;

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.

Для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка был произведен анализ предложений по продаже подобных объектов недвижимости из открытых источников, указанных в таблице ниже. Мы подтверждаем, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако, мы не несём ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников, поэтому по всем аналогам приведены копии интернет – страниц.

В процессе сбора информации были выявлены земельные участки-аналоги, расположенные в Московской области, а именно: ближайшем окружении объекта оценки. В результате поиска аналогов земельных участков было выявлено ограниченное количество предложений по продаже объектов. Описание сопоставимых объектов приведено в таблице ниже. Следует отметить, что при отборе объектов-аналогов, Оценщик руководствовался полнотой информации, содержащейся в объявлениях, относительно ценообразующих факторов. Выставленные на продажу объекты с неполным описанием характеристик

(коммуникации, местоположение, назначение и т.д.) в качестве аналогов не принимались. Количество аналогов обусловлено ограниченным объемом качественной информации.

Для проведения оценки стоимости земельных участков был осуществлен отбор объектов-аналогов. Основными критериями отбора являлись такие характеристики, как:

- Местоположение. Объекты-аналоги должны располагаться в Московской области, в ближайшем окружении объекта оценки. В качестве аналогов выбраны объекты в Коломенском (район местоположения объекта оценки), Воскресенском и Ступинском районах.
- Размер участка. Размер должен максимально соответствовать оцениваемой площади. Если приближенные аналоги по размеру площади отсутствуют, допускаются участки для строительства с площадью, отличающейся как в большую, так и в меньшую сторону;
- Категория земель и тип разрешенного использования. Земли должны относиться к участкам с категорией земель земли населенных пунктов, с разрешенным использованием, позволяющим строительство производственных объектов;
- Типичность окружения. Объекты производственно-складского назначения;
- Обеспеченность коммуникациями, аналогичная обеспеченности оцениваемого участка, подъездная дорога.

Согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения по НДС операции по реализации земельных участков (долей в них).

Отбор аналогов по критериям

Для определения рыночной стоимости Объектов оценки был произведен анализ предложений по продаже подобных объектов недвижимости из открытых источников. Мы подтверждаем, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако мы не несём ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников, поэтому по всем аналогам приведены копии интернет - страниц.

В процессе сбора информации были выявлены производственно-складские помещения, расположенные в районе расположения объекта оценки. В результате поиска аналогов было выявлено достаточное количество предложений по продаже объектов.

Для проведения оценки стоимости объекта оценки был осуществлен отбор объектов-аналогов. Основными критериями отбора являлись такие характеристики, как:

Местоположение. Объекты-аналоги должны располагаться в близлежащих от района местоположения объекта оценки районах;

Назначение. Назначение объектов-аналогов должно быть аналогично назначению объекта оценки. То есть назначение, позволяющее строительство промышленных объектов;

Размер общей площади. Площади объектов-аналогов должны быть приближены к площади объекта оценки.

Выбор единицы сравнения

В оценочной практике дифференцированно рассматривают объекты недвижимости по двум группам: неосвоенные и освоенные земельные участки. По первой группе при анализе продаж или предоставлении в долгосрочную аренду незастроенных участков можно выделить две основные единицы сравнения 1) цену за единицу площади; 2) цену на весь участок.

Принятие в качестве единицы сравнения цены за весь участок возможно, если рассматриваются стандартные по размерам земельные участки.

Согласно подп. г) п. 22 ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема. Подобранные объекты-аналоги и объект оценки отличаются по площади, поэтому в качестве единицы сравнения использована стоимость за единицу площади, в частности за 1 сотку земельного участка.

В таблице ниже представлена выборка объектов-аналогов и дано пояснение причины выбора того или иного аналога для расчетов:

Таблица 9. Аналоги, отобранные для расчета рыночной стоимости земельного участка

Наименование	Объект оценки	Объект - аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3	Объект - аналог № 4
Адрес	Московская обл., Коломенский р-н, п. Пески, ул. Шоссейная, 13	Московская область, Коломенский р-н, п. Сергиевский	Московская область, Коломенский район, д. Амерево	Московская область, Воскресенский р-н, п. Сетовка	Московская область, Ступинский р-н, пгт. Михнево
Объект	земельный участок промназначения	земельный участок промназначения	земельный участок промназначения	земельный участок промназначения	земельный участок промназначения
Цена предложения, руб.	Определяется	3 500 000	40 000 000	12 000 000	9 000 000
Общая площадь участка, сот.	55,5	63	990	180	200
Цена предложения 1 сот. руб.	Определяется	55 556	40 404	66 667	45 000
Передаваемые права на земельный участок	право собств.	право собств.	право собств.	право собств.	право собств.
Условия финансирования	единовр. выплата	единовр. выплата	единовр. выплата	единовр. выплата	единовр. выплата
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Состояние рынка	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу
Наличие коммуникаций	по меже (допущение) ¹⁸	электроснабжение	по меже	электроснабжение	по меже
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие/отсутствие строений	условно свободный	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Дата уточнения информации	-	25.07.2016 г.	25.07.2016 г.	25.07.2016 г.	25.07.2016 г.
Источник информации		http://kolomna.cian.ru/sale/suburban/148348970/	https://www.avito.ru/kolomna/zemelnye_uchastki/uchastok_9.9_ga_promnaznacheniya_646337007	http://voskresensk.cian.ru/sale/suburban/147163924/	http://stupino.cian.ru/sale/suburban/2263453/

Ниже приводится таблица, в которой суммируются те корректировки, которые были внесены исходя из имеющихся различий между объектами-аналогами и оцениваемым земельным участком и вычисляется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка.

¹⁸ Так как оценка земельного участка производится как условно-свободного (то есть без наличия на нем строений), оценщик считает возможным принять допущение о том, что коммуникации у земельного участка проходят по меже

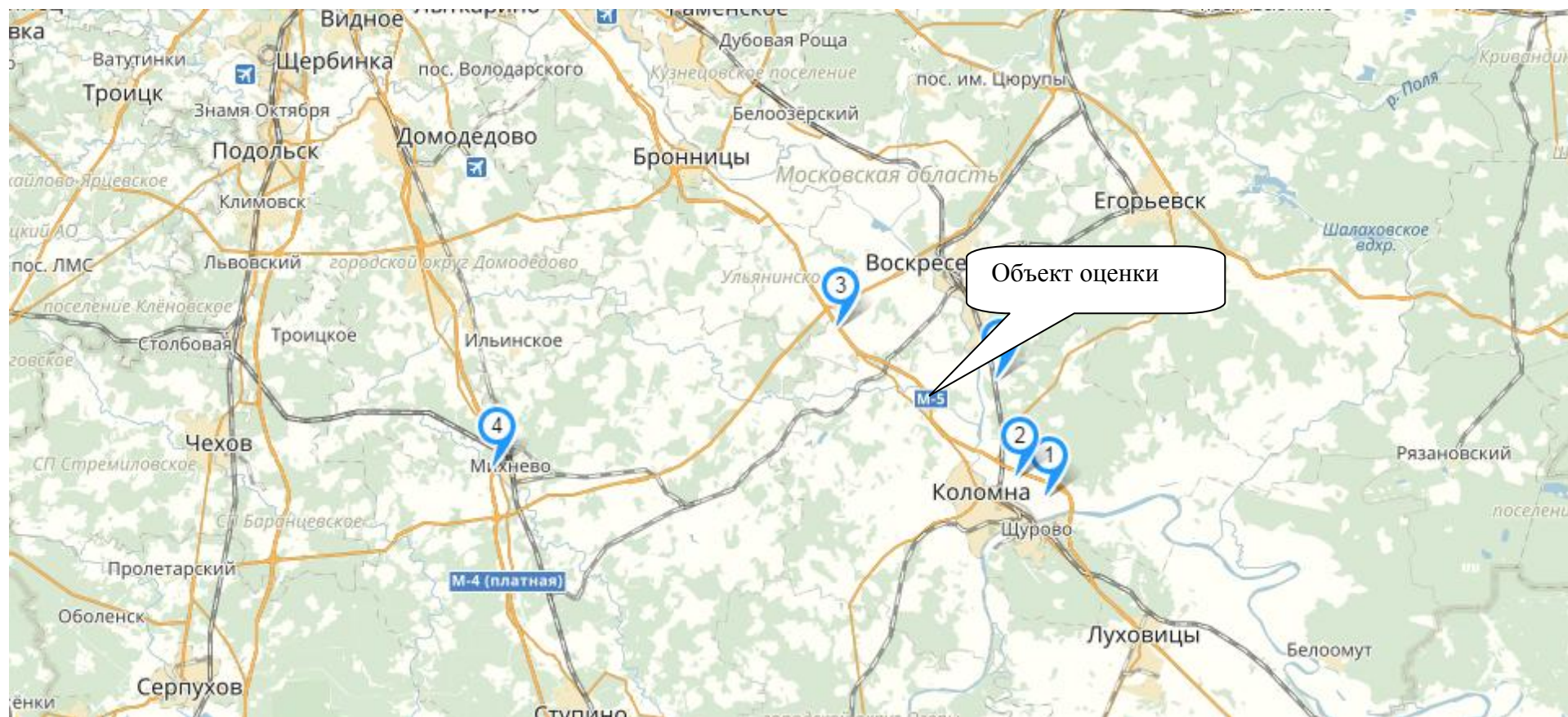


Рисунок 11. Карта объектов-аналогов

Таблица 10. Расчет стоимости земельного участка

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	-	Московская обл., Коломенский р-н, п. Пески, ул. Шоссейная, 13	Московская область, Коломенский р-н, п. Сергиевский	Московская область, Коломенский район, д. Америкево	Московская область, Воскресенский р-н, п. Сетовка	Московская область, Ступинский р-н, -пгт. Михнево
Цена предложения	руб.	-	3 500 000	40 000 000	12 000 000	9 000 000
Площадь	сот.	55,51	63	990	180	200
Цена предложения за 1 сот.	руб.	-	55 556	40 404	66 667	45 000
Корректировки						
Право собственности	-	-	полное	полное	полное	полное
Корректировка	-	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот	-	55 556	40 404	66 667	45 000
Торг	-	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	-	-	-14%	-14%	-14%	-14%
Скорректированная цена	руб./сот	-	47 778	34 747	57 334	38 700
Площадь	сот	55,51	63	990	180	200
Корректировка	-	-	0,46%	10,99%	4,35%	4,75%
Скорректированная цена	руб./сот	-	47 998	38 566	59 828	40 538
наличие коммуникаций	-	по меже	электроснабжение	по меже	электроснабжение	по меже
Корректировка	-	-	-13,80%	0%	-13,80%	0%
Скорректированная цена	руб./сот	-	41 374	38 566	51 572	40 538
Дата продажи (дата оценки)	-	июн.16	июл.16	июл.16	июл.16	июл.16
Корректировка	-	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот	-	41 374	38 566	51 572	40 538
Количество корректировок	-	10	3	2	1	4
Вес (рейтинг надёжности)	руб./сот	1,00	0,160	0,240	0,480	0,120
Скорректированная средняя стоимость 1 сот, объектов-аналогов, с учетом округления, руб/сот	руб./сот	-	45 495			
Итого, стоимость земельного участка, руб.		-	2 525 427			

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка равна **2 525 427 (два миллиона пятьсот двадцать пять тысяч четыреста двадцать семь) рублей.**

При расчете стоимости земельного участка, оценщиком были введены следующие, отличные от «нуля» корректировки:

Корректировка на торг. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты. Применение цен предложения является общераспространенной практикой в Российской Федерации. С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг». Для всех аналогов корректировка составила -14% на основании данных портала аналитики недвижимости www.statrilt.ru. По итогам II квартала 2016 года для земель промназначения данная корректировка может находиться в диапазоне от 9 (коэффициент 0,91) до 19% (коэффициент 0,81). Оценщиком принято среднее значение скидки на торг в размере 14%, что соответствует коэффициенту 0,86.

Корректировка на площадь. Корректировка определялась по следующей формуле:

$$K = \left(\left(\frac{S_{об}}{S_{ан}} \right)^r - 1 \right) \times 100 \% (2), \text{ где}$$

K - размер корректировки, в %;

S_{об} - общая площадь оцениваемого объекта, в кв.м;

S_{ан} - общая площадь объекта-аналога, в кв.м;

r - коэффициент торможения цены по ценообразующему параметру.

Расчет коэффициента торможения производился по формуле:

$$r = \frac{\ln \left(\frac{V_1}{V_2} \right)}{\ln \left(\frac{S_1}{S_2} \right)} (3), \text{ где}$$

S_{1,2} - общая площадь объектов, в кв.м;

V_{1,2} - стоимость объектов, в руб./кв.м;

r - коэффициент торможения цены

Источник	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №1	Аналог №2
Местоположение	Московская область, Ступинский р-н, д. Авдотьино	Московская область, Ступинский район, д. Авдотьино	Московская область, г. Коломна	Московская область, Ступинский р-н, с. Константиновское
Ссылка на источник информации	http://stupino.cian.ru/sale/suburban/6294826/	http://stupino.cian.ru/sale/suburban/8559280/	http://kolomna.sindom.ru/chastok-pod-kommercheskuyu-zastroyku-a6179633.html	http://stupino.cian.ru/sale/suburban/141163459/
Назначение	промназначение			
Коммуникации	в/к по меже			
Цена, руб.	14 000 000	100 000 000	2 300 000	5 500 000
Площадь, кв.м.	20 000	150 000	4 000	10 000
Цена 1 кв.м.	700	667	575	550
Коэффициент торможения, %	-0,02397		-0,0485	
Коэффициент торможения, % среднее значение	-0,0362			

Корректировка на коммуникации. Объекты-аналоги №1 и №3 отличаются от объекта оценки по

данному параметру. В связи с этим Оценщиком была введена корректировка на наличие электроснабжения по вышеуказанным объектам-аналогам. На территории объектов-аналогов №1 и №3 присутствует электроснабжение, а у объекта оценки электроснабжение отсутствует, основываясь на этом была введена корректировка, равная (-)13,8%, в соответствии со справочником Лейфера Л.А. «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Том 3» 2016 года выпуска, стр.135 таблица «Корректирующие коэффициенты».

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,14	1,18

Обратная (понижающая) корректировка была рассчитана как следующее соотношение:

$$(1/1,16)-1=(-)13,8\%$$

Расчет весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке. В настоящее время практически отсутствуют методики обоснования весовых коэффициентов в сравнительном подходе. Есть общие формулировки, что необходимо присваивать вес каждому аналогу в зависимости от произведенных корректировок, но при этом отсутствует конкретная информация как это сделать. В данной статье автор предлагает вариант распределения весовых коэффициентов, достаточно простым обоснованным способом. Описываемый в статье вариант определения весовых коэффициентов предлагается для метода прямого поэлементного сравнения аналогов с объектом оценки. Обычно в сравнительном подходе составляется сравнительная таблица аналогов, где проставляют корректировки по различным параметрам рассчитанные тем или иным способом (уже на основании рыночных данных). В результате по каждому аналогу образуется сумма корректировок, которая может быть больше, меньше или равна нулю. На этом этапе Оценщику необходимо распределить веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним и обосновать их согласно ФСО. Зачастую Оценщики прибегают к экспертному распределению весов с приведением, каких либо оснований. Данную процедуру можно упростить, применив математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A|+1)/(|S_{1..n}|+1)}{(|S_A|+1)/(|S_1|+1) + (|S_A|+1)/(|S_2|+1) + \dots + (|S_A|+1)/(|S_n|+1)} \quad (1)$$

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n -го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель

$1/(|S_A|+1)$, в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1..n}|+1)}{1/(|S_1|+1) + 1/(|S_2|+1) + \dots + 1/(|S_n|+1)} \quad (2)$$

Таким образом, предлагаемая формула, по мнению автора, наиболее близко к истине объясняет распределение весов в зависимости от сумм корректировок по аналогам.¹⁹

Таким образом, стоимость объекта оценки (недвижимое имущество), рассчитанная Затратным Подходом, составляет:

Наименование объекта оценки	Литер	Площадь, кв.м	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.
Производственный цех	Ё	319,2	1 340 232
Административное здание	Д, Д1, д, д1	914,7	3 979 766
Производственная химическая лаборатория	2Л/1	850,9	1 887 816
Земельный участок	КН 50:34:0010206:3677	5551	2 525 427

9.2.2. Оценка с использованием сравнительного подхода

Под сравнительным подходом понимается совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Сравнительный подход исходит из предпосылки, что стоимость оцениваемого имущества определяется на основе анализа цен сделок со схожим по своим характеристикам имуществом. Сравнительный подход используется при наличии информации о рыночных ценах сделок со схожими по своим характеристикам объектам недвижимости. Все методы оценки недвижимости, применяемые в рамках сравнительного подхода, основаны на определении стоимости оцениваемого объекта на основе цен недавних сделок с аналогичными объектами либо по сведениям открытых ofert. Оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые были проданы (либо выставлены на продажу) на соответствующем рынке. При этом в цены сопоставимых объектов вносятся поправки, учитывающие отличия объектов аналогов и объекта оценки. В литературе сравнительный подход очень часто отождествляется с методом сравнения продаж, рыночным методом или методом оценки по сопоставимым продажам. Суть этого метода проста и понятна: и покупатель, и продавец хотят знать, сколько стоили на рынке аналогичные, уже проданные и купленные объекты, то есть они должны быть уверены, что цена справедлива, приемлема для всех других участников рынка и каждая из сторон в данной сделке не окажется в убытке. Поэтому данный метод основан на систематизации и сопоставлении всех имеющихся на момент проведения оценки данных по уже проданным аналогичным земельным участкам. В то же время часто проводится оценка и по сопоставительному анализу рыночных цен спроса и предложения.

При отборе и предварительном анализе объектов для сопоставления важно также учитывать и любые необычайные воздействия на цены сопоставимых сделок: угроза изъятия залога при невыполнении условий кредитного договора, потребность в быстрой купле или продаже, изменение местных правил и т.д.

Последовательность применения метода сравнения продаж

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с аналогичными объектами, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;

¹⁹ <http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Отбор аналогов по критериям

Для определения рыночной стоимости Объектов оценки был произведен анализ предложений по продаже подобных объектов недвижимости из открытых источников. Мы подтверждаем, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако, мы не несём ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников, поэтому по всем аналогам приведены копии интернет - страниц.

В процессе сбора информации были выявлены производственно-складские помещения, расположенные в районе расположения объекта оценки. В результате поиска аналогов было выявлено достаточное количество предложений по продаже объектов.

Для проведения оценки стоимости объекта оценки был осуществлен отбор объектов-аналогов. Основными критериями отбора являлись такие характеристики, как:

Местоположение. Объекты-аналоги должны располагаться в Московской области, в ближайших районах местоположения объекта оценки

Назначение. Назначение объектов-аналогов должно быть аналогично назначению объекта оценки – производственно-складского назначения.

Размер общей площади. Площади объектов-аналогов должны быть приближены к площади объекта оценки.

Выбор единицы сравнения

В процессе анализа рынка нами было отобрано 3 объекта-аналога, а именно объекта офисного назначения, как наиболее сопоставимые по основным ценообразующим параметрам с оцениваемыми объектами. Все объекты-аналоги были верифицированы путем беседы с продавцами и уточнением ценообразующих факторов. Для расчета стоимости в качестве единицы сравнения оцениваемого объекта и аналогов оценщик использовал стоимость 1 кв.м.

Таблица 11. Объекты-аналоги, принятые для расчетов

Наименование	Объект оценки	Объект - аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3
Адрес	Московская область, Коломенский р-н, п. Пески, ул. Шоссейная, 13	Московская область, г. Коломна	Московская область, г. Коломна	Московская область, г. Коломна, район Митяево, ул. Партизан, 1
Объект		офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение
Цена предложения	определяется	600 000	500 000	20 000 000
Общая площадь строений, кв. м	914,7	36,0	26,0	919,0
Цена предложения 1 кв.м., руб.	определяется	16 667	19 231	21 763
Передаваемые права на строения	право собств.	право собств.	право собств.	право собств.
Передаваемые права на земельный участок	право собств.	право собств.	право собств.	право собств.
Условия финансирования	-	единовр. выплата	единовр. выплата	единовр. выплата
Условия продажи	-	рыночные	рыночные	рыночные
Состояние рынка	-	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу
Тип объекта	отдельно стоящее	встроенное	встроенное	встроенное
Техническое состояние	неудовлетворительное, частично отсутствуют конструктивные элементы	отличное	отличное	отличное
Наличие коммуникаций	все коммуникации на территории	все коммуникации на территории	все коммуникации на территории	все коммуникации на территории
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет
Материал строений	кирпичные, шлакоблоки	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Дата уточнения информации	-	25.07.2016 г.	25.07.2016 г.	25.07.2016 г.
Источник информации	-	http://kolomna.barahla.net/realty/218/8279244.html	http://kolomna.barahla.net/realty/218/8279241.html	http://www.realtymag.ru/office/prodazha/5501336
Контактное лицо	-	8-926- 262-61-69	8-926- 262-61-69	8-916-804-66-13

Расчет стоимости сравнительным подходом представлен в нижеследующей таблице:

Таблица 12. Расчет стоимости административного здания, площадью -914,7 кв.м.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость предложения	руб.	-	600 000	500 000	20 000 000
Площадь	кв.м	914,7	36,0	26,0	919,0
Стоимость предложения	руб./кв.м	-	16 667	19 231	21 763
Передаваемые права		право собств.	право собств.	право собств.	право собств.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скоррект. стоимость	руб./кв.м	-	16 667	19 231	21 763
Передаваемые права на земельный участок		-	право собств.	право собств.	право собств.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скоррект. стоимость	руб./кв.м	-	16 667	19 231	21 763
Условия финансирования		единовр. выплата	единовр. выплата	единовр. выплата	единовр. выплата
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скоррект. стоимость	руб./кв.м	-	16 667	19 231	21 763

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скоррект. стоимость	руб./кв.м	-	16 667	19 231	21 763
Состояние рынка		-	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скоррект. стоимость	руб./кв.м	-	16 667	19 231	21 763
Тип объекта		отдельно стоящее	встроенное	встроенное	встроенное
Корректировка	%	-	6%	6%	6%
Скоррект. стоимость	руб./кв.м.	-	17 667	20 385	23 069
Назначение		административное	административное	административное	административное
Корректировка	-	-	0%	0%	0%
Скоррект. стоимость	-	-	17 667	20 385	23 069
Коммуникации		все коммуникации на территории	все коммуникации на территории	все коммуникации на территории	все коммуникации на территории
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скоррект. стоимость	руб./кв.м	-	17 667	20 385	23 069
Наличие ж/д пути		нет	нет	нет	нет
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скоррект. стоимость	руб./кв.м	-	17 667	20 385	23 069
Капитальность строений		кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скоррект. стоимость	руб./кв.м	-	17 667	20 385	23 069
Местоположение		Московская область, Коломенский р-н, п. Пески	Московская область, г. Коломна	Московская область, г. Коломна	Московская область, г. Коломна, район Митяево, ул. Партизан, 1
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скоррект. Стоимость	руб./кв.м	-	17 667	20 385	23 069
Техническое состояние		неудовлетворительное, частично отсутствуют конструктивные элементы	отличное	отличное	отличное
Значение износа, %		71%	10%	10%	10%
Корректировка	%	-	-68%	-68%	-68%
Скоррект. стоимость	руб./кв.м	-	5 653	6 523	7 382
Размер		914,7	36,0	26,0	919,0
Корректировка	%	-	30,00%	30,00%	0,00%
Скоррект. стоимость	руб./кв.м	-	7 349	8 480	7 382
Наличие грузоподъемных механизмов		нет	нет	нет	нет
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скоррект. стоимость	руб./кв.м	-	7 349	8 480	7 382
Скидка на торг		-	есть	есть	есть
Корректировка	%	-	-10,20%	-10,20%	-10,20%
Скоррект. стоимость	руб./кв.м	-	6 599	7 615	6 629
Количество корректировок		11	4	4	3
Вес (рейтинг надёжности)		1,00	0,300	0,300	0,400
Скорректированная средняя стоимость 1 кв.м., объектов-аналогов, с учетом			6 916		

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
округления, руб.					
Итого, стоимость здания, руб.				6 326 065	

Обоснование применяемых корректировок

При расчете стоимости административного здания, оценщиком были введены следующие, отличные от «нуля» корректировки:

Корректировка на тип объекта. Объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание, в то время как все объекты аналоги – встроенные помещения, в связи с чем, к подобранным аналогам была применена повышающая корректировка:

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,94	0,92	0,96
Отношение удельной цены отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки, к удельной цене такого же встроенного помещения	1,06	1,09	1,04

Корректировка вводилась на основании справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., 2014, Том 1, стр. 111, была применена повышающая корректировка в размере 6%, что соответствует коэффициенту (1,06).

Техническое состояние. Объект оценки находится в худшем по сравнению со всеми объектами-аналогами состоянии. По данному параметру для всех объектов-аналогов была введена понижающая корректировка. Данная поправка вводится в зависимости от процента износа объекта оценки, определенного экспертным путем на основании осмотра объекта оценки. Физическое состояние объекта оценки и подобранных объектов-аналогов определено с использованием шкалы оценки физического состояния помещения, представленной в нижеследующей таблице:

Таблица 13. Шкала физического износа²⁰

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудования	Физическое состояние, %
«Евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)	новая	новое	от 0 до 5
Упрощенный «евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.	высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	частично импортное (типовое электротехническое, пожарно-техническое и охранное оборудование)	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены	от 5 до 10
Отличное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	улучшенная	частично импортное или отечественное	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены	от 10 до 20

²⁰ С.Н. Нотенко и др. Учебное пособие «Техническая эксплуатация жилых зданий», М. Высшая школа, 2000г.

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудования	Физическое состояние, %
Нормальное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).	улучшенная	частично импортное или отечественное	не требует ремонта	не требует замены	от 20 до 40
Удовлетворительное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнения дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).	простая или улучшенная	отечественное	требует косметического ремонта	требует частичной замены	от 40 до 60
Неудовлетворительное	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.	-	-	требует ремонта	требует ремонта	от 60 до 80

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудования	Физическое состояние, %
Аварийное	помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.	-	-	требуется капитальный ремонт	требуется полная замена	более 80

В данном случае физическое состояние оцениваемого помещения можно оценить как неудовлетворительное, поэтому объекту оценки присваиваем 71%.

Корректировка, на разницу в физическом состоянии определяется, в данном методе, на основании разницы в величине физического износа объекта оценки и аналога и рассчитывается по следующей формулы:

$$K = (100\% - D_o) / (100\% - D_a), \text{ где:}$$

D_o – износ объекта оценки;

D_a – износ объекта аналога.

Воспользовавшись данной методикой, получаем следующие значения поправочных коэффициентов:

Показатель	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Физическое состояние (износ, %)	71	10	10	10
Поправочный коэффициент	-	0,32	0,32	0,32

Таким образом, для объектов-аналогов №1,2,3 была введена поправка в размере $(1-0,32)=(-)68\%^2$

Корректировка на площадь. Корректировка на площадь вводится в соответствии со справочником оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., 2016, Том 2, стр. 133, на основании нижеследующей таблицы:

Объект оценки	аналог							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Объект-аналог №3 входит с объектом оценки в один и тот же диапазон, поэтому к нему корректировка не применялась. Для объектов - аналогов №1 и №2 была введена корректировка в размере 30%, что соответствует табличному коэффициенту (1,30).

Скидка на торг. Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому имуществу, выставленные на свободную продажу.

По мнению Оценщика, объявленные цены предложений объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения в процессе реализации.

Размер скидки на торг учтен на основании исследований, приведенных в справочнике, под ред. Лейфера Л.А., 2016, Том 2, стр. 331. Согласно данным Справочника, средняя скидка на торг для офисно - торговых объектов свободного назначения и сходных типов недвижимости составила (-10,2%) и была применена ко всем объектам-аналогам.

Расчет весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке. В настоящее время практически отсутствуют методики обос-

нования весовых коэффициентов в сравнительном подходе. Есть общие формулировки, что необходимо присваивать вес каждому аналогу в зависимости от произведенных корректировок, но при этом отсутствует конкретная информация как это сделать. В данной статье автор предлагает вариант распределения весовых коэффициентов, достаточно простым обоснованным способом. Описываемый в статье вариант определения весовых коэффициентов предлагается для метода прямого поэлементного сравнения аналогов с объектом оценки. Обычно в сравнительном подходе составляется сравнительная таблица аналогов, где проставляют корректировки по различным параметрам рассчитанные тем или иным способом (уже на основании рыночных данных). В результате по каждому аналогу образуется сумма корректировок, которая может быть больше, меньше или равна нулю. На этом этапе Оценщику необходимо распределить веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним и обосновать их согласно ФСО. Зачастую Оценщики прибегают к экспертному распределению весов с приведением, каких либо оснований. Данную процедуру можно упростить, применив математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)} \quad (1)$$

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n -го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1..n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)} \quad (2)$$

Таким образом, предлагаемая формула, по мнению автора, наиболее близко к истине объясняет распределение весов в зависимости от сумм корректировок по аналогам.²¹

Выбор единицы сравнения

В процессе анализа рынка нами было отобрано 3 объекта-аналога, а именно объекта производственно-складского назначения, как наиболее сопоставимые по основным ценообразующим параметрам с оцениваемыми объектами. Все объекты-аналоги были верифицированы путем беседы с продавцами и уточнением ценообразующих факторов. Для расчета стоимости в качестве единицы сравнения оцениваемого объекта и аналогов оценщик использовал стоимость 1 кв.м.

²¹ <http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>

Таблица 14. Объекты-аналоги, принятые для расчетов

Наименование	Объект оценки	Объект - аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3
Адрес	Московская область, Коломенский р-н, п. Пески, ул. Шоссейная, 13	Московская область, Коломна, Окский просп., 46	Московская область, Луховицкий р-н, свх. Астапово	Московская область, Воскресенский район, с. Фаустово, Старая ул.
Объект		склад	склад	склад
Цена предложения	определяется	4 500 000	4 990 000	5 000 000
Общая площадь строений, кв. м		1 089	1 031	800,0
Цена предложения 1 кв.м., руб.	определяется	4 132	4 840	6 250
Площадь земельного участка, сот	55,51	59,28	70	25
Передаваемые права на строения	право собств.	право собств.	право собств.	право собств.
Передаваемые права на земельный участок	право собств.	право собств.	право собств.	право собств.
Условия финансирования	-	единовр. выплата	единовр. выплата	единовр. выплата
Условия продажи	-	рыночные	рыночные	рыночные
Состояние рынка	-	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу
Техническое состояние	неудовлетворительное, частично отсутствуют конструктивные элементы	удовлетворительное, пригодное к эксплуатации	удовлетворительное, пригодное к эксплуатации	удовлетворительное, пригодное к эксплуатации
Наличие коммуникаций	все коммуникации на территории	электроснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, водоснабжение, канализация
Наличие ж/д ветки		нет	нет	нет
Наличие грузоподъемных механизмов	нет	нет	нет	нет
Год постройки		70-80-е гг.	70-80-е гг.	80-е
Материал строений	кирпичные, шлакоблоки	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Наличие ж/ж ветки	нет	нет	нет	нет
Дата уточнения информации	-	25.07.2016 г.	25.07.2016 г.	25.07.2016 г.
Источник информации	-	http://kolomna.cian.ru/sale/commercial/147428688/	http://moskovskaya-oblast.novosel.ru/luhovitskiy-raion/prodaetsya-proizvodstvennoe-pomeschenie-1030-9-kv-m-lot1970071.htm?cat=20	http://voskresensk.cian.ru/sale/commercial/141323245/
Контактное лицо	-	8-499- 322-23-20	8-910-455-78-87	8-915-115-65-55

Так как производственный цех и химическая лаборатория представляют собой сходные типы объектов, для расчета их рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода была использована одна подборка объектов аналогов.

Расчет стоимости сравнительным подходом представлен в нижеследующей таблице:

Таблица 15. Расчет стоимости производственного цеха, общей площадью – 319,2 кв.м.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость предложения	руб.	-	4 500 000	4 990 000	5 000 000
Площадь	кв.м.	319,2	1 089,0	1 030,9	800,0
Стоимость предложения	руб./кв.м.	-	4 132	4 840	6 250
Передаваемые права		право собств.	право собств.	право собств.	право собств.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скоррект. стоимость	руб./кв.м.	-	4 132	4 840	6 250

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Передаваемые права на земельный участок		-	право собств.	право собств.	право собств.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скоррект. стоимость	руб./кв.м.	-	4 132	4 840	6 250
Условия финансирования		единовр. выплата	единовр. выплата	единовр. выплата	единовр. выплата
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скоррект. стоимость	руб./кв.м.	-	4 132	4 840	6 250
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скоррект. стоимость	руб./кв.м.	-	4 132	4 840	6 250
Состояние рынка		-	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скоррект. стоимость	руб./кв.м.	-	4 132	4 840	6 250
Назначение		производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Административная площадь в составе здания, кв.м.		отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка	-		0%	0%	0%
Скоррект. стоимость	-		4 132	4 840	6 250
Коммуникации		электроснабжение, водоснабжение, канализация (на территории)	электроснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, водоснабжение, канализация
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скоррект. стоимость	руб./кв.м.	-	4 132	4 840	6 250
Наличие ж/д пути		нет	нет	нет	нет
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скоррект. стоимость	руб./кв.м.	-	4 132	4 840	6 250
Капитальность строений		кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скоррект. стоимость	руб./кв.м.	-	4 132	4 840	6 250
Местоположение		Московская область, Коломенский р-н, п. Пески	Московская область, Коломна, Окский просп., 46	Московская область, Луховицкий р-н, свх. Астапово	Московская область, Воскресенский район, с. Фаустово, Старая ул.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скоррект. Стоимость	руб./кв.м.	-	4 132	4 840	6 250
Техническое состояние		неудовлетворительное, частично отсутствуют конструктивные элементы	удовлетворительное, пригодное к эксплуатации	удовлетворительное, пригодное к эксплуатации	удовлетворительное, пригодное к эксплуатации
Значение износа, %		69%	50%	50%	50%
Корректировка	%	-	-38%	-38%	-38%
Скоррект. стоимость	руб./кв.м.	-	2 562	3 001	3 875
Размер		319,2	1 089,0	1 030,9	800,0
Корректировка	%	-	-2,00%	-2,00%	0,00%
Скоррект. стоимость	руб./кв.м.	-	2 511	2 941	3 875
Наличие грузоподъемных механизмов		нет	нет	нет	нет
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скоррект. стоимость	руб./кв.м.	-	2 511	2 941	3 875
Скидка на торг		-	есть	есть	есть
Корректировка	%	-	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скоррект. стоимость	руб./кв.м.	-	2 210	2 588	3 410

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Количество корректировок		5	2	2	1
Вес (рейтинг надёжности)		1,00	0,250	0,250	0,500
Скорректированная средняя стоимость 1 кв.м., объектов-аналогов, с учетом округления, руб.			2 905		
Итого, стоимость здания, руб.			927 276		

Таблица 16. Расчет стоимости производственной химической лаборатории, площадью – 850,9 кв.м.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость предложения	руб.	-	4 500 000	4 990 000	5 000 000
Площадь	кв.м.	850,9	1 089,0	1 030,9	800,0
Стоимость предложения	руб./кв.м.	-	4 132	4 840	6 250
Передаваемые права		право собств.	право собств.	право собств.	право собств.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скоррект. стоимость	руб./кв.м.	-	4 132	4 840	6 250
Передаваемые права на земельный участок		-	право собств.	право собств.	право собств.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скоррект. стоимость	руб./кв.м.	-	4 132	4 840	6 250
Условия финансирования		единовр. выплата	единовр. выплата	единовр. выплата	единовр. выплата
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скоррект. стоимость	руб./кв.м.	-	4 132	4 840	6 250
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скоррект. стоимость	руб./кв.м.	-	4 132	4 840	6 250
Состояние рынка		-	выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скоррект. стоимость	руб./кв.м.	-	4 132	4 840	6 250
Назначение		производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Административная площадь в составе здания, кв.м.		отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка	-	-	0%	0%	0%
Скоррект. стоимость	-	-	4 132	4 840	6 250
Коммуникации		электроснабжение, водоснабжение, канализация (на территории)	электроснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, водоснабжение, канализация
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скоррект. стоимость	руб./кв.м.	-	4 132	4 840	6 250
Наличие ж/д пути		нет	нет	нет	нет
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скоррект. стоимость	руб./кв.м.	-	4 132	4 840	6 250
Капитальность строений		кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скоррект. стоимость	руб./кв.м.	-	4 132	4 840	6 250
Местоположение		Московская область, Коломенский р-н, п. Пески	Московская область, Коломна, Окский просп., 46	Московская область, Луховицкий р-н, свх. Астапово	Московская область, Воскресенский район, с. Фаустово, Старая ул.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скоррект. стоимость	руб./кв.м.	-	4 132	4 840	6 250
Техническое состояние		неудовлетворительное, частично отсутствуют конструктивные элементы	удовлетворительное, пригодное к эксплуатации	удовлетворительное, пригодное к эксплуатации	удовлетворительное, пригодное к эксплуатации
Значение износа, %		66%	50%	50%	50%
Корректировка	%	-	-32%	-32%	-32%
Скоррект. стоимость	руб./кв.м.	-	2 810	3 291	4 250
Размер		850,9	1 089,0	1 030,9	800,0
Корректировка	%	-	-2,00%	-2,00%	0,00%
Скоррект. стоимость	руб./кв.м.	-	2 754	3 225	4 250
Наличие грузоподъемных механизмов		нет	нет	нет	нет
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скоррект. стоимость	руб./кв.м.	-	2 754	3 225	4 250
Скидка на торг		-	есть	есть	есть
Корректировка	%	-	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скоррект. стоимость	руб./кв.м.	-	2 424	2 838	3 740
Количество корректировок		5	2	2	1
Вес (рейтинг надёжности)		1,00	0,250	0,250	0,500
Скорректированная средняя стоимость 1 кв.м., объектов-аналогов, с учетом округления, руб.			3 186		
Итого, стоимость здания, руб.			2 710 967		

Обоснование применяемых корректировок

При расчете стоимости производственно складских зданий, входящих в состав объекта оценки, были введены следующие, отличные от «нуля» корректировки:

Корректировка на состав здания. Все объекты аналоги, как и объект оценки, в своем составе имеют площадь только производственно – складского назначения. Корректировка не вводилась.

Техническое состояние. Объект оценки находится в худшем по сравнению со всеми объектами-аналогами состоянии. По данному параметру для всех объектов-аналогов была введена понижающая корректировка. Данная поправка вводится в зависимости от процента износа объекта оценки, определенно-го экспертным путем на основании осмотра объекта оценки. Физическое состояние объекта оценки и подобранных объектов-аналогов определено с использованием шкалы оценки физического состояния помещения, представленной в нижеследующей таблице:

Таблица 17. Шкала физического износа²²

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудования	Физическое состояние, %
«Евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)	новая	новое	от 0 до 5
Упрощенный «евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.	высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	частично импортное (типовое электротехническое, пожарно-техническое и охранное оборудование)	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены	от 5 до 10
Отличное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	улучшенная	частично импортное или отечественное	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены	от 10 до 20

²² С.Н. Нотенко и др. Учебное пособие «Техническая эксплуатация жилых зданий», М. Высшая школа, 2000г.

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудования	Физическое состояние, %
Нормальное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).	улучшенная	частично импортное или отечественное	не требует ремонта	не требует замены	от 20 до 40
Удовлетворительное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнения дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).	простая или улучшенная	отечественное	требует косметического ремонта	требует частичной замены	от 40 до 60
Неудовлетворительное	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.	-	-	требует ремонта	требует ремонта	от 60 до 80

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудования	Физическое состояние, %
Аварийное	помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.	-	-	требуется капитальный ремонт	требуется полная замена	более 80

Физическое состояние объектов, а именно производственно химической лаборатории, находящейся в удовлетворительном состоянии, и производственного цеха, состояние которого характеризуется как не удовлетворительное, определено оценщиком на основании значений физического износа, рассчитанного ранее рамках затратного подхода, где он составил 66% и 69 % для химической лаборатории и производственного цеха, соответственно.

Корректировка, на разницу в физическом состоянии определяется, в данном методе, на основании разницы в величине физического износа объекта оценки и аналога и рассчитывается по следующей формулы:

$$K = (100\% - D_o) / (100\% - D_a), \text{ где:}$$

D_o – износ объекта оценки;

D_a – износ объекта аналога.

Воспользовавшись данной методикой, получаем следующие значения поправочных коэффициентов:

Производственная химическая лаборатория, площадью – 850,9 кв.м.				
Показатель	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Физическое состояние (износ, %)	66	50	50	50
Поправочный коэффициент	-	0,68	0,68	0,68
Производственный цех, площадью – 319,2 кв.м.				
Показатель	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Физическое состояние (износ, %)	69	50	50	50
Поправочный коэффициент	-	0,62	0,62	0,62

Корректировка на площадь. Корректировка на площадь вводится в соответствии со справочником оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. Том1, Часть 1 (Корректировка на масштаб), в соответствии с нижеследующей таблицей 52, стр. 156:

		аналог			
Площадь, кв.м.		<100	100-300	300-1000	>1000
Объект оценки	<100	1,00	1,03	1,15	1,25
	100-300	0,98	1,00	1,12	1,09
	300-1000	0,87	0,89	1,00	1,03
	>1000	0,80	0,92	0,98	1,00

Объекты-аналоги №3 входит с объектом оценки в один и тот же диапазон, к нему корректировка не применялась. Для объектов - аналогов №1 и №2 была введена корректировка в размере (-)2%, что соответствует табличному коэффициенту (0,98).

Скидка на торг. Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому имуществу, выставленные на свободную продажу.

По мнению Оценщика, объявленные цены предложений объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения в процессе реализации.

Размер скидки на торг учтен на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости Том 1, часть 2., опубликованного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, автор Лейфер Л.А., (2016 г.), стр 158. Согласно данным Справочника, средняя скидка на торг для универсальных производственно-складских объектов на активном рынке составила (-12%) и была применена ко всем объектам-аналогам.

Расчет весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке. В настоящее время практически отсутствуют методики обоснования весовых коэффициентов в сравнительном подходе. Есть общие формулировки, что необходимо присваивать вес каждому аналогу в зависимости от произведенных корректировок, но при этом отсутствует конкретная информация как это сделать. В данной статье автор предлагает вариант распределения весовых коэффициентов, достаточно простым обоснованным способом. Описываемый в статье вариант определения весовых коэффициентов предлагается для метода прямого поэлементного сравнения аналогов с объектом оценки. Обычно в сравнительном подходе составляется сравнительная таблица аналогов, где проставляют корректировки по различным параметрам рассчитанные тем или иным способом (уже на основании рыночных данных). В результате по каждому аналогу образуется сумма корректировок, которая может быть больше, меньше или равна нулю. На этом этапе Оценщику необходимо распределить веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним и обосновать их согласно ФСО. Зачастую Оценщики прибегают к экспертному распределению весов с приведением, каких либо оснований. Данную процедуру можно упростить, применив математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)} \quad (1)$$

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n -го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1..n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)} \quad (2)$$

Таким образом, предлагаемая формула, по мнению автора, наиболее близко к истине объясняет распределение весов в зависимости от сумм корректировок по аналогам.²³

В рамках данного отчета рыночная стоимость объекта оценки определяется без учета НДС, %, поэтому, беря во внимание п.п. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ о том, что не признаются объектом налогообложения по НДС операции по реализации земельных участков (долей в них), для того, чтобы корректно очистить объект оценки от НДС, %, необходимо вычесть из общей стоимости объекта стоимость земельного участка, относящегося к зданию и учитывать только стоимость расположенных на нем улучшений:

Объект оценки	Доля в составе объекта	Стоимость доли земельного участка, относящегося к зданию, руб.	Стоимость зданий в рамках сравнительного подхода с учетом земельного участка, руб.	Стоимость улучшений в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, %, руб.	Стоимость улучшений в рамках сравнительного подхода, без НДС, %, руб.
---------------	------------------------	--	--	--	---

²³ <http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>

Административное здание, нежилое, площадью – 635,5 кв.м, год постройки – 1957 г.	0,5521	1 394 288	6 326 065	4 931 777	4 179 472
Производственная химическая лаборатория, площадью – 406,2 кв.м, год постройки – 1988 г.	0,2619	661 409	2 710 967	2 049 558	1 736 914
Производственный цех, площадью – 319,2 кв.м, год постройки – 1960 г.	0,1859	469 477	927 276	457 799	387 965
Итого:	1,000	2 525 174			

Таким образом, стоимость объекта оценки (недвижимое имущество), рассчитанная Сравнительным Подходом, составляет:

Наименование объекта оценки	Литер	Площадь, кв.м	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.
Производственный цех	Ё	319,2	387 965
Административное здание	Д, Д1, д, д1	914,7	4 179 472
Производственная химическая лаборатория	2Л/1	850,9	1 736 914

9.2.3. Оценка с использованием доходного подхода

Доходный подход определяется как общий способ определения оценочной стоимости объекта, заключающийся в приведении будущих доходов, приносимых объектом, в его текущую стоимость. Т.е. доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому рыночная стоимость определяется как текущая стоимость будущих доходов, вытекающих из прав владения или иных имущественных прав на оцениваемый объект.

Примерами методов, применяемых в рамках доходного подхода, являются: метод капитализации доходов и метод дисконтирования будущих доходов. Ожидаемые доходы, как они понимаются в рамках доходного подхода, имеют денежное выражение.

При использовании *метода капитализации* репрезентативная величина доходов делится или умножается на коэффициент капитализации для перерасчета доходов предприятия в его стоимость. Коэффициент капитализации может быть рассчитан на основе ставки дисконта (с вычитанием из ставки дисконта ожидаемых среднегодовых темпов роста денежного потока). Метод капитализации дохода наиболее употребим в условиях стабильной экономической ситуации, характеризующейся равномерными постоянными темпами роста.

Когда не удается сделать предположение в отношении стабильности дохода и/или их равномерных постоянных темпов роста, используются методы дисконтированных денежных потоков, которые основаны на оценке доходов в будущем для каждого из нескольких временных промежутков. Эти доходы затем пересчитываются в текущую стоимость путем использования ставки дисконта.

Особенностью *методов дисконтированных денежных потоков* и их главным достоинством является то, что они позволяют учесть несистематические изменения потока доходов, которые нельзя описать какой-либо математической моделью. Данное обстоятельство делает привлекательным использование метода дисконтированных денежных потоков в условиях российской экономики, характеризующейся сильной изменчивостью цен на готовую продукцию, сырье, материалы и прочие компоненты, существенным образом влияющие на стоимость оцениваемого бизнеса.

Отказ от применения доходного подхода

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки. Доходный

подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV. п. 21).

Сложность применения доходного подхода заключается в неудовлетворительном техническом состоянии объекта оценки. То есть в том состоянии, в котором находится объект оценки на дату оценки, он не способен генерировать доход. Также на рынке не были выявлены объекты, схожие с объектом оценки по физическим характеристикам и техническому состоянию объектов производственно-складского назначения, предлагаемых к аренде. Учитывая цель оценки – для продажи имущества в рамках конкурсного производства (собственник имущества признан по решению суда несостоятельным (банкротом)), оценщик считает целесообразным отказаться от применения доходного подхода, так как применение данного подхода приведет к искажению итоговых результатов рыночной стоимости.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

10.1. Методика ранжированной оценки критериев стоимости

Данная методика предполагает определение удельного веса результатов оценки, полученных каждым подходом, на основе их ранжирования по таким критериям, как:

- способность учитывать цель оценки;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- способность учитывать физические и экономические параметры объекта;
- качество информации.

Этапы расчета удельного веса:

- Каждому использованному методу по рассматриваемым критериям обоснованно присваивается ранг, и соответственно проставляются баллы: высокий - 2, средний - 1 или низкий – 0.
- По каждому методу рассчитывается суммарный набранный балл и проставляется в графе «Итог».
- Определяется общая сумма баллов, полученная оцениваемым объектом, по совокупности всех задействованных подходов.
- Рассчитывается удельный вес каждого подхода как отношение итоговой суммы баллов соответствующего подхода к общей сумме баллов.

В рамках настоящей работы согласование результатов оценки произведено для объектов недвижимого имущества, поскольку рыночная стоимость данного объекта определена в рамках двух подходов. В отношении движимого имущества (транспортные средства), рыночная стоимость которого была определена в рамках только затратного подхода, процедура согласования не применялась.

Таблица 18. Показатель удельного веса

№ п/п	Наименование подхода		Способность учитывать:			Качество информации	Итог	Вес, %
			цель оценки	конъюнктуру рынка	параметры объекта			
1	Затратный подход	Ранг	Высокий	Средний	Средний	Низкий		
		Балл	2	1	1	0	4	40%
2	Сравнительный подход	Ранг	Высокий	Средний	Средний	Высокий		
		Балл	2	1	1	2	6	60%
3	Доходный подход	Ранг	Низкий	Низкий	Низкий	Низкий		
		Балл	0	0	0	0	0	0%
4	Общая сумма баллов						10	100%

10.2. Согласование величины рыночной стоимости

$$C_{\text{н}} = \sum_{i=1}^3 C_i \times W_i \quad (4), \text{ где}$$

i - число использованных подходов;

C_i - результат оценки;

W_i - удельный вес подхода.

Итоговая величина рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, на дату оценки, без учета НДС составляет:

Таблица 19. Расчет согласованной стоимости объектов недвижимого имущества:

№ п/п	Наименование подхода	Затратный подход	Вес	Сравнительный подход	Вес	Доходный подход	Вес	Результат, руб.
-------	----------------------	------------------	-----	----------------------	-----	-----------------	-----	-----------------

1	Административное здание, нежилое, площадью – 914,7 кв.м, год постройки – 1957 г.	3 979 766	40%	4 179 472	60%	Не применялся	-	4 099 590
2	Производственная химическая лаборатория, площадью – 850,9 кв.м, год постройки – 1956-1988 г.	1 887 816	40%	1 736 914	60%	Не применялся	-	1 797 275
3	Производственный цех, площадью – 319,2 кв.м, год постройки – 1960 г.	1 340 232	40%	387 965	60%	Не применялся	-	768 872
4	Земельный участок, земли населенных пунктов – для эксплуатации объектов производственной базы, площадью – 5551 кв.м.	2 525 427	100%	Не применялся	-	Не применялся	-	2 525 427

Для расчета каждого объекта недвижимого имущества, входящего в состав объекта оценки, оценщиком были рассчитаны доли каждого строения от общей площади всех строений, и определена рыночная стоимость каждого строения, входящего в объект оценки, в зависимости от доли, приходящейся на каждый объект недвижимости.

10.3. Итоговое значение стоимости объекта оценки:

Таблица 20. Рыночная стоимость объекта оценки

№	Состав объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Административное здание, нежилое, площадью – 914,7 кв.м, год постройки – 1957 г.	4 099 590
2	Производственная химическая лаборатория, площадью – 850,9 кв.м, год постройки – 1956-1988 г.	1 797 275
3	Производственный цех, площадью – 319,2 кв.м, год постройки – 1960 г.	768 872
4	Земельный участок, земли населенных пунктов – для эксплуатации объектов производственной базы, площадью – 5551 кв.м.	2 525 427

11. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В соответствии с заключенным договором на проведение оценки специалистами компании ООО «БизнесКонсалт» произведен расчет рыночной стоимости объекта оценки. Сведения о результатах оценки представлены в таблице ниже.

Итоговая величина рыночной стоимости имущества, принадлежащего ОАО «ЦЕНТРГЕОЛНЕРУД», на дату оценки составляет (без учета НДС)²⁴:

Таблица 21. Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки

№	Состав объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Административное здание, нежилое, площадью – 914,7 кв.м, год постройки – 1957 г.	4 099 590
2	Производственная химическая лаборатория, площадью – 850,9 кв.м, год постройки – 1956-1988 г.	1 797 275
3	Производственный цех, площадью – 319,2 кв.м, год постройки – 1960 г.	768 872
4	Земельный участок, земли населенных пунктов – для эксплуатации объектов производственной базы, площадью – 5551 кв.м.	2 525 427

Оценщик

Е.А. Зиновьева

²⁴ Согласно НК РФ статьи 146, части 2, п. 15, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).

12. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

12.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки источников.

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. №135-ФЗ в редакции, действующей по состоянию на дату оценки.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297 в редакции, действующей по состоянию на дату оценки.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом МЭР РФ от 20 мая 2015 г. №298 в редакции, действующей по состоянию на дату оценки.
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом МЭР РФ от 20 мая 2015 г. №299 в редакции, действующей по состоянию на дату оценки.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611
6. Стандарты и правила оценочной деятельности 2006, утвержденные Правлением Ассоциации "МСО", Протокол № 3 от 03.11.2006.
7. Интернет-ресурсы: www.avito.ru, www.cian.ru, www.novocel.ru

Документы, предоставленные заказчиком, используемые в результате оценки:

1. Копии технических паспортов на строения;
2. Копия кадастрового паспорта на земельный участок;
3. Копии СГРП на строения;
4. Справки о балансовой стоимости на строения.