

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА



ОТЧЕТ №

15-08-17/ОЦ

Отчет №	15-08-17/ОЦ
Дата определения стоимости	03 октября 2017 года
Дата составления отчета	27 октября 2017 года
Объект оценки	Рыночная стоимость права собственности на недвижимое имущество, принадлежащее на праве собственности ООО «Велес», ОГРН 1115027010416 (полный перечень указан в Задании на оценку в п. 2.1 Отчета об оценке).
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Велес» (140030, Московская область, Люберецкий район, поселок Малаховка, ул. Шоссе Касимовское, д. 3 Б, ИНН 5027177357, ОГРН 1115027010416, СНИЛС 060027044936) в лице конкурсного управляющего Латышева Бориса Викторовича (302004, г. Орел, ул. 3-я Курская, д. 15, 8 (4862) 54-21-95, 4 этаж, e-mail: agentstvo_expert@mail.ru, ИНН 575300568391, СНИЛС 04697798335), действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской области по делу № А41-48482/16 от 26.07.2017 г.
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт АВИР» Генеральный директор Волчков Алексей Николаевич Местонахождение: 302030, г. Орел, ул. Пушкина, д. 33а, 3 этаж, оф. 31 ИНН 5752050825, КПП 575201001 ОГРН: 1095752002334, дата присвоения: 28.07.2009г. Банковские реквизиты: р/с 40702810147000063741 в Отделении №8595 Сбербанка России г.Орел к/с 30101810300000000601 БИК 045402601

Конкурсному управляющему
ООО «Велес»
Б.В. Латышеву

Уважаемый Борис Викторович!

В соответствии с заключенным между нами договором ООО «Стандарт АВИР» произведена оценка Имуущества, представленного в п. 2.1 настоящего Отчета, принадлежащего на праве собственности ООО «Велес» (ОГРН 11150270104163), с целью определения рыночной стоимости для принятия управленческих решений (реализации конкурсной массы должника с торгов).

Результаты оценки представлены в настоящем отчете, в котором содержатся перечень и описание объектов оценки, основные этапы расчетов и выводы относительно рыночной стоимости объектов оценки.

Расчеты проведены по состоянию на 03 октября 2017 года. Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены за период с 14 августа 2017 года по 03 октября 2017 года.

Специалисты, участвовавшие в подготовке отчета, обладают документами о образовании, подтверждающими получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности.

ООО «Стандарт АВИР» осуществляет оценочную деятельность в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 135-ФЗ в действующей редакции.

Оценку производят:

– Волчков Алексей Николаевич, член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Регистрационный номер в реестре саморегулируемой организации оценщиков 654 от 23 августа 2007 г. (стаж работы в оценке с 2006 года);

– Рязанцев Иван Сергеевич, член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Регистрационный номер в реестре саморегулируемой организации оценщиков 4688 от 26 декабря 2008 г. (стаж работы в оценке с 2004 года).

Профессиональная деятельность Оценщиков, выполнивших работы по оценке, застрахована:

Волчков А.Н. – Страховой полис ОАО «Альфа Страхование» №S091R/776/00016/6, срок действия – с 13.08.2016г. по 12.08.2017г. Страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей; Страховой полис ОАО «Альфа Страхование» №S091R/776/00015/7, срок действия – с 13.08.2017г. по 12.08.2018г. Страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей.

Рязанцев И.С. – Страховой полис ОАО «Альфа Страхование» №S091R/776/00011/7, срок действия с 30.06.2017 по 29.06.2018г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.

ООО «Стандарт АВИР» – Страховой полис ОАО «Альфа Страхование» №S091R/776/00012/6, срок действия с 30.07.2016г. по 29.07.2017г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей; Страховой полис ОАО «Альфа Страхование» № S091R/776/00013/7, срок действия с 30.07.2017 по 29.07.2018. Страховая сумма – 100 000 000 (сто миллионов) рублей.

Оценка проведена с соблюдением требований:

1. Федеральных стандартов оценки, утверждаемых органом, осуществляющим нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности:

– Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке 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), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;

– Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО № 12), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721.

2. Свода стандартов и правил Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденных решением Совета РОО от «23» декабря 2015г., протокол №07-Р.

Характеристика имущества, анализ рынка имущества, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений. Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключении и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа публикаций в периодической печати и иных средствах массовой информации, на опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчета приведены в соответствующих разделах отчета.

Оценщиком не проводилась как часть работы аудиторская или иная финансовая проверка предоставленной Вами информации, используемой в настоящем отчете, поэтому Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность этой информации.

Таким образом, основываясь на доступной информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов Оценщик пришел к следующему заключению:

Рыночная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 настоящего отчета, принадлежащего на праве собственности ООО «Велес» (ОГРН: 1115027010416), по состоянию на 03 октября 2017 года составляет:

39 251 969 руб. 00 коп.

Тридцать девять миллионов двести пятьдесят одна тысяча девятьсот шестьдесят девять рублей 00 коп*

** Для сторон (стороны) сделки, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС), по операциям, подлежащим налогообложению, указанная выше рыночная стоимость оцениваемого имущества **не включает** в себя сумму НДС.*

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Год постройки	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание: основное строение кадастровый номер: 50:16:0501001:1530 Общая площадь: 231 кв. м	231	св отс	1 475 549
2	Здание трансформаторной будки лит. Е кадастровый номер: 50:16:0501001:1526 Общая площадь: 23,5 кв. м	23,5	св отс	96 845
3	Здание артезианской скважины лит. В кадастровый номер: 50:16:0501001:1532 Общая площадь: 23,8 кв. м	23,8	св отс	98 081
4	Здание административное № 2 кадастровый номер: 50:16:0501001:2196 Общая площадь: 409,4 кв. м	409,4	2005	2 615 107
5	Здание фабрики кадастровый номер: 50:16:0501001:2237 Общая площадь: 1 901,4 кв. м	1901,4	1957	7 835 802
6	Здание: склад № 1 (ангар) кадастровый номер: 50:16:0501001:1531 Общая площадь: 150,1 кв. м	150,1	св отс	618 573
7	Здание: основная пристройка кадастровый номер: 50:16:0501001:1503 Общая площадь: 31,4 кв. м	31,4	св отс	129 402

8	Здание: основное строение кадастровый номер: 50:16:0501001:1504 Общая площадь: 89,8 кв. м	89,8	св отс	370 072
9	Здание пищевого склада лит. К кадастровый номер: 50:16:0501001:1377 Общая площадь: 1 260 кв. м	1260	2004	5 192 538
10	Земельный участок кадастровый номер: 50:16:0501001:116 Общая площадь 15 000 кв. м	15000	св отс	20 820 000
ИТОГО				39 251 969

Настоящая оценка рекомендуется для целей совершения сделки объектом оценки в течение периода не более 6 месяцев с даты составления отчета.

С уважением,

Специалист-оценщик, к.т.н.

Специалист-оценщик, к.э.н.



А.Н. Волчков

И.С. Рязанцев

СОДЕРЖАНИЕ:

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	10
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	13
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ.....	14
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	16
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	18
7. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ, ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ.....	19
7.1 Определение вида оцениваемой стоимости и используемые термины	19
7.2 Этапы проведения оценки	23
8. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА	25
8.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	25
8.2 Перечень использованных при проведении оценки данных	25
8.3 Акт осмотра объекта оценки.....	25
8.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	25
8.5 Правовое описание объекта оценки.....	27
8.6 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки	31
9. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ И СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ ИМУЩЕСТВА	33
9.1 АНАЛИЗ РЫНКА	33
9.1.1 Текущая ситуация в экономике Российской Федерации по итогам I квартала 2017 года.....	33
9.1.2 Основные социально-экономические показатели развития Волоколамского района.....	34
9.1.3 Рынок коммерческой недвижимости Московской области.....	37
9.2 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	42
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	44
10.1 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	44
10.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	46
10.2.1 Затратный подход.....	46
10.2.2 Оценка стоимости прав на земельный участок	52
10.2.3 Сравнительный подход.....	60
10.2.4 Доходный подход	69
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	84
12. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	90
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	93
14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ЛИТЕРАТУРНЫХ ИСТОЧНИКОВ И НОРМАТИВНО – МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ.....	95
15. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	96

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Общая информация

Объектом оценки является имущество, представленное в нижеследующей таблице, принадлежащее на праве собственности ООО «Велес» (ОГРН: 1115027010416).

Таблица – Перечень оцениваемого имущества

№ п/п	Наименование объекта	Данные о гос регистрации права	Общая площадь, кв. м	Год постройки	Балансовая стоимость, руб.
1	Здание: основное строение кадастровый номер: 50:16:0501001:1530 Общая площадь: 231 кв. м	выписка ЕГРН	231,0	св отс	св отс
2	Здание трансформаторной будки лит. Е кадастровый номер: 50:16:0501001:1526 Общая площадь: 23,5 кв. м	выписка ЕГРН	23,5	св отс	св отс
3	Здание артезианской скважины лит. В кадастровый номер: 50:16:0501001:1532 Общая площадь: 23,8 кв. м	выписка ЕГРН	23,8	св отс	св отс
4	Здание административное № 2 кадастровый номер: 50:16:0501001:2196 Общая площадь: 409,4 кв. м	выписка ЕГРН	409,4	2005	св отс
5	Здание фабрики кадастровый номер: 50:16:0501001:2237 Общая площадь: 1 901,4 кв. м	выписка ЕГРН	1 901,4	1957	св отс
6	Здание: склад № 1 (ангар) кадастровый номер: 50:16:0501001:1531 Общая площадь: 150,1 кв. м	выписка ЕГРН	150,1	св отс	св отс
7	Здание: основная пристройка кадастровый номер: 50:16:0501001:1503 Общая площадь: 31,4 кв. м	выписка ЕГРН	31,4	св отс	св отс
8	Здание: основное строение кадастровый номер: 50:16:0501001:1504 Общая площадь: 89,8 кв. м	выписка ЕГРН	89,8	св отс	св отс
9	Здание пищевого склада лит. К кадастровый номер: 50:16:0501001:1377 Общая площадь: 1 260 кв. м	выписка ЕГРН	1 260,0	2004	св отс
10	Земельный участок кадастровый номер: 50:16:0501001:116 Общая площадь 15 000 кв. м	выписка ЕГРН	15 000,0	св отс	св отс

1.2 Основание для проведения оценки.

По поручению Заказчика на основании договора №15-08-17/ОЦ от 22 августа 2017 года Оценщик производит определение рыночной стоимости Имущества, представленного в

п. 2.1 настоящего Отчета, принадлежащего на праве собственности ООО «Велес» (ОГРН: 1115027010416).

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В данном Отчете для определения рыночной стоимости имущества Оценщик применил доходный и сравнительный подходы к оценке. Обоснование отказа от использования доходного подхода при оценке недвижимого имущества представлено в соответствующем разделе Отчета об оценке. Результаты расчетов в рамках каждого из подходов к оценке и итоговая стоимость представлены в нижеследующей таблице.

Таблица – Результаты применения подходов к оценке и итоговая стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость по подходу, руб.		Доля подхода в итоговой стоимости, ед.		Согласованная рыночная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.
		Сравнительный	Доходный	Сравнительный	Доходный		
1	Производственно-складская база. Общая площадь 4552,5 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Ногинский район, Балобановский с.о., с.Балобаново, ул.Гражданская	43 659 758	40 934 671	0,6	0,4	42 569 723	39 251 969
	ИТОГО	43 659 758	40 934 671			42 569 723	39 251 969

1.4 Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 настоящего отчета, принадлежащего на праве собственности ООО «Велес» (ОГРН: 1115027010416), по состоянию на 03 октября 2017 года составляет с учетом округления:

39 251 969 руб. 00 коп.

Тридцать девять миллионов двести пятьдесят одна тысяча девятьсот шестьдесят девять рублей 00 коп.*

Ликвидационная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 настоящего отчета, рассчитанная по состоянию на 03 октября 2017 года, с учетом длительности срока реализации объекта, ограниченного 9 месяцами, составляет:

27 083 858 руб. 00 коп.

Двадцать семь миллионов восемьдесят три тысячи восемьсот пятьдесят восемь рублей 00 коп.*

*Для сторон (стороны) сделки, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС), по операциям, подлежащим налогообложению, указанная выше рыночная и ликвидационная стоимость оцениваемого имущества **не включает** в себя сумму НДС.*

1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1 Объект оценки.

Объектом оценки является имущество, представленное в нижеследующей таблице, принадлежащее на праве собственности ООО «Велес» (ОГРН: 1115027010416).

Таблица – Перечень оцениваемого имущества (состав объекта оценки)

№ п/п	Наименование объекта	Данные о гос регистрации права	Общая площадь, кв. м	Год постройки	Балансовая стоимость, руб.
1	Здание: основное строение кадастровый номер: 50:16:0501001:1530 Общая площадь: 231 кв. м	выписка ЕГРН	231,0	св отс	св отс
2	Здание трансформаторной будки лит. Е кадастровый номер: 50:16:0501001:1526 Общая площадь: 23,5 кв. м	выписка ЕГРН	23,5	св отс	св отс
3	Здание артезианской скважины лит. В кадастровый номер: 50:16:0501001:1532 Общая площадь: 23,8 кв. м	выписка ЕГРН	23,8	св отс	св отс
4	Здание административное № 2 кадастровый номер: 50:16:0501001:2196 Общая площадь: 409,4 кв. м	выписка ЕГРН	409,4	2005	св отс
5	Здание фабрики кадастровый номер: 50:16:0501001:2237 Общая площадь: 1 901,4 кв. м	выписка ЕГРН	1 901,4	1957	св отс
6	Здание: склад № 1 (ангар) кадастровый номер: 50:16:0501001:1531 Общая площадь: 150,1 кв. м	выписка ЕГРН	150,1	св отс	св отс
7	Здание: основная пристройка кадастровый номер: 50:16:0501001:1503 Общая площадь: 31,4 кв. м	выписка ЕГРН	31,4	св отс	св отс
8	Здание: основное строение кадастровый номер: 50:16:0501001:1504 Общая площадь: 89,8 кв. м	выписка ЕГРН	89,8	св отс	св отс
9	Здание пищевого склада лит. К кадастровый номер: 50:16:0501001:1377 Общая площадь: 1 260 кв. м	выписка ЕГРН	1 260,0	2004	св отс
10	Земельный участок кадастровый номер: 50:16:0501001:116 Общая площадь 15 000 кв. м	выписка ЕГРН	15 000,0	св отс	св отс

2.2 Имущественные права на объект оценки.

Объект оценки принадлежит на праве собственности ООО «Велес» (ОГРН: 1115027010416). Копии правоустанавливающих документов представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Таблица – Имущественные права на объект оценки

№ п/п	Наименование объекта	Данные о гос регистрации права	Год постройки
1	Здание: основное строение кадастровый номер: 50:16:0501001:1530 Общая площадь: 231 кв. м	выписка ЕГРН	св отс
2	Здание трансформаторной будки лит. Е кадастровый номер: 50:16:0501001:1526 Общая площадь: 23,5 кв. м	выписка ЕГРН	св отс
3	Здание артезианской скважины лит. В кадастровый номер: 50:16:0501001:1532 Общая площадь: 23,8 кв. м	выписка ЕГРН	св отс
4	Здание административное № 2 кадастровый номер: 50:16:0501001:2196 Общая площадь: 409,4 кв. м	выписка ЕГРН	2005
5	Здание фабрики кадастровый номер: 50:16:0501001:2237 Общая площадь: 1 901,4 кв. м	выписка ЕГРН	1957
6	Здание: склад № 1 (ангар) кадастровый номер: 50:16:0501001:1531 Общая площадь: 150,1 кв. м	выписка ЕГРН	св отс
7	Здание: основная пристройка кадастровый номер: 50:16:0501001:1503 Общая площадь: 31,4 кв. м	выписка ЕГРН	св отс
8	Здание: основное строение кадастровый номер: 50:16:0501001:1504 Общая площадь: 89,8 кв. м	выписка ЕГРН	св отс
9	Здание пищевого склада лит. К кадастровый номер: 50:16:0501001:1377 Общая площадь: 1 260 кв. м	выписка ЕГРН	2004
10	Земельный участок кадастровый номер: 50:16:0501001:116 Общая площадь 15 000 кв. м	выписка ЕГРН	св отс

Существующие ограничения (обременения) права.

Существующее обременение (ограничение) права – ипотека. Исходя из цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, данное обременение в расчетах не учитывалось.

2.3 Цель оценки.

Цель оценки заключается в определении рыночной стоимости объекта(-ов) оценки для принятия управленческих решений (реализации конкурсной массы должника с торгов).

2.4 Предполагаемое использование и связанные с этим ограничения.

Результаты определения рыночной стоимости имущества, указанного в п. 2.1 настоящего Отчета, могут использоваться только для целей, заявленных в отчете. Другое использование возможно только с письменного согласия Оценщика.

2.5 Определяемый вид стоимости.

Рыночная и ликвидационная стоимость.

2.6 Период проведения оценки.

Оценка проводилась в период с 22 августа 2017 года по 03 октября 2017 года.

2.7 Дата оценки и дата составления отчета.

Дата оценки – 03 октября 2017 года.

Дата составления отчета – 27 октября 2017 года.

2.8 Допущения и ограничения, на которых основывается оценка.

Допущения и ограничения указаны в п. 5 настоящего Отчета об оценке.

2.9 Суждение Оценщика о возможных границах интервала рыночной стоимости.

В настоящем Отчете определяется наиболее вероятная рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки без учета вероятного интервала стоимости

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет Оценщик в соответствии с имеющимися у него на момент оценки знаниями, опытом и имеющимися данными настоящим заявляет:

1. Все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены, верны и соответствуют действительности.

2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми предположениями и существующими ограничительными условиями и допущениями, являющихся частью настоящего отчета, и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки.

3. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.

4. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью, благоприятствующей интересам клиента.

5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., Федеральными стандартами оценки.

6. Оценщик имеет необходимое для проведения данной оценки образование и достаточный опыт.

7. Оценщик произвел осмотр оцениваемого имущества, и полностью полагается на информацию, полученную от заказчика.

8. В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщику, подписавшему настоящий отчет.

С уважением,

Специалист-оценщик, к.т.н.

Специалист-оценщик, к.э.н.



А.Н. Волчков

И.С. Рязанцев

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике:

Общество с ограниченной ответственностью «Велес» (140030, Московская область, Люберецкий район, поселок Малаховка, ул. Шоссе Касимовское, д. 3 Б, ИНН 5027177357, ОГРН 1115027010416, СНИЛС 060027044936) в лице конкурсного управляющего Латышева Бориса Викторовича (302004, г. Орел, ул. 3-я Курская, д. 15, 8 (4862) 54-21-95, 4 этаж, e-mail: agentstvo_expert@mail.ru, ИНН 575300568391, СНИЛС 04697798335), действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской области по делу № А41-48482/16 от 26.07.2017 г.

Сведения об Оценщике:

Оценщик	Рязанцев Иван Сергеевич
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке серия ПП № 907046, выдан в 2008г. Удостоверение о повышении квалификации №180000462599, выдан 11.05.2016 ФГБОУВО «Орловский государственный университет имени И.С. Тургенева»
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес: 107078, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5. Включен 07 июля 2008г., регистрационный №004688. Свидетельство 0024139.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис ОАО «Альфа Страхование» №S091R/776/00011/7, срок действия с 30.06.2017 по 29.06.2018г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2004 года
Паспортные данные	54 03 595758, выдан 21.06.2003г. Заводским РОВД г. Орла
Почтовый адрес	302030, г. Орел, ул. Пушкина, д. 33а, 3 этаж, оф. 31
Контактные телефоны	Раб.: (4862) 44-40-44; моб.: 8-910-200-94-80
E-mail	avirel@yandex.ru
Оценщик	Волчков Алексей Николаевич
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №878536, выдан ГОУ ВДО ОГТУ в 2007г. Удостоверение о повышении квалификации №180000462617, выдан 21.11.2016 ФГБОУВО «Орловский государственный университет имени И.С. Тургенева»
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес: 107078, Москва, Новая Басманная, 21-1. Включен 23 августа 2007г., регистрационный №000654. Свидетельство 0024139.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис ОАО «Альфа Страхование» №S091R/776/00016/6, срок действия – с 13.08.2016г. по 12.08.2017г. Страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей. Страховой полис ОАО «Альфа Страхование» №S091R/776/00015/7, срок действия – с 13.08.2017г. по 12.08.2018г. Страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной	С 2006 года

деятельности	
Паспортные данные	54 03 791634, выдан 17.04.2004г. Железнодорожным РОВД г. Орла
Почтовый адрес	302030, г. Орел, ул. Пушкина, д. 33а, 3 этаж, оф. 31
Контактные телефоны	Раб.: (4862) 44-40-44; моб.: 8-910-304-91-03
E-mail	avirorel@yandex.ru
Информация о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор.	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт АВИР»
Должность, ФИО руководителя	Генеральный директор Рязанцев Иван Сергеевич
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1095752002334
Дата присвоения ОГРН	28 июля 2009 года
ИНН / КПП	5752050825 / 575201001
Местонахождение	302030, Орловская область, г. Орел, ул. Пушкина, д. 33а, 3 этаж, оф. 31
Банковские реквизиты	р/с 40702810147000063741 в Отделении №8595 Сбербанка России г.Орел, к/с 30101810300000000601 БИК 045402601
E-mail, интернет-сайт	avirorel@yandex.ru, http://ocenkarf.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Страховой полис ОАО «Альфа Страхование» № S091R/776/00012/6, срок действия с 30.07.2016г. по 29.07.2017г. Страховая сумма – 100 000 000 (сто миллионов) рублей. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей; Страховой полис ОАО «Альфа Страхование» № S091R/776/00013/7, срок действия с 30.07.2017 по 29.07.2018. Страховая сумма – 100 000 000 (сто миллионов) рублей.
Сведения о независимости юридического лица и Оценщиков в соответствии с требованиями статьи 16 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности»	Требование о независимости выполнено
Информация об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах	
Иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались	

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими общими допущениями, если иное не указано по тексту Отчета в явном виде:

1. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

2. Без письменного согласия Заказчик должен принять условие не упоминать имя оценщика или отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

3. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

4. Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям.

5. Оценщик не принимает на себя ответственности за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектами. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованным Оценщиком объектам, несет Заказчик.

6. Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на Объект оценки. Если Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права / требования третьих лиц на Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально.

7. Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки.

8. В своих действиях Оценщик поступал как независимый исполнитель. Размер вознаграждения Оценщика ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта. Оценщик исходил из того, что предоставленная им информация являлась точной и правдивой, и не проводил ее проверку.

9. Материалы, использованные Оценщиком и изложенные в отчете, представлены исключительно в целях помощи Заказчику визуально вообразить себе описываемый объект. Информация, предоставленная Оценщику сторонними специалистами, представляется надежной. Тем не менее, Оценщик не представляет гарантии или иных форм подтверждения ее полной достоверности.

10. Оценка производится из допущения, что на момент предоставления Отчета в банк отсутствующие необходимые нормативно-технические документы будут предоставлены в полном объеме.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

1. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.
2. Отчет или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки.
3. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным.
4. Заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться.
5. Согласно законодательству Российской Федерации об оценочной деятельности Отчет действителен для целей совершения сделки не более шести месяцев с даты составления Отчета.
6. Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик. Таким образом, настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями следующих стандартов:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке 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)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО № 12), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721.
- Свод стандартов и правил Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015) (утверждены решением Совета РОО от «23» декабря 2015г., протокол №07-Р).

Федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности при определении вида стоимости объекта оценки, подходов к оценке и методов оценки, а также при проведении оценки.

Стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015) обязательны к применению в виду того, что оценщики являются членами саморегулируемой организации оценщиков «Российское общество оценщиков».

7. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ, ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

7.1 Определение вида оцениваемой стоимости и используемые термины

Применяемые в отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению.

Общие понятия оценки (ФСО №1 – №2)

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

2. Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

3. Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

4. Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

5. Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

6. Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

7. Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

8. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

9. 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 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.

10. Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях

использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

11. Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

12. Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки либо рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки, в частности определяется для целей налогообложения)

Подходы к оценке (ФСО №1)

1. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При Перспективе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается Перспектива подходов, используемых оценщиком.

2. Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

3. Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта

оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

5. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

6. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

Термины и определения

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Недвижимость, или объект недвижимости, или недвижимое имущество, определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки).

Движимое имущество включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным.

Оценка имущества – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требований этики оценщика.

Объект оценки – имущество юридических и физических лиц, предъявляемое к оценке.

Принцип оценки имущества – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Процесс оценки – определенная последовательность процедур, используемая для получения величины стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости.

Этика оценщика имущества – совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки.

Износ имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Физический износ имущества — износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Функциональный износ – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения условий окружающей среды.

Износ аварийный – мгновенный по времени износ. Является следствием постепенного накапливающегося скрытого износа, который непосредственно, не оказывает влияния на работоспособность оборудования, но со временем увеличивает вероятность возникновения аварийного износа.

Износ неустранимый – износ, которого или физически невозможно или экономически неоправданно.

Износ непрерывный – постепенное снижение технико-экономических показателей в результате эксплуатации.

Износ устранимый – износ, устранения которого физически возможно и экономически

оправданно.

Информация внешняя – информация, характеризующая условия функционирования объекта оценки в регионе, отрасли и экономике в целом.

Информация внутренняя – информация, характеризующая деятельность объекта оценки.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Оценка – наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу. Является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

Оценщик – специалист, занимающийся определением стоимости основных фондов и другого имущества на основе общепринятых методов науки об оценке.

Предмет оценки – вид стоимости, а также имущественные и прочие права, связанные с объектом оценки.

Собственность – юридическое понятие, представляющее собой совокупность прав владения. Для того, чтобы различать собственность как материальное понятие и собственность как юридический термин, как правило, к юридическому термину добавляется: право собственности. Слово «собственность», употребляемое без дополнительных уточнений, может относиться как к движимому, так и недвижимому имуществу.

Стоимость – экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто покупает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценностей конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени и месте. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, который имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу. Стоимость любого имущества можно определить через некоторое количество какой-либо другой вещи (как правило, имеются в виду деньги), на которое оно может быть обменено; или через сумму доходов, которых это имущество принесет в будущем своему владельцу. Данное общее определение стоимости по своему формулируется каждым из участников экономических отношений, преследующим свои собственные цели (банки, страховые компании, инвесторы и т.д.). Отсюда возникает целый ряд определений стоимости, существующих в современной экономике, таких как рыночная, инвестиционная, ликвидационная, восстановительная и другие. В системе бухгалтерского учета это сумма расходов, определенная относительно одного из элементов бухгалтерской системы. Стоимость определяется по трем следующим параметрам:

«область применения» - расчет стоимости продукции, изделия, полуфабриката;

«содержание» полностью или частично определенные расходы за конкретный период: «момент расчета» до (заранее установленная стоимость) или после.

Аналог - нечто, представляющее соответствие, соразмерность другому объекту.

Базовый период - период времени (месяц, год и т.п.) или момент (дата), с данными которого сопоставляются данные другого, обычно последующего, периода (момента), называемого текущим периодом (иногда отчетным периодом) или предстоящим (прогноznым).

Возраст объекта хронологический – период, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию.

Возраст объекта эффективный – возраст, соответствующий физическому состоянию и учитывающий возможность его продажи. Эффективный возраст основан на оценке внешнего вида, технического состояния и экономических факторов, влияющих на стоимость объекта.

Дата оценки - дата, по состоянию на которую производится оценка стоимости объекта.

Отчет по оценке - документ, передаваемый заказчику и содержащий результаты процесса оценки.

Срок оставшейся экономической жизни объекта – период времени от оценки объекта до окончания его экономической жизни. Ремонт и модернизация объекта увеличивают срок

оставшейся экономической жизни.

Срок физической жизни объекта – это нормативно разработанный заводом-изготовителем период времени, в течение которого объект годен к эксплуатации и соответствует заложенным в него параметрам. Срок физической жизни заканчивается, когда объект утилизируется.

Срок экономической жизни объекта – это период времени, в течение которого объект можно использовать, привлекая прибыль. В этот период улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Срок экономической жизни объекта заканчивается, когда производные улучшения не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего устаревания.

Цена - фактический показатель, указывающий сумму, которая была заплачена за объект в результате состоявшейся сделки при конкретных обстоятельствах.

Цены покупателя – цены, которые покупатели уплачивают, за единицу товара в пункте его получения. Они равны ценам производителей плюс торговые наценки, оплачиваемые покупателями.

Цены производителя – цены, получаемые производителями за единицу выпущенного товара или услуги, включая уплачиваемые налоги и получаемые субсидии на продукты кроме налога на добавленную стоимость. В них включаются расходы по поставке, учитываемые производителями отдельно.

Под термином «рыночная стоимость» в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июня 1998г. №135-ФЗ в настоящем Отчете 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 открытый рынок в форме публичной оферты;
- 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.

7.2 Этапы проведения оценки

В соответствии с п. 23 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения 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:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- 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;
- 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.

Проведен анализ достаточности и достоверности собранной информации, используя доступные оценщику средства и методы.

3. Применение подходов к оценке, включая Перспектива методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов были рассмотрены три

подхода, определенных ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»: доходный, сравнительный и затратный. В рамках применения каждого из подходов был выбран наиболее адекватный метод оценки.

4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

При согласовании результатов расчета стоимости объектов оценки каждым из применяемых подходов, учитываются суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Для согласования результатов применяется процедура взвешивания с обоснованием Перспективаа использованных весов.

5. Составление отчета об оценке.

На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино, изложены в виде отчета и переданы Заказчику. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке установлены Федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» и Стандартами и правилами оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

Таблица – План процесса оценки

№ п/п	Наименование этапа оценки	Отметка о выполнении
1	Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2	Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3	Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4	Составление таблиц по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках движимого имущества, права на которые оцениваются	Проведено
5	Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится объект оценки	Проведено
6	Осуществление расчетов	Проведено
7	Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8	Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

8. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

8.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

- Выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним.
- Технические паспорта зданий.
- Инвентаризационная опись основных средств.

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

8.2 Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре объекта оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных и собственным опытом Оценщика.

Таблица – Перечень документов и данных, использованных при проведении оценки

№ п/п	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	Выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним
2	Количественные и качественные характеристики	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним Технические паспорта зданий Результаты предпринятого осмотра
3	Бухгалтерская информация	Инвентаризационная опись основных средств
4	Рыночная информация	Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета
5	Нормативно-методическая информация	Полный перечень указан в разделе «Список нормативно-методических материалов и литературы»

8.3 Акт осмотра объекта оценки

Осмотр оцениваемого имущества произведен 22 августа 2017 года.

Место осмотра: Московская область, Ногинский район, Балобановский с.о., с.Балобаново, ул.Гражданская.

При осмотре присутствовал оценщик Волчков Алексей Николаевич и конкурсный управляющий ООО «Велес» Латышев Борис Бикторович. Осмотр проводился без применения специальной техники и приборов, путем визуального осмотра.

Фотографии оцениваемого имущества представлены в Приложении к настоящему Отчету.

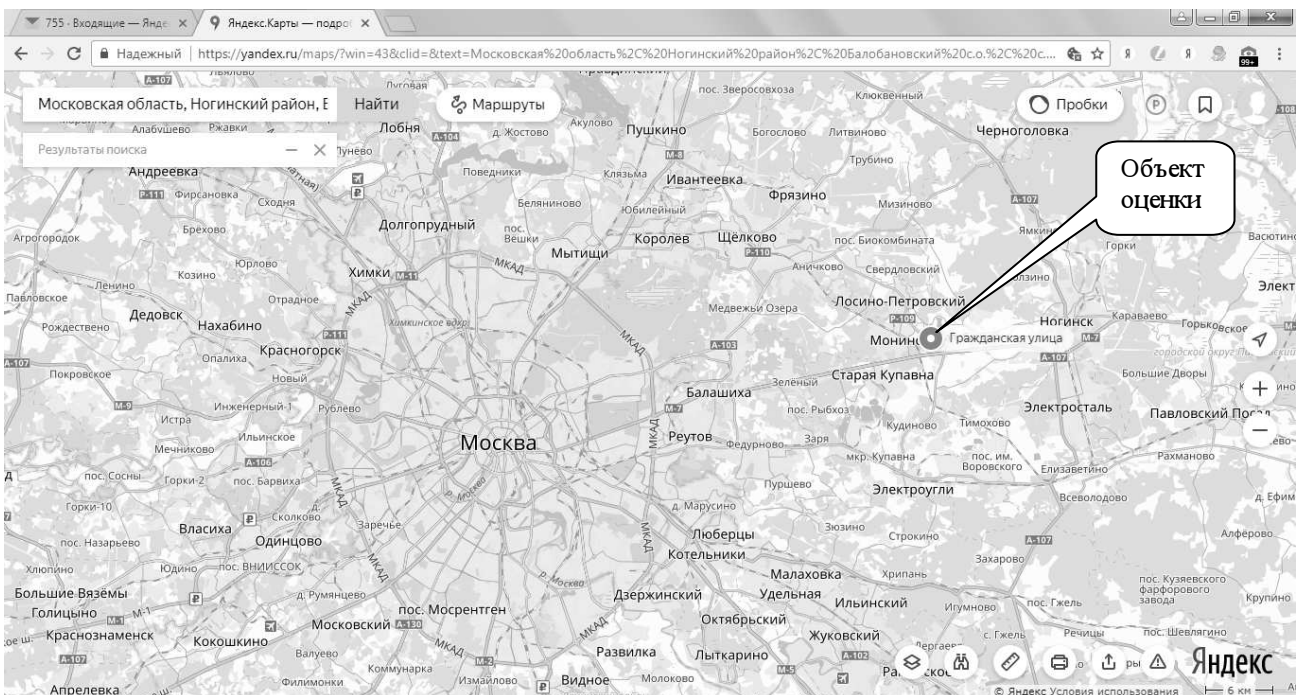
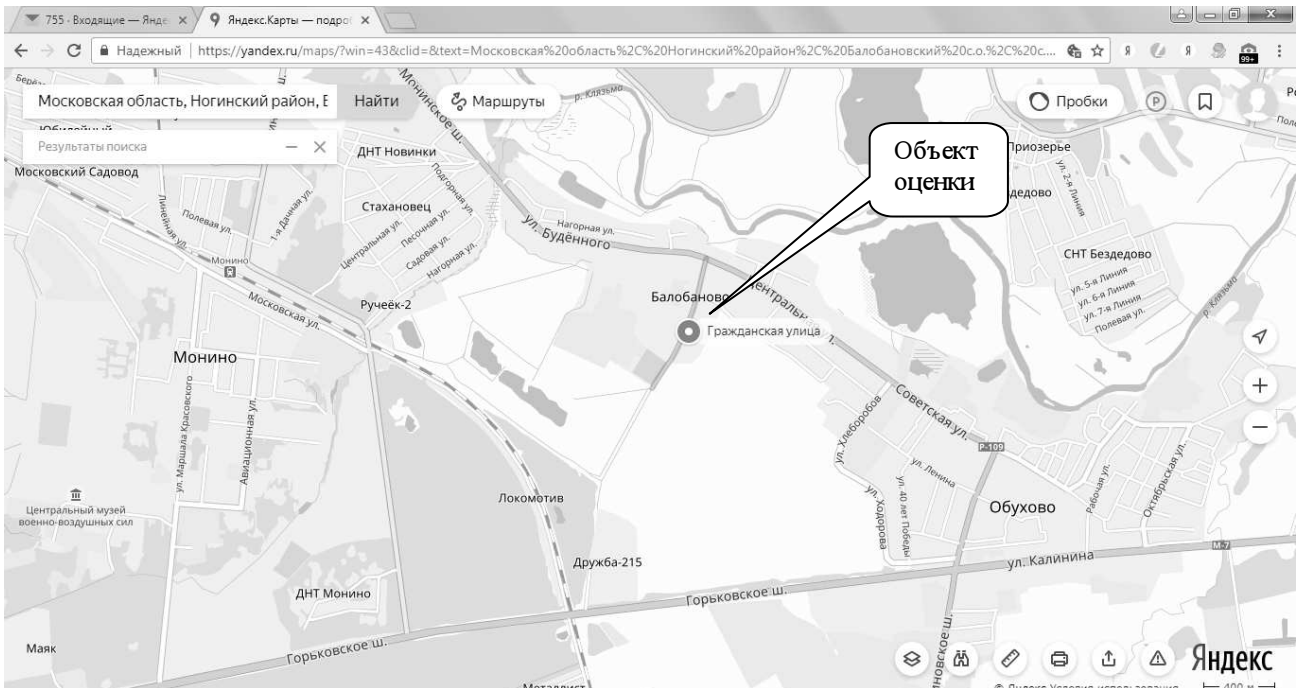
8.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Перечень оцениваемого имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «Велес», представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Перечень оцениваемого имущества (состав объекта оценки)

№ п/п	Наименование объекта	Данные о гос регистрации права	Общая площадь, кв. м	Год постройки	Балансовая стоимость, руб.
1	Здание: основное строение кадастровый номер: 50:16:0501001:1530 Общая площадь: 231 кв. м	выписка ЕГРН	231,0	св отс	св отс
2	Здание трансформаторной будки лит. Е кадастровый номер: 50:16:0501001:1526 Общая площадь: 23,5 кв. м	выписка ЕГРН	23,5	св отс	св отс
3	Здание артезианской скважины лит. В кадастровый номер: 50:16:0501001:1532 Общая площадь: 23,8 кв. м	выписка ЕГРН	23,8	св отс	св отс
4	Здание административное № 2 кадастровый номер: 50:16:0501001:2196 Общая площадь: 409,4 кв. м	выписка ЕГРН	409,4	2005	св отс
5	Здание фабрики кадастровый номер: 50:16:0501001:2237 Общая площадь: 1 901,4 кв. м	выписка ЕГРН	1 901,4	1957	св отс
6	Здание: склад № 1 (ангар) кадастровый номер: 50:16:0501001:1531 Общая площадь: 150,1 кв. м	выписка ЕГРН	150,1	св отс	св отс
7	Здание: основная пристройка кадастровый номер: 50:16:0501001:1503 Общая площадь: 31,4 кв. м	выписка ЕГРН	31,4	св отс	св отс
8	Здание: основное строение кадастровый номер: 50:16:0501001:1504 Общая площадь: 89,8 кв. м	выписка ЕГРН	89,8	св отс	св отс
9	Здание пищевого склада лит. К кадастровый номер: 50:16:0501001:1377 Общая площадь: 1 260 кв. м	выписка ЕГРН	1 260,0	2004	св отс
10	Земельный участок кадастровый номер: 50:16:0501001:116 Общая площадь 15 000 кв. м	выписка ЕГРН	15 000,0	св отс	св отс

Местоположение объекта на карте представлено ниже:



8.5 Правовое описание объекта оценки

Объект оценки принадлежит на праве собственности ООО «Велес» (ОГРН: 1115027010416). Копии правоустанавливающих документов представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Таблица – Имущественные права на объект оценки

№ п/п	Наименование объекта	Данные о гос регистрации права	Общая площадь, кв. м	Год постройки
1	Здание: основное строение кадастровый номер: 50:16:0501001:1530 Общая площадь: 231 кв. м	выписка ЕГРН	231,0	св отс
2	Здание трансформаторной будки лит. Е кадастровый номер: 50:16:0501001:1526 Общая площадь: 23,5 кв. м	выписка ЕГРН	23,5	св отс
3	Здание артезианской скважины лит. В кадастровый номер: 50:16:0501001:1532 Общая площадь: 23,8 кв. м	выписка ЕГРН	23,8	св отс
4	Здание административное № 2 кадастровый номер: 50:16:0501001:2196 Общая площадь: 409,4 кв. м	выписка ЕГРН	409,4	2005
5	Здание фабрики кадастровый номер: 50:16:0501001:2237 Общая площадь: 1 901,4 кв. м	выписка ЕГРН	1 901,4	1957
6	Здание: склад № 1 (ангар) кадастровый номер: 50:16:0501001:1531 Общая площадь: 150,1 кв. м	выписка ЕГРН	150,1	св отс
7	Здание: основная пристройка кадастровый номер: 50:16:0501001:1503 Общая площадь: 31,4 кв. м	выписка ЕГРН	31,4	св отс
8	Здание: основное строение кадастровый номер: 50:16:0501001:1504 Общая площадь: 89,8 кв. м	выписка ЕГРН	89,8	св отс
9	Здание пищевого склада лит. К кадастровый номер: 50:16:0501001:1377 Общая площадь: 1 260 кв. м	выписка ЕГРН	1 260,0	2004
10	Земельный участок кадастровый номер: 50:16:0501001:116 Общая площадь 15 000 кв. м	выписка ЕГРН	15 000,0	св отс

Существующие ограничения (обременения) права.

Существующее обременение (ограничение) права – ипотека. Исходя из цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, данное обременение в расчетах не учитывалось.

В соответствии с подразделом 3 части 1 Гражданского Кодекса РФ, к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага (ст. 128 ГК РФ).

Оборотоспособность объектов гражданских прав определена ст. 129 ГК РФ, в

соответствии с которой объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте.

В соответствии с положениями ГК РФ различают право собственности и другие вещные права.

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе 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.

3. Владение, пользование и распоряжение землей, другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество, владения, пользования и распоряжения им в зависимости от того, находится имущество в собственности гражданина или юридического лица, в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, могут устанавливаться лишь законом.

Статья 213 ГК РФ раскрывает сущность права собственности граждан и юридических лиц:

- В собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.

- Коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, финансируемых собственником, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям.

Вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются:

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком (статья 265 ГК РФ);
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (статья 268 ГК РФ);

- сервитуты (статьи 274, 277 ГК РФ);

- право хозяйственного ведения имуществом (статья 294 ГК РФ) и право оперативного управления имуществом (статья 296 ГК РФ).

Вещные права на имущество могут принадлежать лицам, не являющимся собственниками этого имущества. При этом вещные права лица, не являющегося собственником, защищаются от их нарушения любым лицом в порядке, предусмотренном статьей ГК РФ.

Статья 218 ГК РФ предусматривает следующие основания приобретения права собственности:

- Право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

- Право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли - продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

- В случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит к юридическим лицам - правопреемникам реорганизованного юридического лица.

На основании ст.218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

На основании ст.225 ГК РФ В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

В соответствии с ст.4 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №122-ФЗ Государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. В соответствии с п.1 ст.6 ФЗ №122-ФЗ, права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу настоящего Федерального закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной ФЗ №122-ФЗ 1997 года. Государственная регистрация проводится по желанию их обладателей.

Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору определяется в соответствии со следующими положениями:

- Право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором.

- Вещь считается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица.

- Если к моменту заключения договора об отчуждении вещи она уже находится во владении приобретателя, вещь признается переданной ему с этого момента.

Государственной регистрации подлежат сделки с землей и другим недвижимым имуществом в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 131 ГК РФ и законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Ограничения (обременения) – это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества, например:

- сервитут;
- ипотека (залог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта, непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им);
- доверительное управление;
- аренда;
- концессионное соглашение (форма государственно-частного партнерства, вовлечение частного сектора в эффективное управление государственной собственностью или в оказание услуг, обычно оказываемых государством, на взаимовыгодных условиях);
- арест имущества и другие.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе 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.

8.6 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

В процессе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта исследовались следующие факторы:

- спрос на объекты данного типа;
- близость объектов от общественных линий транспорта;
- расположение объектов относительно административного центра города;
- статус города;
- экологическая обстановка в зоне расположения объекта;
- общая экономическая обстановка в стране;
- необходимость проведения ремонтно-восстановительных работ на объекте;
- способы застройки окружающих участков земли;

В соответствии с ФСО №7 наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Вывод о НЭИ должен следовать из анализа окружающей объект рыночной среды, перспектив ее изменения, исследования ресурсного потенциала оцениваемого объекта, свойств здания/сооружения и т.д.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ – это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Под критерием, максимизации которого следует достичь, понимается рыночная стоимость.

Анализ земельного участка как условно свободного не должен проводиться. Исходя из

целей оценки, а также типа объекта недвижимости, оценщику следует рассматривать Объект в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса первичного объекта недвижимости или его реконструкции/надстройки.

Анализ наиболее эффективного использования Объекта как застроенного, таким образом, должен проводиться исходя из перспектив оптимизации функционального назначения оцениваемых помещений и их технического состояния.

Таблица – Сводная таблица результатов анализа НЭИ объекта оценки

Физически возможные способы использования	Строительные характеристики улучшений земельных участков, их оснащение системами инженерного обеспечения делают физически осуществимым вариант использования зданий и сооружений в качестве производственно-складских.
Правомочные способы использования	В непосредственной близости от объекта оценки находятся земельные участки и объекты недвижимости, предназначенные для осуществления производственно-складской и административной деятельности. Целевое назначение земельных участков – размещение зданий и сооружений. В настоящее время объекты недвижимости используются по назначению, коммуникации подключены. Таким образом, использование объекта под другие функции, кроме разрешенной, юридически неправомерно.
Финансово осуществимые способы использования	Существующая ситуация на рынке недвижимости позволяет определить следующие виды использования объекта оценки: использование для собственных нужд собственника (для осуществления уставной деятельности) или предоставление объектов недвижимости в аренду.
Максимально эффективный способ использования	Рассматриваемые объекты оценки обеспечивают максимальную продуктивность в варианте предполагаемого использования: в качестве зданий, предназначенных для производственно-складской деятельности с наличием офисно-бытовых помещений.

Основываясь на анализе условий рынка, физических характеристиках объекта и его месторасположении, Оценщик полагает, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является прямое назначение (в качестве нежилых производственно-складских и административно-бытовых зданий).

9. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ И СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ ИМУЩЕСТВА

9.1 АНАЛИЗ РЫНКА

9.1.1 Текущая ситуация в экономике Российской Федерации

По итогам 1 квартала 2017 года рост индекса промышленного производства составил +0,1% к аналогичному периоду прошлого года, в целом к марту 2017 года промышленность продемонстрировала уверенный рост (+0,8 % к марту 2016 г.), выйдя из зоны отрицательных темпов роста, зафиксированных Росстатом в феврале текущего года. За 1 квартал 2017 года добыча полезных ископаемых возросла на 1,2% в годовом выражении, обрабатывающие производства сократились на 0,8%, обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха выросло на 1,3%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений показало снижение на 5,1 процент. Оценка по итогам года (+2,0%).

На снижение темпов роста в обрабатывающей промышленности влияние оказали сектора, продемонстрировавшие значительное падение: металлургическое производство (-8,9%), производства бензина, топлива и мазута (-1,8%), а также отсутствие устойчивой положительной динамики в производстве прочих транспортных средств, прицепов и полуприцепов (-8,2%). Секторальная разбивка обрабатывающей промышленности в 1 квартале 2017 года указывает на сохранение точек роста текстильного и швейного производства (+3,8% и +8,5% соответственно), химического производства (+7,5%), производство резиновых и пластмассовых изделий (+4,8%), производство машин и оборудования (+8,2%), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (+13,5%), обработка древесины (+4,2%), ЦБП (+8,9%), пищевая промышленность (+2,4%) и производство кожи и изделий из кожи (+7,8%). Отмечен существенный рост в производстве прочей неметаллической минеральной продукции (+2,9%). Положительная динамика в большинстве секторов указывает на сохранение уверенных темпов роста и оживление в обрабатывающей промышленности. Оценка по итогам года (+2,5%).

Структура промышленного производства в 1 квартале 2017 года не претерпела значительных изменений по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Так рост доли выпуска товаров топливно-энергетического комплекса замедлил свои темпы (+0,6 п.п.). Но несмотря на сокращение объемов производства нефтепродуктов (-1,8%) доля продукции ТЭК в структуре промышленного производства составила 45,63 процента. Наблюдается сокращение доли выпуска товаров промежуточного спроса - 28,42% (-1,57 п.п.), преимущественно из-за сокращения металлургического производства (-1,61 п.п.). Незначительное увеличение доли выпуска продукции продемонстрировали сектор конечного спроса - 12,40 % (+0,28 п.п.) и сектор инвестиционного спроса - 11,89 % (+0,73 п.п.).

В 1 квартале 2017 году наибольшая интенсивность банкротств отмечена в электроэнергетике (33), транспорте (40), в промышленности строительных материалов (22). Сумма исков по делам банкротства, находящемуся в судебном производстве за 1 квартал 2017 год составила 147,2 млрд. руб. (из них удовлетворенно требований на сумму 38,7 млрд. руб.). Сумма требований по завершённым судебным делам составила 37,8 млрд. руб. (из них удовлетворенных требований - 1,03 млрд. руб.). Всего зафиксировано 6,6 тыс. дел, находящихся в производстве 6,2 тыс. - завершённые дела.

Источник информации:

<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depsectoreconom/2017280401>

9.1.2 Основные социально-экономические показатели развития Ногинского района

Ногинский муниципальный район является одним из самых крупных районов Московской области. Площадь района составляет 89,5 тыс. га.

По состоянию на 01.01.2016 на территории Ногинского муниципального района проживает 211,5 тыс. человек.

Экономика района представлена развитым промышленным производством, сельским хозяйством, строительством, предприятиями торговли и общественного питания, транспорта и связи, жилищно-коммунального хозяйства и другими видами экономической деятельности.

За 2015 год оборот организаций Ногинского муниципального района по всем видам экономической деятельности составил 275,7 млрд. рублей и увеличился по сравнению с 2014 годом на 28,3%.

Экономический потенциал Ногинского муниципального района формирует, в первую очередь, промышленность: химическое производство, производство пищевых продуктов, включая напитки, производство резиновых и пластмассовых изделий, производство прочих неметаллических минеральных продуктов, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования и др.

В 2015 году организациями всех форм собственности в целом по всем видам экономической деятельности инвестировано в основной капитал 18,3 млрд рублей, что на 21,8% больше, чем в 2014 году. Иностранные инвестиции составили 26,7% от общего объема инвестиций района (4,9 млрд руб.).

В 2015 году продолжали свое развитие два многофункциональных парка «Бориловский» и «Успенский».

На территории многофункционального парка «Бориловский» функционировали 8 производственных предприятий, 3 торговых комплекса, 2 логистических центра, автозаправочная станция и 2 комплекса по обслуживанию автомобилей.

В 2015 году на территории парка введены в эксплуатацию:

производственно-складской комплекс шведской компании по производству парфюмерии и косметики ООО «Орифлэйм Продактс»;

центр по ремонту большегрузной техники ООО «Фэймонвиль Русь»;

комплекс по производству компонентов общественного транспорта ООО «ХЮБНЕР ООО»;

линия по производству двутавровой деревянной балки ООО «ПЕРИ».

Продолжалось строительство многофункционального производственно-логистического комплекса Allegra, включающего в себя 24 здания площадью 1,4 тыс. кв. м каждое и высотой стеллажного хранения до 10 м;

На территории парка в июне 2016 года был введен в эксплуатацию один из крупнейших заводов по производству насосов и насосного оборудования ООО «ВИЛО РУС».

На территории многофункционального парка «Успенский» функционировали 2 производственно-логистических комплекса, 3 производственных предприятия, организация по заготовке грубых кормов и сена и сервисный центр по продаже и техническому обслуживанию автомобилей.

В 2015 году на территории парка введены в эксплуатацию:

3 очередь сервисного центра по продаже, техническому и гарантийному обслуживанию автомобилей марки «Datsun» компании ООО «Техцентр»;

новая линия по производству средств личной гигиены ООО «Онтэкс РУ»;

производственное здание трубопрофильного завода ООО «НТПЗ».

В 2016 году на территории парка введены в эксплуатацию:

холодный склад готовой продукции ООО «НТПЗ»;

1 этап производственно-складского комплекса с объектами торговли ЗАО «Агрокомплекс Ногинский»;

торгово-выставочный павильон сервисного центра по продаже, техническому обслуживанию и гарантийному обслуживанию автомобилей марки «Kia» компании ООО «Техцентр».

В 2015 году на территории многофункционального индустриального парка VICTORIA INDUSTRIAL PARK:

функционировал продуктовый гипермаркет «Глобус»;

начато строительство 1 очереди тепличного комплекса по выращиванию овощных культур в закрытом грунте с участием иностранного капитала.

В сентябре 2016 года на территории парка состоялось торжественное открытие одного из крупнейших гипермаркетов строительных товаров ООО «Касторама РУС».

В проекте развития парка предусмотрено строительство двусторонней транспортной развязки через федеральную автодорогу А-107.

На территории «М7 Ритейл-Парк» продолжалось строительство:

торгово-развлекательного комплекса «Парк Подвязново»;

гипермаркета спортивных товаров «Декатлон».

В проекте развития парка предусмотрено строительство двусторонней транспортной развязки через федеральную автодорогу М7 «Волга».

В 2015 году введены в эксплуатацию 3 склада логистического комплекса «Атлант-Парк» на территории городского поселения Обухово.

В сентябре 2016 года введен в эксплуатацию складской логистический комплекс ФМ «Ложистик» (г.п. им. Воровского).

На территории Ногинского муниципального района продукцию сельского хозяйства производят: ЗАО «Ногинское», ООО «Элота», ООО «АПХ «Кудиново», которые специализируются на молочном животноводстве и растениеводстве. ОАО «Бисеровский рыбокомбинат» занимается рыбоводством, ООО «Бройлер Будущего» - племенным птицеводством, ООО «СП «Затишье» - производством и реализацией грубых кормов, ИП «К(Ф)Х «Стрих А.В.» - растениеводством, ОАО «Московское» по племенной работе» - производством племенной продукции быков.

Ногинский муниципальный район имеет современную высокоразвитую социальную инфраструктуру. В нее входят муниципальные учреждения здравоохранения, образования, культуры, социальной защиты, физкультуры и спорта, учреждения по делам молодежи.

На сегодняшний день на территории Ногинского муниципального района функционируют 106 муниципальных образовательных учреждений, в том числе: общего образования – 45; дополнительного образования – 7; дошкольного образования – 66.

В 2015 году открыл свои двери для воспитанников детский сад на 140 мест с плавательным бассейном в г. Старая Купавна. Начато строительство детских садов: на 260 и 60 мест в городе Ногинск, на 180 мест в г. Электроугли, на 55 мест в п. Щемилово г. Старая Купавна, ввод в эксплуатацию которых запланирован на 2016 год.

В августе 2016 года открыт детский сад на 140 мест в г.п. Обухово.

Учащиеся общеобразовательных учреждений являются активными участниками ежегодных традиционных конкурсов и олимпиад, проводимых в районе, таких как: международный детский конкурс английского языка «GoodLuck»; международная игра-конкурс «Кенгуру» по математике; всероссийская игра-конкурс по русскому языку «Русский медвежонок - языкознание для всех»; научно-практическая конференция «Шаг в будущее, Ногинск»; районный конкурс по курсу «Основы Православной культуры».

Главным звеном оказания первичной и специализированной медицинской помощи населению является Государственное бюджетное учреждение здравоохранения Московской области «Ногинская Центральная районная больница» (далее – ГБУЗ МО «НЦРБ»).

В структуру ГБУЗ МО «НЦРБ» входят 16 обособленных структурных подразделений (филиалов), образующих единую сеть, обслуживающую население Ногинского муниципального района.

Продолжалось строительство 5-ти фельдшерско-акушерских пунктов в деревнях Стромьнь, Боровково, Ельня, Балобаново, поселке Рыбхоз.

В Ногинском муниципальном районе уделяется большое внимание развитию физической культуры и спорта, пропаганде здорового образа жизни среди жителей района.

Сегодня на территории района функционируют 183 паспортизированных спортивных сооружения. В 2015 году введены в эксплуатацию 11 спортивных сооружений:

физкультурно-оздоровительного комплекса «Дельфин» (плавательный бассейн и тренажерный зал в городе Ногинск);

гребной базы в городе Старая Купавна;

8 плоскостных спортивных сооружений (5 спортивных площадок в сельском поселении Аксено-Бутырское, 2 спортивных площадок в городе Ногинск и площадки для занятий воркаутом в городском поселении Обухово).

Действуют 26 федераций по различным видам спорта: баскетбол, волейбол, футбол, бокс, конный спорт, велоспорт, пейнтбол и др.

В районе регулярно проводятся соревнования по различным видам спорта, такие как: международный турнир по боксу памяти С.Н. Сорокина; международный турнир по греко-римской борьбе на призы Н. Ф. Балбошина; международный турнир по баскетболу на Кубок А.Я. Гомельского; турнир по дзюдо памяти нашего земляка Героя России Андрея Завьялкина; турнир по греко-римской борьбе памяти нашего земляка Героя России Б.А. Воробьева; кубок им. Г. И. Федотова по футболу; фестиваль боевых искусств, посвященный памяти нашего земляка Дениса Пудовкина, погибшего при освобождении заложников в Беслане; соревнования по стритболу на призы Д.Я. Берлина; спартакиада учащихся Ногинского муниципального района и др.

В 2015 году в муниципальных дошкольных образовательных учреждениях продолжались занятия спортивно-оздоровительной гимнастикой по программе «Маугли», направленной на развитие у детей самого юного возраста координации, ловкости, гибкости. В 2015 году Спартакиада успешно проведена в 12-ый раз, в которой приняли участие более 2,5 тыс. детей.

В Ногинском муниципальном районе большое внимание уделяется развитию культуры, проведению культурно-массовых мероприятий, празднованию знаменательных дат, а также информатизации и укреплению материально-технической базы учреждений культуры.

В районе функционирует 65 учреждений культуры (60 - муниципальных учреждений культуры, 5 - учреждений культуры других ведомств): 22 учреждения культурно-досугового типа, 30 библиотек, 7 муниципальных образовательных учреждений дополнительного образования детей в сфере культуры, Ногинский музейно-выставочный центр с филиалом, Эстрадно-духовой оркестр Ногинского муниципального района, парк культуры и отдыха, Московский областной театр драмы и комедии, Ногинское районное отделение Всероссийской творческой общественной организации «Союз художников России» (Ногинский Дом художника).

В рамках реализации государственной программы «Культура Подмосковья» на 2014-2018 годы» построено новое здание Балобановского сельского Дома культуры на 120 зрительских мест, открыл свои двери после капитального ремонта Мамонтовский Дом культуры.

Система социальной защиты населения охватывает практически все слои населения и решает задачи и проблемы самых разных категорий граждан, оказывает помощь не только материальную, но и психологическую, юридическую и целый ряд других услуг.

Под руководством Ногинского управления социальной защиты населения работают 5 государственных бюджетных учреждений социального обслуживания Московской области: ГБУСО МО «Ногинский комплексный центр социального обслуживания населения»; ГКУСО МО «Ногинский социально-реабилитационный центр для несовершеннолетних»; ГБУСО МО «Областной центр социальной адаптации военнослужащих, граждан, уволенных с военной

службы и членов их семей»; ГБУСО МО «Социально-оздоровительный центр «Акрихин-здоровье»; ГБУСО МО «Пансионат «Ногинский».

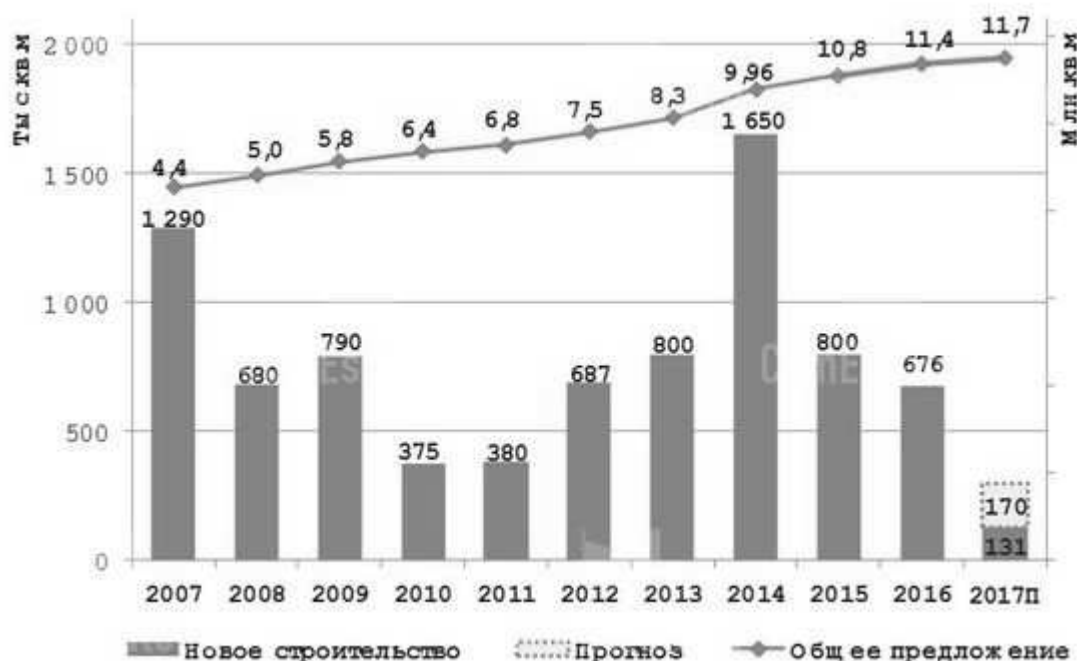
В центрах оказывается помощь всем нуждающимся в социальной защите и поддержке. ГУ СО МО «Областной центр социальной адаптации военнослужащих, граждан, уволенных с военной службы, и членов их семей» осуществляет адаптацию военнослужащих, уволенных из силовых структур, и членов их семей (переобучение, трудоустройство, предоставление юридических консультаций).

Источник информации: http://xn--c1atd.xn--p1ai/o_rajone/

9.1.3 Рынок коммерческой недвижимости Московской области

По данным S.A. Ricci, в I полугодии 2017 г. на рынок складской недвижимости Московского региона вышло около 130 тыс. кв. м новых качественных площадей, что на 32% (112 тыс. кв. м) больше по сравнению с аналогичным периодом 2016 года, однако, тем не менее, является одним из самых низких показателей за последние 10 лет. Для сравнения: первые шесть месяцев 2014 и 2015 гг. были рекордными: тогда показатели ввода нового предложения составили 672 тыс. кв. м и 567 тыс. кв. м.

Динамика прироста нового предложения складских площадей:



Объем новых площадей в I полугодии 2017 г. был сформирован за счет качественных складских комплексов класса А. Среди крупнейших: «Бекасово» (II очередь) – 35 тыс. кв. м., ТСТ «Транссервис» (22 тыс. кв. м) и пр.

«Совокупный объем складских площадей в первом полугодии 2017 г. увеличился всего на 1% и составил 11,6 млн. кв. м. До конца года совокупный объем складских площадей, по нашим прогнозам, не превысит 1,7 млн. кв. м. Низкая активность девелоперов объясняется высокой вакансией, низкой арендной ставкой и неблагоприятными макроэкономическими условиями, - говорит Дмитрий Герастовский, директор департамента складской недвижимости S.A. Ricci. – Даже при условии выхода на рынок всех запланированных к вводу в эксплуатацию складских площадей, в 2017 г. будет введено всего около 300 тыс. кв. м. – это самый низкий показатель за последние 10 лет».

Таблица – Примеры складских комплексов, запланированных к вводу в эксплуатацию во II полугодии 2017 г.

Объект	Шоссе	Расстояние от МКАД, км.	Направление	Площадь, тыс. кв.м	Класс
«Логопарк Север 2» (II очередь) 1,2,3 блоки	Ленинградское	27	Север	48 000	A
СК «Внуково II» (II очередь), 4 блока	Киевское	20	Юго-Запад	50 000	A
ПНК «Бекасово» (BMW)	Киевское	50	Юго-Запад	35 000	A
СК «Борисовка»	Симферопольское	н/д	Юг	37 000	A

Первый квартал 2017 года подарил всем участникам рынка складов робкую надежду на восстановление спроса на качественные складские проекты в Московском регионе. Прежде всего это связано с положительными изменениями в экономике страны.

Многие компании, до этого занимавшие выжидательную позицию и скорее оценивавшие условия и ставки аренды, решили воспользоваться благоприятным моментом и арендовать складские площади. При этом если в 2016 году основным драйвером спроса были продуктовые торговые операторы, то по итогам I квартала преобладающая доля в сделках пришлась на сегмент фарм-дистрибуции и online-торговли. Также наблюдается возросшее количество запросов на приобретение складских комплексов.

Что касается строительства новых объектов, то картинка в целом не изменилась. В настоящий момент уровень арендных ставок и объем вакантных площадей делают реализацию новых проектов экономически нерентабельной, что подтверждается минимальным объемом введенных в эксплуатацию площадей. Поэтому доля проектов, реализованных по схеме BTS, в 2017 году не сократится.

Таблица – Динамика * основных показателей рынка складов

Наименование	Класс «А»	Класс «В»
Объем качественного предложения (тыс. кв.м),	12 722	
в том числе:	10 771	1 951
Введено в эксплуатацию в I квартале 2017 года (тыс. кв.м),	56	
в том числе:	56	
Объем сделок в I квартале 2017 года (тыс. кв.м),	98,1	
Доля вакантных площадей (%)	12	
Заявляемые арендные ставки** (руб./кв.м/год)	3000-4500	2000-3500
Операционные расходы (руб./кв.м/год)	1000-1200	700-900

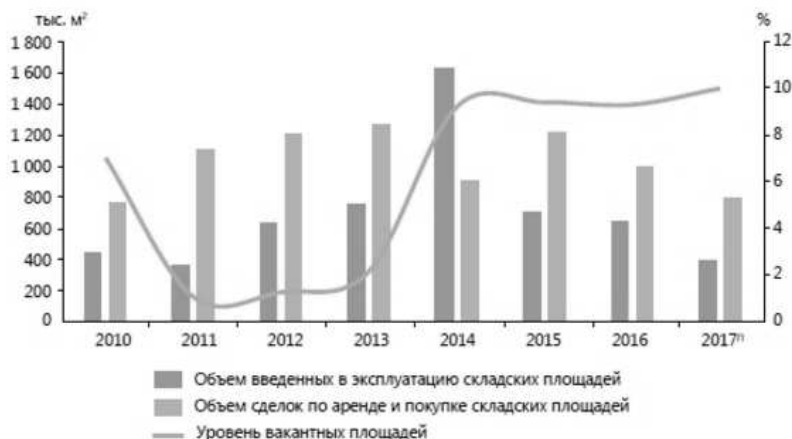
* Изменения по сравнению с IV кварталом 2016 года

** Без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

В I квартале 2017 года в Московском регионе было введено в эксплуатацию 56 000 кв.м качественных складских площадей, что почти на 60% ниже показателя аналогичного периода 2016 года. Стоит отметить, что введенные объекты являются спекулятивными.

Несмотря на низкий объем ввода, небольшой, пусть и стабильный, спрос, а также продолжающаяся оптимизация арендаторами своих складских мощностей скорректировали уровень вакантных площадей. По итогам первых трех месяцев 2017 года показатель достиг значения 12%, что почти на 3 процентных пункта выше итогового показателя 2016. Наибольший объем свободных площадей сосредоточен на севере региона, который является одним из лидеров по вводу в эксплуатацию новых складских комплексов (в том числе и спекулятивных) за последние несколько лет.

Динамика показателей прироста качественных складских площадей, объема сделок по аренде и покупке складских площадей и уровня вакантных площадей в Московском регионе:



За I квартал 2017 года в Московском регионе было арендовано и куплено 98 100 кв.м, что почти в 2,5 раза меньше аналогичного показателя 2016 года, который был рекордным для данного периода за всю историю рынка качественной складской недвижимости.

По России совокупный объем сделок составил 244 000 кв.м. Основным отличием в региональной структуре сделок за первые три месяца 2017 года является снижение доли Московского региона, которая исторически была гораздо больше доли остальных городов России: в I квартале 2017 года она составила 40% и оказалась меньше доли сделок региональных городов России (исключая Москву и Санкт-Петербург).

Распределение объема сделок по аренде и покупке складских площадей в зависимости от региона:



Если говорить о географическом распределении сделок Московского региона, то наибольший объем по итогам I квартала 2017 года пришелся на Север и Юго-Восток – около 55%.

Распределение объема сделок по аренде и покупке складских площадей по направлениям Московского региона:



В I квартале 2017 года продолжилась начавшаяся во второй половине 2016 года тенденция сокращения в общем объеме сделок доли компаний из сектора розничной торговли, которая была локомотивом отрасли в последние 2 года. За первые три месяца 2017 на такие компании пришлось около 34%: это по-прежнему максимальное значение среди других профилей, но существенно меньшее, чем ранее. Для сравнения, в первой половине 2016 года доля компаний из сектора розничной торговли была около 50%. Практически все продуктовые торговые операторы реализовали свои краткосрочные программы аренды складских площадей в 2015-2016 годах, и сейчас на первые роли выходят компании-дистрибьюторы и производственные компании. Высокая доля компаний из сегмента online-торговли в I квартале 2017 года пока, скорее, связана с небольшим совокупным объемом сделок, когда каждая сделка может иметь значительную долю. Говорить о том, что online-торговля станет новым локомотивом складской отрасли, пока рано.

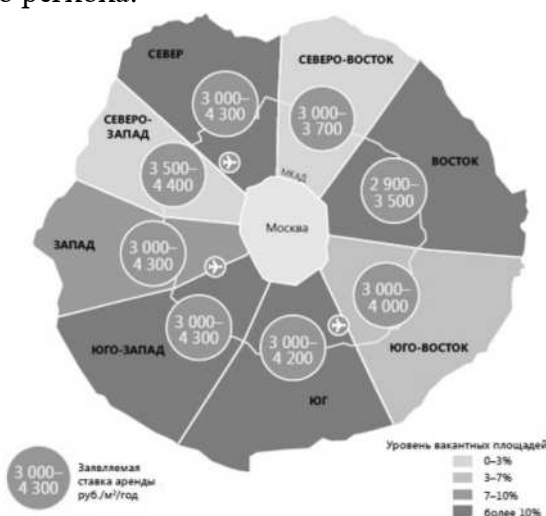
Распределение объема сделок по аренде и покупке складских площадей в Московском регионе по профилю арендатора:



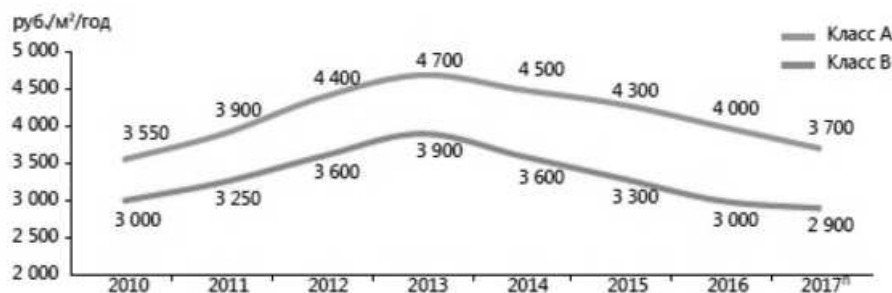
Средний размер сделки по итогам I квартала 2017 года составил 10 500 кв.м, что в целом соответствует сложившейся практике, когда крупные сделки не происходят в начале года, а также тому факту, что крупные игроки уже воспользовались текущей ситуацией на рынке для аренды или покупки необходимых им площадей.

На данный момент средняя заявляемая ставка аренды на складские помещения класса «А» в Московском регионе составляет 3700 руб./кв.м/год, на помещения класса «В» – 3000 руб./кв.м/год (triple net – без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей). С начала года снижение средних заявляемых ставок аренды составило 5%.

Заявляемые ставки аренды* и распределение свободных площадей класса «А» по направлениям Московского региона:



Динамика средних заявляемых ставок аренды* на складские площади в Московском регионе в рублевом выражении:



* Без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

Договоры аренды заключаются преимущественно на срок 3-5 лет по ставкам аренды, номинированным в российской валюте. Долгосрочные контракты на 5-7 лет заключаются с условием обязательного досрочного расторжения, на котором настаивают арендаторы. В целях сохранения имеющихся арендаторов, а также привлечения новых девелоперы демонстрируют гибкость в отношении коммерческих условий: применяются, например, увеличение арендных каникул или рассрочка платежей по договору.

За первые три месяца 2017 года до 1,5 млн кв.м вырос объем вакантных площадей за счет не самых ликвидных проектов: арендаторы сейчас имеют возможность (и осуществляют ее) переехать из устаревших морально и физически складских комплексов в современные объекты, где предлагаются при этом и привлекательные ставки аренды.

В сложившихся в стране непростых экономических условиях для большинства арендаторов основным фактором при выборе помещения является стоимость аренды. Качество здания и его местоположение по-прежнему остаются второстепенными факторами.

По итогам I квартала 2017 года можно наблюдать сдержанный оптимизм девелоперов и арендаторов, а также инвестиционных фондов. Многие из них оптимизировали свои затраты, приспособились к внешним условиям и думают о дальнейшем развитии. В связи с этим до конца 2017 года ожидается сохранение текущего спроса в качественных складских комплексах. Со стороны девелоперов возможно объявление о старте новых проектов.

На рынке практически не осталось складских комплексов, собственники которых ранее целенаправленно применяли демпинговую политику в отношении ставок для привлечения арендаторов. Однако значительный объем вакантных площадей по-прежнему продолжает оказывать влияние на ставки. В течение 2017 года ожидается снижение ставок на 3-5%.

В 2017 г. профиль арендаторов продолжит меняться: компании из сектора розничной торговли, вероятнее всего, останутся в числе лидеров по объему арендуемых площадей, однако их доля в общем объеме сделок вряд ли превысит 30%. Активно будут развиваться производственные компании и дистрибьюторы, которые станут одними из самых активных арендаторов в 2017 году.

Небольшие объемы ожидаемого нового ввода и стабильный спрос окажут положительное влияние на объем вакантных площадей. Ожидается, что к концу 2017 года показатель сократится до 10%.

Источник информации:

<https://zдание.info>, <http://comestate.ru>, <http://rrg.ru>, <http://www.geodevelopment.ru>,
<http://www.logistics.ru>, <http://www.cre.ru>, <http://www.wiki-prom.ru>, <http://www.arendator.ru>,
<http://afkgroup.com>, <http://rway.ru>.

9.2 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Обратим внимание на то, что продажа предполагается именно по рыночной стоимости.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества. Так, например; торговая недвижимость, расположенная на оживленных магистралях, всегда востребована на рынке и может быть продана в ограниченный период времени по стоимости, близкой к рыночной. В качестве альтернативного примера можно привести производственную недвижимость в промышленных городах, оставшуюся как наследие советской индустриальной эпохи. Спрос на такую недвижимость достаточно невелик.

Таблица – Ликвидность имущества

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, календарных дней	Не более 60	61-270	271-545

На ликвидность также влияют следующие факторы.

Эластичность спроса на данный вид имущества. Например, жилые помещения: При отсутствии дефицита и достаточно большом, предложении жилья на рынке относительно небольшое снижение Цены приведет к увеличению количества желающих приобрести жилую недвижимость. Аналогичный вывод можно сделать в отношении товара, например металлопроката или нефтепродуктов.

Состояние имущества. Это в большей степени относится к оборудованию. Как правило, старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидно, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление.

Соответствие современным используемым технологиям. Фактор особенно критичен для технологического оборудования. Наиболее яркий и банальный пример - компьютерная техника. Рассматривая строительную индустрию можно выделить технологическое оборудование для производства отделочных материалов. Когда одни материалы; замещаются другими – более технологичными, удобными, безопасными или экологичными.

Масштабность. Данный фактор характеризует снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.

Количество. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда объем залоговой массы превышает емкость рынка. Наиболее яркий пример – металлорежущие станки. Несколько станков могут быть легко проданы, а несколько сотен станков одновременно продать невозможно.

Местоположение. Если имущество, пользующееся спросом на рынке, находится в таком месте, что его перемещение невозможно либо сопряжено с большими издержками, ликвидность такого имущества будет весьма низкой либо отсутствовать вообще.

Для определения степени ликвидности рассматриваемого объекта необходимо выявить соответствующие сегменты рынка, на которых возможна продажа таких объектов.

Таблица – Анализ рыночной привлекательности объекта

Назначение объекта	Нежилые здания с производственно-складским назначением площадей
Предполагаемый уровень спроса со стороны потенциальных инвесторов	Низкий
Существующее предложение на рынке аналогичных объектов	Среднее
Развитость инженерной инфраструктуры объекта	Имеются все предусмотренные инженерные коммуникации.
Наличие правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов	Имеются
Наиболее вероятные покупатели	Юридические лица

На основании изложенного выше оценщик относит объект оценки к группе среднеликвидного имущества. В силу своего назначения, состава, месторасположения оцениваемый объект обладает умеренной степенью коммерческой привлекательности для сторонних инвесторов.

Ликвидность является важной характеристикой объекта оценки как предмета залога и объекта оценки и характеризуется способностью объекта превращаться в денежные средства без потерь от первоначальной заявляемой стоимости в определенные временные сроки.

В зависимости от того, в какой сегмент рынка недвижимости попадает объект, срок его реализации может быть различным.

Так, типичный срок реализации квартир и комнат при условии адекватной оценки на развитом рынке при условии наличия платежеспособного спроса может составлять около 3 мес., офисной и торговой недвижимости – около 6 мес., складской и производственной – до 1 года и выше. В каждом конкретном случае ликвидность зависит от индивидуальных характеристик объекта и особенностей регионального рынка. Чем большей ликвидностью обладает объект, тем меньше у него будет срок экспозиции и тем быстрее он будет реализован по определенной цене. Необходимо отметить, что при проведении оценки в целях залога ликвидность является важной характеристикой залогового обеспечения и во многих случаях позволяет судить о том, насколько быстро за счет реализации прав залогодержателя на предмет залога можно погасить задолженность по кредиту.

Существенными факторами, влияющими на ликвидность объектов недвижимости, являются: местоположение, физические характеристики объекта (износ, состояние инженерных коммуникаций), размер объекта, состояние рынка недвижимости в данном регионе и населенном пункте.

В качестве показателей ликвидности использую среднее время экспозиции в конкретном населенном пункте для объектов того же сегмента рынка, что и рассматриваемый, и схожих по основным характеристикам.

Учитывая тип недвижимости, ее характеристики, расположение, соответствие техническим требованиям, оценщик пришел к выводу, что объект оценки характеризуется низким уровнем ликвидности со сроком рыночной экспозиции равным 12 месяцев.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

10.1 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

На основании п. 24 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При определении стоимости имущества используют три подхода:

- 1) затратный подход;
- 2) сравнительный подход;
- 3) доходный подход.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

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

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.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки по затратному подходу можно представить следующей формулой (общий вид):

$$C = C_H \times \left(1 - \frac{I_H}{100\%}\right) + C_{зУ},$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

C_H – затраты на замещение или воспроизводство, ден. ед.;

I_H – величина накопленного износа, %.

$C_{зУ}$ – рыночная стоимость прав на земельный участок, ден. ед.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объект оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устаревания.

Таким образом, затратный подход основывается на изучении возможности приобретения инвестором конкретного объекта и исходит из того, что инвестор, действующий экономически рационально, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение (строительство, изготовление) аналогичного по назначению, качеству и техническому состоянию объекта.

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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная информация и

доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В общем виде, расчет выполняется по следующей формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n (C_{A_i}^{CKOP} \times d_i) = \sum_{i=1}^n ([C_{A_i} \times k_1 \times \dots \times k_j + k^1 + \dots + k^m] \times d_i),$$

где:

C - рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

$C_{A_i}^{CKOP}$ - скорректированная цена i-го объекта-аналога, ден. ед.;

C_{A_i} цена предложения (сделки) i-го объекта-аналога, ден. ед.;

d_i - вес i-го аналога, доли ед.;

k_1, \dots, k_j - относительные корректировки цены объектов-аналогов, доли ед.;

k^1, \dots, k^m - абсолютная корректировка цены объекта-аналога, ден. ед.

Таким образом, сравнительный подход заключается в определении стоимости путем анализа недавних продаж аналогичных объектов для расчета наиболее вероятной цены продажи оцениваемого объекта. Основная процедура заключается в сборе данных, установлении подходящих единиц сравнения (Перспектива аналогов).

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость или оборудование в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

В общем виде, расчет выполняется по следующей формуле:

$$C = \sum_{j=1}^n \frac{CF_j}{(1+i)^{t_j}} + \frac{CF_R}{R} \times \frac{1}{(1+i)^{t_R}},$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

CF_j – денежный поток в период времени j, ден. ед.;

i – ставка дисконтирования, доли ед./период времени;

t_j – период времени с даты оценки до даты возникновения j-го денежного потока,

период времени;

CF_R – денежный поток в первый год постпрогнозного периода, ден. ед.;

R – коэффициент капитализации, доли ед.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации и от последующей продажи.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

10.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.2.1 Затратный подход

Этапы затратного подхода:

- Расчет стоимости земельного участка с учетом наиболее эффективного использования (Сз).
- Расчет стоимости замещения или восстановительной стоимости (Свс или Сзам).
- Расчет накопленного износа (всех видов) (Сизн):
 - физический износ - износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов;
 - функциональный износ - износ из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам;
 - внешний износ - износ в результате изменения внешних экономических факторов.
- Расчет стоимости объекта с учетом накопленного износа: $C_{он} = C_{вс} - C_{изн}$.
- Определение итоговой стоимости недвижимости: $C_{ит} = C_{з} + C_{он}$.

Метод сравнительной единицы

Этот метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.)

Если в качестве сравнительной единицы выбран 1 м², то формула расчета будет иметь следующий вид:

$$C_o = C_m^2 * S_o * K_p * K_n * K_m * K_v * K_{пз} * K_{ндс}$$

где:

- C_o - стоимость оцениваемого объекта;
- C_m^2 - стоимость 1 м² типичного сооружения на базовую дату;
- S_o - площадь оцениваемого объекта (количество единиц сравнения);
- K_p - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных по площади объекта и строительной площади (1, 1-1,2);
- K_n - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного = 1);
- K_m - коэффициент, учитывающий местоположение объекта;
- K_v - коэффициент, учитывающий изменение стоимости СМР между базовой датой и датой на момент оценки;
- $K_{пз}$ - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (%);
- $K_{ндс}$ - коэффициент, учитывающий НДС (%).

Важным этапом является Перспектива типичного объекта. При этом необходимо учитывать:

- единое функциональное назначение;
- близость физических характеристик;
- сопоставимый хронологический возраст объектов;
- другие характеристики.

Метод разбивки по компонентам

Этот метод предполагает разбивку оцениваемого объекта на строительные компоненты

– фундамент, стены, перекрытия т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема по формуле:

$$C_{эд} = \sum V_j * C_j$$

где:

$C_{эд}$ – стоимость строительства здания в целом;

V_j – объем j-го компонента;

C_j – стоимость единицы объема;

n – количество выделенных компонентов здания;

K_n – коэффициент, учитывающий имеющиеся несоответствия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением.

Существует несколько вариантов использования метода разбивки по компонентам:

- субподряд;
- разбивка по профилю работ;
- выделение затрат.

Метод субподряда основан на том, что строитель-генподрядчик нанимает субподрядчиков для выполнения части строительных работ. Затем рассчитываются суммарные затраты по всем субподрядчикам.

Метод разбивки по профилю аналогичен предыдущему и основан на расчете затрат на наем различных специалистов.

Метод выделения затрат предполагает использование разных единиц сравнения для оценки разных компонент здания, после чего эти оценки суммируются.

Метод количественного обследования

Данный метод основан на применении детального количественного расчета затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта.

Расчет стоимости строительства

Стоимость строительства зданий и сооружений определяется величиной инвестиций, необходимых для его осуществления. Стоимость строительства, как правило, определяется на стадии предпроектных проработок (составление ТЭО строительства).

Сметная стоимость строительства зданий и сооружений - это сумма денежных средств, необходимых для его осуществления в соответствии с проектной документацией.

На основе сметной стоимости производится расчет размера капитальных вложений, финансирования строительства, а также формирования свободных (договорных) цен на строительную продукцию.

Сметная стоимость строительства включает следующие элементы:

- строительные работы;
- работы по монтажу оборудования (монтажные работы);
- затраты на приобретение (изготовление) оборудования, мебели и инвентаря;
- прочие затраты.

Методы расчета затрат. При составлении смет (расчетов) инвестора и подрядчика на альтернативной основе могут применяться следующие методы расчета затрат:

- ресурсный;
- ресурсно-индексный;
- базисно-индексный;
- базисно-компенсационный;
- на основе банка данных о стоимости ранее построенных или запроектированных объектов-аналогов.

Ресурсный метод - расчет в текущих (прогнозных) ценах и тарифах ресурсов (элементов затрат), ведется исходя из потребности в материалах, изделиях, конструкциях (в том числе вспомогательных, применяемых в процессе производства работ), а также данных о расстояниях и способах их доставки на место строительства, расходе энергоносителей на технологические цели, времени эксплуатации строительных машин и их составе, затратах труда рабочих.

Ресурсно-индексный метод - это сочетание ресурсного метода с системой индексов на ресурсы, используемые в строительстве.

Индексы стоимости (цен, затрат) - относительные показатели, определяемые соотношением текущих (прогнозных) стоимостных показателей и базовых стоимостных показателей на сопоставимые по номенклатуре ресурсы.

Базисно-индексный метод - перерасчет затрат по строкам сметы из базисного уровня цен в текущий уровень цен при помощи индексов.

Базисно-компенсационный метод - суммирование стоимости, исчисленной в базисном уровне сметных цен, и определяемых расчетами дополнительных затрат, связанных с изменением цен и тарифов на используемые ресурсы в процессе строительства.

Необходимо учитывать, что до наступления стабилизации экономической ситуации и формирования соответствующих рыночных структур наиболее приоритетными методами расчета сметной стоимости являются ресурсный и ресурсно-индексный. В практической деятельности экспертов большей популярностью пользуется базисно-индексный метод расчета сметной стоимости.

Определение износа объекта недвижимости

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. Износ (И) обычно измеряют в процентах, а стоимостным выражением износа является обесценение (О).

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний.

Физический и функциональный износ подразделяется на устранимый и неустранимый.

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

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

Совокупный накопленный износ является функцией времени жизни объекта. Рассмотрим основные оценочные понятия, характеризующие этот показатель.

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 зданий. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Хронологический возраст (ХВ) - период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

Экономическая жизнь (ЭЖ) определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Экономическая жизнь объекта заканчивается, когда эксплуатация объекта не может принести доход, обозначенный соответствующей ставкой по сопоставимым объектам в данном сегменте рынка недвижимости. При этом проводимые улучшения уже не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего износа.

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста

здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату 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 оценки до окончания его экономической жизни.

Износ в оценочной практике необходимо отличать по смыслу от подобного термина, используемого в бухгалтерском учете (начисление износа). Оценочный износ - один из основных параметров, позволяющих рассчитать текущую стоимость объекта оценки на конкретную дату.

Физический износ - постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Методы расчета физического износа зданий следующие:

- нормативный (для жилых зданий);
- стоимостной;
- метод срока жизни.

Нормативный метод расчета физического износа предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня.

В указанных правилах даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов зданий и их оценка.

Физический износ здания следует определять по формуле:

$$I_{\phi} = \left[\sum_1^n I_i \cdot L_i \right] : 100$$

где:

I_{ϕ} - физический износ здания, %;

I_i - физический износ i -го конструктивного элемента, %;

L_i - коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i -го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания;

n - количество конструктивных элементов в здании.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости здания (в процентах) обычно принимают по укрупненным показателям восстановительной стоимости жилых зданий, утвержденных в установленном порядке, а для конструкций, элементов и систем, не имеющих утвержденных показателей, по их сметной стоимости.

Данная методика применяется исключительно в отечественной практике. При всей наглядности и убедительности ей присущи следующие недостатки:

- по причине своей «нормативности» она изначально не может учесть нетипичные условия эксплуатации объекта;
- трудоемкость применения по причине необходимой детализации конструктивных элементов здания;
- невозможность измерения функционального и внешнего износа;
- субъективность удельного взвешивания конструктивных элементов.

В основе **стоимостного метода** определения физического износа лежит физический износ, выраженный на момент его оценки соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Суть стоимостного метода определения физического износа заключается в определении затрат на воссоздание элементов здания.

Данный метод позволяет сразу рассчитать износ элементов и здания в целом в стоимостном выражении. Поскольку расчет обесценения производится на основе разумных фактических затрат на доведение изношенных элементов до «практически нового состояния», результат по данному подходу можно считать достаточно точным. Недостатки метода - обязательная детализация и точность расчета затрат на проведение ремонта изношенных элементов здания.

Определение физического износа зданий **методом срока жизни**. Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой:

$$И = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ФЖ}} \cdot 100 = \left[\frac{\text{ЭВ}}{(\text{ЭВ} + \text{ОСФЖ})} \right] \cdot 100,$$

где

И – износ;

ЭВ – эффективный возраст;

ФЖ – типичный срок физической жизни;

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

Физический износ можно рассчитать как для отдельных элементов здания с последующим суммированием рассчитанных обесценений, так и для здания в целом. Для приближенных расчетов износа возможно использовать упрощенную формулу:

$$И = \frac{XB}{\text{ФЖ}} \cdot 100$$

Применение данной формулы также актуально при расчете процентных поправок на износ в сравниваемых объектах (метод сравнительных продаж), когда оценщику не представляется возможным произвести осмотр выбранных аналогов. Рассчитанный таким образом процент износа элементов или здания в целом может быть переведен в стоимостное выражение (обесценение):

$$O = BC \cdot \frac{И}{100}$$

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

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

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

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

Неустрашимый физический износ компонентов с коротким сроком жизни - это затраты на восстановление быстроизнашивающихся компонентов, определяются разницей между

восстановительной стоимостью и величиной устранимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни этих элементов.

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

Неустрашимый физический износ элементов с долгим сроком жизни рассчитывается как разница между восстановительной стоимостью всего здания и суммой устранимого и неустрашимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни здания.

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

Функциональный износ подразделяют на устранимый и неустрашимый.

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

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

Причины функционального износа:

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

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

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

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

Неустрашимый функциональный износ вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства. Признаком неустрашимого функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. Кроме того, необходим учет сложившихся на дату оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия здания своему назначению.

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

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

Для определения необходимых расчетных показателей (величины арендных ставок,

ставки капитализации и др.) используют скорректированные данные по сопоставимым аналогам. При этом отобранные аналоги не должны иметь признаков выявленного у объекта оценки неустраняемого функционального износа.

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

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

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

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном отчете затратный подход не применялся, поскольку расчет внешнего износа, основанный на данных сравнительного подхода (модель экстракции рынка) фактически дублирует последний и подменяет затратный подход к оценке сравнительным, что выражается в практически идентичной стоимости, полученной данными подходами к оценке.

10.2.2 Оценка стоимости прав на земельный участок

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р, на выбор оценщика предлагается к использованию при оценке земельных участков (с полным правом собственности) 6 методов оценки. Два метода из шести являются прямыми (метод сравнения продаж, метод капитализации земельной ренты), четыре метода - косвенных.

Если рассматривать методы с точки зрения трех известных подходов к оценке, то их можно разделить на следующие группы:

А. Элементы затратного подхода используются оценщиками в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Б. На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

В. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.



Сравнительный подход.

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

В рамках сравнительного подхода применяются: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

Метод сравнения продаж используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости земельного участка;
- определение цен продаж земельных участков — аналогов;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого земельного участка;
- обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

Подбор аналогов земельного участка должен обеспечивать достоверность расчета рыночной стоимости земельного участка.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

Корректировки цен аналогов по факторам стоимости могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр) так и для цены аналога в целом. Корректировки цен по факторам стоимости могут рассчитываться в абсолютном или процентном выражении. В случае если оцениваемый объект имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот. По результатам внесения корректировок проводится анализ цен и определяется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка.

Расчет сравнительным подходом стоимости права собственности на земельный участок представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Расчет удельной стоимости прав на земельный участок сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	15 000	30 000	19 000	10 000
Источник информации		https://staraya-kupavna.cian.ru/sale/suburban/4484056/	https://staraya-kupavna.cian.ru/sale/suburban/30936757/	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheski-e-zemli-staraya-kupavna-ulica-chudinki-152953207/
Цена предложения, руб.		49 000 000	32 000 000	18 000 000
Цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м		1 633	1 684	1 800
<i>Корректировки</i>				
<i>Передаваемые имущественные права</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 633	1 684	1 800
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 633	1 684	1 800
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 633	1 684	1 800
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		2017	2017	2017
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 633	1 684	1 800
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,814	0,814	0,814
Скорректированная цена, руб.		1 329	1 371	1 465
<i>Местоположение</i>	Московская обл., Балабаново	Московская обл., Ст Купавна	Московская обл., Ст Купавна	Московская обл., Ст Купавна
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 329	1 371	1 465
<i>Площадь, кв. м</i>	15 000	30 000	19 000	10 000
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00

Скорректированная цена, руб.		1 329	1 371	1 465
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 329	1 371	1 465
<i>Категория земель</i>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 329	1 371	1 465
<i>Разрешенное использование</i>	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 329	1 371	1 465
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	есть	есть	есть	есть
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 329	1 371	1 465
Весовой коэффициент объекта-аналога, ед. (показатель, обратный корректировке/сумму показателей)		0,333	0,333	0,334
Доля объекта-аналога, руб.		439	452	483
Скорректированная средняя цена продажи за единицу общей площади объекта оценки, руб./кв. м		1 388		
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.		20 820 000		

Информация об объектах-аналогах.

Аналог №1

745 · Входящие — Яндекс.Имущество | продан земельный участо | Публичная кадастровая кз | Купить земельный участок | Продаю участок ул. Ки × +

staraya-kupavna.cian.ru/sale/suburban/4484056

Недвижимость в Старой Купавне > Продажа > Продажа земельных участков в Старой Купавне

Изменить условия Подписаться на похожие

участок 3.0 га
Московская область, Ногинский район, Старая Купавна, ул. Кирова Показать на карте

49 000 000 руб.

Следить за изменением цены

Показать телефон В избранное

Общая информация:
Тип земли: пром. назначения
Площадь участка: 3.0 га

Продается земельный участок, собственность, вид разрешенного использования - "размещение производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленного (складского комплекса)". Подходит для размещения складов и производства любого типа. Получено разрешение Министерства строительного комплекса МО на разработку проекта планировки. Возможность подключения коммуникаций, точка присоединения к электричеству на границе участка. Продажа от собственника. Предусмотрен торг.

ID:614269 PRO

Тинькофф Банк
Ежемесячный платеж от 311 747 Р
* Предварительный расчет. Заполните заявку на ипотеку сейчас!

ПРЕЗЕНТАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ
ФОТОФИКСАЦИЯ СУЩЕСТВУЮЩЕЙ СИТУАЦИИ

000 «Эль-Гарден»

Размещение отозванного объявления ЦИАН ID 614269

Аналог №2

745 · Входящие — Яндекс.Имущество | продан земельный участо | Публичная кадастровая кз | Купить земельный участок | Продаю участок город × +

staraya-kupavna.cian.ru/sale/suburban/30936757

Недвижимость в Старой Купавне > Продажа > Продажа земельных участков в Старой Купавне > улица Кирова

Изменить условия Подписаться на похожие

коммерческая земля
Московская область, Ногинский район, Старая Купавна, ул. Кирова, 23 Показать на карте

32 000 000 руб.
168 422 руб. за сот.

Следить за изменением цены

Показать телефон В избранное

Об объекте
Площадь: 190 сот.
Категория земли: пром. назначения
Вид разрешенного использования: промышленность

ПРЕКРАСНЫЙ ИНВЕСТПРОЕКТ!!!
Продается земельный участок пром.назначения, рядом с автостанцией. Возможен перевод под многоэтажное строительство (проработки на всех уровнях сделаны). К этому участку прирлегает участок 70 соток - бетонированная площадка.

ID:802648 PRO

Показать телефон

Платье сегодня, 09:57

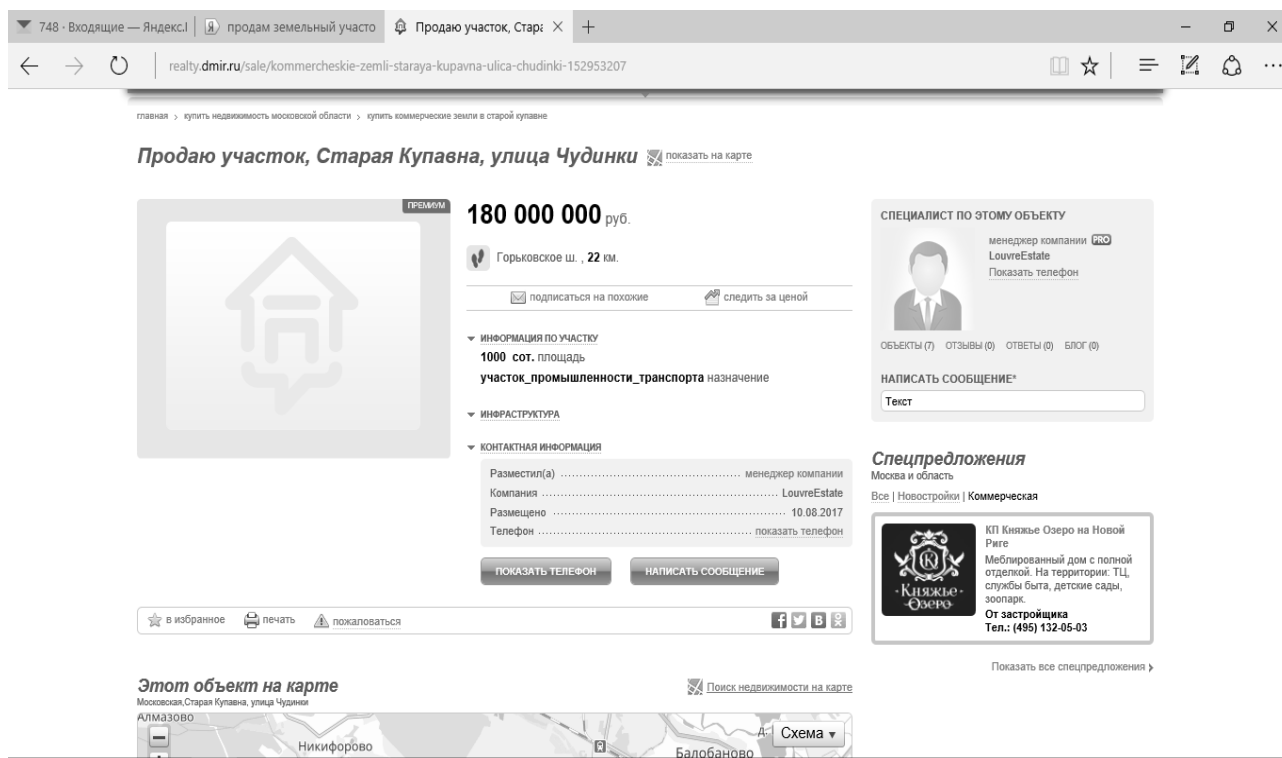
ул. Советская

ул. Кирова

№	Площадь м кв	Кадастровая стоимость
5	6002	12 781
		28 030 522,34

UP-квартал «Сколковский» РЕКЛАМА

Аналог №3



Обоснование корректирующих коэффициентов.

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

Корректировка на состав передаваемых прав. Правовой статус объекта оценки и объектов-аналогов идентичен (собственность). В связи с этим корректировка не применялась.

Корректировка на условия финансирования. Различные условия финансирования сделки (отсрочка платежа, кредит за счет средств банка или продавца) могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Условия финансирования по всем объектам стандартные, поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи всех объектов-аналогов типичные. Отклонение от чистоты сделки нет по всем сравниваемым объектам. В связи с этим корректировка отсутствует.

Корректировка на условия рынка (дата предложения). Так как рассматриваемые объекты-аналоги выставлены на открытом рынке в период, равный стандартному сроку экспозиции, нет необходимости проводить корректировку на дату продажи. В течение текущего года изменения цен на земельные участки промышленного назначения оценщиком не выявлено.

Корректировка на условия рынка (скидка на торг). Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Корректировка определялась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости – 2016. Том III. Земельные участки / под ред. Лейфера Л.А. Скидка на торг составляет 18,6%.

Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2016

ТОМ III ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Издание четвертое
Актуализированное
и расширенное

Таблицы
Графики
Гистограммы

Нижний Новгород 2016

9.1.2. Неактивный рынок

Значения скидки на торг, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов

Таблица 79

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	17,9% 19,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	15,4% 16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	22,2% 24,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	15,8% 17,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	14,1% 15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	20,2% 22,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	17,3% 18,7%

Корректировка на местоположение. Данная поправка складывается из района местоположения объекта, расстоянием до ближайшей транспортной магистрали, от центра города и т.д. Корректировка на местоположение в случае данной оценки не применялась.

Корректировка на площадь земельного участка. Данная корректировка учитывает разницу в удельной стоимости земельных участков исходя из зависимости, что при большей площади земельный участок обладает меньшей удельной стоимостью. В данном расчете корректировка не применялась, поскольку определяется удельная стоимость земельного участка.

Корректировка на удобство подъездных путей. Данная поправка учитывает возможность удобного подъезда к сооружению, близость к транспортной магистрали и т.д. Данная корректировка не вносилась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют выход к автодороге (состояние подъездных путей хорошее).

Корректировка на назначение и использование. Поправка учитывает категорию земель и разрешенное использование. В данном расчете корректировка не применялась.

Корректировки на наличие инженерных коммуникаций. Корректировка не применялась в связи с одинаковым составом доступных коммуникаций у объекта оценки и у объектов-аналогов.

Иные сведения, существенно важные для полноты отражения применения данного подхода оценщиком выявлены не были.

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов применения данного подхода, оценщиком выявлены не были.

Метод выделения используется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки.

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки должны иметь одинаковый размер.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Оценщик отмечает, что, учитывая специфику оцениваемого земельного участка, учитывая тот факт, что оцениваемый земельный участок является застроенным, оценщику не представляется возможным определить информацию о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, в связи с отсутствием в свободном доступе информации о сделках купли-продажи застроенных земельных участков с разбивкой цены на здания и земельные участки. Ввиду вышесказанного, оценщиком не представляется возможным применить метод выделения (распределения) для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего расчета.

Затратный подход.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерными коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимости улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Затратным подходом оценивают сельскохозяйственные угодья с учетом капитальных вложений в мелиорацию, противозерозионные, гидротехнические и прочие мероприятия по повышению продуктивности земель. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка для земли, методе выделения, описанных выше.

Доходный подход.

Подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Учитывая, что в результате проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить земельную ренту от оцениваемого земельного участка (доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли) и, учитывая, что аналогов для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода достаточно для определения рыночной стоимости земельного участка, оценщиком было принято решение отказаться от применения методов доходного подхода для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего расчета.

10.2.3 Сравнительный подход

Данный подход основан на принципе замещения – покупатель не примет решение о приобретении объекта недвижимости, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

В данном отчете в рамках сравнительного подхода использовался метод прямого сравнения продаж как позволяющий получить наиболее точные результаты для объектов с развитым (или относительно развитым) рынком.

Подход прямого сравнительного анализа продаж (далее – рыночный подход) заключается в анализе фактических сделок купли-продажи объектов недвижимости и сравнении сопоставимых объектов, по которым эти сделки проводились, с оцениваемым объектом недвижимости. Сопоставимость – это мера соответствия проданного и оцениваемого объекта. Они должны быть похожи в отношении даты продажи, экономических условий, физических характеристик и конкурентоспособности на одном и том же рынке. После такого анализа делаются поправки к ценам продаж сопоставимых объектов на различия между ними и оцениваемым объектом.

В результате определяется продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект.

Модель рыночного подхода:

$$MV = S + \Delta V,$$

где MV – расчетная величина рыночной стоимости, S – цена продажи сопоставимого объекта, ΔV – денежное выражение совокупной поправки к цене продажи, отражающей количественные и качественные различия между характеристиками оцениваемого объекта и его аналога.

Этапы реализации рыночного подхода:

1. Выявляются недавние продажи сопоставимых объектов на соответствующем секторе рынка.
2. Проверка достоверности информации о сделках.
3. Внесение поправки к цене сопоставимых объектов с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов.
4. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов для выведения показателя стоимости оцениваемого объекта.

Источниками информации о недавних продажах сопоставимых объектов служили архив оценщика; банки данных риэлтерских фирм; банки данных нотариальных контор и регистрационного комитета, материалы всемирной сети Интернет. Данные о сделках должны быть проверены и подтверждены продавцом и покупателем.

В цену сопоставимого объекта вносятся поправки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого для определения цены, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. В процессе корректировки фактических продажных цен сравниваемых объектов поправки делаются от сопоставимого объекта к оцениваемому.

Особенность внесения поправок состоит в том, что различия в характеристиках объектов оцениваются с точки зрения типичного покупателя. Поэтому поправка по какой-либо характеристике стоит не обязательно столько, сколько было затрачено на ее создание (или ликвидацию).

Для определения величины поправок используют следующие методы: анализ парных продаж, регрессионный и корреляционный анализ, расчет стоимости элемента, для которого

необходима поправка. В процессе подготовки настоящего отчета для определения величин поправок использовались методы анализа парных продаж и корреляционного анализа.

Парными называются продажи двух почти идентичных объектов недвижимости, за исключением одной характеристики, которая подлежит оценке и используется в качестве поправки к фактической цене сопоставимого объекта.

Способ расчета стоимости элемента, для которого необходима поправка, применяется в условиях недостатка рыночной информации о сделках купли-продажи недвижимости, что имеет место в условиях современного российского рынка недвижимости, который все еще находится в стадии становления.

Расчет стоимости элемента, для которого необходима поправка, определяется за вычетом износа, в основном функционального старения, данного элемента.

Корректировка цен сопоставимых объектов возможна в нескольких видах: поправки в абсолютном выражении в долларах и в рублях, поправки в процентах, поправки в виде коэффициентов, поправки в форме общей группировки и кумулятивные процентные поправки.

Долларовые или рублевые поправки – это суммы, прибавляемые или вычитаемые из продажной цены каждого сопоставимого объекта недвижимости.

Процентные поправки применяются, когда затруднительно определить точные абсолютные величины поправок. Обычно процентные выражения используются при поправках на время (между датой оценки и датой продажи), на особенности финансирования сделки и на местоположение. При необходимости процентные поправки легко преобразуются в долларовые.

Кумулятивные процентные поправки определяются путем произведения всех индивидуальных процентных поправок.

Общая группировка используется на развитом рынке недвижимости с большим количеством продаж. Большое количество сделок по относительно сопоставимым объектам позволяет сузить рыночный разброс цен, не производить отдельные поправки, а сравнивать оцениваемый объект недвижимости в целом и производить совокупную корректировку в рамках выделенной группы.

В проведенных расчетах использовались процентные (в виде коэффициентов).

Поправки, влияющие на стоимость объекта (элементы сравнения подхода сопоставимых продаж)

Состав поправок к стоимости сопоставимого объекта и последовательность их внесения:

1. Состав имущественных прав. *Поправка учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом. Если она проводится первой, применяется непосредственно к указанной цене недвижимости.*

2. Условия финансирования.

2.1. Коэффициент ипотечной задолженности.

2.2. Процентная ставка.

2.3. Срок займа.

2.4. Амортизация (выплаты).

2.5. Договоры об участии.

Поправка модифицирует цену сделки сопоставимого объекта для ее увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости или конвертации в типичные условия финансирования.

3. Условия продажи. *Поправка отражает разницу между фактической ценой сопоставимой недвижимости и ее вероятной ценой в том случае если бы сделка произошла между независимыми сторонами.*

4. Время. *Поправка вводится для учета тенденций изменения рынка со времени продажи сопоставимого объекта.*

5. Местоположение. *Поправка учитывает следующие аспекты, сопутствующие месторасположению недвижимости:*

- 5.1. Экологическая привлекательность.
- 5.2. Доступ к оживленным магистралям.
- 5.3. Коммуникации.
- 5.4. Престижность.

6. Физические характеристики. *Поправка учитывает следующие параметры:*

- 6.1. Физические параметры.
- 6.2. Качество строительства и эксплуатации.
- 6.3. Удобства.
- 6.4. Функциональная пригодность.

Единицы сравнения – это единицы измерения сопоставимого и оцениваемого объектов недвижимости. Например, единицами измерения могут быть 1 кв. м. общей или жилой площади, 1 куб. м. строительного объема, 1 квартира, 1 га, 1 сотка и т. д.

Если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте лучше, чем в оцениваемом объекте, то берется корректирующий коэффициент меньше единицы. Если сравниваемые элементы в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то берется корректирующий коэффициент больше единицы.

Последним этапом рыночного подхода является согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов для выведения итоговой стоимости оцениваемого объекта с точки зрения анализа рынка сопоставимых продаж. При этом решается задача обобщения результатов оценки, число которых равно числу использованных сопоставимых продаж. На практике не принято использовать простое среднеарифметическое показателей стоимости, чаще всего итоговая величина оцениваемого объекта рассчитывается как средневзвешенная величина от скорректированных цен сопоставимых объектов.

Для определения стоимости объекта оценки сравнительным подходом анализировались объекты-аналоги аналогичного назначения и текущего использования.

В качестве единицы сравнения выбран 1 квадратный метр площади зданий и помещений. Объекты аналоги соответствуют объекту оценки по назначению, текущему использованию, соотношению основных и вспомогательных площадей и т. д.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам произведено умножением изначальной цены аналога на все обоснованные корректирующие коэффициенты. Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу определена как средневзвешенное значение скорректированных цен аналогов.

Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-staraya-kupavna-betonnaya-ulica-151079627/	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-noginsk-betonnaya-ulica-155420428/	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-elektrovgli-vokzalnaya-ulica-159328072/
Цена предложения, руб.		85 000 000	140 000 000	85 000 000
Общая площадь здания, кв. м	4 120,4	4 200,0	6 500,0	3 800,0
Площадь земельного участка, кв. м		12 000,0	16 000,0	12 000,0
Стоимость земельного участка, руб./кв. м		1 388,0	1 388,0	1 388,0
Стоимость земельного участка, руб.		16 656 000	22 208 000	16 656 000
Цена предложения улучшений земельного участка, руб.		68 344 000	117 792 000	68 344 000
Цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м		16 272	18 122	17 985
<i>Корректировки</i>				
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		16 272	18 122	17 985
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		16 272	18 122	17 985
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		16 272	18 122	17 985
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		2017	2017	2017
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		16 272	18 122	17 985
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,820	0,820	0,820
Скорректированная цена, руб.		13 343	14 860	14 748
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		13 343	14 860	14 748
<i>Местоположение</i>	Московская обл., Ногинский р-н	Московская обл., Ногинский р-н	Московская обл., Ногинский р-н	Московская обл., Ногинский р-н
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		13 343	14 860	14 748
<i>Площадь, кв. м</i>	4 120,4	4 200	6 500	3 800
Корректирующий коэффициент		1,0000	1,0448	1,0000
Скорректированная цена, руб.		13 343	15 454	14 748
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		13 343	15 454	14 748
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		13 343	15 454	14 748
<i>Материал стен</i>	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		13 343	15 454	14 748
<i>Назначение помещений</i>	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское

Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		13 343	15 454	14 748
<i>Отделка помещения</i>	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		13 343	15 454	14 748
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	имеются (нет отопления)	имеются (все)	имеются (все)	имеются (все)
Корректирующий коэффициент		0,73	0,73	0,73
Скорректированная цена, руб.		9 740	11 281	10 766
Доля объекта-аналога, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога, руб.		3 214	3 723	3 553
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади		10 596		
Стоимость улучшений земельного участка, полученная сравнительным подходом, руб.		43 659 758		
Стоимость земельного участка, руб.		20 820 000		
Стоимость объекта оценка без стоимости земельного участка, руб.		22 839 758		

Информация об объектах-аналогах.

Аналог №1

Я продам базу в ногинском | Продаю производство × +

reality.dmir.ru/sale/proizvodstvo-staraya-kupavna-betonnaya-ulica-151079627

главная > продажа недвижимости Московской области > купить производство в старой купавне

Продаю производство, Старая Купавна, улица Бетонная

85 000 000 руб.

S 4200 м²


подписаться на похожие | следить за ценой

Производственно-складской комплекс, 22 км от МКАД по Горьковскому шоссе, Ст. Купавна.
 Общая площадь - 4200 м², в том числе:
 - производственно-складские 3500 м², высота потолков 6м.
 Оборудованы стеллажами.
 - офисные 700 м², высота потолков 3,5 м.
 Земельный участок и автодороги общая площадь 1,2 Га в собственности.
 Выделенная эл. мощность 150 кВт.
 Отопление от пилетной и дизельной котельных. Газ на территории, лимиты есть, подключением не занимались. Вода, канализация центральные.
 Стоимость 85 млн. рублей

▼ информация по объекту
нет отдельных санузлов
нет совмещенных санузлов

▼ информация по зданию
4200 м² общая площадь
1 этажность
6 м потолки
производственный_комплекс тип строения

▼ информация по участку

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ

 менеджер компании **PRO**
 Частный маклер
 Показать телефон

ОБЪЕКТЫ (13) | ОТЗЫВЫ (0) | ОТВЕТЫ (20) | БЛОГ (0)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ*

Текст

Спецпредложения
 Москва и область
 Все | Новостройки | Коммерческая

Продажа зданий/помещений
 Поразительная цена на офисы!
 От 80 т. р/м². Любые площади в наличии! 500 м до м. Угрешская.
От 80 000 руб./м².
Тел.: (495) 320-18-89


ЖК «Жизнь на Площиче»
 Продажа нежилых помещений!
Тел.: (495) 266-83-64

Аналог №2

реалти. dmir.ru/sale/proizvodstvo-noginsk-betonnaya-ulica-155420428

главная > недвижимость московской области > купить производство в ногинске

Продаю производство, Ногинск, Бетонная улица [показать на карте](#)



140 000 000 руб.

S 6500 м²
V Горьковское ш. , 50 км.

[подписаться на похожие](#) [следить за ценой](#)

Предлагается в продажу ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ комплекс под ЛЮБОЕ ПРОИЗВОДСТВО. Ранее работало пищевое производство. Промзона. Асфальтированный подъезд для большегрузных автомобилей. Территория огорожена бетонным забором. Земельный участок площадью 1,6 Га. Здания, общей площадью 6500 кв.м. в собственности. Все коммуникации центральные городские: газ, вода, канализация. Система водоочистки, промышленной вентиляции и пожарной охраны. Газовая котельная своя. Собственная ТП - 1,2 мВт. Представитель собственника. Звоните **8 985 122-83-14**

- ИНФОРМАЦИЯ ПО ЗДАНИЮ**
6500 м² общая площадь
1 этажность
4 м потолки
производственный_комплекс тип строения
с класс
- ИНФОРМАЦИЯ ПО УЧАСТКУ**
1.6 га площадь
- ИНФРАСТРУКТУРА**
АВТОНОМНОЕ ОТОПЛЕНИЕ

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ
менеджер компании **OLD STREET REALTY**
GOLD STREET REALTY
[Показать телефон](#)

ОБЪЕКТЫ (32) ОТЗЫВЫ (0) ОТВЕТЫ (0) БЛОГ (0)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ*
Текст

Спецпредложения
Москва и область
Все | Новостройки | **Коммерческая**

Продажа зданий/помещений
Поразительная цена на офисы!
От 80 т. р/м2. Любые площади в наличии! 500 м до м Угрешская.
От 80 000 руб./м2.
Тел.: (495) 320-18-89

Продажа торг. помещ. ТЦ у метро
Арендный бизнес и торговые площади в новом ТЦ у метро.
От 15 кв.м.
От 7,5 млн руб.
Тел.: (495) 432-17-42

Аналог №3

реалти. dmir.ru/sale/proizvodstvo-elektrougli-vokzalnaya-ulica-159328072

реалти. dmir.ru

недвижимость и цены | НЕДВИЖИМОСТЬ А ЦЕНЫ


ЦИАН - ваш надежный риэлтор

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ + ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ ВОЙТИ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ ПРОДАЖА АРЕНДА СПРОС ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

недвижимость > недвижимость московской области > купить производство в электроугли

Продаю производство, Электроугли, Вокзальная улица, 6 [показать на карте](#)



85 000 000 руб.

V Носовихинское ш. , 30 км.

[подписаться на похожие](#) [следить за ценой](#)

Ногинский Район, Вокзальная улица 6, продается Производственно-промышленное помещение, общ. пл. 3800 кв.м., 1/2 этаж, Продаю производственно-складское помещение. Электроугли, Носовихинское ш, 30 км от МКАД, Производственно-складской комплекс 3.800 м2, теплый, Н = 3 - 6 м. Электричество 550 кВт, своя ТП. Возможно увеличение. Административно-бытовой комплекс 250 м2. Интернет, телефония. Отопление, водопровод, канализация центральные. Газ по границе участка. Приточно - вытяжная вентиляция. Кран-балка. Пандус. Еврофуры. Ж/д тулик подведен к воротам, имеется договоренность с РЖД о заведении на территорию). Земли 1,2 га в собственности, промназначения, огорожено ж/б забором. Охрана, видеонаблюдение.

- ИНФОРМАЦИЯ ПО ЗДАНИЮ**
2 этажность
- КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ
менеджер компании **СИТИ ИНВЕСТ МСК**
Сити Инвест МСК
[Показать телефон](#)

ОБЪЕКТЫ (224) ОТЗЫВЫ (0) ОТВЕТЫ (0) БЛОГ (0)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ*
Текст

Спецпредложения
Москва и область
Все | Новостройки | **Коммерческая**

ЖК «Жизнь на Плющихе»
Продажа нежилых помещений!
Тел.: (495) 266-83-64

Обоснование корректирующих коэффициентов.

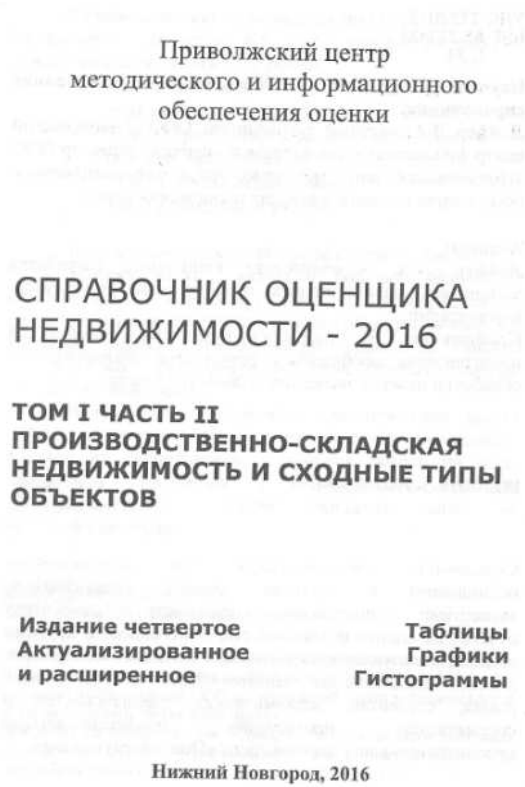
Корректировка на имущественные права. Правовой статус одинаков по всем сравниваемым объектам (право собственности) и соответствует оцениваемому объекту. В связи с чем, корректировка на право собственности не применялась.

Корректировка на условия финансирования. Различные условия финансирования сделки (отсрочка платежа, кредит за счет средств банка или продавца) могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Условия финансирования по всем объектом стандартные, поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи всех объектов-аналогов типичные. Отклонение от чистоты сделки нет по всем сравниваемым объектам. В связи с этим корректировка отсутствует.

Корректировка на условия рынка (дата предложения). Корректировка по данному элементу сравнения учитывает изменение уровня цен на объекты недвижимости с момента предложения объекта-аналога на рынок до даты оценки. Так как рассматриваемые объекты-аналоги выставлены на открытом рынке в период, равный стандартному сроку экспозиции, нет необходимости проводить корректировку на дату продажи.

Корректировка на условия рынка (скидка на торг). Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Учитывалась скидка на торг, представленная в Справочнике оценщика недвижимости – 2016. Том I. Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А. Скидка на торг для аналогичных объектов составляет 18%.



9.1.2. Неактивный рынок
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 29

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	17%	19%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	18%	17%	19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	17%	19%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	21%	23%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17%	16%	18%
Арендные ставки объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	15%	14%	16%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	15%	14%	16%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	16%	15%	17%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21%	19%	22%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16%	15%	17%

Корректировка на вид использования. Корректировка не применялась, так как все рассматриваемые объекты обладают одинаковым видом использования – производственно складские базы.

Корректировка на местоположение. Данная поправка складывается из района местоположения объекта, расстоянием до ближайшей транспортной магистрали, от ближайшей станции метро и т.д. В связи с идентичным расположением объектов оценки и аналогов данная корректировка в расчетах не использовалась.

Корректировка на площадь объекта оценки и аналогов. Корректировка по данному элементу сравнения учитывает разницу в стоимости между объектами недвижимости разной площади. Зависимость стоимости объекта недвижимости от площади описывается формулой, выведенной в Справочнике оценщика недвижимости – 2016. Том I. Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А.

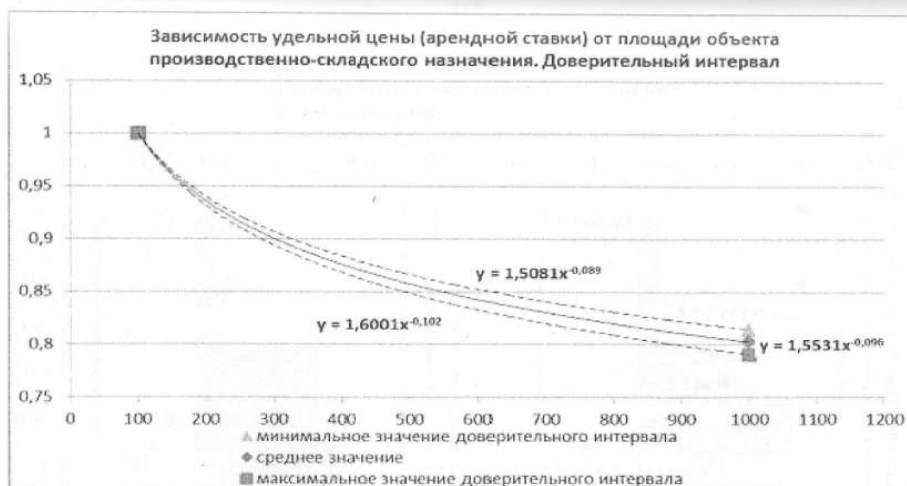


Рис. 78.⁵

⁵ на графиках (рис. 78,79) по оси абсцисс (x) отображается площадь объекта (кв.м), а по оси ординат поправочные коэффициенты

На основании приведенной зависимости рассчитаны корректировки.

Таблица – Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	4 120,40	4 200,00	6 500,00	3 800,00
Условная стоимость, рассчитанная по уравнению, ед.	0,70	0,70	0,67	0,70
Корректирующий коэффициент на площадь (условная стоимость объекта оценки / условная стоимость аналога), ед.		1,0000	1,0448	1,0000

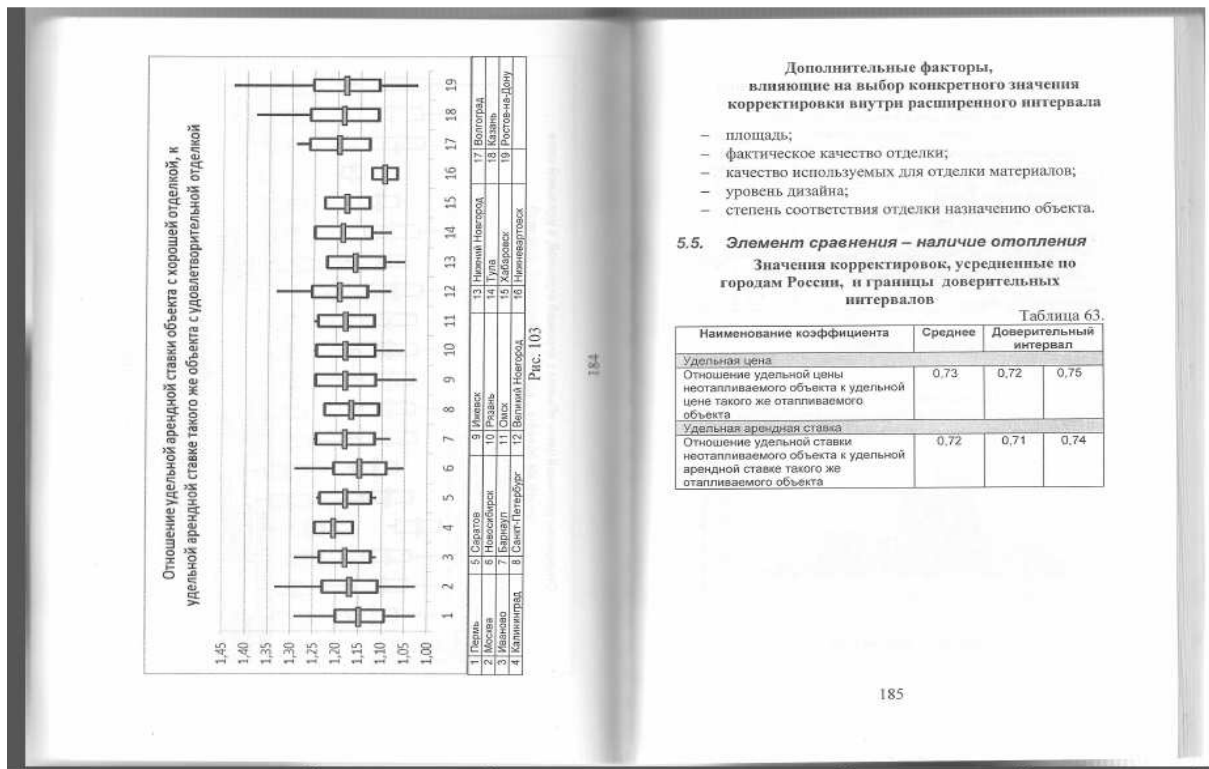
Корректировка на удобство подъездных путей. Данная поправка учитывает возможность удобного подъезда к сооружению, близость к транспортной магистрали и т.д. Данная корректировка не вносилась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют выход на автодорогу (состояние подъездных путей хорошее).

Корректировка на техническое состояние. Корректировка по данному параметру основывается на физическом износе выбранных для сравнения объектов-аналогов. В данном случае корректировка не применялась.

Корректировка на текущее использование (назначение). Поправка учитывает наличие в составе объекта помещений разного функционального назначения. Принята равной 1 в связи с идентичностью показателей соотношения административных и производственно-складских площадей для объекта оценки и аналогов.

Корректировка на состояние отделки. Корректировка по данному элементу сравнения учитывает текущее состояние внутренней отделки помещений и необходимость проведения ремонта. В данном расчете корректировка не применялась.

Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций (отопление) определена на основании Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том I. Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А.



Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- площадь;
- фактическое качество отделки;
- качество используемых для отделки материалов;
- уровень дизайна;
- степень соответствия отделки назначению объекта.

5.5. Элемент сравнения – наличие отопления
Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов:

Таблица 63.

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,73	0,72 0,75
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,72	0,71 0,74

Иные сведения, существенно важные для полноты отражения применения данного подхода оценщиком выявлены не были.

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов применения данного подхода, оценщиком выявлены не были.

10.2.4 Доходный подход

Расчет всех будущих доходов может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации или в результате анализа дисконтированного потока наличности.

В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера оцениваемого объекта, может быть применен один из этих методов.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильными периодическими суммами расходов и доходов.

Другим методом, является метод дисконтирования поступлений наличности, используемый при оценке объектов, имеющих нестабильные потоки доходов и расходов, заниженных или завышенных.

В связи с тем, что экономическая ситуация в стране не позволяет строить сколь-либо длительных достоверных прогнозов относительно динамики цен на недвижимость, для расчетов использовался метод капитализации доходов.

Метод капитализации доходов основан на прямом преобразовании чистого операционного дохода (ЧОД) в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Коэффициент капитализации – это ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости. Данное определение дает понимание математической сущности данного показателя. С экономической точки зрения, коэффициент капитализации отражает норму доходности инвестора.

Метод капитализации доходов применяется если:

- потоки доходов – стабильные положительные величины;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Данный метод не следует использовать, если:

- потоки доходов нестабильны;
- объект недвижимости находится в состоянии незавершенного строительства или требуется значительная реконструкция объекта;
- нет информации по реальным сделкам продажи и аренды объектов недвижимости, эксплуатационным расходам, и другой информации, которая затрудняет расчет чистого операционного дохода и ставки капитализации.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \text{ЧОД} / R_{\text{кап}}$$

где C – стоимость объекта недвижимости;

$R_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации;

ЧОД – чистый операционный доход.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем наиболее эффективном использовании;

2) расчет ставки капитализации;

3) определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации, путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

Остановимся подробно на каждом из вышеперечисленных этапов.

Расчет ожидаемого чистого операционного дохода.

Оценщик недвижимости работает со следующими уровнями дохода:

- ПВД (потенциальный валовой доход);
- ДВД (действительный валовой доход);

- ЧОД (чистый операционный доход);
- ДП (денежные поступления) после выплат процентов за кредит.

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости, при 100%ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \cdot C_a,$$

где S – площадь, сдаваемая в аренду, м²;

C_a – арендная ставка за 1 м².

Арендные ставки бывают:

- контрактными (определяемыми договором об аренде);
- рыночными (типичными для данного сегмента рынка в данном регионе).

Рыночная арендная ставка представляет собой ставку, преобладающую на рынке аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду, что представляет собой гипотетическую сделку. Рыночная арендная ставка используется при оценке полного права собственности, когда, по существу, недвижимостью владеет, распоряжается и пользуется сам владелец (каков был бы поток доходов, если бы недвижимость была бы сдана в аренду). Контрактная арендная ставка используется для оценки частичных имущественных прав арендодателя. В этом случае оценщику целесообразно проанализировать арендные соглашения с точки зрения условий их заключения. Все арендные договора делятся на три большие группы:

- с фиксированной арендной ставкой (используются в условиях экономической стабильности);
- с переменной арендной ставкой (пересмотр арендных ставок в течение срока договора производится, как правило, в условиях инфляции);
- с процентной ставкой (когда к фиксированной величине арендных платежей добавляется процент от дохода, получаемого арендатором в результате использования арендованного имущества).

Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}.$$

Обычно эти потери выражают в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Потери рассчитываются по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном рынке, т.е. за основу берется рыночный показатель. Но это возможно только в условиях наличия значительной информационной базы по сопоставимым объектам. В отсутствие таковой для определения коэффициента недозагрузки (недоиспользования) оценщик прежде всего анализирует ретроспективную и текущую информацию по оцениваемому объекту, т.е. существующие арендные договора по срокам действия, частоту их пере заключения, величину периодов между окончанием действия одного арендного договора и заключением следующего (период, в течение которого единицы объекта недвижимости свободны) и на этой основе рассчитывает коэффициент недоиспользования ($K_{нд}$) объекта недвижимости:

$$K_{нд} = (D_n \cdot T_c) / N_a,$$

где

D_n – доля единиц объекта недвижимости, по которым в течение года перезаключаются договора;

T_c – средний период в течение которого единица объекта недвижимости свободна;

N_a – число арендных периодов в году.

Определение коэффициента недоиспользования осуществляется на базе ретроспективной и текущей информации, следовательно, для расчета предполагаемого ДВД полученный коэффициент должен быть скорректирован с учетом возможной загрузки площадей в будущем, которая зависит от следующих факторов:

- общеэкономической ситуации;
- перспектив развития региона;
- стадии цикла рынка недвижимости;
- соотношения спроса и предложения на оцениваемом региональном сегменте рынка недвижимости.

Коэффициент загрузки зависит от различных типов недвижимости (отелей, магазинов, многоквартирных домов и т.д.). При эксплуатации объектов недвижимости желательно поддерживать коэффициент загрузки на высоком уровне, так как значительная часть операционных расходов является постоянной и не зависящей от уровня загрузки.

$$K_{\text{загрузки}} = 1 - K_{\text{нд}}.$$

Оценщик делает поправку на потери при сборе платежей, анализируя ретроспективную информацию по конкретному объекту с последующим прогнозированием данной динамики на перспективу (в зависимости от перспектив развития конкретного сегмента рынка недвижимости в регионе):

$$\text{Коэффициент потерь при сборе платежей (} K_n \text{)} = \frac{\text{Потери при сборе арендных платежей (} P_a \text{)}}{\text{Потенциальный валовой доход (ПВД)}}$$

Опираясь на ретроспективную и текущую информацию, оценщик может рассчитать коэффициент недоиспользования и потерь при сборе арендных платежей с последующей корректировкой для прогнозирования величины действительного валового дохода:

$$K_{\text{ндп}} = \frac{P_a + P_{\text{нд}}}{\text{ПВД}}$$

где $K_{\text{ндп}}$ – коэффициент недоиспользования и потерь при сборе арендных платежей;

P_a – потери при сборе арендной платы;

$P_{\text{нд}}$ – потери от недоиспользования площадей;

ПВД – потенциальный валовой доход.

Помимо потерь от недоиспользования и при сборе арендных платежей необходимо учесть прочие доходы, которые можно увязать с нормальным использованием данного объекта недвижимости в целях обслуживания, в частности, арендаторов (например, доход от сдачи в аренду автомобильной стоянки, склада и т.д.), и не включаемые в арендную плату.

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год (за исключением амортизационных отчислений):

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}.$$

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Операционные расходы принято делить на:

- условнопостоянные;
- условнопеременные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резервы.

К условнопостоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг:

- налог на имущество;

- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.

К условнопеременным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- коммунальные;
- на содержание территории;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- расходы по обеспечению безопасности;
- расходы на управление (обычно принято определять величину расходов на управление в процентах от действительного валового дохода) и т.д.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете (хотя большинство владельцев недвижимости в действительности этого не делают). Резерв на замещение рассчитывается оценщиком с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также! процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства. Если не учесть резерва на замещение, то чистый операционный доход будет завышенным.

В случаях, когда недвижимость приобретается с привлечением заемных средств, оценщик в расчетах использует такой уровень доходов как денежные поступления до уплаты налогов.

Денежные поступления до уплаты налогов равны чистому операционному годовому доходу за вычетом ежегодных затрат по обслуживанию долга, т.е. отражают денежные поступления, которые владелец недвижимости ежегодно получает от ее эксплуатации.

Расчет коэффициента капитализации.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- с учетом возмещения капитальных затрат (с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной выжимки;
- метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы.

Теоретически коэффициент капитализации для текущего дохода должен прямо или косвенно учитывать следующие факторы:

- компенсацию за безрисковые, ликвидные инвестиции;
- компенсацию за риск;
- компенсацию за низкую ликвидность;
- компенсацию за инвестиционный менеджмент;
- поправку на прогнозируемое повышение или снижение стоимости актива.

Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

1) ставки дохода на капитал (ставка доходности инвестиций), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретным объектом недвижимости;

2) нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

$$R_{\text{кап}} = R_{\text{дох кап}} + \Delta \cdot R_{\text{норм возвр}}$$

где $R_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации,
 $R_{\text{дох кап}}$ – ставка дохода на капитал
 $R_{\text{норм возвр}}$ – норма возврата капитала

Δ – снижение стоимости недвижимости (изнашиваемая часть активов).

Ставка дохода на капитал ($R_{\text{дох кап}}$) строится чаще всего методом кумулятивного построения:

Безрисковая ставка дохода + Премии за риск вложения в недвижимость + Премии за низкую ликвидность недвижимости + Премии за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка доходности – ставка процента в высоколиквидные активы, т.е. это ставка, которая отражает фактические рыночные возможности вложения денежных средств фирм и частных лиц без какого то бы ни было риска не возврата.

Безрисковая ставка используется в качестве базовой, к которой добавляются остальные (ранее перечисленные) составляющие – поправки на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости.

Требования к безрисковой ставке:

- доходность на наиболее ликвидные активы, для которых характерна относительно низкая ставка доходности, но с гарантией возврата капитала;
- доступные для инвестора в качестве альтернативного варианта вложений.

Безрисковая ставка

Ставка дисконта используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право получения ожидаемых в будущем поступлений. В случае оценки недвижимости ставка дисконта представляет собой коэффициент эффективности вложений капитала, достижение которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения.

При оценке недвижимости ставка дисконтирования определяется методом кумулятивного построения. За основу берется безрисковая норма дохода, к которой добавляется норма дохода на риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка и поправка на не ликвидность. Полученная сумма корректируется с учетом факторов, являющихся особенными для данного типа вложений и конкретного объекта. Факторы, формирующие величину ставки дисконта:

1. Компенсация за безрисковые, ликвидные инвестиции (чем выше гарантии возврата вложенных средств и дохода на вложения)
2. Компенсация за риск (надежность арендаторов, наличие постоянных клиентов)
3. Компенсация за низкую ликвидность, которая показывает насколько быстро актив может быть превращен в наличные денежные средства.
4. Компенсация за инвестиционный менеджмент, под которым подразумеваются усилия по управлению инвестициями – выбор среди различных вариантов финансирования, заполнение налоговых деклараций и т.д.)

В качестве безрисковой ставки использована доходность по облигациям Государственного займа, как наиболее надежного инструмента получения гарантированного дохода. Значение ставки доходности на дату оценки составило 8,94% годовых. Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=zcyc_params

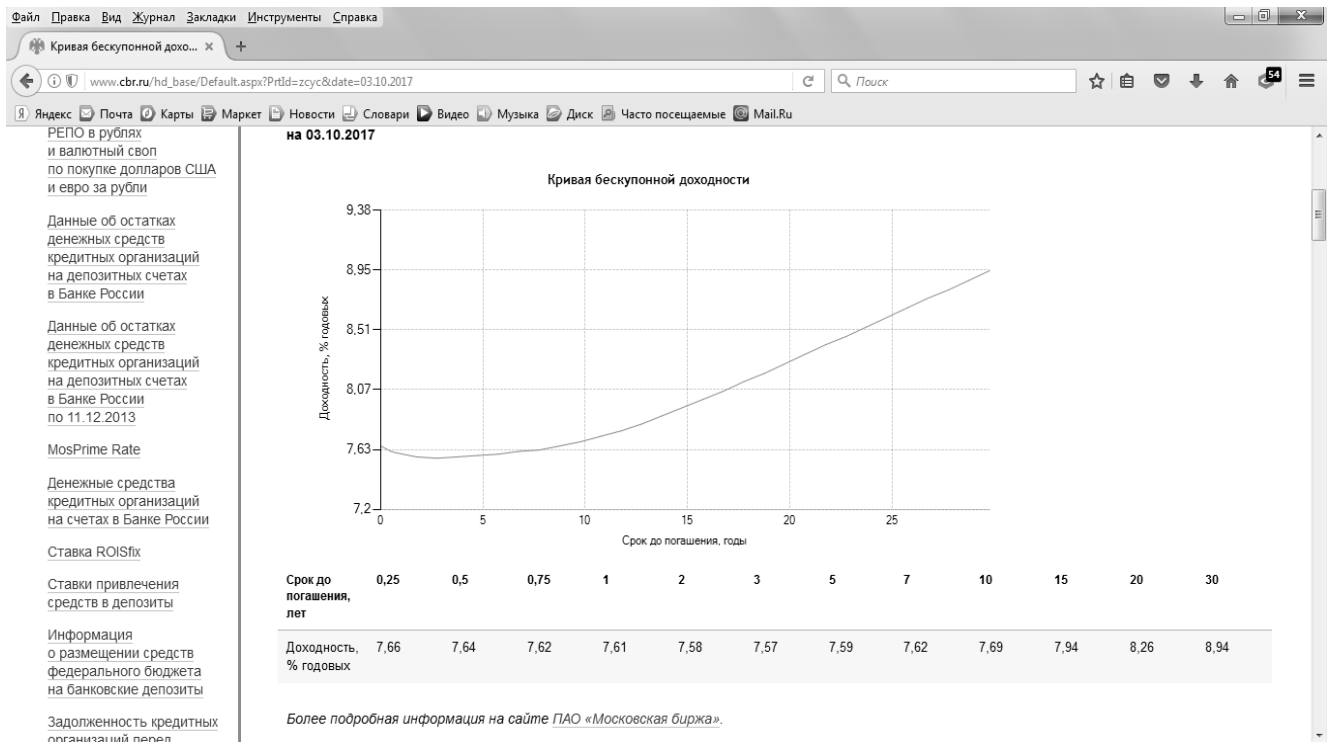


Таблица – Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный		1								
Изменение федерального и местного законодательства	Динамичный	1									
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный	1									
Ускоренный износ здания	Статичный			1							
Неполучение арендных платежей	Динамичный			1							
Неэффективный менеджмент	Динамичный			1							
Криминогенные факторы	Динамичный	1									
Финансовые проверки	Динамичный		1								
Неправильное оформление договоров аренды	Динамичный		1								
Сумма		3	8	9	0	0	0	0	0	0	0
Количество факторов		20									
Средневзвешенное значение		2,0									

Таким образом, поправку на риск вложения в объект недвижимости составит 2,0%.

Премия за низкую ликвидность есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости. Данная премия вычисляется по формуле:

$$П = \frac{3\% \cdot L}{2}$$

где:

П – премия за низкую ликвидность;

Rб – безрисковая ставка;

L – период экспозиции;

Q – общее количество месяцев в году.

$$П = 8,94 * 12 / 12 = 8,94\%.$$

Компенсация за инвестиционный менеджмент принята в размере 1,5%. Значение данного показателя получено из книги АО «Бекар» «Управление недвижимостью».

Таблица – Зависимость поправки на инвестиционный менеджмент от площади объекта

Параметр	До 100 кв. м	100-500 кв. м	500-2000 кв. м	2000-5000 кв. м	Свыше 5000 кв. м
Премия за инвестиционный менеджмент	0%	0,50%	1%	1,50%	2%

Норма возврата капитала оценщиком была рассчитана по модели Хоскольда (оставшийся срок службы зданий 80 лет):

:

$$H_B = 0,0894 / ((1+0,0894)^{80}-1) \approx 0,009\%$$

Таким образом, ставка дисконтирования составит:

Наименование	Значение, %
Безрисковая ставка	8,94
Поправка за вложения в объект недвижимости	2,00
Премия за низкую ликвидность	8,94
Компенсация за инвестиционный менеджмент	1,50
Норма возврата капитала (по Хоскольду)	0,009
Ставка дисконтирования	21,39

По методу капитализации стоимость актива определяется как величина денежного потока, отнесенная к коэффициенту капитализации. Коэффициент капитализации, в общем виде, определяется по следующему соотношению:

$$R = i \mp g$$

где:

R – коэффициент капитализации, %;

i – ставка дисконтирования, %;

g – темп роста (-) или снижения (+) денежного потока в постпрогнозный период, %.

Темп роста денежного потока (темп роста цен) составляет 4,5% для аналогичных объектов (источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том I., 2016г., под ред. Лейфера Л.А.)

Справочник оценщика. Том 1. Часть 2. Производственная-2016.PDF - Adobe Reader

Файл Редактирование Просмотр Окно Справка

Открыть 22 / 28 100% Инструменты Заполнить и подписать Комментарий

Границы расширенного интервала значений среднегодового роста (падения) цен в последующие 5 лет Таблица 26

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал
Цены		
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	4,5%	1,2% - 7,9%
1.2 Специализированные высокорасовые складские объекты	4,3%	1,2% - 7,3%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	4,5%	1,0% - 7,9%
1.4 Специализированные сельскохозяйственного назначения	3,7%	0,4% - 7,0%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	4,7%	1,1% - 8,4%
Арендные ставки		
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	4,0%	0,5% - 7,5%
1.2 Специализированные высокорасовые складские объекты	4,2%	1,0% - 7,3%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	4,4%	0,7% - 8,1%
1.4 Специализированные сельскохозяйственного назначения	3,6%	0,2% - 6,9%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	4,5%	0,8% - 8,2%

139

Таким образом, ставка капитализации составит:

Наименование	Значение, %
Ставка дисконтирования	21,39
Ожидаемый среднегодовой рост цен	4,50
Ставка капитализации	16,89

Расчет **потенциального валового дохода**. В данном случае размер принимаемой для расчетов арендной ставки определялся на основании арендных ставок объектов-аналогов, предлагаемых на рынке.

Таблица – Расчет арендной ставки нежилого помещения

Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-staraya-kupavna-dorozhnaya-ulica-159119182/	http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-imeni-vorovskogo-vorovskogo-ulica-156786157/	http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-staraya-kupavna-bolshaya-moskovskaya-ulica-156422978/
Общая площадь помещений, кв. м	4120,4	1 000	от 500	от 500
Арендная ставка, руб./кв. м		300,0	270,0	265,0
<i>Корректировки</i>				
<i>Состав передаваемых прав</i>		право прямой аренды	право прямой аренды	право прямой аренды
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		300	270	265
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		300	270	265
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		300	270	265
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		2017	2017	2017
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		300	270	265
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,85	0,85	0,85
Скорректированная цена, руб.		255	230	225
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		255	230	225
<i>Местоположение</i>	Московская обл., Ногинский р-н	Московская обл., Ногинский р-н	Московская обл., Ногинский р-н	Московская обл., Ногинский р-н
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		255	230	225
<i>Площадь, кв. м</i>	4120,4	1 000,0	от 500	от 500
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		255	230	225
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее

Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		255	230	225
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		255	230	225
<i>Капитальность</i>	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		255	230	225
<i>Назначение помещений</i>	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		255	230	225
<i>Отделка помещения</i>	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		255	230	225
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		255	230	225
Доля объекта-аналога, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога, руб.		84	76	74
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади			237	

Информация об объектах-аналогах.

Аналог 1

сдам базу в ногинском рай | Сдаю производство, С × +

realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-staraya-kupavna-dorozhnaya-ulica-159119182

недвижимость > аренда недвижимости московской области > аренда производств в старой купавне

Сдаю производство, Старая Купавна, улица Дорожная

300 руб./м²/месяц
тип договора **прямая аренда**
предоплата: 1 месяц
длительный срок

подписаться на похожие | следить за ценой

Половина цехового помещения, 220 В и 380 В оплачиваются отдельно по счетчику. Есть охрана.

ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТУ
нет раздельных санузлов
нет совмещенных санузлов

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЗДАНИЮ
1 этажность
6 м потолки
производственный цех тип строения

ИНФОРМАЦИЯ ПО УЧАСТКУ
1.5 га площадь

ИНФРАСТРУКТУРА
центральное отопление

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ
Разместил(а) менеджер компании
Размещено 22.06.2017
Телефон показать телефон

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ
менеджер компании
Показать телефон

ОБЪЕКТЫ (1) | ОТЗЫВЫ (0) | ОТВЕТЫ (0) | БЛОГ (0)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ*

Текст

Спецпредложения
Москва и область
Все | Новостройки | Коммерческая

Пространства для жизни, творчества и бизнеса
Продажа ПСН, лофтов, пространств для офисов, мастерских, студий на дизайн-заводе "Флакон".
От застройщика
Тел.: (495) 151-10-20

ЖК «Жизнь на Плющихе»
Продажа нежилых помещений!
Тел.: (495) 266-83-64

Аналог 2

сдам базу в ногинском рай | Сдаю производство, И × +

realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-imeni-vorovskogo-vorovskogo-ulica-156786157

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ | ПРОДАЖА | АРЕНДА | СПРОС | ЦЕНЫ | СПЕЦИАЛИСТЫ | СОВЕТЫ | ЖУРНАЛ

главная > аренда недвижимости московской области > аренда производств в южном районе

Сдаю производство, Имени Воровского, улица Воровского, 12

270 руб./м²/месяц
тип договора **прямая аренда, можно частями 499 кв.м**
предоплата: 1 месяц
длительный срок

подписаться на похожие | следить за ценой

Отличное отапливаемое помещение под производство или склад, на охраняемой, огороженной территории под постоянным видеонаблюдением. Высота потолков - 8м, ворота, есть офисное помещение, раздевалка, столовая, санузел. Удобная транспортная доступность. На территории действующие Ж/Д пути, козловые краны, подъемники, погрузчики и т.п. Ответственное хранение.

Профессиональная управляющая компания.
Арендаторам предоставляется юридический адрес.

Дополнительные услуги: телефония (IP и аналоговая), интернет, уборка помещений, ремонтные работы, лаборатории по анализам продукции, жидкостей, воздуха, испытаниям материалов, юридическое и бухгалтерское сопровождение, разработка и согласование документов по охране окружающей среды, энергетическому обеспечению, охране труда, вывоз и утилизация отходов, обслуживание и администрирование ИТ техники, погрузочная техника для производств и складов, таможенное оформление.

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЗДАНИЮ
1 этажность
8 м потолки
производственный комплекс тип строения

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ
Павел Ч.
ЗАО "Москабельмет"
Показать телефон

ОБЪЕКТЫ (0) | ОТЗЫВЫ (0) | ОТВЕТЫ (0) | БЛОГ (0)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ*

Текст

Спецпредложения
Москва и область
Все | Новостройки | Коммерческая

ЖК «Жизнь на Плющихе»
Продажа нежилых помещений!
Тел.: (495) 266-83-64

Ресторан в ЖК "Сердце Столицы"
Большой квартал (юлье, офиса), отдельный вход с улицы, спецтехнологии для

Аналог 3

The screenshot shows a real estate listing on the website **Realty.dmir.ru**. The listing is for a warehouse in Staraya Kupavna, Moscow region. The price is 265 rub./m²/month. The listing includes a photo of the interior, a map, and contact information for a specialist. The specialist is a manager of the company, and the listing is for a long-term lease. The listing also includes a section for special offers, which mentions the sale of PSN, lofts, and office spaces.

Обоснование корректирующих коэффициентов.

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки арендной ставки каждого объекта-аналога.

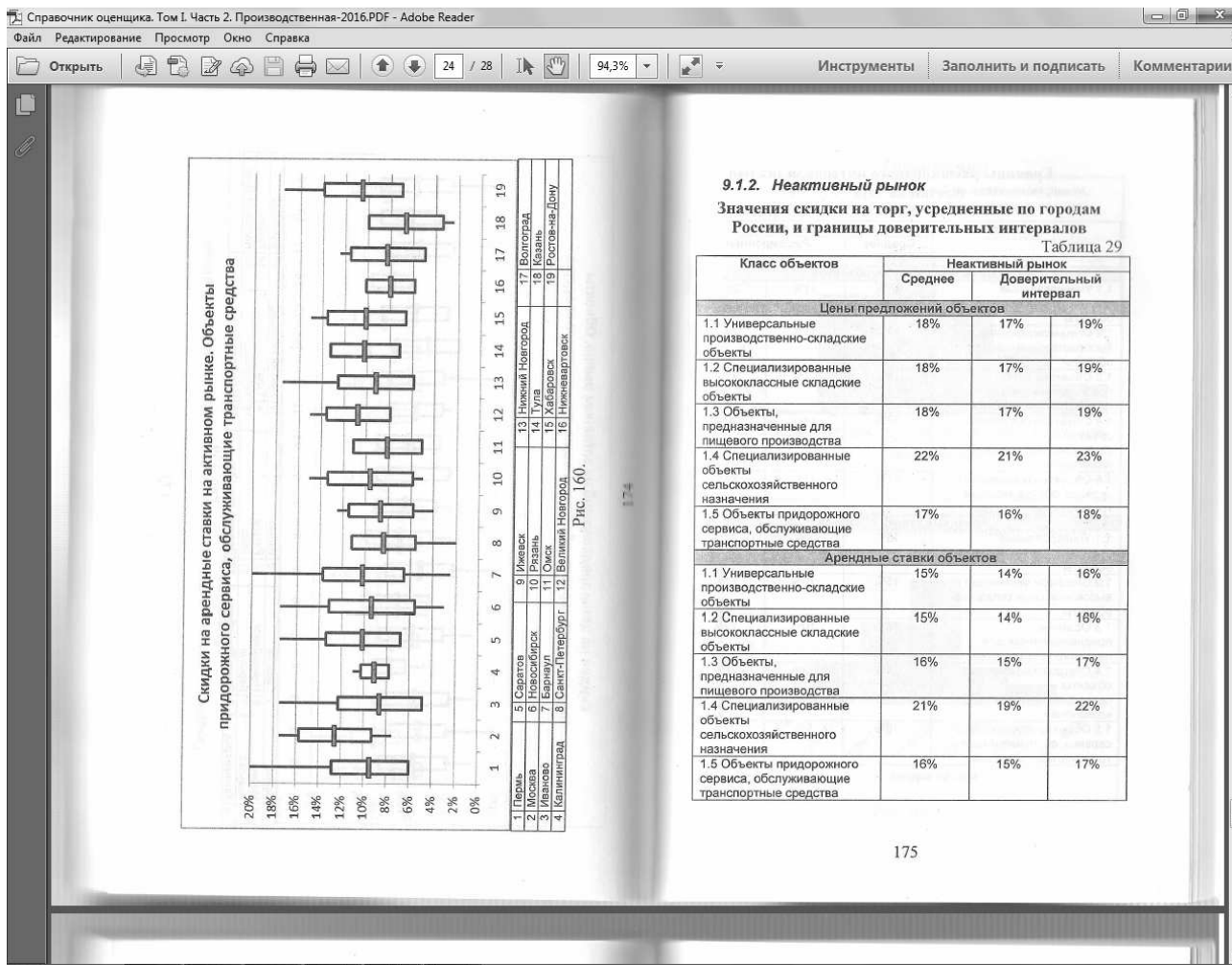
Корректировка на имущественные права. Правовой статус одинаков по всем сравниваемым объектам (право аренды) и соответствует оцениваемому объекту. В связи с чем, корректировка на право собственности не применялась.

Корректировка на условия финансирования. Различные условия финансирования сделки (отсрочка платежа, кредит за счет средств банка или продавца) могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Условия финансирования по всем объектам стандартные, поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи всех объектов-аналогов типичные. Отклонение от чистоты сделки нет по всем сравниваемым объектам. В связи с этим корректировка отсутствует.

Корректировка на условия рынка (дата предложения). Корректировка по данному элементу сравнения учитывает изменение уровня цен на объекты недвижимости с момента предложения объекта-аналога на рынок до даты оценки. Так как рассматриваемые объекты-аналоги предлагаются к аренде на открытом рынке в период, равный стандартному сроку экспозиции (до 12 месяцев), нет необходимости проводить корректировку на дату продажи.

Корректировка на условия рынка (скидка на торг). Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Корректировка определялась по данным Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том I, 2016г., под ред. Лейфера Л.А. Скидка на торг составляет 15,0%.



Корректировка на удобство подъездных путей. Данная поправка учитывает возможность удобного подъезда к сооружению, близость к транспортной магистрали и т.д. Данная корректировка не вносилась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют выход на автодорогу (состояние подъездных путей хорошее).

Корректировка на используемость площадей. Поправка учитывает наличие неиспользуемых или непригодных для использования зданий и помещений. В данном случае корректировка не применялась.

Корректировка на техническое состояние. Корректировка по данному параметру основывается на физическом износе выбранных для сравнения объектов-аналогов. В данном случае корректировка не применялась.

Корректировка на этаж расположения. Наиболее востребованными для офисно-торговой недвижимости являются помещения, расположенные на первом этаже, менее востребованными – на втором этаже и в подвале/цоколе. В данном расчете корректировка не применялась.

Корректировка на текущее использование (назначение). Поправка учитывает наличие в составе объекта помещений разного функционального назначения. В данном случае корректировка не применялась.

Корректировки на наличие / отсутствие инженерных коммуникаций. Корректировка учитывает дополнительное наличие или отсутствие коммуникаций у объектов-аналогов и объекта оценки. В данном случае корректировка не применялась в связи с идентичностью показателей у объекта оценки и аналогов.

Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Наименование показателей	Значение показателей
Общая площадь сдаваемых помещений, кв. м	4 120,4
Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	237
Средневзвешенная арендная плата в год, руб.	2 844
Потенциальный валовый доход, руб.	11 718 418
Потери от недозагрузки при сдаче в аренду, руб.	2 343 684
Эффективный доход, руб.	9 374 734
Операционные расходы, руб.	2 460 868
Чистый операционный доход, руб.	6 913 866
Коэффициент капитализации, ед.	0,1689
Стоимость объекта оценки по подходу, руб.	40 934 671
Стоимость земельного участка в составе единого объекта, руб.*	20 820 000
Стоимость объекта недвижимости по сравнительному подходу, руб.	20 114 671

* Расчет стоимости права собственности на земельный участок представлен в п. 10.2.2 «Оценка стоимости прав на земельный участок».

Согласно Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том I., 2016г., под ред. Лейфера Л.А. средний процент недозагрузки при сдаче в аренду составляет 20%. Операционные доходы составляют 21,0% от потенциального валового дохода, поскольку при расчете арендной ставки проанализированы аналоги с чистой арендой (потенциальный арендатор оплачивает часть операционных расходов, прежде всего, коммунальных платежей).

Таблица 8

Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	21%	14% - 28%
1.2 Специализированные логистические складские объекты	21%	14% - 28%
1.3 Объекты предназначенные для ливневого проливоводства	23%	16% - 29%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	15% - 28%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	21%	14% - 28%

39

Справочник оценщика. Том 1. Часть 2. Производственная-2016.PDF - Adobe Reader

Файл Редактирование Просмотр Окно Справка

Открыть [Иконки] 5 / 28 100% [Иконки] Инструменты Заполнить и подписать Комментарии

7.1.2. Неактивный рынок
Значения процента незагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 3

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	20%	19% - 21%
1.2 Специализированные производственно-складские объекты	22%	21% - 24%
1.3 Объекты промышленные для производства	22%	21% - 24%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	29%	27% - 30%
1.5 Объекты дорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	21%	20% - 22%

17

Операционные расходы включают в себя среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плату за землю, страхование, расходы на замещение.

Коммунальные расходы в переменной части согласно договоров аренды оплачиваются арендатором дополнительно к установленным арендным платежам.

Иные сведения, существенно важные для полноты отражения применения данного подхода оценщиком выявлены не были.

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов применения данного подхода, оценщиком выявлены не были.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем разделе представлен анализ результатов оценки различными подходами.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемых объектов, определяются по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.
3. Способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как технические характеристики, специфика осуществляемых производственных функций, потенциальная доходность.

Итоговая оценка стоимости имущества может быть определена с помощью следующего выражения:

$$V = V_3 \cdot \frac{d_3}{d_3 + d_c + d_d} + V_c \cdot \frac{d_c}{d_3 + d_c + d_d} + V_d \cdot \frac{d_d}{d_3 + d_c + d_d};$$

где:

V_3 – стоимость, полученная затратным подходом;

V_c – стоимость, полученная сравнительным подходом;

V_d – стоимость, полученная доходным подходом;

d_3 – весовой коэффициент (в долях единицы), отражающий надежность, достоверность и значимость результатов оценки затратным подходом;

d_c – весовой коэффициент (в долях единицы), отражающий надежность, достоверность и значимость результатов оценки сравнительным подходом;

d_d – весовой коэффициент (в долях единицы), отражающий надежность, достоверность и значимость результатов оценки доходным подходом.

Расчет весовых коэффициентов

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели - определения рыночной стоимости), через промежуточные уровни (критерии сравнения) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (результатов, полученных различными подходами оценки). Существует несколько видов иерархий, самые простые - доминантные, похожие на «перевернутое» дерево с основой на вершине. Холлархии - доминантные иерархии с обратной связью. Модулярные иерархии «растут» в размерах от нижних (внутренних уровней) к внешним (более крупным совокупностям). Дальнейшее рассмотрение ограничено доминантными иерархиями.

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл:

1 - равная важность;

3 - умеренное превосходство одного над другим;

- 5 - существенное превосходство одного над другим;
- 7 - значительное превосходство одного над другим;
- 9 - очень сильное превосходство одного над другим;
- 2, 4, 6, 8 - соответствующие промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $a(i,j) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(j,i) = 1/b$.

Сравнение элементов А и Б в основном проводится по следующим критериям:
какой из них важнее или имеет большее воздействие;
какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть:

$A_1...A_n$ - множество из n элементов;

$W_1...W_n$ - соотносятся следующим образом:

	A_1	...	A_n
A_1	1	...	W_1/W_n
...	...	1	...
A_n	W_n/W_1	...	1

Оценка компонент вектора приоритетов производится по схеме:

	A_1	A_2	...	A_n		
A_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1 = (1*(W_1/W_2)*...*(W_1/W_n))^{1/n}$	$(BEC(A_1) = X_1 / \sum X_i)$
A_2	W_2/W_1	1	...	...	...	...
...	...	...	1	...	...	...
A_n	W_n/W_1	...	...	1	$X_n = ((W_n/W_1)*...*(W_n/W_{n-1})*1)^{1/n}$	$(BEC(A_n) = X_n / \sum X_i)$
					$\sum X_i$	

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

В качестве критериев сравнения подходов оценки выделим следующие параметры:

возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора (покупателя) (А);

тип, качество, обширность данных, на основе которых проводился анализ (Б);

способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания рынка (В);

способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность и т.д.) (Г).

Построим матрицу сравнения и рассчитаем значения приоритетов критериев:

Таблица – Расчет значений приоритетов критериев

Критерии	А	Б	В	Г	Среднее геометрическое	Вес критерия
А	1,00	1,33	2,00	4,00	1,81	0,44
Б	0,75	1,00	1,50	0,75	0,96	0,23
В	0,50	0,67	1,00	2,00	0,90	0,22
Г	0,25	0,33	0,50	1,00	0,45	0,11
С учетом округления					4,12	1,00

Сравним влияние на величину рыночной стоимости каждого из критериев согласования.

Таблица – Расчет по критерию согласования А

Подходы	Доходный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес по критерию
Доходный	1,00	0,20	0,45	0,17
Сравнительный	5,00	1,00	2,24	0,83
Сумма			2,68	1,00

Таблица – Расчет по критерию согласования Б

Подходы	Доходный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес по критерию
Доходный	1,00	0,33	0,58	0,25
Сравнительный	3,00	1,00	1,73	0,75
Сумма			2,31	1,00

Таблица – Расчет по критерию согласования В

Подходы	Доходный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес по критерию
Доходный	1,00	0,20	0,45	0,17
Сравнительный	5,00	1,00	2,24	0,83
Сумма			2,68	1,00

Таблица – Расчет по критерию согласования Г

Подходы	Доходный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес по критерию
Доходный	1,00	0,33	0,58	0,25
Сравнительный	3,00	1,00	1,73	0,75
Сумма			2,31	1,00

Вычислим итоговые значения весовых коэффициентов для каждого подхода.

Таблица – Расчет значений весовых коэффициентов

Подходы	А	Б	В	Г	Вес
Вес критерия	0,44	0,23	0,22	0,11	
Доходный	0,17	0,25	0,17	0,25	0,40
Сравнительный	0,83	0,75	0,83	0,75	0,60
Сумма					1,00

Итак, по результатам проведенных расчетов удельный вес результата, полученного доходным подходом, составляет 0,4; сравнительным – 0,6.

Согласование результатов оценки, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и вывод итоговой стоимости имущества представлены в нижеследующей таблице.

Таблица – Согласование результатов расчетов

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость по подходу, руб.			Доля подхода в итоговой стоимости, ед.			Согласованная рыночная стоимость (с НДС), руб.
		Затратный	Сравнительный	Доходный	Затратный	Сравнительный	Доходный	
1	Производственно-складская база. Общая площадь 4552,5 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Ногинский район, Балобановский с.о., с.Балобаново, ул.Гражданская	не применялся	22 839 758	20 114 671	0,0	0,6	0,4	21 749 723
	ИТОГО		22 839 758	20 114 671				21 749 723

№ п/п	Наименование объекта оценки	Согласованная рыночная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость (без НДС) с учетом округления, руб.
1	Производственно-складская база. Общая площадь 4552,5 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Ногинский район, Балобановский с.о., с.Балобаново, ул.Гражданская	21 749 723	3 317 754	18 431 969
	ИТОГО	21 749 723	3 317 754	18 431 969

Таблица – Итог расчета рыночной стоимости

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв.м.	Коэффициент соотношения стоимости админ и произв зданий	Скорректированная условная площадь, кв.м.	Рыночная стоимость (без НДС) с учетом округления, руб.
1	Здание: основное строение кадастровый номер: 50:16:0501001:1530 Общая площадь: 231 кв. м	231	1,55	358,05	1 475 549
2	Здание трансформаторной будки лит. Е кадастровый номер: 50:16:0501001:1526 Общая площадь: 23,5 кв. м	23,5	1	23,5	96 845
3	Здание артезианской скважины лит. В кадастровый номер: 50:16:0501001:1532 Общая площадь: 23,8 кв. м	23,8	1	23,8	98 081
4	Здание административное № 2 кадастровый номер: 50:16:0501001:2196 Общая площадь: 409,4 кв. м	409,4	1,55	634,57	2 615 107
5	Здание фабрики кадастровый номер: 50:16:0501001:2237 Общая площадь: 1 901,4 кв. м	1901,4	1	1901,4	7 835 802
6	Здание: склад № 1 (ангар) кадастровый номер: 50:16:0501001:1531 Общая площадь: 150,1 кв. м	150,1	1	150,1	618 573
7	Здание: основная пристройка кадастровый номер: 50:16:0501001:1503 Общая площадь: 31,4 кв. м	31,4	1	31,4	129 402
8	Здание: основное строение кадастровый номер: 50:16:0501001:1504 Общая площадь: 89,8 кв. м	89,8	1	89,8	370 072
9	Здание пищевого склада лит. К кадастровый номер: 50:16:0501001:1377 Общая площадь: 1 260 кв. м	1260	1	1260	5 192 538
10	Земельный участок кадастровый номер: 50:16:0501001:116 Общая площадь 15 000 кв. м	15000			20 820 000
	ИТОГО			5040,46	39 251 969

Поправка на соотношение стоимости административной и производственной площади определялась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости – 2016. Том I. Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А. Корректировка составит 1,55 ед.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.

Таблица 83.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,54	1,50	1,58
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,24	1,22	1,27
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,55	1,51	1,59
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,25	1,22	1,27
Отношение арендной ставки открытой площадки промбазы к ставке холодильных складов на этой же промбазе	0,56	0,53	0,58

243

Рыночная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 настоящего отчета, принадлежащего На праве собственности ООО «Велес» (ОГРН: 1115027010416), по состоянию на 03 октября 2017 года составляет с учетом округления:

39 251 969 руб. 00 коп.

Тридцать девять миллионов двести пятьдесят одна тысяча девятьсот шестьдесят девять рублей
00 коп*

* Для сторон (сторон) сделки, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС), по операциям, подлежащим налогообложению, указанная выше рыночная стоимость оцениваемого имущества не включает в себя сумму НДС.

12. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Выступая залоговым обеспечением кредита, оцениваемое имущество в целях минимизации кредитных рисков банка должно быть дополнительно оценено по стандарту ликвидационной стоимости.

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (п. 8 ФСО №2)

В данном случае определение ликвидационной стоимости необходимо для обоснования нижней границы кредита, обеспечением которого является закладываемое имущество.

Ликвидационная стоимость объекта оценки связана с его рыночной стоимостью, причем всегда ниже последней. Различие значений этих величин обусловлено, в основном, двумя факторами:

- фактором времени – различием периодов экспозиции объекта на рынке, соответствующих его рыночной и ликвидационной стоимости;
- фактором ликвидности, учитывающим текущую конъюнктуру рынка и уровень полезности объекта.

Для учета фактора времени рассчитывается понижающий коэффициент на время экспозиции:

$$K_{\text{эксн}} = \frac{I}{\left[1 + \left(\frac{i}{m}\right)\right]^{n \times m}}$$

где:

- n– разница между сроками экспозиции при продаже по рыночной и ликвидационной стоимости;
- m– количество периодов начисления процентов в течение года;
- i– годовая процентная ставка доходности;

В качестве ставки доходности *i* принимается ставка рефинансирования Центробанка РФ, составившая на дату оценки 9%. Начисление процентов – ежемесячное, по формуле сложных процентов.

Сроки реализации оцениваемых объектов по рыночной стоимости (*t_{рын}*) и ликвидационной стоимости (*t_{ликв}*) принимаются в соответствии с рыночными данными по продажам имущества и стандартными требованиями продавцов при вынужденной ликвидации имущества.

Определение ликвидационной стоимости в настоящем Отчете осуществляется исходя из срока экспозиции объекта в условиях вынужденной продажи, который не должен превышать 270 (двести семьдесят) дней.

Для учета фактора ликвидности коэффициент определяется в зависимости от назначения оцениваемых объектов в размере от 0,7 до 0,9:

Таблица – Интервальные значения коэффициента ликвидности по типам имущества

Группа ликвидности	Тип оборудования	Коэффициент ликвидности
1	Электронная техника	0,95 – 0,90
2	Электрическая бытовая техника	0,95 – 0,85
3	Предметы интерьера, мебель	0,90 – 0,80
4	Строительные материалы	0,90 – 0,70
5	Автотранспорт	0,95 – 0,70
6	Объекты недвижимости	0,95 – 0,70
7	Предметы производства	0,95 – 0,70

Расчет совокупного понижающего коэффициента с учетом времени экспозиции, а также коэффициента ликвидности, соответствующего оцениваемому имуществу, представлен в следующей таблице.

Таблица – Расчет совокупного понижающего коэффициента

Тип имущества	Время экспозиции по рыночной стоимости, мес.	Время экспозиции по ликвидационной стоимости, мес.	Понижающий коэффициент на время экспозиции	Коэффициент ликвидности по типу имущества	Совокупный понижающий коэффициент
Объекты недвижимости:					
- жилые	9	9	1,00	0,75	0,75
- специального назначения	12	9	0,98	0,65	0,64
- производственно-складского назначения	12	9	0,98	0,70	0,69
- торгово-административного	12	9	0,98	0,75	0,74
-земельные участки	12	9	0,98	0,90	0,88
Предметы производства (технологическое оборудование)	12	9	0,98	0,75	0,74
Предметы производства (станки, торговое оборудование)	12	9	0,98	0,80	0,78
Автотранспорт:					
- с/х техника	9	9	1,00	0,70	0,70
- грузовой, автобусы	9	9	1,00	0,70	0,70
- легковой	9	9	1,00	0,90	0,90

Расчет ликвидационной стоимости объектов оценки представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Совокупный понижающий коэффициент	Ликвидационная стоимость (без НДС), руб.
1	Здание: основное строение кадастровый номер: 50:16:0501001:1530 Общая площадь: 231 кв. м	1 475 549	0,69	1 018 129
2	Здание трансформаторной будки лит. Е кадастровый номер: 50:16:0501001:1526 Общая площадь: 23,5 кв. м	96 845	0,69	66 823
3	Здание артезианской скважины лит. В кадастровый номер: 50:16:0501001:1532 Общая площадь: 23,8 кв. м	98 081	0,69	67 676
4	Здание административное № 2 кадастровый номер: 50:16:0501001:2196 Общая площадь: 409,4 кв. м	2 615 107	0,69	1 804 424
5	Здание фабрики кадастровый номер: 50:16:0501001:2237 Общая площадь: 1 901,4 кв. м	7 835 802	0,69	5 406 703
6	Здание: склад № 1 (ангар) кадастровый номер: 50:16:0501001:1531 Общая площадь: 150,1 кв. м	618 573	0,69	426 815
7	Здание: основная пристройка кадастровый номер: 50:16:0501001:1503 Общая площадь: 31,4 кв. м	129 402	0,69	89 287

8	Здание: основное строение кадастровый номер: 50:16:0501001:1504 Общая площадь: 89,8 кв. м	370 072	0,69	255 350
9	Здание пищевого склада лит. К кадастровый номер: 50:16:0501001:1377 Общая площадь: 1 260 кв. м	5 192 538	0,69	3 582 851
10	Земельный участок кадастровый номер: 50:16:0501001:116 Общая площадь 15 000 кв. м	20 820 000	0,69	14 365 800
ИТОГО		39 251 969		27 083 858

Ликвидационная стоимость оцениваемого имущества составляет с учетом округления:

27 083 858 руб. 00 коп.

Двадцать семь миллионов восемьдесят три тысячи восемьсот пятьдесят восемь рублей 00 коп.*

** Для сторон (сторон) сделки, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС), по операциям, подлежащим налогообложению, указанная выше ликвидационная стоимость оцениваемого имущества не включает в себя сумму НДС.*

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Основываясь на доступной информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов Оценщик пришел к следующему заключению:

Рыночная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 настоящего отчета, принадлежащего на праве собственности ООО «Велес» (ОГРН: 1115027010416), по состоянию на 03 октября 2017 года составляет:

39 251 969 руб. 00 коп.

Тридцать девять миллионов двести пятьдесят одна тысяча девятьсот шестьдесят девять рублей 00 коп*

* Для сторон (стороны) сделки, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС), по операциям, подлежащим налогообложению, указанная выше рыночная стоимость оцениваемого имущества **не включает** в себя сумму НДС.

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Год постройки	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание: основное строение кадастровый номер: 50:16:0501001:1530 Общая площадь: 231 кв. м	231	св отс	1 475 549
2	Здание трансформаторной будки лит. Е кадастровый номер: 50:16:0501001:1526 Общая площадь: 23,5 кв. м	23,5	св отс	96 845
3	Здание артезианской скважины лит. В кадастровый номер: 50:16:0501001:1532 Общая площадь: 23,8 кв. м	23,8	св отс	98 081
4	Здание административное № 2 кадастровый номер: 50:16:0501001:2196 Общая площадь: 409,4 кв. м	409,4	2005	2 615 107
5	Здание фабрики кадастровый номер: 50:16:0501001:2237 Общая площадь: 1 901,4 кв. м	1 901,4	1957	7 835 802
6	Здание: склад № 1 (ангар) кадастровый номер: 50:16:0501001:1531 Общая площадь: 150,1 кв. м	150,1	св отс	618 573
7	Здание: основная пристройка кадастровый номер: 50:16:0501001:1503 Общая площадь: 31,4 кв. м	31,4	св отс	129 402
8	Здание: основное строение кадастровый номер: 50:16:0501001:1504 Общая площадь: 89,8 кв. м	89,8	св отс	370 072
9	Здание пищевого склада лит. К кадастровый номер: 50:16:0501001:1377 Общая площадь: 1 260 кв. м	1260	2004	5 192 538

10	Земельный участок кадастровый номер: 50:16:0501001:116 Общая площадь 15 000 кв. м	15000	св отс	20 820 000
ИТОГО				39 251 969

Настоящая оценка рекомендуется для целей совершения сделки объектом оценки в течение периода не более 6 месяцев с даты составления отчета.

С уважением,

Специалист-оценщик, к.т.н.

Специалист-оценщик, к.э.н.



А.Н. Волчков

И.С. Рязанцев

14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ЛИТЕРАТУРНЫХ ИСТОЧНИКОВ И НОРМАТИВНО – МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобрен Советом Федерации 14 июля 1998 года.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298,
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
5. Федеральный Стандарт Оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержден приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО № 12), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721.
7. Свод стандартов и Правил Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015) (утверждены решением Совета РОО от «23» декабря 2015г., протокол №07-Р).
8. Кодекс этики – членов саморегулируемой организации оценщиков «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков». Утвержден Советом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Протокол № 139-Р от «20» ноября 2013 г.
9. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р).
10. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России №1102-р от 10.04.2003 г.
11. Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога». Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011г.).
12. Ведомственные Строительные Нормы ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», дата введения: 01.07.1987г.
13. Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (утверждены приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312).
14. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) (по состоянию на 1 января 1972г.). Электронная версия сборников УПВС. Автор: Самойлов А.Г.
15. Артеменков И.Л. Оценка недвижимости. – 11-е изд. / Пер. с англ. Под общ. Ред. И.Л. Артеменкова. – 2-е изд., испр. и доп. – М. ОО «РОО», 2007. – 944 с.
16. Грибовский С.В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. Пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 368 с.
17. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости: учебное пособие для вузов / С.В. Грибовский. – СПб.: Питер, 2001. – 334с.
18. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости / С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.
19. Грязнова А.Г. Оценка бизнеса: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2009. – 736 с.
20. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости Учебник – 2-е изд.,

переработанное и доп. – М.: 2008. – 560 с.

21. Драпиковский А.И. Оценка недвижимости: Учебник. Второе издание / Драпиковский А.И., Игнатенко Н.С., Исаев Н.Б., Лукашова И.В., Мокроусов Н.В., Романенко Л.В. / под ред. Драпиковского, И.Б. Ивановой – изд. 2-е – Б.: «Ега-Басма», 2007. – 480 с.

22. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учеб. Пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010. – 752 с.

23. Лейфер. Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Изд. 3-е, актуализированное и дополненное. – Н. Новгород, 2014. – 257 с.

24. Лейфер. Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Изд. 3-е, актуализированное и дополненное. – Н. Новгород, 2014. – 190 с.

25. Лейфер. Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Изд. 3-е, актуализированное и дополненное. – Н. Новгород, 2014. – 205 с.

26. Петров В.И. Оценка земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров, под ред. доктора экономических наук профессора М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. – 208 с.

27. Табакова С.А., Дидковская А.В. Индексы цен в строительстве. Выпуск 76. Июль 2011. – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011. – 172 с.

28. Табакова С.А., Дидковская А.В. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2011г. для условий строительства в Московской области. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011. – 464 с.

29. Табакова С.А., Дидковская А.В. ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2011г. для условий строительства в Московской области. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011. – 736 с.

30. Табакова С.А., Дидковская А.В. СКЛАДСКИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2011г. для условий строительства в Московской области. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011. – 400 с.

31. Федотова М.А., Рослов В.Ю. «Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации». – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384 с.

32. Щербакова Н.А. Оценка недвижимости: теория и практика: учебное пособие / Н.А. Щербакова. – М.: Изд-во «Омега-Л», 2011. – 269 с.

33. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. – М.: Техносфера, 2011. – 504 с.

15. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Фотографии объекта оценки.

2. Копии необходимых для оценки документов, предоставленные Заказчиком.

3. Копии документов, позволяющих заниматься оценочной деятельностью.