



«УТВЕРЖДАЮ»

Директор ООО «Агентство оценки
«Регион»

_____ /И. Л. Собин/

«08» декабря 2017г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 17-АО/3783-Р
ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРИНАДЛЕЖАЩИХ НА
ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ ООО «АБРИС»

Оценка проведена по состоянию на «04» декабря 2017г.

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

В соответствии с Заданием на оценку от «30» марта 2017г. и Договором № 17-АО/3783-Р от «30» марта 2017г. Оценщик ООО «Агентство оценки «Регион» произвел оценку рыночной стоимости объектов недвижимости, принадлежащих на праве собственности ООО «АБРИС».

Оценка проведена по состоянию на «04» декабря 2017г.

Рыночная¹ стоимость объектов недвижимости, принадлежащих на праве собственности ООО «АБРИС», составляет, в том числе НДС (округленно до тысяч²):

224 421 000 руб.

(Двести двадцать четыре миллиона четыреста двадцать одна тысяча) рублей.

Вывод, содержащийся в отчете, получен в результате расчетов, сделанных Оценщиком исходя из опыта и профессиональных знаний, на основе информации, полученной в результате исследования рынка и предоставленной документации. Описание объекта оценки, информация и ее источники, анализ и методика расчетов, использованные для оценки стоимости, приведены в соответствующих разделах отчета.

Отчет об оценке (далее «отчет») подготовлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 года № 135-ФЗ; Федеральных стандартов оценки (ФСО) №1, №2, №3, №7 (в действующей редакции); стандартов и правил РОО «Свод стандартов и правил РОО 2015» (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 года) (в действующей редакции).

В процессе определения рыночной стоимости Оценщик не проводил аудит, анализ, компиляцию или поиск доказательств достоверности полученной от Заказчика информации и ответственности за ее достоверность не несет, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации. При определении рыночной стоимости перед Оценщиком не ставилась задача, и он не принимает на себя ответственность за полное описание правового состояния объекта оценки и всех вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности на объект оценки. Обращаем Ваше внимание на то, что отдельные части отчета могут трактоваться только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все оговоренные в нем ограничения и допущения.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.³

¹ Рыночная стоимость объектов оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки (продавец и покупатель) действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

² Интервал погрешности (неопределенности) результата оценки. «Регистр оценщиков № 10» март 2012г., стр. 8.

Лейфер Л. А. «Точность результатов оценки и пределы ответственности оценщика». Имущественные отношения в РФ, 2009г., №4, стр. 91.

³ ФЗ-135, Статья 12. Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

Таблица 1.

№ п/п	Наименование объектов оценки	Адрес объектов оценки	Рыночная стоимость, руб.
1.	Административное здание, назначение: нежилое, 6-этажное (подземных этажей - 1), общей площадью 3 878, 4 кв.м., лит. А, А1, А2, А4, А5, кадастровый номер: 37:24:020104:63	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21	103 300 000
2.	Крытая стоянка для служебного автотранспорта, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общей площадью 478,1 кв.м., лит. Д., кадастровый номер 37:24:02010462	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21	5 398 000
3.	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 3 746,5 кв.м, этаж 1,2,3,4,5, лит. Б, кадастровый номер 37:24:020114:11:001:015017740:0200:1001	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21	100 832 000
4.	Нежилое здание крытой стоянки на 8 автомашин, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей-0), общей площадью 272 кв.м., лит. Г, кадастровый номер 37:25:030354:62	Ивановская обл., г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79	2 496 000
5.	Нежилое здание РЭП Кинешемский участок, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 0), общей площадью 743 кв.м., кадастровый номер 37:25:030354:61	Ивановская обл., г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79	6 990 000
6.	Производственное здание. назначение: нежилое. 2-этажное (подземных этажей - 0), общей площадью 524,3 кв.м., лит. Б, кадастровый номер	Ивановская обл., г. Тейково, ул. Першинская, д. 46	5 405 000
ИТОГО			224 421 000

Директор ООО «Агентство оценки «Регион» _____ / И. Л. Собин /
м.п.

СОДЕРЖАНИЕ

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ.....	2
РАЗДЕЛ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.	5
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	7
РАЗДЕЛ 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.	8
РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.	11
РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.	13
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.	15
ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.	15
ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.	17
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	31
РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	47
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.	52
ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.	53
ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.	54
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА ВОСПРОИЗВОДСТВО ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	74
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО И ВНЕШНЕГО УСТАРЕВАНИЙ.....	79
ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.	83
ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	84
ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	110
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	139
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	143
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА	144

Раздел 1. Задание на оценку.⁴

Таблица 2.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ			
Объекты оценки	объекты недвижимости, принадлежащие на праве собственности ООО «АБРИС»		
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	№	Наименование объектов оценки	Адрес
	п/п		
	1.	Административное здание, назначение: нежилое, 6-этажное (подземных этажей - 1), общей площадью 3 878, 4 кв.м., лит. А, А1, А2, А4, А5, кадастровый номер: 37:24:020104:63	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21
	2.	Крытая стоянка для служебного автотранспорта, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общей площадью 478,1 кв.м., лит. Д., кадастровый номер 37:24:02010462	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21
	3.	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 3 746,5 кв.м, этаж 1,2,3,4,5, лит. Б, кадастровый номер 37:24:020114:11:001:015017740:0200:1001	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21
	4.	Нежилое здание крытой стоянки на 8 автомашин, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей-0), общей площадью 272 кв.м., лит. Г, кадастровый номер 37:25:030354:62	Ивановская обл., г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79
	5.	Нежилое здание РЭП Кинешемский участок, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 0), общей площадью 743 кв.м., кадастровый номер 37:25:030354:61	Ивановская обл., г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79
6.	Производственное здание. назначение: нежилое. 2-этажное (подземных этажей - 0), общей площадью 524,3 кв.м., лит. Б, кадастровый номер	Ивановская обл., г. Тейково, ул. Першинская, д. 46	
Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей	Количественные и качественные характеристики указаны в соответствии с технической документацией, предоставленной для проведения оценки		
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности		
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки	Право собственности на объекты недвижимости. Право собственности на земельный участок Собственник: ООО «АБРИС» ИНН 7717651721 ОГРН 1097746253813, выдан 27.04.2009г. адрес: 105082, г. Москва, ул. Рубцовская набережная, д. 3, стр. 1. Ограничения (обременения): см. Раздел 6 «Описание объекта оценки».		
Цели и задачи проведения оценки	Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.		
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы заказчиком для реализации в рамках конкурсного производства. Связанные с этим ограничения: отчет об оценке не может применяться для иных целей.		
Вид определяемой	Рыночная стоимость в соответствии с договором на проведение № 17-АО/3783-Р от		

⁴ ФСО-3. «а) задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки». 426076, Удмуртская Республика г. Ижевск, Ленина, д.30А
aoregion@gmail.com
www.ocenili.ru
(3412) 972-980

стоимости	«30» марта 2017г.
Особенности проведения осмотра	При естественном и искусственном освещении
Дата оценки	«04» декабря 2017г.
Правообладатель объекта оценки	ООО «АБРИС» ИНН 7717651721 ОГРН 1097746253813, выдан 27.04.2009г. адрес: 105082, г. Москва, ул. Рубцовская набережная, д. 3, стр. 1.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	На усмотрение Оценщика в соответствии с действующим законодательством, см. раздел 3
Итоговая величина рыночной стоимости должна быть указана	В российских рублях, в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам
Документы технической инвентаризации	Документы представлены в разделе 6
Заклучения специальных экспертиз	Не привлекались
Другие документы по объекту оценки (при их наличии)	Не представлены Заказчиком
Форма предоставления отчета	Письменная
Порядок и сроки предоставления Заказчиком материалов и информации	Заказчик передает копии документов на объект оценки при осмотре объекта
Прогноз изменения стоимости объекта оценки в будущем	Не требуется
Размер затрат, необходимых при обращении взыскания на объект оценки	Не требуется

Раздел 2. Применяемые стандарты оценочной деятельности.⁵
--

Таблица 3.

КРАТКОЕ НАИМЕНОВАНИЕ СТАНДАРТА	ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ СТАНДАРТА	СВЕДЕНИЯ О ПРИНЯТИИ СТАНДАРТА	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТА
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки».	Минэкономразвития России приказ от 20 мая 2015 г. № 297	Стандарт обязателен к применению согласно ст.15 и 20 Федерального Закона РФ № 135 от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости».	Минэкономразвития России приказ от 20 мая 2015 г. № 298	Стандарт обязателен к применению согласно ст.15 и 20 Федерального Закона РФ № 135 от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке».	Минэкономразвития России приказ от 20 мая 2015 г. № 299	Стандарт обязателен к применению согласно ст.15 и 20 Федерального Закона РФ № 135 от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости».	Приказ Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014г.	Стандарт обязателен к применению согласно ст.15 и 20 Федерального Закона РФ № 135 от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
ССО РОО 2015	Свод стандартов и правил РОО 2015	Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 года	Стандарты РОО не должны нарушать обязательных требований государственных стандартов, а также норм и правил, принятых в области оценки органами государственного управления в пределах их компетенции. Стандарты РОО подлежат обязательному соблюдению членами РОО в пределах, устанавливаемых для каждого стандарта в структурном элементе «Область применения», где указываются разделы (подразделы, пункты), применение которых носит обязательный характер. Иные положения стандартов применяют по усмотрению Оценщика или по требованию Заказчика (клиента).

В дальнейшем при упоминании в отчете тех или иных положений стандарта такое упоминание будет сопровождаться ссылкой на Краткое наименование стандарта.

⁵ ФСО-3. « III. Требования к содержанию отчета об оценке, 8. Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие разделы, б) применяемые стандарты оценочной деятельности».

Раздел 3. Принятые при проведении объекта оценки допущения.⁶

Приводимый в отчете анализ, мнения и заключения Оценщика ограничиваются высказанными предположениями и ограничительными условиями, указанными ниже.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь при его использовании в указанных в нем целях. Какие-либо промежуточные результаты не могут быть использованы в качестве оценок отдельных объектов.
2. Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав. Оценщик проводит оценку по фактически имеющимся в его распоряжении документам, устанавливающим качественные и количественные характеристики. Оценщик не занимается измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, объемы, содержащиеся в документах, представленные Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов.
4. В отчете указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией, что читатель сможет самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который невозможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от Оценщика причинам.
5. Сведения, полученные Оценщиком из внешних источников, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать точность информации большую, чем точность исходных материалов, взятых из литературы, или представленной Заказчиком документации.
6. В отчете используются модели и расчетные формулы, в основе которых лежат те или иные допущения. Эти допущения Оценщик отражает в отчете по мере обращения к ним. Принятые допущения и ограничения следует учитывать при использовании представленных результатов. Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщика, возможно, будут вынуждены принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиками в соответствующей части отчета.
7. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Оценщиком.
9. В отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки (в пределах погрешности метода). В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговое значение получено также при использовании округленных показателей.
10. Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Оценщиков, и, по желанию Оценщиков, защитить от всякого рода материальной ответственности,

⁶ ФСО-3. «в) принятые при проведении оценки объекта оценки допущения».
426076, Удмуртская Республика
г. Ижевск, Ленина, д.30А
aoregion@gmail.com
www.ocenili.ru
(3412) 972-980

происходящей из иска третьих сторон к Оценщикам, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщиков, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности стали следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщиков в процессе выполнения обязательств по договору.

11. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях⁷.
12. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.⁸
13. Оценщик не проводит в полном объеме юридическую экспертизу и иные исследования юридических прав и обязанностей Заказчика, кроме получения информации и анализа факта наличия правоустанавливающих и правозакрепляющих документов на данный объект оценки, включая анализ объема ограничений (обременений) объекта.
14. В соответствии с профессиональными этическими нормами Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика. Он также не может разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.
15. Без письменного согласия Оценщика, настоящий отчет не должен распространяться или публиковаться, равно, как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей иных, чем указано выше. Настоящий отчет предназначен исключительно для выше оговоренной цели. Оценщик не принимает юридической и финансовой ответственности перед третьими лицами, независимо от того, будет ли он использоваться третьими лицами для целей, оговоренных в отчете, или для каких-либо иных целей. Оценщик также не принимает на себя ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.
16. Полученная оценка отражает независимое суждение оценщика о стоимости имущества, основанное на его профессиональном опыте и знаниях, и носит рекомендательный характер (см. статья 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ», ФЗ-135 от 29.07.98). Таким образом, вышеуказанные значения могут быть использованы Заказчиком в качестве отправной точки при обеспечении реализации имущественных прав, а при обязательности проведения оценки (см. статья 8 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ», ФЗ-135 от 29.07.98) рекомендует проведение торгов. Действие настоящей статьи не распространяется на отношения, возникающие при распоряжении государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями имуществом, закрепленным за ними в хозяйственном ведении или оперативном управлении, за исключением случаев, если распоряжение имуществом в соответствии с законодательством Российской Федерации допускается с согласия собственника этого имущества, а также на отношения, возникающие в случае распоряжения государственным или муниципальным имуществом при реорганизации государственных и муниципальных унитарных предприятий, государственных и муниципальных учреждений.
17. Чтобы не ввести пользователя Отчетом в заблуждение, Оценщик указал в Отчет информацию о надежности декларируемой оценки, позволяющую пользователю Отчетом адекватно оценивать свои риски, принимая решения, которые в той или иной степени зависят от оценки. Поэтому, чтобы быть корректным по отношению к пользователю Отчета, Оценщик,

⁷ ФСО-2. п. 4.

⁸ Ст.12 ФЗ №135-ФЗ.

представляя Отчет, заявляет, что оценка является вероятностной (неопределенной) величиной, что она не может рассматриваться как точное значение рыночной стоимости. Заявление Оценщиком в Отчете о том, что итоговая оценка содержит неопределенность, в явном виде указано в Руководстве 5 «Неопределенность оценки» из стандартов оценки, которые издает RICS. Поэтому результат альтернативной оценки объекта оценки, который неизбежно отличается от величины стоимости, полученной в отчете, не может интерпретироваться как факт расхождения двух результатов.

18. Экспертиза оцениваемого имущества не предполагалась и не проводилась. Данные о количественных и качественных характеристиках взяты Оценщиком из документации, предоставленной Заказчиком (в соответствующих главах отчета об оценке приведены ссылки). Исполнитель не несет ответственность за предоставление Заказчиком документов, содержащих недостоверные сведения, повлекшие к искажению результатов оценки объекта оценки.
19. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. В отсутствии документально подтвержденных данных экологического загрязнения объекта оценки, его рыночная стоимость определяется Оценщиком, исходя из предположения об отсутствии таковых.
20. Расчеты производятся из допущения, что информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, указанная в документах достоверна. При составлении отчета об оценке сделано допущение, что представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами.
21. При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости Оценщик проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки.
22. Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

Раздел 4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике. ⁹

Таблица 4.

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	
Основание	решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-132857/12 от 16.04.2014г.
Конкурсный управляющий	Погорелко Анатолий Михайлович
Организационно правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «АБРИС»
ИНН/КПП	7717651721
ОГРН	1097746253813, выдан 27.04.2009г.
Адрес	105082, г. Москва, ул. Рубцовская набережная, д. 3, стр. 1.
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовой договор ⁸	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство оценки «Регион»
ИНН	1831095571
ОГРН	1041800255210 дата присвоения 18.03.2004г.
Сведения о страховании ответственности юридического лица	ООО «Агентство оценки «Регион» - ОАО "АльфаСтрахование", страховой полис №4791R/776/00008/7, срок действия с «04» февраля 2017г. по «03» февраля 2018г., страховая сумма 50 100 000 (Пятьдесят миллионов сто тысяч) рублей.
Место нахождения	426076, УР, г. Ижевск, ул. Ленина, 30а (3 этаж), тел. 972-980
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Исполнитель сообщает о своей независимости в соответствии с требованиями ст. 16 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 (в действующей редакции)

Таблица 5.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ ¹⁰	
Фамилия, имя, отчество директора	Оценщик I категории ¹¹ , эксперт экспертного совета СРО «Российское общество оценщиков», медиатор, судебный эксперт: Собин Иван Леонидович
Информация о членстве в СРО	Регистрационный номер в Реестре СРО «Российское общество оценщиков» №001128, включен в реестр членов РОО: 03.10.2007 г. Адрес СРО «РОО»: 107078, Москва, 1-ый Басманный переулок, д. 2а, стр. 5
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП № 346471 от «14» июля 2002 г. о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса), выдан «Московским государственным университетом экономики, статистики и информатики»
Сведения о страховании гражданской ответственности	ОАО "АльфаСтрахование", страховой полис № 4791R/776/00082/7, срок действия «10» октября 2017г. по «09» октября 2018г., страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Свидетельство о повышении квалификации № 190 от «24» декабря 2004 г. по программе «Оценочная деятельность», выдано «Московским международным институтом эконометрии, информации, финансов и права» Сертификат о повышении квалификации № 5270 от «09» апреля 2007г. по программе «Практика оценки рыночной стоимости недвижимости», выдан «Международной Академией Оценки и Консалтинга», г. Москва

⁹ ФСО-3. «г) сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке».

¹⁰ ФСО - 3 п. 8г.

¹¹ Согласно Квалификационному справочнику должностей руководителей, специалистов и других служащих, утвержденного Постановлением Минтруда РФ от 21.08.1998г №37 в редакции от 20.06.2002г.

	Удостоверение о повышении квалификации № 0511 от «25» июня 2008г. по программе дополнительного профессионального образования «Оценка стоимости земель», «Современная практика оценки в России», выдан Негосударственное образовательное учреждение «Институт оценки и управления собственностью» Кубанского государственного технологического университета, г. Краснодар
	Свидетельство о повышении квалификации № 0281 от «22» августа 2009г. по программе «Оценочная деятельность», выдан Негосударственным образовательным учреждением ВПО «Московская финансово-промышленная академия», г. Москва
	Свидетельство о повышении квалификации № Н-604 от «19» апреля 2011г. По программе «Оценка недвижимости. Работа оценщика в условиях 2011г.»
	Свидетельство о повышении квалификации № ЮФ-624 от «18» марта 2011г. по программе «Российский оценочный форум ЮФОРУМ 2011»
	Свидетельство о повышении квалификации № 149/2011 от «19» мая 2011г. По программе «Медиация: правовые и психологические основы», выдан «Институтом экономики, управления и права» г. Казань
Стаж оценочной деятельности	с 2002г.
Место нахождения	426076, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Ленина, 30а (3 этаж)
Сведения о независимости Оценщика¹²	Оценщик сообщает о своей независимости в соответствии с требованиями ст. 16 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 (в действующей редакции)
Фамилия, имя, отчество оценщика	Зуева Светлана Владимировна
Информация о членстве в СРО	«Российское общество оценщиков», сертификат №02Р-06339, выдан 22.02.2007г., регистрационный номер в Реестре СРО «РОО» №00199, дата включения в реестр 09.07.2007г. Адрес СРО «РОО»: 107078, Москва, 1-ый Басманный переулок, д. 2а, стр. 5
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №983042 от 17.05.2006г., выданный НОУ «Московской финансово-промышленной академии (МФПА)»
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Свидетельство о повышении квалификации № 0277 от «22» августа 2009г. по программе «Оценочная деятельность» выдан Негосударственным образовательным учреждением ВПО «Московская финансово-промышленная академия», г. Москва
Сведения о страховании гражданской ответственности	ОАО "АльфаСтрахование", страховой полис № 4791R/776/00083/7, срок действия с «10» октября 2017г. по «09» октября 2018г., страховая сумма 3 000 000 (три миллиона) рублей
Стаж работы в области оценочной деятельности	с 2006г.
Место нахождения	426076, УР, г. Ижевск, ул. Ленина, д.30А
Сведения о независимости Оценщика¹³	Оценщик сообщает о своей независимости в соответствии с требованиями ст. 16 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 (в действующей редакции)
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах¹⁴	дополнительные специалисты не привлекались

¹² В соответствии с требованиями ст. 16 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 (в действующей редакции).

¹³ В соответствии с требованиями ст. 16 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 (в действующей редакции).

Раздел 5. Основные факты и выводы. ¹⁵

Таблица 6.

Порядковый номер отчета	№ 17-АО/3783-Р		
Основание для заключения договора	задание на оценку от «30» марта 2017г.		
Основание для проведения оценки	договор № 17-АО/3783-Р от «30» марта 2017г.		
Вариант использования объекта оценки, признанный наиболее эффективным	Исходя из задания на оценку по функциональному назначению.		
Дата определения стоимости объекта оценки	«04» декабря 2017г.		
Дата осмотра	«03» - «05» апреля 2017г.		
Дата составления отчета	«08» декабря 2017г.		
Срок проведения работ	«30» марта 2017г. - «08» декабря 2017г.		
Ограничения и пределы применения итоговой стоимости	Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета об оценке, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Результаты оценки могут быть использованы Заказчиком для целей предполагаемого использования. Результаты оценки не могут использоваться в иных целях.		
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	№ п/п	Наименование объектов оценки	Адрес объектов оценки
	1.	Административное здание, назначение: нежилое, 6-этажное (подземных этажей - 1), общей площадью 3 878, 4 кв.м., лит. А, А1, А2, А4, А5, кадастровый номер: 37:24:020104:63	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21
	2.	Крытая стоянка для служебного автотранспорта, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общей площадью 478,1 кв.м., лит. Д., кадастровый номер 37:24:020104:62	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21
	3.	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 3 746,5 кв.м, этаж 1,2,3,4,5, лит. Б, кадастровый номер 37:24:020114:11:001:015017740:0200:1001	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21
	4.	Нежилое здание крытой стоянки на 8 автомашин, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей-0), общей площадью 272 кв.м., лит. Г, кадастровый номер 37:25:030354:62	Ивановская обл., г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79
	5.	Нежилое здание РЭП Кинешемский участок, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 0), общей площадью 743 кв.м., кадастровый номер 37:25:030354:61	Ивановская обл., г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79
	6.	Производственное здание. назначение: нежилое. 2-этажное (подземных этажей - 0), общей площадью 524,3 кв.м., лит. Б, кадастровый номер	Ивановская обл., г. Тейково, ул. Першинская, д. 46

Таблица 7.

¹⁴ ФСО-3. «г» сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке».

¹⁵ ФСО-3. «е» основные факты и выводы».

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ				
Наименование объектов оценки	Результаты оценки, полученные с применением затратного подхода, руб.	Результаты оценки, полученные с применением сравнительного подхода, руб.	Результаты оценки, полученные с применением доходного подхода, руб.	Итоговая величина согласованной рыночной стоимости объекта оценки, руб., округл.
Административное здание, назначение: нежилое, 6-этажное (подземных этажей - 1), общей площадью 3 878, 4 кв.м., лит. А, А1, А2, А4, А5, кадастровый номер: 37:24:020104:63 по адресу: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21	105 011 000	99 427 000	113 210 000	103 300 000
Крытая стоянка для служебного автотранспорта, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общей площадью 478,1 кв.м., лит. Д., кадастровый номер 37:24:02010462 по адресу: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21	11 089 000	3 934 000	4 101 000	5 398 000
Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 3 746,5 кв.м, этаж 1,2,3,4,5, лит. Б, кадастровый номер 37:24:020114:11:001:015017740:0200 :1001 по адресу: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21	111 058 000	94 983 000	108 151 000	100 832 000
Нежилое здание крытой стоянки на 8 автомашин, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей-0), общей площадью 272 кв.м., лит. Г, кадастровый номер 37:25:030354:62 по адресу: Ивановская обл., г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79	2 591 000	2 449 000	2 544 000	2 496 000
Нежилое здание РЭП Кинешемский участок, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 0), общей площадью 743 кв.м., кадастровый номер 37:25:030354:61 по адресу: Ивановская обл., г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79	8 168 000	6 661 000	6 806 000	6 990 000
Производственное здание. назначение: нежилое. 2-этажное (подземных этажей - 0), общей площадью 524,3 кв.м., лит. Б, кадастровый номер по адресу: Ивановская обл., г. Тейково, ул. Першинская, д. 46	5 266 000	5 449 000	5 410 000	5 405 000

Раздел 6. Описание объектов оценки.¹⁶

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки.

Количественные и качественные характеристики, используемые в описании объекта оценки и расчетах Оценщика, приводились по данным Заказчика, а также с использованием следующей документации, предоставленной Заказчиком:

Таблица 8.

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1.	Копия выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости площадью 3878,4 кв.м. по адресу: РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21	№77/100/347/2017-3117 от 15.09.2017г.
2.	Копия технического паспорта на нежилое здание площадью 3878,4 кв.м. по адресу: РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21	порядковый № 8124 от 25.08.2006г.
3.	Копия выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости площадью 478,1 кв.м. по адресу: РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21	№77/100/347/2017-3118 от 15.09.2017г.
4.	Копия технического паспорта на нежилое здание площадью 478,1 кв.м. по адресу: РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21	порядковый № 8124 от 29.05.2007г.
5.	Копия выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости площадью 3746,5 кв.м. по адресу: РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21	№77/100/347/2017-3114 от 15.09.2017г.
6.	Копия технического паспорта на нежилое здание площадью 4470,4 кв.м. по адресу: РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21	порядковый № 8124 от 18.10.2007г.
7.	Копия выписки из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок по адресу: РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21	№99/2017/41725935 от 04.12.2017г.
8.	Копия выписки из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости площадью 272,0 кв.м. по адресу: РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79	№37-0-1-78/4006/2017-4533 от 27.11.2017г.
9.	Копия выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости площадью 743,0 кв.м. по адресу: РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79	№37-0-1-78/4006/2017-4534 от 27.11.2017г.
10.	Копия технического паспорта на здание РЭП Кинешемский участок площадью 743 кв.м. по адресу: РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79	от 09.04.2010г.
11.	Копия выписки из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок по адресу: РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79	№99/2017/41698320 от 04.12.2017г.
12.	Копия выписки из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости площадью 524,3 кв.м. по адресу: РФ, Ивановская область, г. Тейково, ул. Першинская, д. 46	№37-0-1-78/4006/2017-4532 от 27.11.2017г.
13.	Копия технического паспорта на нежилое здание площадью 524,3 кв.м. по адресу: РФ, Ивановская область, г. Тейково, ул.	инв. №5120 от 17.03.2010г.

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
	Першинская, д. 46	
14.	Копия выписки из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок по адресу: РФ, Ивановская область, г. Тейково, ул. Першинская, д. 46	№99/2017/41699408 от 04.12.2017г.
15.	Копия решения арбитражного суда города Москвы о признании несостоятельным (банкротом) ООО «Абрис», открытии в отношении ООО «Абрис» конкурсного производства и утверждении конкурсного управляющего	дело № А40-132857/12 от 16.04.2014г.
16.	Копия определения о продлении срока конкурсного производства в отношении ООО «АБРИС»	дело № А40-132857/12 от 15.10.2014г.
17.	Копия определения о продлении срока конкурсного производства в отношении ООО «АБРИС»	дело № А40-132857/12 от 07.04.2015г.
18.	Копия определения о продлении срока конкурсного производства в отношении ООО «АБРИС»	дело № А40-132857/12 от 13.10.2015г.
19.	Копия определения о продлении срока конкурсного производства в отношении ООО «АБРИС»	дело № А40-132857/12 -24-233 от 11.04.2016г.
20.	Копия определения о продлении срока конкурсного производства в отношении ООО «АБРИС»	дело № А40-132857/12-24-233 от 07.10.2016г.
21.	Копия определения о продлении срока конкурсного производства в отношении ООО «АБРИС»	дело № А40-132857/12-24-233 от 27.03.2017г.
22.	Копия определения об утверждении конкурсного управляющего ООО «АБРИС»	дело № А40-132857/12-24-233Б от 01.09.2017г.
23.	Копия определения о продлении срока конкурсного производства в отношении ООО «АБРИС»	дело № А40-132857/12-24-233 от 25.09.2017г.

Вывод: Копии документов, заверенные должным образом, представлены в Приложении отчета согласно ФСО-3, п. IV. «Требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки».

Таблица 9. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.

№ п/п	Название раздела	Источник информации
1	Анализ объектов оценки и их окружения	<ol style="list-style-type: none"> 1. www.gks.ru - Федеральная служба государственной статистики; 2. Закон РФ № 122 от 21.07.1997г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». 3. StatSoft, Inc. (2001). Электронный учебник по статистике. Москва, StatSoft. WEB: http://www.statsoft.ru/home/textbook/default.htm. 4. Р. В. Бабенко «Модели оценки недвижимости» базис версия 1.1.С, 2012г.
2	Оценка рыночной стоимости затратным подходом	<ol style="list-style-type: none"> 1. «Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений» учебно-методическое пособие по курсу повышения квалификации профессиональных оценщиков недвижимости. – Санкт-Петербург: Первый институт независимой оценки и аудита, 1997г.; 2. ФЗ – №136 от 25.10.2001 г. «Земельный кодекс РФ», ФЗ - №78 от 18.06.2001 г. «О землеустройстве»; 3. ФЗ - №28 от 02.01.2000 г. «О государственном земельном кадастре»; 4. ФЗ - № 122 от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»; 5. Анисимова Л.К. Учебное пособие « Теоретические основы индивидуальной оценки земельных участков», Учебного центра ФКЦ «Земля», 2007г. 6. Т.Г. Касьяненко «Оценка недвижимости» учебное пособие, Крокус, 2010г. 7. С.Г. Ермаченков «Стоимость имущества и срок его реализации», Энциклопедия оценки, РОО, Москва, 2010г. 8. В. Т. Александров «Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости», СтройИздат северо-запад, Санкт-Петербург, 2010г. 9. «Справочник оценщика недвижимости» Л. А. Лейфер ТОМ 3, Корректирующие

№ п/п	Название раздела	Источник информации
		коэффициенты для оценки земельных участков, Н. Новгород 2014г.
3	Оценка рыночной стоимости сравнительным подходом	<ol style="list-style-type: none"> 1. А. Г. Грязнова, М.А.Федотова. Оценка недвижимости. – Москва «Финансы и статистика» 2007 год; 2. В. А. Прорвич. Стандартизация оценки недвижимого имущества» - Москва, ЗАО «Издательство «Экономика», 2006г.; 3. Н. Е. Симионова, С. Г. Шеина. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости» - Москва – Ростов-на Дону, 2006г.; 4. Е. С. Озеров. Экономика и менеджмент недвижимости – Санкт-Петербург, 2003 г.; 5. Т.Г. Касьяненко «Оценка недвижимости» учебное пособие, Крокус, 2010г. 6. С.Г. Ермаченков «Стоимость имущества и срок его реализации», Энциклопедия оценки, РОО, Москва, 2010г. 7. «Справочник оценщика недвижимости» Л. А. Лейфер ТОМ I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Н. Новгород, 2014.
4	Оценка рыночной стоимости доходным подходом	<ol style="list-style-type: none"> 1. А. Г. Грязнова, М.А.Федотова. Оценка недвижимости. – Москва «Финансы и статистика» 2007 год.; 2. В. А. Прорвич. Стандартизация оценки недвижимого имущества» - Москва, ЗАО «Издательство «Экономика», 2006г.; 3. Н. Е. Симионова, С. Г. Шеина. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости» - Москва – Ростов-на Дону, 2006г.; 4. Т.Г. Касьяненко «Оценка недвижимости» учебное пособие, Крокус, 2010г. 5. С.Г. Ермаченков «Стоимость имущества и срок его реализации», Энциклопедия оценки, РОО, Москва, 2010г. 6. «Справочника оценщика недвижимости» Л. А. Лейфер Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода».

Термины и определения.¹⁷

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

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)».

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.

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.

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.

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.

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

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

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.

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

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

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

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

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

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

Описание объекта оценки.

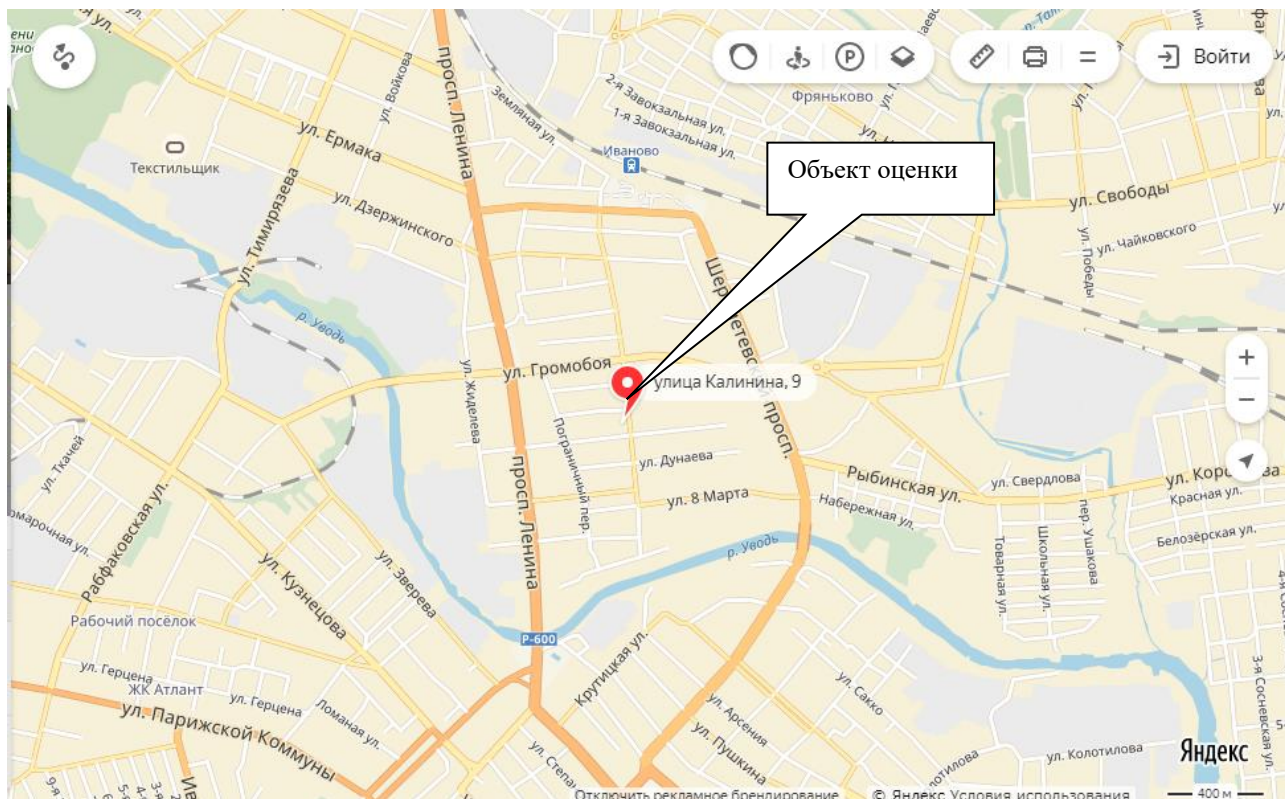


Рис. 1 Местоположение объекта оценки по адресу: РФ, Ивановская обл., г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21

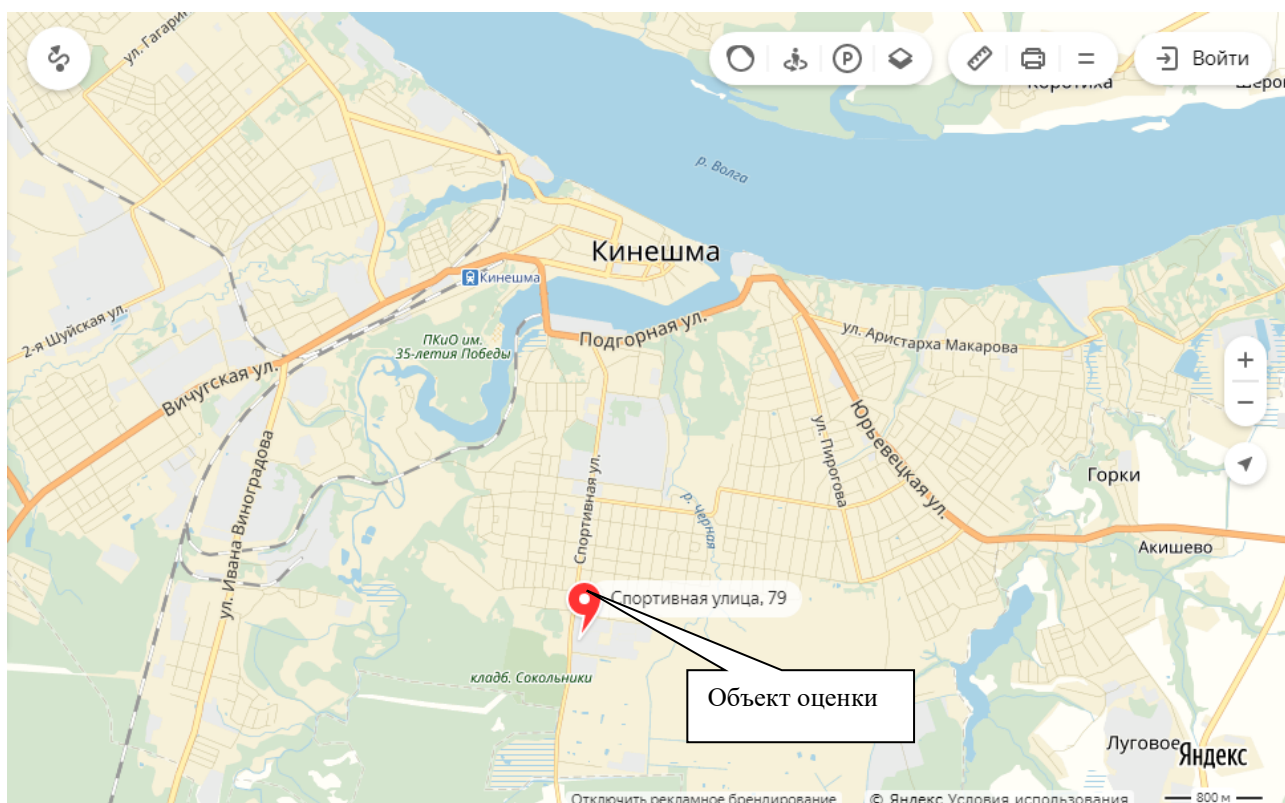


Рис. 2 Местоположение объекта оценки по адресу: РФ, Ивановская обл., г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79

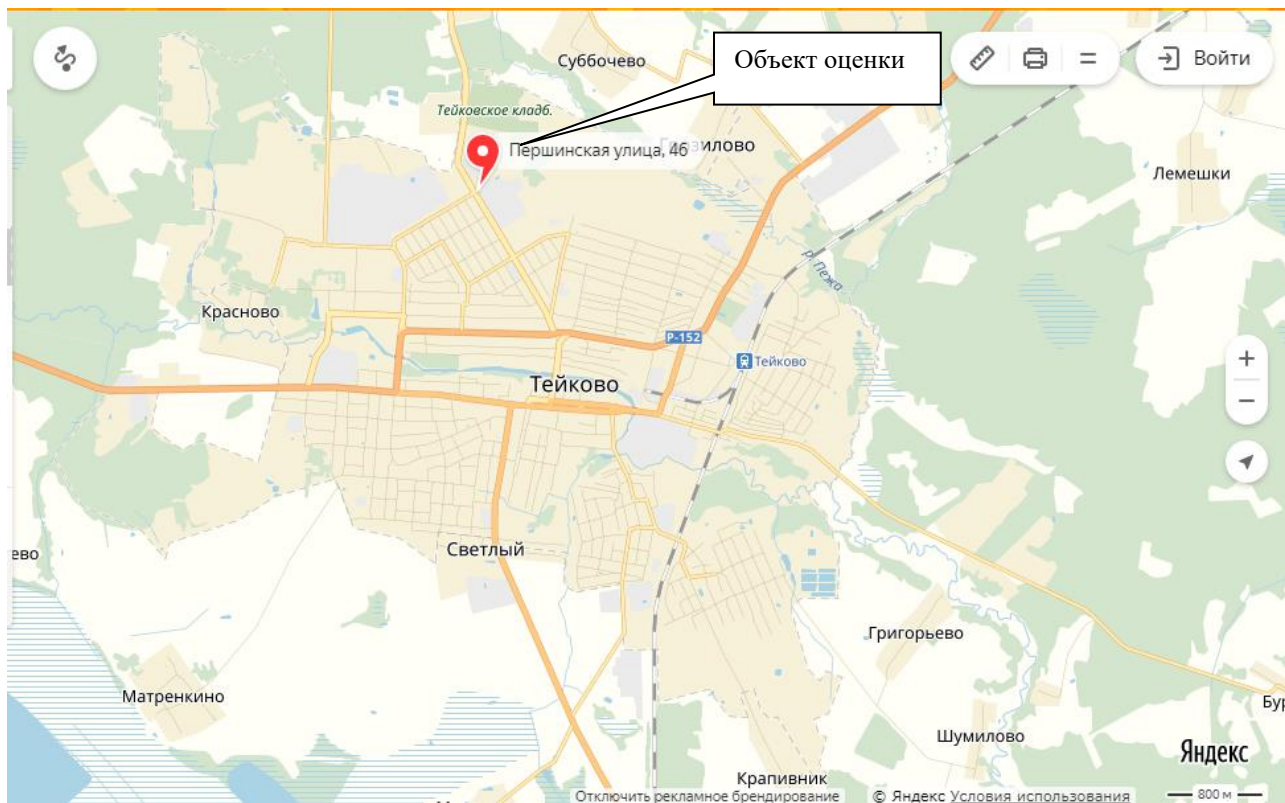


Рис. 3 Местоположение объекта оценки по адресу: РФ, Ивановская обл., г. Тейково, ул. Першинская, д. 46

Таблица 10.



Фото объектов оценки



объекты оценки по адресу: РФ, Ивановская область, г. Ивановская обл., г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21



Фото объектов оценки



объект оценки по адресу: РФ, Ивановская обл., г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79



Фото объектов оценки



объект оценки по адресу: РФ, Ивановская обл., г. Тейково, ул. Першинская, д. 46

Таблица 11. Шкала экспертных¹⁸ оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости.¹⁹

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента.	0 - 20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	21 - 40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41 - 60
Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	61 - 80
Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100 % остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	81 - 100

Таблица 12. Описание объекта оценки по адресу: РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21

№ п/п	Наименование
1	Количественные и качественные характеристики объектов оценки
1.1.	Местоположение

¹⁸ Эксперт, руководствуясь статьей 19 ФСО-1 «...Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение Оценщика или привлеченного Экспертом специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается, таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений».

¹⁹ Бабенко Р. В. «Модели оценки недвижимости» для оценщика, следователя, судьи, адвоката, инвестора, нотариуса, сюрвейера, специалиста по Due diligence, андеррайтера версия 1.1с, Ростов на Дону, 2012г., таблица 31, стр.204.

№ п/п	Наименование	
1.2.	Адрес	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21
1.3.	Локальные особенности расположения	Размещение общественно - деловых объектов, жилых домов
1.4.	Транспортная доступность	хорошая
1.5.	Информация по земельному участку	
1.6.	Рельеф участка	спокойный
1.7.	Улучшения земельного участка	нежилое здание, литера А, А1, А2, А4, А5 нежилое здание, литера Д нежилые помещения, литера Б
1.8.	Площадь земельного участка под объектом оценки	административное здание, литера А, А1, А2, А4, А5 – 890,1 кв.м крытая стоянка для служебного транспорта, литера Д – 512,9 кв.м. нежилые помещения, литера Б – 1148,1 кв.м.
1.9.	Общая площадь участка	4695 кв.м.
1.10.	Категория земель	земли населенных пунктов
1.11.	Сервитут	отсутствуют
1.12.	Обременение	не зарегистрировано
1.13.	Разрешенное использование земельного участка	для административного здания
1.14.	Кадастровый номер	37:24:020114:32
1.15.	Сведения о правах	право собственности ²⁰
1.16.	Информация по объекту недвижимости	
1.17.	Имущественные права на объект недвижимости	право собственности
1.18.	Назначение	административное здание, литера А, А1, А2, А4, А5 нежилое крытая стоянка для служебного транспорта, литера Д - нежилое нежилые помещения, литера Б – нежилые
1.19.	Обременения, связанные с объектом недвижимости	административное здание, литера А, А1, А2, А4, А5 – не зарегистрировано крытая стоянка для служебного транспорта, литера Д - не зарегистрировано нежилые помещения, литера Б – не зарегистрировано
1.20.	Физический износ объекта недвижимости по данным технического паспорта, %	административное здание, литера А, А1, А2, А4, А5 – 27% крытая стоянка для служебного транспорта, литера Д - 5% нежилые помещения, литера Б – 20%
1.21.	Доля собственности	100 %
1.22.	Устаревания объекта недвижимости	не обнаружено
1.23.	Физические свойства объектов недвижимости	
1.24.	Группа капитальности	административное здание, литера А, А1, А2, А4, А5 – I крытая стоянка для служебного транспорта, литера Д - I нежилые помещения, литера Б – I
1.25.	Общая площадь	административное здание, литера А, А1, А2, А4, А5

²⁰ В выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок, кад. № 37:24:020114:32, сведения о правах не указаны. Согласно ГК РФ (часть вторая) Статья 552, по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования. Оценщик в качестве допущения предполагает, что земельный участок принадлежит собственнику недвижимости на праве собственности.

№ п/п	Наименование		
		– 3 878,4 кв.м. крытая стоянка для служебного транспорта, литера Д - 478,1 кв.м. нежилые помещения, литера Б – 3 746,5 кв.м	
1.26.	Строительный объем	административное здание, литера А, А1, А2, А4, А5 – 18 364 куб.м. крытая стоянка для служебного транспорта, литера Д - 1 404 куб.м. нежилые помещения, литера Б – 19 970 куб.м.	
1.27.	Этажность	административное здание, литера А, А1, А2, А4, А5 – 6 крытая стоянка для служебного транспорта, литера Д - 1 нежилые помещения, литера Б – 5	
1.28.	Год постройки	административное здание – 1933, проведен капитальный ремонт крытая стоянка для служебного транспорта – 2003 нежилые помещения – 1978, проведен капитальный ремонт	
2	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов недвижимости, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки		
2.1.	Конструктивный элемент²¹	Исполнение конструктивного элемента	Техническое состояние²²
2.2.	Фундамент	литера А, А1, А2, А4, А5 – бутовый ленточный литера Д – бетонная плита на песчаном основании литера Б – железобетонные фундаментные блоки	не удовлетворительное удовлетворительное не удовлетворительное
2.3.	Стены	литера А, А1, А2, А4, А5 – кирпичные оштукатуренные литера Д – железобетонные панели утепленные литера Б – кирпичные оштукатуренные	не удовлетворительное удовлетворительное не удовлетворительное
2.4.	Перекрытия	литера А, А1, А2, А4, А5 – железобетонные литера Д – сборные ж/б панели с утеплителем литера Б – железобетонное	хорошее удовлетворительное хорошее
2.5.	Крыша	литера А, А1, А2, А4, А5 – металлическая литера Д – мягкорулонная совмещенная с перекрытием литера Б – оцинкованное железо по деревянной обрешетке	хорошее удовлетворительное хорошее
2.6.	Полы	литера А, А1, А2, А4, А5 – бетонные, дощатые, плиточные, паркетные литера Д – бетонные литера Б – линолеум, плиточные, паркетные	хорошее удовлетворительное хорошее
2.7.	Проемы оконные	литера А, А1, А2, А4, А5 – пластиковые створные литера Д – литера Б – алюминиевые стеклопакеты	хорошее удовлетворительное хорошее

²¹ Конструктивные элементы определены по данным технического паспорта.

²² Техническое состояние определено на основании визуального осмотра.

№ п/п	Наименование		
2.8.	Проемы дверные	литера А, А1, А2, А4, А5 – деревянные, филенчатые литера Д – металлические ворота литера Б – деревянные, филенчатые	хорошее удовлетворительное хорошее
2.9.	Отделочные работы	литера А, А1, А2, А4, А5 – пластиковые панели, оклейка обоями, окраска, керамическая плитка литера Д – окраска литера Б – оклейка обоями, окраска, керамическая плитка	хорошее удовлетворительное удовлетворительное
2.10.	Санитарно-электротехническое оборудование	литера А, А1, А2, А4, А5 – отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, радио, телефон, вентиляция, лифты литера Д – отопление, электроосвещение, вентиляция литера Б – отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроосвещение, радио, телефон, вентиляция, лифты	хорошее удовлетворительное хорошее
2.11.	Прочие работы	литера А, А1, А2, А4, А5 – входные площадки литера Д – отмостка литера Б – входные площадки	хорошее удовлетворительное хорошее
3	Дополнительная существенная информация		
3.1.	Остаточная балансовая стоимость на 04.12.2017г., руб.	сведений нет	
3.2.	Текущее использование	используется по назначению	
3.3.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	не установлены	

Таблица 13. Описание объекта оценки по адресу: РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79

№ п/п	Наименование	
1	Количественные и качественные характеристики объектов оценки	
1.1.	Местоположение	
1.2.	Адрес	РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79
1.3.	Локальные особенности расположения	Размещение производственных объектов
1.4.	Транспортная доступность	хорошая
1.5.	Информация по земельному участку	
1.6.	Рельеф участка	спокойный
1.7.	Улучшения земельного участка	крытая стоянка на 8 автомашин, литера Г здание РЭП Кинешемский участок, литер А
1.8.	Площадь земельного участка под объектом оценки	крытая стоянка на 8 автомашин, литера Г – 280 кв.м. ²³ здание РЭП Кинешемский участок, литер А – 743 кв.м.

²³ Площадь застройки земельного участка под нежилым зданием общей площадью 272 кв.м. не установлена, т.к. на данное здание Заказчиком не предоставлен технический паспорт. Оценщик в качестве допущения определил площадь застройки земельного участка по аналогичным оцениваемым объектам недвижимости.

№ п/п	Наименование	
1.9.	Общая площадь участка	8879 кв.м.
1.10.	Категория земель	земли населенных пунктов
1.11.	Сервитут	отсутствуют
1.12.	Обременение	не зарегистрировано
1.13.	Разрешенное использование земельного участка	размещение базы Кинешемского района электрических сетей
1.14.	Кадастровый номер	37:25:030354:2
1.15.	Сведения о правах	право собственности ²⁴
1.16.	Информация по объекту недвижимости	
1.17.	Имущественные права на объект недвижимости	право собственности
1.18.	Назначение	крытая стоянка на 8 автомашин, литера Г - нежилое здание здание РЭП Кинешемский участок, литер А - нежилое здание
1.19.	Обременения, связанные с объектом недвижимости	крытая стоянка на 8 автомашин, литера Г – аренда с 01.01.2013г. по 01.01.2018г. здание РЭП Кинешемский участок, литер А - аренда с 01.01.2013г. по 01.01.2018г.
1.20.	Физический износ объекта недвижимости по данным технического паспорта, %	крытая стоянка на 8 автомашин, литера Г – не установлен здание РЭП Кинешемский участок, литер А – 20%
1.21.	Доля собственности	100 %
1.22.	Устаревания объекта недвижимости	не обнаружено
1.23.	Физические свойства объектов недвижимости	
1.24.	Группа капитальности	крытая стоянка на 8 автомашин, литера Г – не установлен здание РЭП Кинешемский участок, литер А – I
1.25.	Общая площадь	крытая стоянка на 8 автомашин, литера Г – 272 кв.м. здание РЭП Кинешемский участок, литер А – 743 кв.м.
1.26.	Строительный объем	крытая стоянка на 8 автомашин, литера Г – 1400 куб.м. ²⁵ здание РЭП Кинешемский участок, литер А – 3060 куб.м.
1.27.	Этажность	крытая стоянка на 8 автомашин, литера Г – 1 здание РЭП Кинешемский участок, литер А – 2
1.28.	Год постройки	крытая стоянка на 8 автомашин, литера Г – 1985 здание РЭП Кинешемский участок, литер А – 1986
2	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов недвижимости, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	
2.1.	Конструктивный элемент²⁶	Исполнение конструктивного элемента Техническое состояние²⁷

²⁴ В выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок, кад. № 37:25:030354:2, сведения о правах не указаны. Согласно ГК РФ (часть вторая) Статья 552, по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования. Оценщик в качестве допущения предполагает, что земельный участок принадлежит собственнику недвижимости на праве собственности.

²⁵ Строительный объем нежилого здания общей площадью 272 кв.м. не установлен, т.к. на данное здание Заказчиком не предоставлен технический паспорт. Оценщик в качестве допущения определил строительный объем данного здания по аналогичным оцениваемому объектам недвижимости.

²⁶ Конструктивные элементы для здания крытой стоянки на 8 автомашин определены на основании визуального осмотра, для здания РЭП Кинешемского участка по данным технического паспорта

²⁷ Техническое состояние определено на основании визуального осмотра.

№ п/п	Наименование		
2.2.	Фундамент	литера Г – бутовый ленточный литера А – железобетонные блоки	удовлетворительное удовлетворительное
2.3.	Стены	литера Г – кирпичные литера А – кирпичные	удовлетворительное удовлетворительное
2.4.	Перекрытия	литера Г – кирпичные литера А – кирпичные	удовлетворительное удовлетворительное
2.5.	Крыша	литера Г – рулонная литера А – совмещенная рулонная	удовлетворительное удовлетворительное
2.6.	Полы	литера Г – бетонные литера А – линолеум, керамическая плитка	удовлетворительное удовлетворительное
2.7.	Проемы оконные	литера Г – литера А – стеклопакеты	удовлетворительное удовлетворительное
2.8.	Проемы дверные	литера Г – металлические ворота литера А – заводские	удовлетворительное удовлетворительное
2.9.	Отделочные работы	литера Г – штукатурка литера А – внутренняя: побелка, оштукатурено, окрашено, обои, наружная: отделка сайдингом	удовлетворительное удовлетворительное
2.10.	Санитарно-электротехническое оборудование	литера Г – отопление, электроосвещение литера А – отопление, водопровод, канализация, гор.водоснабжение, электроосвещение, телефон, вентиляция, газоснабжение, напольные электрические плиты	удовлетворительное удовлетворительное
2.11.	Прочие работы	литера Г – имеются литера А – входные площадки	удовлетворительное удовлетворительное
3	Дополнительная существенная информация		
3.1.	Остаточная балансовая стоимость на 04.12.2017г., руб.	сведений нет	
3.2.	Текущее использование	используется по назначению	
3.3.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	не установлены	

Таблица 14. Описание объекта оценки по адресу: РФ, Ивановская область, г. Тейково, ул. Першинская, д. 46

№ п/п	Наименование	
1	Количественные и качественные характеристики объектов оценки	
1.1.	Местоположение	
1.2.	Адрес	РФ, Ивановская область, г. Тейково, ул. Першинская, д. 46
1.3.	Локальные особенности расположения	Размещение производственных объектов
1.4.	Транспортная доступность	хорошая
1.5.	Информация по земельному участку	
1.6.	Рельеф участка	спокойный
1.7.	Улучшения земельного участка	производственное здание, литера Б
1.8.	Площадь земельного участка под объектом оценки	производственное здание, литера Б – 309,5 кв.м.

№ п/п	Наименование		
1.9.	Общая площадь участка	13564 кв.м.	
1.10.	Категория земель	земли населенных пунктов	
1.11.	Сервитут	отсутствуют	
1.12.	Обременение	ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса РФ, 37.26.2.8, Постановление Правительства РФ от 24.02.2009г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельный участок, расположенных в границах таких зон» № 160 от 24.02.2009	
1.13.	Разрешенное использование земельного участка	для обслуживания зданий и сооружений производственной базы (административное здание, гараж, мастерская)	
1.14.	Кадастровый номер	37:26:010121:6	
1.15.	Сведения о правах	право собственности ²⁸	
1.16.	Информация по объекту недвижимости		
1.17.	Имущественные права на объект недвижимости	право собственности	
1.18.	Назначение	производственное здание, литера Б - нежилое	
1.19.	Обременения, связанные с объектом недвижимости	производственное здание, литера Б – аренда с 01.01.2013г. на 5 лет	
1.20.	Физический износ объекта недвижимости по данным технического паспорта, %	производственное здание, литера Б – 14%	
1.21.	Доля собственности	100 %	
1.22.	Устаревания объекта недвижимости	не обнаружено	
1.23.	Физические свойства объектов недвижимости		
1.24.	Группа капитальности	производственное здание, литера Б – I	
1.25.	Общая площадь	производственное здание, литера Б – 524,3 кв.м.	
1.26.	Строительный объем	производственное здание, литера Б – 2042 куб.м.	
1.27.	Этажность	производственное здание, литера Б – 1	
1.28.	Год постройки	производственное здание, литера Б – 1996	
2	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов недвижимости, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки		
2.1.	Конструктивный элемент²⁹	Исполнение конструктивного элемента	Техническое состояние³⁰
2.2.	Фундамент	железобетонные блоки	удовлетворительное
2.3.	Стены	железобетонные блоки	удовлетворительное
2.4.	Перекрытия	железобетонное	удовлетворительное
2.5.	Крыша	оцинкованное железо	удовлетворительное
2.6.	Полы	линолеум, плитка	удовлетворительное
2.7.	Проемы оконные	пластиковые	удовлетворительное
2.8.	Проемы дверные	филенчатые	удовлетворительное
2.9.	Отделочные работы	оштукатурено, окрашено	удовлетворительное

²⁸ В выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок, кад. № 37:26:010121:6, сведения о правах не указаны. Согласно ГК РФ (часть вторая) Статья 552, по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования. Оценщик в качестве допущения предполагает, что земельный участок принадлежит собственнику недвижимости на праве собственности.

²⁹ Конструктивные элементы для здания крытой стоянки на 8 автомашин определены на основании визуального осмотра, для здания РЭП Кинешемского участка по данным технического паспорта

³⁰ Техническое состояние определено на основании визуального осмотра.

№ п/п	Наименование		
2.10.	Санитарно-электротехническое оборудование	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, телефон	удовлетворительное
2.11.	Прочие работы	входная площадка	удовлетворительное
3	Дополнительная существенная информация		
3.1.	Остаточная балансовая стоимость на 04.12.2017г., руб.	сведений нет	
3.2.	Текущее использование	используется по назначению	
3.3.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	не установлены	

Раздел 7. Анализ рынка объекта оценки.³¹

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

Недвижимость является потребительским и социальным товаром длительного пользования, удовлетворяющим нужды людей. Недвижимость - неотъемлемая часть процесса производства как в промышленности, так и в сервисной сфере. В условиях высокой инфляции недвижимость играет роль средства сбережений. В таких условиях у нее появляется еще одна функция, характерная для развивающихся рынков - инвестиционная. Доходность инвестиций в строительство недвижимости выше, чем на многих альтернативных рынках. Факторы внешней среды, влияющие на развитие рынка коммерческой недвижимости России, можно условно разбить на пять основных групп:

- политические,
- экономические,
- социально-демографические,
- технологические
- правовые.

Политика

Среди политических факторов следует отметить политическую стабильность на всех уровнях власти, которая будет сохраняться еще на протяжении по крайней мере 2-3 лет. Существует политическая воля для вступления России в ВТО, что приведет к приходу на отечественный рынок иностранных компаний и как потребителей (это стимулирует рост спроса на офисную и торговую недвижимость), и как игроков рынка недвижимости (девелоперов, консультантов, строителей). Немаловажным политическим фактором является укрупнение регионов, что позволит существенно упростить процедуру взаимодействия данных регионов и увеличит возможности для девелопмента.

Экономика

Экономические факторы можно разделить на:

- макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.;
- микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок. В условиях сложившейся финансово-экономической ситуации макроэкономические факторы оказали негативное воздействие на рынок недвижимости: снижение цен на всех сегментах, стагнация рынка в целом. На момент оценки в связи с некоторым «оживлением» экономики рынок недвижимости перешел в стадию стабилизации.

Социально-демографический аспект

Основной социальной тенденцией, которая оказывает существенное влияние на рынок коммерческой недвижимости, является формирование среднего класса - наиболее широкой платежеспособной социальной прослойки. Более серьезные требования предъявляются к торговой недвижимости, а рост спроса на качественные товары потребления формирует спрос на качественную логистику и логистические комплексы. Миграционный приток в крупных городах приводит к дополнительному предложению рабочей силы и, в свою очередь, к росту спроса на жилую, торговую и офисную недвижимость. На момент оценки в Ивановской области численность населения достаточно

³¹ ФСО-7, статья 11.
426076, Удмуртская Республика
г. Ижевск, Ленина, д.30А
aoregion@gmail.com
www.ocenili.ru
(3412) 972-980

стабильна, незначительная убыль связана с миграционными процессами, но на рынок недвижимости этот фактор пока не оказывает существенного влияния, так как текущая политика руководства края ориентирована на удержание кадров в регионе.

Технологии

В России климатические условия накладывают ограничения на технологии строительства. Во многих регионах РФ, в том числе и в Ивановской области, строительство зачастую возможно только в летний период, да и резкие перепады температур между зимой и летом делают сложным поиск инженерных решений, которые в условиях ограниченных инфраструктурных мощностей позволяют укладываться в СНиПы и удовлетворять потребителей.

Правовые

Возможные изменения в налоговом законодательстве, связанные со снижением НДС, налогообложением недвижимости и с налогообложением строительных компаний и компаний, занимающихся производством строительных материалов, являются ключевыми факторами, которые могут изменить развитие недвижимости. При вступлении России в ВТО возможно упрощение банковского регулирования в сфере доступа на рынок заемных средств, так как иностранные банки смогут открывать свои филиалы в России, а не регистрировать местные региональные банки. Среди изменений в законодательстве, оказавших влияние на рынок недвижимости, следует отметить изменения в Земельном кодексе РФ, сделавшие более прозрачными правила приобретения земельных участков в собственность. Это значительно повысило надежность сделок с недвижимостью, в том числе и для иностранных инвесторов.

Основные показатели социально-экономического развития Ивановской области за январь-октябрь 2017 года

Таблица 15.

	Октябрь 2017г.	Январь-октябрь 2017 г.	Октябрь 2017г. в % к		Январь-октябрь 2017г. в % к январю-октябрю 2016г.	Справочно		
			октябрь 2016 г.	сентябрю 2017 г.		октябрь 2016г. в % к		Январь-октябрь 2016г. в % к январю-октябрю 2015 г.
						октябрь 2015 г.	сентябрь 2016 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	х	86,8	112,0	95,9	119,2	116,7	105,7
Объем работ выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей	2717,5	19293,0	66,2	92,4	107,3	122,2	172,2	96,8
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	29,2	167,8	88,8	в 8,4 р.	170,6	в 2,3 р.	в 2,4р.	68,8
Грузооборот транспорта ²⁾ , млн. т-км	16,2	155,8	117,3	93,3	74,5	103,4	131,6	82,9
Оборот розничной торговли, млн.рублей	12881,7	126730,9	101,7	99,8	101,2	90,5	101,1	93,1
Объем платных услуг населению, млн.рублей	3688,7	35136,8	97,8	104,5	100,7	96,3	100,4	96,6

	Октябрь 2017г.	Я н в а р ь - о к т я б р ь 20 17 г.	Октябрь 2017г. в % к		Янв а р ь- о к т я б р ь 2017г. в % к я н в а р ю- о к т я б р ю 2016г.	Справочно		
			октяб рю 2016 г.	сентя брю 2017 г.		октябрь 2016г. в % к		Янв а р ь- о к т я б р ь 2016г. в % к я н в а р ю- о к т я б р ю 2015 г.
						октяб рю 2015 г.	сентя брю 2016г.	
Оборот общественного питания, млн.рублей	515,7	4837,3	108,3	101,6	109,0	101,0	101,4	100,9
Индекс потребительских цен	х	х	103,0	100,2	102,2 ³⁾	106,9	100,8	105,2 ³⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	х	х	104,2	101,0	103,1 ³⁾	105,9	100,3	105,2 ³⁾
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	х	х	95,9 ⁵⁾	98,7 ⁶⁾	97,3 ⁷⁾	96,9 ⁸⁾	105,0 ⁹⁾	99,1 ¹⁰⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ^{4,11)}								
номинальная, рублей	23210,4	22439,6	109,1 ⁵⁾	106,1 ⁶⁾	106,5 ⁷⁾	106,1 ⁸⁾	102,6 ⁹⁾	104,1 ¹⁰⁾
реальная	х	х	105,3 ⁵⁾	106,3 ⁶⁾	102,2 ⁷⁾	99,3 ⁸⁾	102,7 ⁹⁾	96,9 ¹⁰⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс.человек ¹²⁾	4,6	х	69,9	93,6	х	94,3	90,8	х

1) По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

2) Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

3) октябрь к декабрю предыдущего года

4) соответственно за сентябрь и январь-сентябрь 2017г.

5) сентябрь 2017г. в процентах к сентябрю 2016г.

6) сентябрь 2017г. в процентах к августу 2017г.

7) январь-сентябрь 2017г. в процентах к январю-сентябрю 2016г.

8) сентябрь 2016г. в процентах к сентябрю 2015г.

9) сентябрь 2016г. в процентах к августу 2016г.

10) январь-сентябрь 2016г. в процентах к январю-сентябрю 2015г.

11) предварительные данные

12) на конец сентября

Информация подготовлена на основе статистической информации территориального органа федеральной службы государственной статистики по Ивановской области (http://ivanovo.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/ivanovo/resources/7239540043759bcb668b7fa17e1e31710_2017.pdf).

Объекты оценки представляют собой нежилые здания на земельных участках, относятся к рынку коммерческой недвижимости.

Анализ рынка коммерческой недвижимости Ивановской области

Рынок недвижимости переживает сейчас не лучшие времена, однако аналитики выделяют ряд предложений покупки и аренды, которые продолжают вызывать покупательский интерес. Например, недвижимость в Иваново в силу ряда объективных причин продолжает оставаться актуальным продуктом для активного и пассивного вложения средств. Эксперты выделяют несколько объективных аспектов этого явления и готовы сделать прогнозы на будущее.

Учитывая перенасыщенность столичного рынка недвижимости, высокие цены и арендные ставки, особый интерес вызывают близлежащие регионы, в частности, недвижимость в Ивановской области и в самом областном центре. Несмотря на нестабильность экономической ситуации в стране и в мире в целом, эксперты отмечают небольшой, но все же рост активности в секторе покупки и аренды жилья и коммерческих помещений в Иваново и области.

Среди основных факторов, благоприятно отразившихся на ситуации с недвижимостью Иваново и области, аналитики выделяют:

- снижение интереса и доходности столичного рынка;
- проектирование и строительство туристического кластера вдоль Волги, существенно повысившего популярность экскурсионных маршрутов, а также интерес со стороны любителей рыбалки и активного отдыха. В этой связи особенно популярна стала коммерческая недвижимость Иваново (торговые центры, аренда помещений в них, отели, рестораны, кафе и пр.) и загородное жилье;
- падение курса национальной валюты стимулировало интерес к размещению активов в недвижимость. Учитывая удачное географическое положение региона, его транспортную доступность и относительно невысокую загруженность трасс этого направления, недвижимость в Ивановской области стала рассматриваться не только как активный, но и как пассивный способ размещения временно свободных финансов.

Явного расслоения на «лидеров» и «аутсайдеров» рынка нет. Различия в целях и уровнях доходов арендаторов и покупателей обеспечил примерно равный рост спроса на различные категории предложения. Наибольшая активность отмечается по таким запросам, как:

- купить квартиру в Иваново;
- продажа домов в Ивановской области и в черте областного центра, особенно располагающих значительной (от 40 соток) территорией приусадебного участка;
- аренда коммерческих и офисных помещений.

Что касается географической направленности приоритетов, то помимо повышенного интереса к самому Иваново, покупателей особенно интересует недвижимость в Ивановской области в таких населенных пунктах, как Кинешма и Палех. Эксперты прогнозируют продление этой тенденции в ближайшем будущем при прочих равных условиях и сохранении общей экономической ситуации или ее стабилизации в сторону улучшения.

Для анализа рынка коммерческой недвижимости были использованные предложения о продаже / аренде объектов недвижимости и земельных участков интернет- порталов: avito.ru, cian.ru, chastnik.ru, kn37.ru, rosrealt.ru и другие.

Рассмотрим предложения по продаже объектов коммерческой недвижимости.

Таблица 16. Предложения по продаже коммерческой недвижимости (административных зданий)

Диапазоны стоимости продажи (прав собственности) коммерческой недвижимости в Ивановской области в зависимости от местоположения

Офисы / административные здания	Площадь помещения, кв.м.	Диапазон цен 1 кв.м, в рублях	Средняя цена 1 кв.м, в рублях
Лежневский район	До 500 Свыше 500	23000-25000 20500-23000	24000 21750
Вичугский и Родниковский районы	До 500 Свыше 500	22000-25000 19500-22000	23500 20750
Кинешемский и Заволжский районы	До 500 Свыше 500	23000-25000 20000-23000	24000 21500
Юрьевецкий и Пучежский районы	До 500 Свыше 500	22000-25000 19000-22000	23500 20500

Цена конкретного объекта определяется с учетом рассмотрения его особенностей: площади, места расположения, уровня развитости инфраструктуры, возможной прибыльности его предполагаемого использования.

В последние три квартала наблюдался незначительный рост среднего уровня ставок аренды в торговых центрах. Индексация проходит в основном в центральных объектах.

Базовые ставки аренды производственных помещений колеблются от 50 до 200 руб./кв.м, офисов – от 200 до 800 руб./кв.м, торговых площадей от 400 до 1500 руб./кв.м. в месяц. В общем объеме спроса на аренду наибольшая доля в структуре приходится на торговые площади до 30 кв.м. Именно на эти варианты установлены самые высокие арендные ставки.

В отдельных случаях возросли арендные ставки от 5 и даже до 25 процентов на офисные и торговые помещения.

Таблица 17. Арендные ставки на рынке недвижимости Ивановской области

№	Тип нежилых помещений	Диапазон, руб./кв.м	
		миним	Максим
	Административно – офисные помещения		
1.	объектов, располагающихся на центральных улицах города с качеством внутренней отделки приближенной к евро-стандарту (класс В)	400	800
2.	объектов, располагающихся на центральных улицах города с качеством внутренней отделки эконом - класса	350	700
3.	объектов, располагающихся на окраине города с качеством внутренней отделки приближенной к евро- стандарту (класс В)	250	500
4.	объектов, располагающихся на окраине города с качеством внутренней отделки эконом - класса	200	450
	Торговые помещения		
5.	объектов, располагающихся на центральных улицах города с качеством внутренней отделки приближенной к евро-стандарту (класс В)	500	1000
6.	объектов, располагающихся на центральных улицах города с качеством внутренней отделки эконом - класса	360	800
7.	объектов, располагающихся на окраине города с качеством внутренней отделки эконом - класса	350	500

№	Тип нежилых помещений	Диапазон, руб./кв.м	
		миним	Максим
	Производственные помещения		
8.	Отапливаемые помещения	100	200
9.	Холодные помещения	50	100

Размер арендной платы за 1 кв.м конкретного объекта определяется с учетом рассмотрения его особенностей: места расположения, прибыльности его предполагаемого использования.

Можно отметить, что наибольшая арендная ставка наблюдается у торговых объектов недвижимости, на втором месте – офисные. Самые дешевые – производственно- складские помещения. Ставка арендной платы у торговых и офисных помещений в большей степени зависит от места расположения объекта. В центральной части города ставка арендной платы существенно выше. Ставка арендной платы по производственно- складским помещениям не так сильно зависит от места расположения объекта. Наибольшим фактором, влияющим на ставку арендной платы по производственно- складским помещениям, является физическое состояние объекта и наличие / отсутствие инженерных коммуникаций.

Ситуация на рынке коммерческой недвижимости в целом остается хоть и стабильной, но можно отметить наличие факторов неопределенности. Внешние экономические факторы и прогнозы в Российской Федерации, в Ивановской области в настоящее время не являются благоприятными, прогнозируется рецессия промышленного производства. В таких экономических условиях торговые операторы не готовы к активной экспансии. В результате не смотря на то, что большинство объектов фактически заполнены на 100 %, дефицита предложения не наблюдается. Существующая ротация арендаторов в таких условиях полностью поглощает как новые, так и высвобождающиеся площади, что позволяет сохранять баланс спроса и предложения. Тем не менее, некоторые управляющие компании заявляют о намерении в первом-втором кварталах 2017 года индексировать ставки аренды. Это касается не только как краткосрочных, так и долгосрочных договоров.

Обзор рынка земельных участков в Ивановской области

В Ивановской области продолжил развиваться рынок земельных участков. Происходило упорядочивание рыночных цен на земли различного назначения. Ожидания продавцов земель не корректировать цены, предполагая рост платежеспособного спроса и значительного повышения интереса к новому сегменту рынка недвижимости, не оправдались.

Значительно снизились цены предложений к продаже земель сельскохозяйственного назначения, земель под строительство дач и коттеджей на окраине города. Некоторое снижение стоимости земли под застройку наблюдалось также и в предыдущем году.

Основную долю предложения земельных участков Ивановской области составляют земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС).

Цены на земельные участки в пределах населенного пункта разнятся в зависимости от района.

Что касается предложения земельных участков производственного назначения, а также отведенных под торговые павильоны или офисные здания, то их количество не велико и во многом это связано с неразрывностью объектов, расположенных на этих земельных участках с этими участками. Это выражается в следующем, во многих объявлениях о продаже объектов коммерческой недвижимости содержится информация о площади и правовом статусе земельного участка, на котором размещен указываемый объект. И, как правило, стоимость участка включена в стоимость продаваемого объекта.

Необходимо отметить, что на развитие земельного рынка Ивановской области оказывает влияние исполнение закона Ивановской области согласно которого семьи, где родится или будет усыновлен третий ребенок, а также четвертый и последующие смогут получить в собственность земельный участок под жилищное строительство.

В городах областного подчинения объем потенциальных потребителей услуг слишком мал, а их уровень доходов не позволяет создавать приток капитала, необходимый для поддержания инфраструктуры таких объектов. Поэтому основной особенностью регионального рынка коммерческой недвижимости является адаптация их стандартов к условиям меньшего финансирования, выражающаяся в изменении бизнес- процессов и функционала таких объектов в соответствии с условиями внешней среды. Различные формы, которые принимают эти изменения, представляют не только интерес для инвесторов в среднесрочной перспективе при реализации конкретных проектов, но и могут предоставить необходимый опыт для долгосрочного инновационного развития рынка.

Современное экономическое состояние города привело к невостребованности крупных производственных объектов для использования их в целях промышленного производства. Вместе с тем, совершение сделок купли-продажи с данными объектами практически не наблюдаются. В основном продаются базы (комплексы) в целом. Основными причинами данного положения, кроме больших физических размеров промышленных объектов, является так же сложность выделения их в качестве отдельного товара, так как они рассматриваются как часть единого хозяйственного комплекса предприятия.

Цена конкретного объекта определяется с учетом рассмотрения его особенностей: площади, места расположения, уровня развитости инфраструктуры, возможной прибыльности его предполагаемого использования.

В городах областного подчинения объем потенциальных потребителей услуг слишком мал, а их уровень доходов не позволяет создавать приток капитала, необходимый для поддержания инфраструктуры таких объектов. Поэтому основной особенностью регионального рынка коммерческой недвижимости является адаптация их стандартов к условиям меньшего финансирования, выражающаяся в изменении бизнес- процессов и функционала таких объектов в соответствии с условиями внешней среды.

Различные формы, которые принимают эти изменения, представляют не только интерес для инвесторов в среднесрочной перспективе при реализации конкретных проектов, но и могут предоставить необходимый опыт для долгосрочного инновационного развития рынка.

Таблица 18. Стоимость земельных участков Ивановской области

Назначение	разрешенное использование земельного участка	Диапазон цен 1 кв.м. в рублях	Средняя цена за 1 кв.м. в рублях
Земельные участки	земли населенных пунктов для строительства ИЖС	от 150 до	350
	земли населенных пунктов для строительства коммерческой застройки	от 300 до	700
	для строительства зданий производственно-складского назначения	от 100 до	300

Из таблицы можно увидеть, что наиболее дорогими являются участки для строительства коммерческой застройки. Затем идут участки под строительства ИЖС.

Вывод по анализу рынка/сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

Таблица 19.

№ п/п	Показатель	Единица измерения	Значение/диапазон значений показателя
1.	Право собственности на земельные участки в Ивановской области промназначения	руб. за кв.м.	от 100 до 20000
2.	Офисно - торговая недвижимость в Ивановской области	руб. за кв.м.	от 4 000 до 27 000

№ п/п	Показатель	Единица измерения	Значение/диапазон значений показателя
3.	средний срок экспозиции	месяц	6-12

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

Рыночная стоимость объектов недвижимости формируется исходя из ряда факторов, оказывающих непосредственное влияние на конечный результат. В данном разделе приведены ценообразующие факторы, используемые при определении рыночной стоимости, а также диапазоны значений ценообразующих факторов. Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений на текущий период времени, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, интервьюирования специалистов рынка (риэлтерские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях). При определении диапазонов базовым значением является среднерыночная стоимость недвижимости, выявленная в рамках анализа рынка. К ценообразующим факторам относятся:

Передаваемые права на объект недвижимости

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав).

Условия продажи (предложения)

Данная корректировка отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, если продавцы были ограничены в сроках продажи или между участниками сделки существуют особые отношения (семейная или деловая связь). В связи с отсутствием в открытых источниках информации данных о степени влияния данного фактора на стоимость объекта, его значение определяется для каждого индивидуально.

Дата продажи (предложения)

Цены на недвижимость изменяются под влиянием различных факторов, в том числе они подвержены сезонным колебаниям. Корректировка рассчитывается исходя из текущей рыночной ситуации на данном сегменте относительно прошедшей даты предложения (продажи) объекта-аналога (в случае если даты оценки объекта и предложения объектов-аналогов не совпадают).

Скидка на торг (уторговывание).

Для рынка коммерческой недвижимости срок экспозиции (период времени, начиная с даты представления на открытый рынок и до даты совершения сделки) объектов, подобных оцениваемому, обычно составляет 10-12 месяцев. По истечении данного срока продавец, как правило, принимает решение о снижении продажной стоимости объекта.

Данная корректировка для офисно – торговых объектов определяется исходя из данных, опубликованных в сборнике «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов». Лейфер Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород, 2016г.

Границы расширенного интервала значений
скидки на торг

Таблица 91

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	5,8%	14,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	5,3%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	7,7%	17,6%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,7%	12,1%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,7%	11,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,8%	4,5%	11,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	6,3%	15,1%

Границы расширенного интервала значений
скидки на торг

Таблица 93

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	10,1%	23,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	9,8%	22,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	9,7%	22,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,6%	12,0%	27,2%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,9%	8,1%	19,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	8,2%	18,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,2%	7,9%	18,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	10,1%	23,7%

Корректировка для производственно - складских объектов определяется исходя из данных, опубликованных в сборнике «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том I, часть 2. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов». Лейфер Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород, 2016г.

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

Таблица 27

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	11%	13%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	12%	11%	13%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12%	11%	13%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	15%	17%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11%	10%	12%
Арендные ставки объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	10%	9%	11%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	10%	9%	11%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	10%	9%	11%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14%	13%	15%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10%	9%	11%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 30

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	11%	26%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	18%	11%	25%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	11%	25%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	14%	30%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17%	11%	24%
Арендные ставки объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	15%	9%	21%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	15%	10%	21%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	16%	10%	22%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21%	13%	28%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16%	9%	22%

Корректировка для земельных участков определяется исходя из данных, опубликованных в сборнике «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки». Лейфер Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород, 2016г.

**Границы расширенного интервала значений
скидки на торг**

Таблица 78

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	15,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	13,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	20,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,4%	14,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	12,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	18,6%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	15,5%

Таблица 80

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	25,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	21,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	30,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	22,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	28,2%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	24,1%

Местоположение

Местоположение недвижимости — главная из ее характеристик, в существенной мере оказывающая влияние на такие экономические параметры, как цена, ликвидность и доходность недвижимости. Таким образом, местоположение не только географическая, но и экономическая характеристика недвижимости.

Корректировка на местоположение для офисно – торговых объектов определяется исходя из данных, опубликованных в сборнике «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов». Лейфер Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород, 2016г.

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 13

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,66	0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,69	0,59	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,55	0,45	0,65
Прочие населенные пункты	0,44	0,32	0,55
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,67	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,69	0,59	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,55	0,45	0,65
Прочие населенные пункты	0,44	0,32	0,55

Корректировка на местоположение для производственно - складских объектов определяется исходя из данных, опубликованных в сборник «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том I, часть 2. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов». Лейфер Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород, 2016г.

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 18

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,73	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,64	0,82
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,57	0,47	0,68
Прочие населенные пункты	0,46	0,36	0,57
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,72	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,64	0,82
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,48	0,68
Прочие населенные пункты	0,47	0,36	0,58

Корректировка на местоположение для земельных участков определяется исходя из данных, опубликованных в сборник «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки». Лейфер Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород, 2016г.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 12

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,73	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,64	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,57	0,47	0,66
Прочие населенные пункты	0,49	0,38	0,59
Под офисно-торговую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,68	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,63	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,56	0,47	0,64
Прочие населенные пункты	0,47	0,37	0,56
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,78	0,69	0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,70	0,61	0,78
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,56	0,47	0,64
Прочие населенные пункты	0,44	0,34	0,54

Тип помещения

В зависимости от объемно-планировочного решения, различают отдельно стоящие здания и встроенные помещения. Однако данный фактор не оказывает сильного влияния на стоимость объекта (субъективное мнение, сложившееся при беседе с риэлторами, предлагающими данные объекты к продаже).

Кроме того, данный параметр учитывает группу капитальности объекта оценки. Материал конструктивных элементов объекта оценки влияет на его стоимость. Например, стоимость 1 кв.м. дощатого склада пятой группы капитальности значительно ниже стоимости 1 кв.м. кирпичного либо панельного склада первой группы капитальности.

Капитальность отражает в первую очередь долговечность объекта, то есть продолжительность срока «физической жизни», его сейсмоустойчивость и пожаропрочность. Кроме того, в здании пятой группы капитальности нет смысла монтировать коммуникации, такие как теплоснабжение, канализация и водопровод, так как в данных зданиях происходит стопроцентная теплопотеря. Таким образом, альтернативное использование зданий с большей группой капитальности (4,5,6) существенно снижается относительно зданий с 1-3 группой капитальности.

Состояние объекта

Корректировка на состояние оценщиком принимается в соответствии с формулой, взятой из учебника "Оценка недвижимости", под ред. А.Г. Грязновой, Москва, "Финансы и статистика", 1998 г.

Поправка на состояние рассчитывалась по следующей формуле:

$$П = \frac{1 - K_o}{1 - K_a}$$

где: K_o - физический износ объекта оценки; K_a – физический износ объекта - аналога.

Таблица 20.

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
-------------------	--------------------------------------	---------------------

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента.	0 - 20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	21 - 40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41 – 60
Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	61 – 80
Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100 % остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	81 - 100

Разница в цене рыночной стоимости в зависимости от состояния варьируется в диапазоне от 0 до 40 %.

Площадь объекта

Цена единицы площади больших объектов недвижимости ниже, чем меньших. Разница в рыночной стоимости в зависимости от площади объекта может варьироваться.

Данная корректировка для офисно – торговых объектов определялась исходя из данных, опубликованных в сборнике «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов». Лейфер Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород, 2016г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 38

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

Таблица 39

Площадь, кв.м	Арендная ставка								
	аналог								
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000	
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

133

Корректировка для производственно - складских объектов определяется исходя из данных, опубликованных в сборнике «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том I, часть 1. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов». Лейфер Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород, 2016г.

Матрица коэффициентов

Таблица 52.

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

Корректировка для земельных участков определяется исходя из данных, опубликованных в сборнике «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки», Лейфер Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород, 2016г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 52

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га	аналог					
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10	
объект						
оценки						
<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25	
1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18	
2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10	
5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03	
≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00	

Таблица 53

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га	аналог					
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3	
объект						
оценки						
<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38	
0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24	
0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14	
1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04	
≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00	

Наличие отдельного входа

Наличие отдельного входа увеличивает как стоимость продажи, так и стоимость аренды объекта недвижимости. Данная корректировка определялась исходя из данных, опубликованных в сборнике «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов». Лейфер Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород, 2016г..

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 2

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,80	0,92
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,92

Этаж расположения

Данная корректировка определялась исходя из данных, опубликованных в сборнике «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов». Лейфер Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород, 2016г.

Таблица 49

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,63	0,79
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,81	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,63	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

Обременения объекта

Обременения (ограничения) устанавливаются на основе закона или договора.

В качестве обременения, которые снижают стоимость любого объекта недвижимости, могут быть:

- залог объекта для обеспечения кредита;
- ипотека;
- долгосрочная аренда с фиксированной арендной ставкой;
- арест имущества по решению суда;
- право преимущественного приобретения;
- сервитут (вещное право ограниченного пользования чужой недвижимостью (земельным участком) в интересах определенного лица) и т.п.

Дополнительные компоненты

При оценке объекта недвижимости и выявлении объектов-аналогов на рынке, помимо основного объекта передаются права на дополнительное имущество. Дополнительные улучшения имеют вспомогательное назначение обслуживающего характера, представляют интерес только совместно с основным объектом и существенно влияющее на общую стоимость представленного объекта.

К дополнительным компонентам можно отнести:

- земельные участки (прилегающая территория), на которые оформлены имущественные права;
- технологическое оборудование;
- железнодорожные тупики;
- паркинг;
- инженерные сети и сооружения;
- ограждение и т.п.

В нестабильной и сложной ситуации, которая сложилась на рынке недвижимости на сегодняшний день, сложно делать прогнозы. Слишком изменчивой и непредсказуемой может оказаться эта отрасль. Цены на объекты недвижимости пока падают. И такое падение может достигнуть весьма серьезной отметки. Но приостановка строительства приведет к тому, что через какое-то время предложение на рынке недвижимости существенно упадет, а это приведет к повышению стоимости объектов. Это случится не так скоро, но законы экономики сыграют свою роль — недвижимость еще войдет в привычный ценовой баланс.³²

³² <http://arenda18.ru/kommercheskaya-ndvizhimost/kogda-zakonchitsya-krizis-na-rynke-kommercheskoy-ndvizhimosti.html>
426076, Удмуртская Республика
г. Ижевск, Ленина, д.30А
aoregion@gmail.com
www.ocenili.ru
(3412) 972-980

Раздел 8. Описание процесса оценки объекта оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:³³

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

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе 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 выбор подходов, используемых оценщиком.³⁴

Затратный подход

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.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

³³ ФСО-1 п.23

³⁴ ФСО-1. «III. Подходы к оценке».

определение прибыли предпринимателя;
определение износа и устареваний;

определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

сметных расчетов;

информации о рыночных ценах на строительные материалы;

других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Сравнительный подход

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.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода. При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта. При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход

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.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Согласование результатов оценки

Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3. В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное

согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости. При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поправочных к итоговому результату оценки недвижимости. После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Таблица 21. Таблица описания подходов и выбор методов при оценке земельного участка.

Наименование метода	Применение или отказ от применения метода	Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов
Метод сравнения продаж	Применяется	Метод применяется, т. к. Оценщиком выявлено, что имеется рынок предложений по земельным участкам данного разрешенного использования. Оценщиком были проанализированы предложения земельных участков на Интернет ресурсах Ивановской области. Имеется достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.
Метод выделения	Не применяется	Метод выделения не применяется, т. к. на рынке отсутствует информация о ценах с единичными аналогичными объектами недвижимости, включающих в себя земельный участок и улучшения.
Метод остатка	Не применяется	Метод не применяется, т. к. у Оценщика отсутствует информация, позволяющая спрогнозировать чистый операционный доход от единого объекта капитального строительства и земельного участка в отдельности.
Метод предполагаемого использования	Не применяется	Метод не применяется в связи с недостаточностью информации. Не применяется, т.к. требует детального расчета величины предполагаемых расходов. Оценка потребностей потенциального покупателя относительно капитальности, этажности и масштаба предполагаемых улучшений (в будущем приносящим доход) влечет множество допущений и погрешностей в расчетах.
Метод распределения	Не применяется	Метод распределения не применяется, т. к. на рынке отсутствует информация о ценах с единичными аналогичными объектами недвижимости, включающих в себя земельный участок и улучшения.
Метод капитализации земельной ренты	Не применяется	Не применяется, т.к. предложения по сдаче в аренду земельных участков Оценщиком не выявлено.
Вывод:	При определении рыночной стоимости объекта оценки применяется: сравнительный подход, метод сравнения продаж.	

Таблица 22. Таблица описания подходов и выбор методов при оценке здания и нежилых помещений.

№ п.п.	Наименование подхода	Наименование метода в рамках подхода	Комментарий
1.	Затратный подход	метод сравнительной единицы по сборникам укрупненных показателей	Подход применялся для оценки объектов оценки в связи с тем, что имеется информация о технических характеристиках объектов оценки.

№ п.п.	Наименование подхода	Наименование метода в рамках подхода	Комментарий
2.	Сравнительный подход	метод сравнения продаж по аналогичным сопоставимым объектам	Подход применялся в связи с тем, что на рынке недвижимости выявлено достаточное количество информации по аналогичным объектам. Данный подход наиболее точно отражает рыночную стоимость объекта оценки.
3.	Доходный подход	метод капитализации денежного потока доходов от сдачи в аренду	Подход применялся, так как на открытом рынке имеется информация об арендных ставках за торгово - офисные помещения, имеется информация по затратам и возможно спрогнозировать стоимость объекта.

Вывод: Условия применимости подходов к оценке (ст. 25 ФСО-7), Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Анализ наиболее эффективного использования.³⁵

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.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

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. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

³⁵ ФСО-7. VI. Анализ наиболее эффективного использования.
426076, Удмуртская Республика
г. Ижевск, Ленина, д.30А
aoregion@gmail.com
www.ocenili.ru
(3412) 972-980

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Таблица 23. АНЭИ земельного участка с объектами капитального строительства.

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
Существующее использование	по функциональному назначению
Юридические ограничения (паспортное назначение)	по паспортному назначению
Экономическая возможность	требуется расходы на содержание и ремонт
Эффективность	по функциональному назначению
Мнение субъектов рынка ³⁶	по функциональному назначению
Наилучшее использование	по функциональному назначению

Таким образом, в случае отсутствия ярко выраженных изменений мнений субъектов на рынке, анализ наилучшего использования подразумевает учет:

- юридических ограничений (установленное назначение объекта);
- экономической возможности (существующее использование и использование, возможное с учетом существенных затрат);
- эффективности использования (взгляд на объект субъектов рынка)

В простых случаях, когда мнение рынка и текущее использование совпадает, а установленное (паспортное) назначение объекта не является строгим, тогда текущее использование и является, по мнению рынка, наилучшим.

Вывод: Проанализировав имеющуюся информацию, учитывая конструктивные особенности оцениваемого объекта оценки и разрешенное использование земельного участка, а также сложившуюся ситуацию на вторичном рынке недвижимости, Оценщик полагает, что наиболее эффективным использованием объектов оценки является по функциональному назначению.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.

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

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта со стоимостью существующего объекта. И исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Согласно затратному подходу общая стоимость объекта недвижимости равняется затратам на приобретение участка земли плюс стоимость «нового» здания за вычетом износа.

Стоимость недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, соответствует полному праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли и стоимости нового строительства здания за минусом физического износа и устареваний:

$$C_{\text{ЗАТР}} = C_{\text{ЗЕМ}} + C_{\text{ЛУЧШ}} * \text{ПП} * \text{ФИУ}, \text{ где}$$

³⁶ Считается, что мнение рынка совпадает с существующим использованием, если объект в существующем использовании востребован на рынке и по соседству с объектами оценки не наблюдается появление новых или реконструированных объектов иного целевого назначения.

С_{ЗАТР} – стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода;

С_{ЗЕМ} – стоимость земельного участка;

Сулучш – стоимость улучшений;

ПП – предпринимательская прибыль;

ФИУ – физический износ и устаревания улучшений.

Определение общей стоимости подразумевает, таким образом, два самостоятельных расчета:

- Определение рыночной стоимости земельного участка как условно «вакантного»;
- Определение рыночной стоимости выполненных на земельном участке улучшений.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Таблица 24. Описание земельного участка по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21.

Наименование объекта оценки	Земельный участок
Адрес место положения	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21
Кадастровый номер объекта	37:24:020114:32
Кадастровая стоимость объекта	31 107 332,85 руб.
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для административного здания
Фактическое использование	по назначению
Вид права на земельный участок	собственность
Общая площадь земельного участка, кв. м	4 695 кв. м
Площадь застроенного земельного участка под объектом недвижимости, кв.м.	административное здание, литера А, А1, А2, А4, А5 – 890,1 кв.м крытая стоянка для служебного транспорта, литера Д – 512,9 кв.м. нежилые помещения, литера Б – 1148,1 кв.м.
Наличие благоустройств и озеленений	имеются
Подъезд к участку	круглогодичный

Таблица 25. Описание земельного участка по адресу: Ивановская область, Кинешма, ул. Спортивная, д. 79.

Наименование объекта оценки	Земельный участок
Адрес место положения	РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79
Кадастровый номер объекта	37:25:030354:2
Кадастровая стоимость объекта	7 167 532,89 руб.
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	размещение базы Кинешемского района электрических сетей
Фактическое использование	по назначению
Вид права на земельный участок	собственность
Общая площадь земельного участка, кв. м	8 879 кв. м
Площадь застроенного земельного участка под объектом недвижимости, кв.м.	крытая стоянка на 8 автомашин – 280 кв.м. здание РЭП Кинешемский участок, литер А – 743 кв.м.
Наличие благоустройств и озеленений	имеются

Наименование объекта оценки	Земельный участок
Подъезд к участку	круглогодичный

Таблица 26. Описание земельного участка по адресу: Ивановская область, г. Тейково, ул. Першинская, д. 46.

Наименование объекта оценки	Земельный участок
Адрес место положения	РФ, Ивановская область, г. Тейково, ул. Першинская, д. 46
Кадастровый номер объекта	37:26:010121:6
Кадастровая стоимость объекта	4 415 386,15 руб.
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для обслуживания зданий и сооружений производственной базы (административное здание, гараж, мастерская)
Фактическое использование	по назначению
Вид права на земельный участок	собственность
Общая площадь земельного участка, кв. м	13 564 кв.м.
Площадь застроенного земельного участка под объектом недвижимости, кв.м.	производственное здание, литера Б – 309,5 кв.м.
Наличие благоустройств и озеленений	имеются
Подъезд к участку	круглогодичный

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются следующие методы: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

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

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков на праве собственности (согласно методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, распоряжение Минимущества России № 568-р от 06.03.2002 г.):

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий

скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные — не зависящие от уровня заповняемости единого объекта недвижимости, переменные — зависящие от уровня заповняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее — элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

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

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

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

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

Таблица 27. Выбор³⁷ подходов и методов для оценки земельного участка.

Метод	Пояснение	Результат
Метод сравнения продаж	Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. Данный метод применяется на основании информации предложений продажи земельных участков аналогичного функционального назначения, расположенных в Ивановской области. Источники информации: специализированные сайты Интернета.	+
Метод выделения Метод распределения	Методы применяются для оценки застроенных земельных участков. Оцениваются застроенные земельные участки, но отсутствует информация по улучшениям ЗУ.	–
Метод капитализации земельной ренты	Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. На вторичном рынке отсутствует информация об аренде сопоставимых земельных участков, поэтому Оценщик использовал базовые арендные ставки	-
Метод остатка Метод предполагаемого использования	Данные методы основываются на создании на земельном участке улучшений, способных приносить доход. Основное различие заключается в том что, в одном случае происходит дисконтирование денежного потока, в другом - капитализация дохода.	–

Вывод: условия применимости методов в рамках трех подходов к оценке (ст. 21-23 ФСО-1), предполагают анализ Оценщиком достаточности собранных данных о рынке уже для применения того или иного метода в рамках выбранного подхода. Различные методы оценки требуют различного объема данных, поэтому анализ достаточности данных в этом смысле может проводиться в рамках анализа объекта тем или иным методом.

³⁷ Оценщик, руководствуясь статьей 20 ФСО-1, в части права Оценщика на выбор метода оценки, в рамках настоящей оценки выбрал для расчета следующие методы.
426076, Удмуртская Республика
г. Ижевск, Ленина, д.30А
aoregion@gmail.com
www.ocenili.ru
(3412) 972-980

Таблица 28. Список вакантных объектов, представленных на рынке ³⁸.

№ п/п	Наименование объекта аналога	Общая площадь, кв.м	Вид права	Местоположение	Разрешенное использование	Стоимость предложения объекта аналога, руб.	Источник информации
1.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов	1 700	право собственности	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Крутицкая, д. 23	земли промназначения для строительства административного здания	28 900 000	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_promnaznacheniya_1020263750 , тел. 8-910-985-55-52
2.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов	500	право собственности	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Варенцовой, д. 18	земли промназначения для строительства торгово - офисного здания	10 000 000	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_promnaznacheniya_920330581 , тел. 8-902-243-30-36
3.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов	800	право собственности	РФ, Ивановская область, г. Кинешма	земли промназначения	85 000	https://ivanovo.move.ru/objects/prodaetsya___ploschadyu_8_sotok_ivanovskaya_oblast_kineshemskiy_rayon_kineshma_6799935977/ , тел. 8-930-005-55-16
4.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов	2 100	право собственности	РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. им. Менделеева	земли промназначения	900 000	https://www.avito.ru/kineshma/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot_promnaznacheniya_943402994 , тел. 8-905-109-45-50
5.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов	4 000	право собственности	РФ, Ивановская область, г. Тейково, ул. Ульяновская, д. 4	земли промназначения	2 150 000	https://www.avito.ru/teykovo/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_1123115906 , тел. 8-903-878-20-29
6.	земельный участок, категория	7 700	право собственности	РФ, Ивановская область, г. Тейково, д. Грозилово	земли промназначения	4 000 000	https://www.avito.ru/teykovo/zemelnye_uchastki/uchastok_77_sot_promnaznacheniya_83246897

³⁸ Копии газетных страниц, объявлений, Интернет-страниц представлены в Приложении отчета согласно ФСО-3, п. IV. «Требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки».

№ п/п	Наименование объекта аналога	Общая площадь, кв.м	Вид права	Местоположение	Разрешенное использование	Стоимость предложения объекта аналога, руб.	Источник информации
	земель: земли населенных пунктов						9, тел. 8-962-158-41-74

Отбор объектов-аналогов по продаже земельных участков.

Из полученных данных предложений по вакантным объектам недвижимости, Оценщик в несколько этапов на основании ФСО-7 определяет объекты аналоги, которые будут участвовать при расчете рыночной стоимости земельного участка по адресу: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21.

1 этап. Оценщик на основании местоположения объекта оценки, отсеивает объекты-аналоги, которые расположены на значительной удаленности от объекта оценки, а именно объекты №№3-б.

2 этап. Оценщиком делается вывод относительно объектов аналогов, которые будут участвовать в расчетах из предложений по вакантным объектам недвижимости. Аналоги №№1,2 соответствуют виду разрешенному использованию, местоположению. Данные аналоги вносят в расчет определения стоимости минимальную погрешность.

Из полученных данных предложений по вакантным объектам недвижимости, Оценщик в несколько этапов на основании ФСО-7 определяет объекты аналоги, которые будут участвовать при расчете рыночной стоимости земельного участка по адресу: Ивановская обл., г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79.

1 этап. Оценщик на основании местоположения объекта оценки, отсеивает объекты-аналоги, которые расположены на значительной удаленности от объекта оценки, а именно объекты №№1,2,5,6.

2 этап. Оценщиком делается вывод относительно объектов аналогов, которые будут участвовать в расчетах из предложений по вакантным объектам недвижимости. Аналоги №№3,4 соответствуют виду разрешенному использованию, местоположению. Данные аналоги вносят в расчет определения стоимости минимальную погрешность.

Из полученных данных предложений по вакантным объектам недвижимости, Оценщик в несколько этапов на основании ФСО-7 определяет объекты аналоги, которые будут участвовать при расчете рыночной стоимости земельного участка по адресу: Ивановская обл., г. Тейково, ул. Першинская, д. 46.

1 этап. Оценщик на основании местоположения объекта оценки, отсеивает объекты-аналоги, которые расположены на значительной удаленности от объекта оценки, а именно объекты №№1,2,3,4.

2 этап. Оценщиком делается вывод относительно объектов аналогов, которые будут участвовать в расчетах из предложений по вакантным объектам недвижимости. Аналоги №№5,6 соответствуют виду разрешенному использованию, местоположению. Данные аналоги вносят в расчет определения стоимости минимальную погрешность.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал

вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Объяснение оценочных характеристик:

1. Изменение цен во времени (дата продажи)

Для рынка земельных участков срок экспозиции (период времени, начиная с даты представления на открытый рынок и до даты совершения сделки) объектов, подобных оцениваемому, обычно составляет 10-24 месяцев. По истечении данного срока продавец, как правило, принимает решение о снижении продажной стоимости объекта. В данном случае объекты аналоги выставлены на продажу в декабре 2017г., поэтому корректировка равна 0.³⁹

2 Рыночные условия (скидка на торг)

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, Оценщик счел необходимым внести дополнительную корректировку. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Корректировка на отличие цены предложения от цены сделки для земельных участков определена Оценщиком по данным издания – Лейфер Л. А. «Справочник Оценщика недвижимости-2016». Том 3 «Земельные участки», Н. Новгород, 2016 год. Для земельного участка по адресу: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21, как среднее значение расширенного интервала для активного рынка земельных участков под офисно – торговую застройку и составляет 9,7%, для остальных земельных участков, как среднее значение расширенного интервала для неактивного рынка земельных участков под индустриальную застройку и составляет 18,6%.

Таблица 80

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	12,2%	25,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	10,6%	21,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	15,5%	30,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	11,0%	22,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	9,7%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	14,1%	28,2%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	11,9%	24,1%

³⁹ ФСО-1, п. 19 «...Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки».

Границы расширенного интервала значений
скидки на торг

Таблица 78

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	7,5%	15,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	6,2%	13,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	10,2%	20,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,4%	6,5%	14,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	5,6%	12,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	9,5%	18,6%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	7,3%	15,5%

3. Вид права

Имущественные права на объект оценки и объекты аналоги одинаковы, корректировка не требуется.

4. Местоположение

Данная характеристика является важным стоимостнообразующим фактором. Корректировка не применяется.

5. Общая площадь объекта оценки

Площади сопоставимых объектов и оцениваемого объекта находятся в разных площадных сегментах и на основании этого корректировка по этому поводу определяется из аналитических данных. Расчет корректировки на площадь производился по данным среднего значения масштабного фактора (стр. 176 Справочника оценщика недвижимости-2016». Том 3 «Земельные участки», Нижний Новгород, 2016 год, таблица 53, стр. 176, Лейфер Л.А.).

Таблица 53

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га	аналог					
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3	
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Матрицы коэффициентов

Таблица 52

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га	аналог					
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10	
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

По другим ценообразующим факторам корректировки не производились.

Таблица 29. Определение рыночной стоимости права собственности земельного участка по адресу: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21.

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2
1	Наименование объекта	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов
2	Адрес (местоположение) объекта	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Крутицкая, д. 23	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Варенцовой, д. 18
3	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности
4	Дата оценки / продажи / предложения к продаже	"04" декабря 2017г.	декабрь 2017г.	декабрь 2017г.
5	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
6	Особые условия продажи	предстоящая продажа	предстоящая продажа	предстоящая продажа
7	Использование объекта	для административного здания	земли промназначения для строительства административного здания	земли промназначения для строительства торгово - офисного здания
8	Экономические характеристики	функциональная пригодность	функциональная пригодность	функциональная пригодность
9	Наличие дополнительных компонентов стоимости	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
10	Площадь, кв.м.	4 695,00	1 700	500
11	Стоимость продажи / предложения, руб.	определяется	28 900 000	10 000 000
№ п/п	Корректировка	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2
	Стоимость продажи / предложения за 1 кв.м., руб.	x	17 000	20 000
1	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности
		x	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		17 000	20 000
2	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
		x	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		17 000	20 000
3	Особые условия продажи	предстоящая продажа	предстоящая продажа	предстоящая продажа
		x	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		17 000	20 000

4	Рыночные условия, %	продажа	предложение	предложение
		x	-9,7	-9,7
	Скорректированная стоимость, руб.		15 351	18 060
5	Местоположение	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Крутицкая, д. 23	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Варенцовой, д. 18
			1	1
	Скорректированная стоимость, руб.		15351	18060
6	Физические характеристики, общая площадь, кв.м.	4 695,00	1 700,00	500,00
		x	1	0,9
	Скорректированная стоимость, руб.		15351	16254
7	Использование объекта	для административного здания	земли промназначения для строительства административного здания	земли промназначения для строительства торгово - офисного здания
		x	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		15 351	16 254
8	Экономические характеристики	функциональная пригодность	функциональная пригодность	функциональная пригодность
		x	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		15 351	16 254
9	Наличие дополнительных компонентов стоимости	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
		x	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		15 351	16 254
10	Вес аналога		1	1
11	Взвешенная стоимость	x	50%	50%
12	Средневзвешенная величина рыночной стоимости права собственности 1 кв.м. земельного участка, руб.	x	7675,50	8127,00
13	Средневзвешенная величина рыночной стоимости права собственности 1 кв.м. земельного участка	15 803		
14	Рыночная стоимость земельного участка, руб., округленно	74 195 000		

Таблица 30. Определение рыночной стоимости права собственности земельного участка по адресу: Ивановская обл., г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79.

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2
1	Наименование объекта	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов
2	Адрес (местоположение) объекта	РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79	РФ, Ивановская область, г. Кинешма	РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. им. Менделеева
3	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности
4	Дата оценки / продажи / предложения к продаже	"04" декабря 2017г.	декабрь 2017г.	декабрь 2017г.
5	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
6	Особые условия продажи	предстоящая продажа	предстоящая продажа	предстоящая продажа
7	Использование объекта	размещение базы Кинешемского района электрических сетей	земли промназначения	земли промназначения
8	Экономические характеристики	функциональная пригодность	функциональная пригодность	функциональная пригодность
9	Наличие дополнительных компонентов стоимости	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
10	Площадь, кв.м.	8 879,00	800	2 100
11	Стоимость продажи / предложения, руб.	определяется	85 000	900 000
№ п/п	Корректировка	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2
	Стоимость продажи / предложения за 1 кв.м., руб.	x	106,25	428,57
1	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности
	Скорректированная стоимость, руб.	x	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		106	429
2	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
	Скорректированная стоимость, руб.	x	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		106	429
3	Особые условия продажи	предстоящая продажа	предстоящая продажа	предстоящая продажа
	Скорректированная стоимость, руб.	x	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		106	429
4	Рыночные условия, %	продажа	предложение	предложение
		x	-18,6	-18,6

	Скорректированная стоимость, руб.		86	349
5	Местоположение	РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79	РФ, Ивановская область, г. Кинешма	РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. им. Менделеева
			1	1
	Скорректированная стоимость, руб.		86	349
6	Физические характеристики, общая площадь, кв.м.	8 879,00	800,00	2 100,00
		x	1	1
	Скорректированная стоимость, руб.		86	349
7	Использование объекта	размещение базы Кинешемского района электрических сетей	земли промназначения	земли промназначения
		x	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		86	349
8	Экономические характеристики	функциональная пригодность	функциональная пригодность	функциональная пригодность
		x	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		86	349
9	Наличие дополнительных компонентов стоимости	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
		x	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		86	349
10	Вес аналога		1	1
11	Взвешенная стоимость	x	50%	50%
12	Средневзвешенная величина рыночной стоимости права собственности 1 кв.м. земельного участка, руб.	x	43,00	174,50
13	Средневзвешенная величина рыночной стоимости права собственности 1 кв.м. земельного участка	218		
14	Рыночная стоимость земельного участка, руб., округленно	1 936 000		

Таблица 31. Определение рыночной стоимости права собственности земельного участка по адресу: Ивановская обл., г. Тейково, ул. Першинская, д. 46.

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2
1	Наименование объекта	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов
2	Адрес (местоположение) объекта	РФ, Ивановская область, г. Тейково, ул. Першинская, д. 46	РФ, Ивановская область, г. Тейково, ул. Ульяновская, д. 4	РФ, Ивановская область, г. Тейково, д. Грозиллово
3	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности
4	Дата оценки / продажи / предложения к продаже	"04" декабря 2017г.	декабрь 2017г.	декабрь 2017г.
5	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
6	Особые условия продажи	предстоящая продажа	предстоящая продажа	предстоящая продажа
7	Использование объекта	для обслуживания зданий и сооружений производственной базы (административное здание, гараж, мастерская)	земли промназначения	земли промназначения
8	Экономические характеристики	функциональная пригодность	функциональная пригодность	функциональная пригодность
9	Наличие дополнительных компонентов стоимости	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
10	Площадь, кв.м.	13 564,00	4 000	7 700
11	Стоимость продажи / предложения, руб.	определяется	2 150 000	4 000 000
№ п/п	Корректировка	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2
	Стоимость продажи / предложения за 1 кв.м., руб.	x	537,50	519,48
1	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности
		x	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		538	519
2	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
		x	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		538	519
3	Особые условия продажи	предстоящая продажа	предстоящая продажа	предстоящая продажа
		x	0	0

	Скорректированная стоимость, руб.		538	519
4	Рыночные условия, %	продажа	предложение	предложение
		x	-18,6	-18,6
	Скорректированная стоимость, руб.		438	422
5	Местоположение	РФ, Ивановская область, г. Тейково, ул. Першинская, д. 46	РФ, Ивановская область, г. Тейково, ул. Ульяновская, д. 4	РФ, Ивановская область, г. Тейково, д. Грозиллово
			1	1
	Скорректированная стоимость, руб.		438	422
6	Физические характеристики, общая площадь, кв.м.	13 564,00	4 000,00	7 700,00
		x	0,95	0,95
	Скорректированная стоимость, руб.		416,1	400,9
7	Использование объекта	для обслуживания зданий и сооружений производственной базы (административное здание, гараж, мастерская)	земли промназначения	земли промназначения
		x	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		416	401
8	Экономические характеристики	функциональная пригодность	функциональная пригодность	функциональная пригодность
		x	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		416	401
9	Наличие дополнительных компонентов стоимости	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
		x	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		416	401
10	Вес аналога		2	2
11	Взвешенная стоимость	x	50%	50%
12	Средневзвешенная величина рыночной стоимости права собственности 1 кв.м. земельного участка, руб.	x	208,00	200,50
13	Средневзвешенная величина рыночной стоимости права собственности 1 кв.м. земельного участка	409		
14	Рыночная стоимость земельного участка, руб., округленно	5 548 000		

Рыночная стоимость права собственности земельных участков под оцениваемыми зданиями составит:

№ п/п	Наименование объекта	Адрес объекта оценки	Рыночная стоимость 1 кв.м. права собственности земельного участка, руб.	Площадь земельного участка под объектом оценки, кв.м.	Рыночная стоимость права собственности земельного участка, округленно, руб. под объектом оценки
1.	административное здание, литера А, А1, А2, А4, А5	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21	15 803	890,1	14 066 250
2.	крытая стоянка для служебного автотранспорта, литера Д	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21	15 803	512,9	8 105 359
3.	нежилые помещения, литера Б	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21	15 803	1148,1	18 143 424
4.	нежилое здание крытой стоянки на 8 автомашин, литера Г	Ивановская обл., г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79	218	280	61 022
5.	здание РЭП Кинешемский участок, литера А	Ивановская обл., г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79	218	776,4	169 255
6.	производственное здание, литера А	Ивановская обл., г. Тейково, ул. Першинская, д. 46	409	309,5	126 586
	Итого				40 671 896

Таким образом, рыночная стоимость земельных участков под оцениваемыми зданиями, определенная в рамках затратного подхода, по состоянию на дату проведения оценки составит:

№ п/п	Наименование объекта	Адрес объекта оценки	Рыночная стоимость права собственности земельного участка, округленно, руб. под объектом оценки
1.	административное здание, литера А, А1, А2, А4, А5	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21	14 066 250
2.	крытая стоянка для служебного автотранспорта, литера Д	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21	8 105 359
3.	нежилые помещения, литера Б	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21	18 143 424
4.	нежилое здание крытой стоянки на 8 автомашин, литера Г	Ивановская обл., г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79	61 022
5.	здание РЭП Кинешемский участок, литера А	Ивановская обл., г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79	169 255
6.	производственное здание, литера А	Ивановская обл., г. Тейково, ул. Першинская, д. 46	126 586
	Итого		40 671 896

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА ВОСПРОИЗВОДСТВО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.

Под *стоимостью воспроизводства* подразумеваются затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания, используя такие же строительные материалы, стандарты и проект.

Стоимость замещения – определяется затратами на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки объекта одинаковой полезности с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

Как видно из приведенных определений, более предпочтительным является расчет стоимости «воспроизводства», поскольку в противном случае рассчитываются затраты на строительство зданий, отличающихся от оцениваемых по многим характеристикам. При этом оценка разницы в полезности сравниваемых зданий носит весьма субъективный характер.

С другой стороны, выбор расчета стоимости «замещения» может быть также обоснован по причине имеющегося у оцениваемого здания признаков, прежде всего функционального износа, что не может не снижать коммерческую привлекательность для потенциального покупателя.

В общем случае выбор между стоимостью «воспроизводства» и стоимостью «замещения» зависит от многих факторов: цели оценки, количества и качества собранной информации об объекте, его физических характеристик и т.д.

В основе определении стоимости воспроизводства лежит расчет затрат, связанных со строительством объекта и сдачей его заказчику. В зависимости от порядка учета этих затрат в себестоимости строительства принято выделять прямые и косвенные затраты.

Прямые затраты – это затраты, непосредственно связанные со строительством, и в общем случае включают в себя:

1. стоимость строительных материалов, изделий и оборудования;
2. заработную плату рабочих;
3. стоимость сопутствующих строительству сооружений и инженерских сетей;
4. стоимость коммунальных услуг;
5. стоимость доставки и хранения материалов и пр.

Косвенные затраты – это расходы, сопутствующие, но не относящиеся непосредственно к строительству. Косвенные затраты обычно включают в себя:

1. стоимость инвестиций в землю;
2. гонорары проектно-сметным организациям;
3. маркетинговые, страховые и рекламные расходы и другие затраты.

К косвенным расходам относят и накладные расходы.

Накладные расходы – денежные средства, необходимые для создания общих условий строительного производства, его организации и обслуживания.

Предпринимательская прибыль (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение за риск, связанный с реализацией строительного проекта. Расчет прибыли застройщика, в идеальном случае, должен опираться на рыночные данные, что в настоящее время невозможно из-за отсутствия достоверной информации, чаще всего попадающей под критерии, предъявляемые к коммерческой тайне.

В случае если в качестве ПП используется экстрагированная тем или иным способом величина из рынка, то, очевидно, что на реальном рынке вы можете обнаружить лишь одно из трех⁴⁰:

⁴⁰ <http://www.rosrazvitie.ru/info/methodic/911/>, <http://www.labrate.ru/misovets/seminar/>

Озеров Е.С. Особенности формирования и применения методов затратного подхода к оценке недвижимости. Научный электронный журнал «Проблемы недвижимости». Вып.1, 2002. Изд. Р-Клуб. Санкт-Петербург (см. www.rclub.ru)

426076, Удмуртская Республика

г. Ижевск, Ленина, д.30А

aoregion@gmail.com

www.ocenili.ru

(3412) 972-980

- Цены выше, чем затраты на строительство, ПП есть, ВУ (внешнее устаревание) нет;
- Цены примерно равны затратам, ПП ~ ВУ ~ 0;
- Цены ниже, чем затраты на строительство, строительство не ведется, ПП нет, ВУ есть.

Для рассматриваемых объектов недвижимости прибыль предпринимателя принимается Оценщиком на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том I, часть 2. Производственно – складская недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород, 2016г. Лейфер Л.А. и «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов». Лейфер Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород, 2016г.

**Значения прибыли предпринимателя при инвестициях
в строительство объектов, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 82

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,1%	20,0% 22,3%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	22,1%	21,0% 23,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	24,1%	22,8% 25,5%

**Границы расширенного интервала значений
прибыли предпринимателя при инвестициях в
строительство объектов**

Таблица 85

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,7%	8,5% 20,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	15,5%	9,5% 21,5%
3. Высококласная торговая недвижимость	16,1%	9,6% 22,6%

**Границы расширенного интервала значений
прибыли предпринимателя при инвестициях в
строительство объектов**

Таблица 16

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	17%	11% 22%
1.2 Специализированные высококласные складские объекты	19%	13% 25%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	12% 24%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14%	9% 20%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18%	12% 25%

Таблица 18

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	8%	17%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	14%	9%	19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	13%	9%	18%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11%	7%	16%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14%	8%	19%

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА ВОСПРОИЗВОДСТВО

С позиций потенциального покупателя, оценка объекта недвижимости по стоимости замещения представляется более мотивированной, чем по стоимости воспроизводства. Но при этом Оценщик рискует определить стоимость строительства здания, отличного от оцениваемого, что зачтуту противоречит целям оценки. Исходя из них на практике чаще отдают предпочтение учету затрат на воссоздание копии оцениваемого здания.

В рамках затратного подхода к оценке недвижимости, обычно принято выделять следующие методы оценки полной стоимости воспроизводства (замещения) объекта недвижимости:

1) **Метод сравнительной единицы (или метод удельной стоимости).** Стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется умножением количества выбранных единиц измерения (единицами измерения могут быть 1 м³, 1 м², 1 погонный метр и т.д.) оцениваемого объекта на стоимость одной единицы измерения на дату проведения оценки. Стоимости единиц измерения типовых объектов известны и содержатся в специальных информационно-аналитических сборниках (Бюллетень «Ко-инвест», Сборники УПВС).

2) **Метод разбивки по компонентам (поэлементный метод).** Этот метод оценки недвижимости заключается в суммировании затрат на возведение и установку отдельных компонентов здания, исходя из затрат на материалы, рабочую силу, на производство земляных, монтажных, отделочных работ и т.д.

3) **Метод количественного анализа (сметный метод).** Этот метод требует детального подсчета всех издержек на возведение или установку нового объекта недвижимости, косвенных издержек (разрешение на строительство, топографическая съемка, отвод земли, накладные расходы, включая страхование и налоги, прибыль застройщика и т. д.), а также прямых расходов. Это наиболее трудоемкий метод, но он может быть значительно облегчен, если имеются старые сметы оцениваемого объекта, по которым он строился.

Для расчета затрат на воспроизводство объекта оценки в рамках затратного подхода использован метод сравнительной единицы. При этом Оценщик в своих расчетах опирался на данные, представленные в сборниках компании «УПВС». Оценку с использованием справочника, рекомендуется выполнять в следующей последовательности:

Подготовить исходные данные об оцениваемом объекте;

Определить конструктивную систему и класс качества Объекта оценки;

Подобрать укрупненный стоимостной показатель в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками (объемом, площадью);

Определить необходимые параметры, подлежащие корректировке;

Рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов; «Индексы цен в строительстве». Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. Выпуск 84.

Согласно приведенной выше последовательности по расчету стоимости, справочная стоимость выбранного объекта-аналога корректируется с учётом конструктивных различий между ним и оцениваемым зданием. Величины корректирующих коэффициентов определены согласно разделу 5 «Корректирующие коэффициенты и справочные данные» используемого справочника.

СО строительный объем/площадь/протяженность.

А - Восстановительная стоимость единицы строительного объема объекта аналога, принимается по соответствующему сборнику УПВС.

В - Удельный вес ВС к объекту оценки

С - Поправочный коэффициент для перехода от II климатического района к I.

Д - Территориальный коэффициент к индексам в размере 1,03 (Постановление Госстроя СССР от 11.05.1983 г., № 94)

Е - Индекс пересчета сметной стоимости строительства из уровня цен 1969 года в уровень цен, соответствующий 1984 году, утвержденный постановлением Госстроя СССР от 11 мая 1983 г., № 94.

Ф - Индекс увеличения для пересчета цен с 1984 года в цены по состоянию на июль 2017г. по данным бюллетеня «Индексы цен в строительстве», выпуск № 100.

Г - Индекс увеличения для пересчета цен с июля 2017 года в цены по состоянию на дату оценки по данным бюллетеня «Индексы цен в строительстве», выпуск № 100.

Н - Коэффициент, учитывающий предпринимательскую прибыль.

J - Коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость.

Таблица 33. Определение стоимости затрат на воспроизводство объектов оценки.

№ п/п	Наименование объекта	Объем, куб.м./Площадь, кв.м.	Единица измерения строительного объема	Источник информации, № сборника	Источник информации, № таблицы	А	Вносимые поправки								ПВС объекта, руб.
							В	С	Д	Е	Ф	Г	Н	Ж	
1.	административное здание	18364	куб.м.	28	93а	30,00	1,00	1,00	1,05	1,17	125,529	1,0442	1,200	1,18	125 613 715
2.	крытая стоянка для служебного автотранспорта	1404	куб.м.	1	1076	15,50	1,00	1,00	1,05	1,17	125,529	1,0442	1,110	1,18	4 589 750
3.	нежилые помещения	19970	куб.м.	28	93а	30,00	0,95	1,00	1,05	1,17	125,529	1,0442	1,200	1,18	129 769 146
4.	нежилое здание крытой стоянки на 8 автомашин	1400	куб.м.	28	93а	13,20	1,00	1,00	1,05	1,17	125,529	1,0442	1,170	1,18	4 107 006
5.	здание РЭП Кинешемский участок	3060	куб.м.	28	82	19,10	1,00	1,00	1,05	1,17	125,529	1,0442	1,147	1,18	12 737 538
6.	производственное здание	2042	куб.м.	28	85а	19,10	0,96	1,00	1,05	1,17	125,529	1,0442	1,120	1,18	7 992 832
ИТОГО														284 809 987	

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО И ВНЕШНЕГО УСТАРЕВАНИЙ.

Полученное значение СВ следует уменьшить на величину физического износа и устареваний (ФИУ).

Износ – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем. Уменьшение эксплуатационной пригодности при этом может обуславливаться как ухудшением технических характеристик объекта, так и увеличением вероятности такого ухудшения. С точки зрения экономики износ выражается в уменьшении относительной стоимости объекта, или в обесценивании. Причины износа могут лежать либо в самом объекте, либо в ближайшем окружении этого объекта, либо в областях, не имеющих непосредственного отношения к объекту.

Устаревание – это потеря в величине стоимости по причине снижения полезности имущества, вызванного изменениями технологии, функциональных возможностей, конструктивных особенностей. Структурная схема, которых не в состоянии удовлетворить текущие изменения в потребностях, а также факторы, возникающие вне пределов актива (изменение спроса пользователей).

При оценке недвижимости, как и других активов, рассчитываются один вид износа и два вида устаревания: физический, функциональный (моральный) и внешний (экономический).

Расчет износа объекта оценки проведен **методом разбиения**. Физический износ и устаревания равен

$$\text{ФИУ} = 1 - (1 - \text{ФизИ}) * (1 - \text{ФункцУ}) * (1 - \text{ВнешУ}), \text{ где}$$

ФИУ – физический износ и устаревания;

ФизИ – физический износ объекта оценки;

ФункцУ – функциональное (моральный) устаревание объекта оценки;

ВнешУ – внешнее (экономический) устаревание объекта оценки.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА.

Физический износ – есть ухудшение первоначальных технико-экономических свойств, обусловленное естественным изнашиванием объекта в процессе эксплуатации, возникающий под воздействием различных природных факторов. Он представляет собой нормальный эксплуатационный износ объекта собственности и является результатом прошлых периодов функционирования, открытости природным воздействиям или влиянию окружающей среды, также может быть обусловлен внутренними дефектами, вызванными различными негативными воздействиями, например, в результате неравномерной нагрузки на несущие конструкции зданий и сооружений.

Физический износ зданий определяется с помощью следующих методов:

1. нормативный;
2. стоимостной;
3. метод срока жизни;
4. определение физического износа на основе шкалы экспертных оценок.

Для расчета физического износа объектов оценки – административное здание, литер А, А1, А2, А4, А5 и нежилые помещения, литера Б по адресу: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21 применяется нормативный метод.

Нормативный метод расчета физического износа основывается на данных, полученных при визуальном осмотре, путем разбиения на конструктивные элементы и подсчета износа отдельно по каждому конструктивному элементу с учетом его удельного веса, согласно рекомендациям сборников УПВС и ВСН 53-86Р.

Физический износ определяется по формуле:

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

где Φ_3 – физический износ здания, %;

I_{ki} – физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, %;

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

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

Общее эксплуатационное состояние оцениваемых конструкций определено при визуальном осмотре оцениваемых зданий.

Таблица 34. Шкала экспертных⁴¹ оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости.⁴²

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента.	0 - 20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	21 - 40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41 – 60
Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	61 – 80
Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100 % остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	81 - 100

Таблица 35. Расчет физического износа административного здания, литер А, А1, А2, А4, А5

№ п/п	Конструктивный элемент	Удельный вес конструктивного элемента, %	Износ конструктивного элемента, %	Удельный износ конструктивного элемента, %
1.	Фундаменты	3	50	1,50
2.	Стены	27	45	12,15
3.	Перекрытия	11	20	2,20
4.	Крыша	5	20	1,00
5.	Полы	8	20	1,60
6.	Проемы	6	20	1,20
7.	Отделочные работы	5	20	1,00
8.	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	20	20	4,00
9.	Прочие работы	15	20	3,00
	Итого	100	—	27,65

Таблица 36. Расчет физического износа нежилых помещений, литера Б

№	Конструктивный элемент	Удельный вес	Износ	Удельный износ
---	------------------------	--------------	-------	----------------

⁴¹ Эксперт, руководствуясь статьей 19 ФСО-1 «...Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение Оценщика или привлеченного Экспертом специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается, таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений».

⁴² Бабенко Р. В. «Модели оценки недвижимости» для оценщика, следователя, судьи, адвоката, инвестора, нотариуса, риэлтора, специалиста по Due diligence, андеррайтера версия 1.1с, Ростов на Дону, 2012г., таблица 31, стр.204.

п/п		конструктивного элемента, %	конструктивного элемента, %	конструктивного элемента, %
10.	Фундаменты	3	50	1,50
11.	Стены	27	45	12,15
12.	Перекрытия	11	20	2,20
13.	Крыша	5	20	1,00
14.	Полы	8	20	1,60
15.	Проемы	6	20	1,20
16.	Отделочные работы	5	20	1,00
17.	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	20	20	4,00
18.	Прочие работы	15	20	3,00
	Итого	100	—	27,65

Для остальных объектов недвижимости для определения физического износа применяется метод срока жизни.

В качестве допущения нормативный срок службы здания определяется согласно Постановлению Совета Министров СССР «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР» от 22.11.90 г. № 1072.

Физический износ с применением срока жизни определяется по формуле:

$$И = СЭ/НС \times 100, \text{ где}$$

СЭ – срок эксплуатации объекта (определяется на основе хронологического возраста объекта с учетом результатов визуального осмотра объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки);

НС – нормативный срок службы объекта.

Таблица 37. Определение физического износа объектов оценки.

№ п/п	Наименование	Год ввода в эксплуатацию	Срок эксплуатации, лет	норма амортизации	Срок экономической жизни, лет	Величина износа, %	оставшийся срок жизни	Норма возврата капитала
1.	крытая стоянка для служебного автотранспорта	2003	41	1,7	59	69,70	18	5,61
2.	нежилое здание крытой стоянки на 8 автомашин	1985	32	1,2	83	38,40	51	1,95
3.	здание РЭП Кинешемский участок	1986	31	1,2	83	37,20	52	1,91
4.	производственное здание	1996	21	1,7	59	35,70	38	2,64

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО УСТАРЕВАНИЯ.

Функциональное устаревание связано с существованием недостатков в конструкции, материалах или проекте здания. Функциональное устаревание, как и физический износ, делится на устранимый и не устранимый. Он связан с дефектами непосредственно оцениваемого объекта недвижимости, при этом здание может иметь избыточную достаточность по сравнению с рыночными требованиями.

Функциональное устаревание – это снижение стоимости недвижимости в результате несоответствия ее функциональных характеристик требованиям рынка, которое заключается либо в недостатке, либо в избытке компонентов. Недостаток компонентов может проявляться как их

отсутствие или как неисправная система. Избыток компонентов превышает рыночные требования, но не увеличивает стоимость недвижимости на сумму, равную затратам на его установку.

1. Устранимое Функциональное устаревание:

- требующие установки нового ранее не существовавшего элемента;
- требующие замены старого элемента новым;
- вызванное избыточной достаточностью, которую экономически можно исправить.

2. Неустраняемое Функциональное устаревание:

- вызванное недостатком какого-либо элемента;
- вызванное избыточной достаточностью.

Метод разбивки, используемый для расчета функционального старения, позволяет последовательно учитывать все компоненты таким образом, чтобы ни один элемент не был учтен дважды, занижая тем самым стоимость недвижимости.⁴³

В качестве допущения Оценщик принимает, что функциональное устаревание отсутствует.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВНЕШНЕГО УСТАРЕВАНИЯ.

Экономическое устаревание – это потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным местоположением.

В методических рекомендациях по оценке недвижимости, изданных Российской торгово-промышленной палатой (ТПП РФ): пункт 5.1.33. «Величина внешнего (экономического) устаревания определяется уменьшением полезности здания в результате изменения внешних факторов, определяющих экономическое месторасположение объекта - положения по отношению к основным транспортным, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям, локального изменения рыночных условий, изменения финансовых и законодательных условий и т.п. В соответствии с сущностью понятия износа, как потери стоимости, внешний износ для объектов недвижимости возникает и может быть измерен только в результате сопоставления объекта оценки с аналогом на этом же рынке, и испытывающим воздействия внешнего износа».

Экономическое/ внешнее устаревание, является результатом внешних влияний, которые затрагивают стоимость рассматриваемого имущества. Внешние факторы могут включать изменения макро- и микрофакторов в экономике, которые затрагивают спрос на товары и услуги, а, следовательно, и прибыльность хозяйственных единиц.

Макро-факторы это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли. То же можно сказать и про экономическую ситуацию в регионе. Ситуация в отрасли в целом может быть достаточно хорошей, но в местной промышленности, в таких отраслях как сельское хозяйство, пищевая промышленность, швейная промышленность и т.п. (применительно к малым и средним предприятиям) отдельных регионах может быть кризис. Предприятия работают на местные рынки. Снижение платежеспособного спроса в данном конкретном регионе сказывается на доходности этих предприятий, а соответственно на их стоимости.

Под локальными внешними условиями подразумеваются:

- изменение ситуации на рынке;
- местоположение (неблагоприятное окружение, экология, транспортная доступность и т.п.);
- изменение финансовых и законодательных условий и т.п.

Для объектов оценки, в качестве допущения, оценщик определил величину внешнего устаревания равной 0%.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.

Таблица 38. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

№ п/п	Объект оценки	Затраты на восстановление объекта, руб.	Физический износ, %	Функциональное устаревание	Внешнее устаревание	Коэффициент ФИУ	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Стоимость в рамках затратного подхода, руб. (округленно)
1.	административное здание	125 613 715	27,65	0	0	0,724	14 066 250	105 010 580	105 011 000
2.	крытая стоянка для служебного автотранспорта	4 589 750	35,00	0	0	0,650	8 105 359	11 088 696	11 089 000
3.	нежилые помещения	129 769 146	28,45	0	0	0,716	18 143 424	111 058 133	111 058 000
4.	нежилое здание крытой стоянки на 8 автомашин	4 107 006	38,40	0	0	0,616	61 022	2 590 937	2 591 000
5.	здание РЭП Кинешемский участок	12 737 538	37,20	0	0	0,628	169 255	8 168 429	8 168 000
6.	производственное здание	7 992 832	35,70	0	0	0,643	126 586	5 265 976	5 266 000
ИТОГО									243 183 000

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки, определенная в рамках затратного подхода, по состоянию на дату проведения оценки, составляет, с учетом НДС⁴⁴ (округленно):

243 183 000 руб.

(Двести сорок три миллиона сто восемьдесят три тысячи) руб.

⁴⁴ НК РФ часть вторая, глава 21, статья 149, пункт 3, подпункт 22
426076, Удмуртская Республика
г. Ижевск, Ленина, д.30А
aoregion@gmail.com
www.ocenili.ru
(3412) 972-980

Определение рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом.

Сравнительный подход применяется (ст. 13 ФСО-1), когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемого.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Число элементов сравнения (как ценообразующих факторов) достаточно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом. Посредством анализа чувствительности из рассмотрения могут быть исключены те элементы сравнения, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки.

Традиционно выделяют девять основных групп элементов сравнения.⁴⁵

Последовательные корректировки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке, поскольку все указанные ниже характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга:

1. Передаваемые права;
2. Условия финансирования;
3. Условия продажи;
4. Рыночные условия.

Независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка может, получается суммирование:

5. Местоположение;
6. Физические характеристики объекта;
7. Экономические характеристики объекта;
8. Использование объекта;
9. Наличие дополнительных компонентов стоимости.

⁴⁵ «Оценка недвижимости» Т. Г. Касьяненко (учебное пособие), КНОРУС, Москва, 2010, стр. 480-483
426076, Удмуртская Республика
г. Ижевск, Ленина, д.30А
aoregion@gmail.com
www.ocenili.ru
(3412) 972-980

Таблица 39. Список вакантных объектов, представленных на рынке ⁴⁶.

№ п/п	Наименование объекта аналога	Общая площадь, кв.м	Местоположение	Стоимость предложения объекта аналога, руб.	Источник информации
1.	административное здание	1326,0	РФ, Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Ленина, д. 55	38 000 000	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1326_m_i_zemlya_4419_kv.m_v_tsentre_ivanovo_932668856 , тел. 8-915-820-59-95
2.	здание свободного назначения	4500,0	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Наговицыной-Икрянистовой, д. 6	180 000 000	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4500_m_1081390624 , тел. 8-905-109-31-83
3.	административное здание	1134,0	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Жиделева, д. 10а	27 000 000	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1134_m_899593720 , тел. 8-910-982-45-05
4.	производственный цех	4000,0	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Калашникова, д. 28	40 000 000	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyy_tseh_4000_kv_m_v_ivanovo_1079388258 , тел. 8-910-985-15-01
5.	производственное здание	420,0	РФ, Ивановская область, г. Иваново, 14 проезд, д. 10	5 600 000	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_420_m_1135332334 , тел. 8-920-345-63-09
6.	производственное здание	846,0	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Фабричный проезд, д. 5	6 768 000	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_846_m_546486952 , тел. 8-902-317-63-05
7.	производственное здание	2000,0	РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Юрьевецкая, д. 94	12 000 000	https://www.avito.ru/kinshma/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_zdanie_2000_m_601539481 , тел. 8-910-668-93-62
8.	производственное здание	1273,0	РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. И. Виноградова, д. 13	10 800 000	https://www.avito.ru/kinshma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_avtobaza_1273_m_914308697 , тел. 8-964-491-34-28
9.	производственное здание	330,0	РФ, Ивановская область, г.	6 000 000	https://www.avito.ru/kinshma/kommercheskaya

⁴⁶ Копии газетных страниц, объявлений, Интернет-страниц представлены в Приложении отчета согласно ФСО-3, п. IV. «Требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки».

№ п/п	Наименование объекта аналога	Общая площадь, кв.м	Местоположение	Стоимость предложения объекта аналога, руб.	Источник информации
			Кинешма, ул. Желябова		_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_330_m_563179068, тел. 8-964-490-77-44
10.	нежилое здание свободного назначения	906,0	РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Фабричный двор, д. 15	11 000 000	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_906_m_1156053873 , тел. 8-910-680-10-07
11.	нежилое здание свободного назначения	300,0	РФ, Ивановская область, г. Кинешма, Нижние Сокольники	3 000 000	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_300_m_595620370 , тел. 8-910-987-42-18
12.	административное здание	10402,0	РФ, Ивановская область, г. Кинешма, 2-ая Шуйская, д. 1	80 000 000	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_10402_m_734373325 , тел. 8-910-444-03-33
13.	производственное здание	1155,0	РФ, Ивановская область, г. Тейково, ул. Шоссейная, д. 10а	16 000 000	https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1155_m_1111037171 , тел. 8-910-981-72-53
14.	здание свободного назначения	766,0	РФ, Ивановская область, г. Тейково, ул. Першинская, д. 42	12 500 000	https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_766_m_985024999 , тел. 8-905-109-31-83
15.	здание свободного назначения	589,2	РФ, Ивановская область, г. Тейково, ул. 2-я Красная	6 000 000	https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_589.2_m_1002800865 , тел. 8-925-377-65-85

Отбор объектов-аналогов по продаже объектов для определения стоимости административного здания, литера А, А1, А2, А4, А5 и нежилых помещений, литера Б по адресу: РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21.

Из полученных данных предложений по вакантным объектам недвижимости, Оценщик в несколько этапов на основании ФСО-7 определяет объекты аналоги, которые будут участвовать при определении рыночной стоимости объекта оценки.

1 этап. Оценщик на основании местоположения объекта оценки, отсеивает объекты-аналоги, которые расположены в значительной удаленности от объекта оценки, а именно объекты №№ 4-15.

2 этап. Оценщиком делается вывод относительно объектов аналогов, которые будут участвовать в расчетах из предложений по вакантным объектам недвижимости. Аналоги №№ 1-3

соответствуют назначению объекта оценки, площади, местоположению. Данные аналоги внесут в расчет определения стоимости минимальную погрешность.

Отбор объектов-аналогов по продаже объектов для определения стоимости крытой стоянки для служебного автотранспорта, литера Д по адресу: РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21.

Из полученных данных предложений по вакантным объектам недвижимости, Оценщик в несколько этапов на основании ФСО-7 определяет объекты аналоги, которые будут участвовать при определении рыночной стоимости объектов оценки.

1 этап. Оценщик на основании местоположения объекта оценки, отсеивает объекты-аналоги, которые расположены в значительной удаленности от объекта оценки, а именно объекты №№ 1-3,7-15.

2 этап. Оценщиком делается вывод относительно объектов аналогов, которые будут участвовать в расчетах из предложений по вакантным объектам недвижимости. Аналоги №№4,5,6 соответствуют назначению объекта оценки, площади, местоположению. Данные аналоги внесут в расчет определения стоимости минимальную погрешность.

Отбор объектов-аналогов по продаже объектов для определения стоимости крытой стоянки на 8 автомашин, литера Г по адресу: Ивановская обл., г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79

Из полученных данных предложений по вакантным объектам недвижимости, Оценщик в несколько этапов на основании ФСО-7 определяет объекты аналоги, которые будут участвовать при определении рыночной стоимости объектов оценки.

1 этап. Оценщик на основании местоположения объекта оценки, отсеивает объекты-аналоги, которые расположены в значительной удаленности от объекта оценки, а именно объекты №№ 1-6,10-15.

2 этап. Оценщиком делается вывод относительно объектов аналогов, которые будут участвовать в расчетах из предложений по вакантным объектам недвижимости. Аналоги №№7,8,9 соответствуют назначению объекта оценки, площади, местоположению. Данные аналоги внесут в расчет определения стоимости минимальную погрешность.

Отбор объектов-аналогов по продаже объектов для определения стоимости нежилого здания РЭП Кинешемский участок по адресу: Ивановская обл., г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79

Из полученных данных предложений по вакантным объектам недвижимости, Оценщик в несколько этапов на основании ФСО-7 определяет объекты аналоги, которые будут участвовать при определении рыночной стоимости объектов оценки.

1 этап. Оценщик на основании местоположения объекта оценки, отсеивает объекты-аналоги, которые расположены в значительной удаленности от объекта оценки, а именно объекты №№ 1-9,13-15.

2 этап. Оценщиком делается вывод относительно объектов аналогов, которые будут участвовать в расчетах из предложений по вакантным объектам недвижимости. Аналоги №№10,11,12 соответствуют назначению объекта оценки, площади, местоположению. Данные аналоги внесут в расчет определения стоимости минимальную погрешность.

Отбор объектов-аналогов по продаже объектов для определения стоимости производственного здания по адресу: Ивановская обл., г. Тейково, ул. Першинская, д. 46

Из полученных данных предложений по вакантным объектам недвижимости, Оценщик в несколько этапов на основании ФСО-7 определяет объекты аналоги, которые будут участвовать при определении рыночной стоимости объектов оценки.

1 этап. Оценщик на основании местоположения объекта оценки, отсеивает объекты-аналоги, которые расположены в значительной удаленности от объекта оценки, а именно объекты №№ 1-12.

2 этап. Оценщиком делается вывод относительно объектов аналогов, которые будут участвовать в расчетах из предложений по вакантным объектам недвижимости. Аналоги №№13-15

соответствуют назначению объекта оценки, площади, местоположению. Данные аналоги внесут в расчет определения стоимости минимальную погрешность.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Таблица 40. Определение стоимости административного здания, литера А, А1, А2, А4, А5 по адресу: РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21 в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
1	Наименование объекта	административное здание	административное здание	здание свободного назначения	административное здание
2	Наименование источника информации	заказчик	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1326_m_i_zemlya_4419_kv.m_v_tsentre_ivanovo_932668856	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4500_m_1081390624	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1134_m_899593720
3	Адрес (местоположение) объекта	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21	РФ, Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Ленина, д. 55	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Наговицыной-Икрянистовой, д. 6	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Жиделева, д. 10а
4	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
5	Дата оценки / продажи / предложения к продаже	"04" декабря 2017г.	декабрь 2017г.	декабрь 2017г.	декабрь 2017г.
6	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
7	Особые условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
	Рыночные условия	предстоящая продажа	предложение	предложение	предложение
8	Использование объекта	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
9	Экономические характеристики	функциональная пригодность	функциональная пригодность	функциональная пригодность	функциональная пригодность
10	Наличие дополнительных компонентов стоимости	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
11	Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
12	Площадь, кв.м.	3878,4	1326,0	4500,0	1134,0
14	Техническое состояние	Состояние хорошее	Состояние удовлетворительное	Состояние хорошее	Состояние хорошее
15	Стоимость продажи / предложения, руб.	определяется	38 000 000	180 000 000	27 000 000
№ п/п	Корректировка	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
	Стоимость продажи / предложения за 1 кв.м., руб.	х	28 658	40 000	23 810
1	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
		х	0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		28 658	40 000	23 810

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
2	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
		x	0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		28 658	40 000	23 810
3	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
		x	0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		28 658	40 000	23 810
4	Рыночные условия, %	предстоящая продажа	предложение	предложение	предложение
		x	-14,7	-14,7	-14,7
	Скорректированная стоимость, руб.		24 445	34 120	20 310
5	Местоположение	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21	РФ, Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Ленина, д. 55	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Наговицыной-Икрянистовой, д. 6	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Жиделева, д. 10а
		x	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная стоимость, руб.		24 445	34 120	20 310
6	Физические характеристики, площадь, кв.м.	3 878,40	1 326,00	4 500,00	1 134,00
		x	0,94	1	0,94
	Скорректированная стоимость, руб.		22 978	34 120	19 091
7	Физические характеристики, техническое состояние, %	27,65	35	25	25
		x	1,113	0,965	0,965
	Скорректированная стоимость, руб.		25 577	32 914	18 417
8	Использование объекта	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
		x	0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		25 577	32 914	18 417
9	Экономические характеристики	функциональная пригодность	функциональная пригодность	функциональная пригодность	функциональная пригодность
		x	0	0	0

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
	Скорректированная стоимость, руб.		25 577	32 914	18 417
10	Наличие дополнительных компонентов стоимости	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
		x	0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		25 577	32 914	18 417
11	Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
			0	0	0
12	Скорректированная стоимость, руб.		25 577	32 914	18 417
13	Количество корректировок	x	3	3	3
14	Вес аналога	x	33%	33%	33%
15	Взвешенная стоимость	x	8 526	10 971	6 139
16	Средневзвешенная величина рыночной стоимости 1 кв.м. объекта, руб. (с НДС)	25 636			
17	Рыночная стоимость объекта, (с НДС), руб.	99 426 662			
18	Рыночная стоимость объекта, (с НДС), руб., округленно	99 427 000			

Таблица 41. Определение стоимости крытой стоянки для служебного автотранспорта, литера Д по адресу: РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21 в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
1	Наименование объекта	крытая стоянка для служебного автотранспорта	производственный цех	производственное здание	производственное здание
2	Наименование источника информации	заказчик	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyy_tseh_4000_kv_m_v_ivanovo_1079388258	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_420_m_1135332334	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_846_m_546486952
3	Адрес (местоположение) объекта	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Калашникова, д. 28	РФ, Ивановская область, г. Иваново, 14 проезд, д. 10	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Фабричный проезд, д. 5
4	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
5	Дата оценки / продажи / предложения к продаже	"04" декабря 2017г.	декабрь 2017г.	декабрь 2017г.	декабрь 2017г.
6	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
7	Особые условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
	Рыночные условия	предстоящая продажа	предложение	предложение	предложение
8	Использование объекта	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
9	Экономические характеристики	функциональная пригодность	функциональная пригодность	функциональная пригодность	функциональная пригодность
10	Наличие дополнительных компонентов стоимости	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
11	Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
12	Площадь, кв.м.	478,1	4000,0	420,0	846,0
14	Техническое состояние	Состояние удовлетворительное	Состояние хорошее	Состояние хорошее	Состояние хорошее
15	Стоимость продажи / предложения, руб.	определяется	40 000 000	5 600 000	6 768 000
№ п/п	Корректировка	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
	Стоимость продажи / предложения за 1 кв.м., руб.	х	10 000	13 333	8 000
1	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	Скорректированная стоимость, руб.	х	0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		10 000	13 333	8 000
2	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
	Скорректированная стоимость, руб.	х	0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		10 000	13 333	8 000
3	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
	Скорректированная стоимость, руб.	х	0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		10 000	13 333	8 000
4	Рыночные условия, %	предстоящая продажа	предложение	предложение	предложение
		х	-12	-12	-12

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
	Скорректированная стоимость, руб.		8 800	11 733	7 040
5	Местоположение	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Калашникова, д. 28	РФ, Ивановская область, г. Иваново, 14 проезд, д. 10	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Фабричный проезд, д. 5
		x	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная стоимость, руб.		8 800	11 733	7 040
6	Физические характеристики, площадь, кв.м.	478,10	4 000,00	420,00	846,00
		x	1,03	1	1
	Скорректированная стоимость, руб.		9 064	11 733	7 040
7	Физические характеристики, техническое состояние, %	35,00	25	25	30
		x	0,867	0,867	0,929
	Скорректированная стоимость, руб.		7 855	10 169	6 537
8	Использование объекта	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
		x	0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		7 855	10 169	6 537
9	Экономические характеристики	функциональная пригодность	функциональная пригодность	функциональная пригодность	функциональная пригодность
		x	0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		7 855	10 169	6 537
10	Наличие дополнительных компонентов стоимости	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
		x	0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		7 855	10 169	6 537
11	Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
			0	0	0
12	Скорректированная стоимость, руб.		7 855	10 169	6 537
13	Количество корректировок	x	3	2	2

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
14	Вес аналога	х	25%	38%	38%
15	Взвешенная стоимость	х	1 964	3 813	2 451
16	Средневзвешенная величина рыночной стоимости 1 кв.м. объекта, руб. (с НДС)	8 229			
17	Рыночная стоимость объекта, (с НДС), руб.	3 934 046			
18	Рыночная стоимость объекта, (с НДС), руб., округленно	3 934 000			

Таблица 42. Определение стоимости нежилых помещений, литера Б по адресу: РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21 в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
1	Наименование объекта	нежилые помещения	административное здание	здание свободного назначения	административное здание
2	Наименование источника информации	заказчик	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1326_m_i_zemlya_4419_kv_m_v_tsentre_ivanovo_932668856	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4500_m_1081390624	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1134_m_899593720
3	Адрес (местоположение) объекта	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21	РФ, Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Ленина, д. 55	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Наговицыной-Икрянисовой, д. 6	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Жиделева, д. 10а
4	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
5	Дата оценки / продажи / предложения к продаже	"04" декабря 2017г.	декабрь 2017г.	декабрь 2017г.	декабрь 2017г.
6	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
7	Особые условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
	Рыночные условия	предстоящая продажа	предложение	предложение	предложение
8	Использование объекта	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
9	Экономические характеристики	функциональная пригодность	функциональная пригодность	функциональная пригодность	функциональная пригодность
10	Наличие дополнительных компонентов стоимости	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
11	Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
12	Площадь, кв.м.	3746,5	1326,0	4500,0	1134,0
14	Техническое состояние	Состояние хорошее	Состояние удовлетворительное	Состояние хорошее	Состояние хорошее
15	Стоимость продажи / предложения, руб.	определяется	38 000 000	180 000 000	27 000 000
№ п/п	Корректировка	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
	Стоимость продажи / предложения за 1 кв.м., руб.	x	28 658	40 000	23 810
1	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
		x	0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		28 658	40 000	23 810
2	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
		x	0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		28 658	40 000	23 810
3	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
		x	0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		28 658	40 000	23 810
4	Рыночные условия, %	предстоящая продажа	предложение	предложение	предложение
		x	-14,7	-14,7	-14,7
	Скорректированная стоимость, руб.		24 445	34 120	20 310
5	Местоположение	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21	РФ, Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Ленина, д. 55	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Наговицыной-Икрянистовой, д. 6	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Жиделева, д. 10а
		x	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная стоимость, руб.		24 445	34 120	20 310
6	Физические характеристики, площадь, кв.м.	3 746,50	1 326,00	4 500,00	1 134,00
		x	0,94	1	0,94
	Скорректированная стоимость, руб.		22 978	34 120	19 091

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
	руб.				
7	Физические характеристики, техническое состояние, %	28,45	35	25	25
		x	1,101	0,954	0,954
	Скорректированная стоимость, руб.		25 294	32 550	18 213
8	Использование объекта	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
		x	0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		25 294	32 550	18 213
9	Экономические характеристики	функциональная пригодность	функциональная пригодность	функциональная пригодность	функциональная пригодность
		x	0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		25 294	32 550	18 213
10	Наличие дополнительных компонентов стоимости	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
		x	0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		25 294	32 550	18 213
11	Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
			0	0	0
12	Скорректированная стоимость, руб.		25 294	32 550	18 213
13	Количество корректировок	x	3	3	3
14	Вес аналога	x	33%	33%	33%
15	Взвешенная стоимость	x	8 431	10 850	6 071
16	Средневзвешенная величина рыночной стоимости 1 кв.м. объекта, руб. (с НДС)	25 352			
17	Рыночная стоимость объекта, (с НДС), руб.	94 982 517			
18	Рыночная стоимость объекта, (с НДС), руб., округленно	94 983 000			

Таблица 43. Определение стоимости здания крытой стоянки на 8 автомашин, литера Г по адресу: Ивановская обл., г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79 в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
1	Наименование объекта	крытая стоянка на 8 автомашин	производственное здание	производственное здание	производственное здание
2	Наименование источника информации	заказчик	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_zdanie_2000_m_601539481	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_avtobaza_1273_m_914308697	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_330_m_563179068
3	Адрес (местоположение) объекта	РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79	РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Юрьевецкая, д. 94	РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. И. Виноградова, д. 13	РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Желябова
4	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
5	Дата оценки / продажи / предложения к продаже	"04" декабря 2017г.	декабрь 2017г.	декабрь 2017г.	декабрь 2017г.
6	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
7	Особые условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
	Рыночные условия	предстоящая продажа	предложение	предложение	предложение
8	Использование объекта	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
9	Экономические характеристики	функциональная пригодность	функциональная пригодность	функциональная пригодность	функциональная пригодность
10	Наличие дополнительных компонентов стоимости	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
11	Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
12	Площадь, кв.м.	272,0	2000,0	1273,0	330,0
14	Техническое состояние	Состояние удовлетворительное	Состояние удовлетворительное	Состояние удовлетворительное	Состояние хорошее
15	Стоимость продажи / предложения, руб.	определяется	12 000 000	10 800 000	6 000 000
№ п/п	Корректировка	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
	Стоимость продажи / предложения за 1 кв.м., руб.	х	6 000	8 484	18 182
1	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
		х	0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		6 000	8 484	18 182

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
2	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
		x	0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		6 000	8 484	18 182
3	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
		x	0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		6 000	8 484	18 182
4	Рыночные условия, %	предстоящая продажа	предложение	предложение	предложение
		x	-18	-18	-18
	Скорректированная стоимость, руб.		4 920	6 957	14 909
5	Местоположение	РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79	РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Юрьевецкая, д. 94	РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. И. Виноградова, д. 13	РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Желябова
		x	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная стоимость, руб.		4 920	6 957	14 909
6	Физические характеристики, площадь, кв.м.	272,00	2 000,00	1 273,00	330,00
		x	1,09	1,09	1,12
	Скорректированная стоимость, руб.		5 363	7 583	16 698
7	Физические характеристики, техническое состояние, %	38,40	40	40	25
		x	1,027	1,027	0,821
	Скорректированная стоимость, руб.		5 506	7 785	13 715
8	Использование объекта	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
		x	0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		5 506	7 785	13 715
9	Экономические характеристики	функциональная пригодность	функциональная пригодность	функциональная пригодность	функциональная пригодность
		x	0	0	0

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
	Скорректированная стоимость, руб.		5 506	7 785	13 715
10	Наличие дополнительных компонентов стоимости	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
		х	0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		5 506	7 785	13 715
11	Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
			0	0	0
12	Скорректированная стоимость, руб.		5 506	7 785	13 715
13	Количество корректировок	х	3	3	3
14	Вес аналога	х	33%	33%	33%
15	Взвешенная стоимость	х	1 835	2 595	4 572
16	Средневзвешенная величина рыночной стоимости 1 кв.м. объекта, руб. (с НДС)	9 002			
17	Рыночная стоимость объекта, (с НДС), руб.	2 448 544			
18	Рыночная стоимость объекта, (с НДС), руб., округленно	2 449 000			

Таблица 44. Определение стоимости здания РЭП Кинешемский участок, литера А по адресу: Ивановская обл., г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79 в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
1	Наименование объекта	нежилое здание РЭП Кинешемский участок	нежилое здание свободного назначения	нежилое здание свободного назначения	административное здание
2	Наименование источника информации	заказчик	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_906_m_1156053873	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_300_m_595620370	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_10402_m_734373325
3	Адрес (местоположение) объекта	РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79	РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Фабричный двор, д. 15	РФ, Ивановская область, г. Кинешма, Нижние Сокольники	РФ, Ивановская область, г. Кинешма, 2-ая Шуйская, д. 1
4	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
5	Дата оценки / продажи /	"04" декабря 2017г.	декабрь 2017г.	декабрь 2017г.	декабрь 2017г.

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
	предложения к продаже				
6	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
7	Особые условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
	Рыночные условия	предстоящая продажа	предложение	предложение	предложение
8	Использование объекта	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
9	Экономические характеристики	функциональная пригодность	функциональная пригодность	функциональная пригодность	функциональная пригодность
10	Наличие дополнительных компонентов стоимости	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
11	Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
12	Площадь, кв.м.	743,0	906,0	300,0	10402,0
14	Техническое состояние	Состояние удовлетворительное	Состояние удовлетворительное	Состояние удовлетворительное	Состояние удовлетворительное
15	Стоимость продажи / предложения, руб.	определяется	11 000 000	3 000 000	80 000 000
№ п/п	Корректировка	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
	Стоимость продажи / предложения за 1 кв.м., руб.	x	12 141	10 000	7 691
1	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
		x	0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		12 141	10 000	7 691
2	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
		x	0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		12 141	10 000	7 691
3	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
		x	0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		12 141	10 000	7 691
4	Рыночные условия, %	предстоящая продажа	предложение	предложение	предложение
		x	-16,9	-16,9	-16,9

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
	Скорректированная стоимость, руб.		10 089	8 310	6 391
5	Местоположение	РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79	РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Фабричный двор, д. 15	РФ, Ивановская область, г. Кинешма, Нижние Сокольники	РФ, Ивановская область, г. Кинешма, 2-ая Шуйская, д. 1
		x	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная стоимость, руб.		10 089	8 310	6 391
6	Физические характеристики, площадь, кв.м.	743,00	906,00	300,00	10 402,00
		x	1,04	0,94	1,15
	Скорректированная стоимость, руб.		10 493	7 811	7 350
7	Физические характеристики, техническое состояние, %	37,20	35	40	45
		x	0,966	1,047	1,142
	Скорректированная стоимость, руб.		10 137	8 176	8 392
8	Использование объекта	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
		x	0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		10 137	8 176	8 392
9	Экономические характеристики	функциональная пригодность	функциональная пригодность	функциональная пригодность	функциональная пригодность
		x	0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		10 137	8 176	8 392
10	Наличие дополнительных компонентов стоимости	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
		x	0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		10 137	8 176	8 392
11	Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
			0	0	0
12	Скорректированная стоимость, руб.		10 137	8 176	8 392
13	Количество корректировок	x	2	2	3

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
14	Вес аналога	x	38%	38%	25%
15	Взвешенная стоимость	x	3 801	3 066	2 098
16	Средневзвешенная величина рыночной стоимости 1 кв.м. объекта, руб. (с НДС)	8 965			
17	Рыночная стоимость объекта, (с НДС), руб.	6 661 274			
18	Рыночная стоимость объекта, (с НДС), руб., округленно	6 661 000			

Таблица 45. Определение стоимости производственного здания, литера А по адресу: Ивановская обл., г. Тейково, ул. Першинская, д. 46 в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
1	Наименование объекта	производственное здание	производственное здание	здание свободного назначения	здание свободного назначения
2	Наименование источника информации	заказчик	https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1155_m_1111037171	https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_766_m_985024999	https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_589.2_m_1002800865
3	Адрес (местоположение) объекта	РФ, Ивановская область, г. Тейково, ул. Першинская, д. 46	РФ, Ивановская область, г. Тейково, ул. Шоссейная, д. 10а	РФ, Ивановская область, г. Тейково, ул. Першинская, д. 42	РФ, Ивановская область, г. Тейково, ул. 2-я Красная
4	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
5	Дата оценки / продажи / предложения к продаже	"04" декабря 2017г.	декабрь 2017г.	декабрь 2017г.	декабрь 2017г.
6	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
7	Особые условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
	Рыночные условия	предстоящая продажа	предложение	предложение	предложение
8	Использование объекта	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
9	Экономические характеристики	функциональная пригодность	функциональная пригодность	функциональная пригодность	функциональная пригодность
10	Наличие дополнительных компонентов стоимости	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
11	Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
12	Площадь, кв.м.	524,3	1155,0	766,0	589,2

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
14	Техническое состояние	Состояние удовлетворительное	Состояние хорошее	Состояние хорошее	Состояние удовлетворительное
15	Стоимость продажи / предложения, руб.	определяется	16 000 000	12 500 000	6 000 000
№ п/п	Корректировка	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
	Стоимость продажи / предложения за 1 кв.м., руб.	x	13 853	16 319	10 183
1	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
		x	0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		13 853	16 319	10 183
2	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
		x	0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		13 853	16 319	10 183
3	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
		x	0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		13 853	16 319	10 183
4	Рыночные условия, %	предстоящая продажа	предложение	предложение	предложение
		x	-18	-18	-18
	Скорректированная стоимость, руб.		11 359	13 382	8 350
5	Местоположение	РФ, Ивановская область, г. Тейково, ул. Першинская, д. 46	РФ, Ивановская область, г. Тейково, ул. Шоссейная, д. 10а	РФ, Ивановская область, г. Тейково, ул. Першинская, д. 42	РФ, Ивановская область, г. Тейково, ул. 2-я Красная
		x	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная стоимость, руб.		11 359	13 382	8 350
6	Физические характеристики, площадь, кв.м.	524,30	1 155,00	766,00	589,20
		x	1,03	1	1
	Скорректированная стоимость, руб.		11 700	13 382	8 350

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
7	Физические характеристики, техническое состояние, %	35,70	30	30	35
		x	0,919	0,919	0,989
	Скорректированная стоимость, руб.		10 747	12 292	8 260
8	Использование объекта	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
		x	0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		10 747	12 292	8 260
9	Экономические характеристики	функциональная пригодность	функциональная пригодность	функциональная пригодность	функциональная пригодность
		x	0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		10 747	12 292	8 260
10	Наличие дополнительных компонентов стоимости	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
		x	0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		10 747	12 292	8 260
11	Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
			0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.		10 747	12 292	8 260
12	Количество корректировок	x	3	2	2
13	Вес аналога	x	25%	38%	38%
14	Взвешенная стоимость	x	2 687	4 610	3 098
15	Средневзвешенная величина рыночной стоимости 1 кв.м. объекта, руб. (с НДС)	10 394			
16	Рыночная стоимость объекта, (с НДС), руб.	5 449 443			
17	Рыночная стоимость объекта, (с НДС), руб., округленно	5 449 000			
18					

ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

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

1. Изменение цен во времени

Для рынка коммерческой недвижимости срок экспозиции (период времени, начиная с даты представления на открытый рынок и до даты совершения сделки) объектов, подобных оцениваемому, обычно составляет от 6 до 12 месяцев. По истечении данного срока продавец, как правило, принимает решение о снижении продажной стоимости объекта. Дата оценки – «04» декабря 2017г., а дата предложения объектов – аналогов №№ 1,2,3 декабрь 2017г. Корректировка не требуется.

2. Рыночные условия (скидка на торг)

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, Оценщик счел необходимым внести дополнительную корректировку. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов.

Скидка на торг для оцениваемых административных зданий на активном рынке может составить на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород, 2016г. Лейфер Л.А. 14,7%. Скидка на торг для оцениваемых административных зданий на неактивном рынке может составить на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород, 2016г. Лейфер Л.А. 16,9%.

**Границы расширенного интервала значений
скидки на торг**

Таблица 91

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	5,8%	14,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	5,3%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	7,7%	17,6%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,7%	12,1%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,7%	11,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,8%	4,5%	11,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	6,3%	15,1%

**Границы расширенного интервала значений
скидки на торг**

Таблица 93

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	10,1%	23,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	9,8%	22,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	9,7%	22,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,6%	12,0%	27,2%

Скидка на торг для оцениваемых производственных зданий на рынке может составить для неактивного

рынка на основании «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том I, часть 2. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов». Лейфер Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород, 2016г., -18%. Скидка на торг для оцениваемых производственных зданий на рынке может составить для активного рынка на основании «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том I, часть 2. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов». Лейфер Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород, 2016г., -12%.

**Границы расширенного интервала значений
скидки на торг**

Таблица 30

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	11%	26%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	18%	11%	25%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	11%	25%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	14%	30%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие	17%	11%	24%

**Границы расширенного интервала значений
скидки на торг**

Таблица 28

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	7%	17%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	12%	7%	16%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12%	7%	17%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	10%	22%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11%	7%	16%

2. Местоположение

Данная характеристика является важным фактором, образующим стоимость. Рыночная стоимость уменьшается в зависимости от удаления объекта от центра «деловой активности». В рамках данного отчета корректировка на местоположение не требуется.

3. Общая площадь объекта оценки

Площади сопоставимых объектов и оцениваемого объекта находятся в разных площадных сегментах и на основании этого корректировка по этому поводу определяется из аналитических данных. Данная корректировка рассчитывается по аналогии расчета поправок, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости объекта оценки на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2016г. Лейфер Л.А.

Матрица коэффициентов

Таблица 38

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

Таблица 39

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00	

133

Таблица 46. Расчет корректировки на площадь на примере административного здания, литера А, А1, А2, А4, А5.

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Значение корректировки
1.	Объект оценки	3 878,40	x
2.	Объект аналог № 1	1 326,00	0,94
3.	Объект аналог № 2	4 500,00	1
4.	Объект аналог № 3	1 134,00	0,94

Корректировка для производственно - складских объектов определяется исходя из данных, опубликованных в сборнике «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том I, часть 1. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов». Лейфер Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород.

Матрица коэффициентов

Таблица 52.

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

Таблица 47. Расчет корректировки на площадь на примере крытой стоянки для служебного автотранспорта, литера Д.

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Значение корректировки
1.	Объект оценки	478,10	x
2.	Объект аналог № 1	4 000,00	1,03
3.	Объект аналог № 2	420,00	1
4.	Объект аналог № 3	846,00	1

4.Корректировка на эксплуатационное состояние и уровень отделки здания

Данная характеристика основывается на наличие дополнительных компонентов стоимости, объекту

оценки (на основании визуального осмотра) и объектам – аналогам (на основании телефонных переговоров с риелторами) был присвоен процент износа по нижеследующей шкале экспертных оценок физического состояния:

Таблица 48. Шкала экспертных⁴⁷ оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости.⁴⁸

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента.	0 - 20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	21 - 40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41 – 60
Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	61 – 80
Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100 % остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	81 - 100

Поправка на состояние помещений рассчитывалась по следующей формуле:

$$П = \frac{1 - K_o}{1 - K_a}$$

где:

K_o - физический износ помещений объекта оценки;

K_a – физический износ помещений объекта сравнения.

Таблица 49. Расчет корректировки на состояние на примере административного здания, литера А, А1, А2, А4, А5.

№ п/п	Наименование	Физический износ, %	Значение корректировки
1.	Объект оценки	27,7	x
2.	Объект аналог № 1	35	1,11
3.	Объект аналог № 2	25	0,96
4.	Объект аналог № 3	25	0,96

По другим ценообразующим факторам корректировка не производилась, т.к. объект оценки и аналоги обладают по ним сходными характеристиками.

⁴⁷ Эксперт, руководствуясь статьей 19 ФСО-1 «...Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение Оценщика или привлеченного Экспертом специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается, таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений».

⁴⁸ Бабенко Р. В. «Модели оценки недвижимости» для оценщика, следователя, судьи, адвоката, инвестора, нотариуса, сюрвейера, специалиста по Due diligence, андеррайтера версия 1.1с, Ростов на Дону, 2012г., таблица 31, стр.204.

Рыночная стоимость объектов оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, сведена в таблицу.

Таблица 50. Рыночная стоимость объектов оценки, определенная в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Наименование объектов оценки	Адрес объектов оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.
1.	Административное здание, назначение: нежилое, 6-этажное (подземных этажей - 1), общей площадью 3 878, 4 кв.м., , лит. А, А1, А2, А4, А5, кадастровый номер: 37:24:020104:63	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21	99 427 000
2.	Крытая стоянка для служебного автотранспорта, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общей площадью 478,1 кв.м., лит. Д., кадастровый номер 37:24:02010462	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21	3 934 000
3.	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 3 746,5 кв.м, этаж 1,2,3,4,5, лит. Б, кадастровый номер 37:24:020114:11:001:015017740:0200:1001	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21	94 983 000
4.	Нежилое здание крытой стоянки на 8 автомашин, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей-0), общей площадью 272 кв.м., лит. Г, кадастровый номер 37:25:030354:62	Ивановская обл., г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79	2 449 000
5.	Нежилое здание РЭП Кинешемский участок, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 0), общей площадью 743 кв.м., кадастровый номер 37:25:030354:61	Ивановская обл., г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79	6 661 000
6.	Производственное здание. назначение: нежилое. 2-этажное (подземных этажей - 0), общей площадью 524,3 кв.м., лит. Б, кадастровый номер	Ивановская обл., г. Тейково, ул. Першинская, д. 46	5 449 000
ИТОГО			212 903 000

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату проведения оценки, составляет, с учетом НДС (округленно):

212 903 000 руб.

(Двести двенадцать миллионов девятьсот три тысячи) рублей

Определение стоимости объекта оценки доходным подходом

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Сдаваемое в аренду имущество приносит собственнику гарантированный рентный доход. На развитых рынках этот доход может быть дисконтирован по присущей данному сегменту рынка ставке дисконта или капитализирован по ставке капитализации. Обе эти ставки учитывают связанные с коммерческой эксплуатацией объекта инвестиционные риски.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. Данный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче.

Доходный метод основан на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации или реализации.

Различают потенциальный, действительный и чистый операционный доход.

Доход – вознаграждение за инвестирование. Это есть выраженная в деньгах отдача имущества. Не каждый объект инвестирования гарантирует доход, но уровень ожидаемого дохода от вложений является важным фактором при выборе инвестиционных инструментов. При этом следует учитывать, что: чем выше размер дохода, тем лучше; чем выше надежность получения дохода, тем лучше; чем дольше период получения дохода, тем лучше. Совокупный доход складывается из текущих поступлений и прироста капитала.

Потенциальный валовой доход (ПВД) равен сумме поступлений из всех возможных источников за определенный отрезок времени без учета потерь и расходов. Выражение «все возможные источники» означает рентные платежи и выручку от предоставления услуг, связанных с управлением недвижимостью. К этим прочим доходам относят доходы, получаемые за счет функционирования недвижимости и не входящие в арендную плату.

Исходными данными для исчисления валового дохода являются фактический валовой доход за последние годы, или «исторический» доход (ренты), таблица расчетного дохода, или сегодняшний доход (рента), экономический, или потенциальный доход (рента). Таким образом, путь к достоверному заключению о величине экономического валового дохода лежит через анализ прошлой и сегодняшней динамики, информации о доходности сопоставимой недвижимости и суммы денег, которую согласятся заплатить клиенты-арендаторы, настоящие или будущие. Задача этого этапа – расчет ренты, которую можно было бы получить сегодня на рынке за конкретную недвижимость. Эта рента может быть выше или ниже получаемого в настоящее время дохода и называется «рыночной рентой».

Действительный валовой доход – это доход от недвижимости с учетом уровня загрузки и потерь при сборе арендной платы. ДВД равен валовому доходу, плюс услуги, минус допуски на загруженность (вакансии) и возможности неплатежа (потери от сборов). Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

Чистый операционный доход – это действительный или ожидаемый чистый доход в годовом исчислении, остающийся после вычитания из действительного валового дохода всех операционных расходов.

Операционные расходы – расходы на эксплуатацию приносящей доход собственности, не включая обслуживание долга и подоходные налоги.

Расчет проводится, исходя из результатов анализа наилучшего и наиболее эффективного использования.

При использовании доходного подхода проводится оценка потенциальных экономических выгод от владения объектом. Эти суммы дисконтируются и/или капитализируются с использованием соответствующих норм доходности с целью получения показателя стоимости.

Существует два подхода к преобразованию доходов, приносимых недвижимостью, в ее стоимость. Эти подходы – капитализация дохода и дисконтирование потоков денежных средств. Метод капитализации дохода основан на определении чистого операционного дохода (или других показателей доходности) за один год владения и умножении этого дохода на соответствующий коэффициент (мультипликатор), называемый коэффициентом капитализации. Дисконтирование строится на

определении всех потоков денежных средств за весь период владения и приведения этих потоков к сегодняшней стоимости.

Выбор метода капитализации определяется характером и качеством ожидаемых доходов. К объектам, приносящим стабильный доход, наиболее применим метод прямой капитализации. Метод дисконтирования денежных потоков применяется для объектов, имеющих переменные во времени величины потоков доходов и расходов. Расчеты учитывают изменение стоимости денег во времени.

ФСО-1 подробно описывает лишь один метод оценки стоимости на основе дохода – метод дисконтирования денежных потоков. Метод капитализации является иной математической формой для суммы ряда равных по величине или закономерно изменяющихся платежей, поэтому данный метод также может быть применен для оценки, поскольку согласно ст. 20 ФСО-1 Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Капитализация является таким частным случаем, когда:

- Поток доходов неизменен или меняется равномерно и предсказуемо;
- Известно состояние имущества на конец анализа.

В этом случае капитализация математически является выражением для суммы ряда дисконтированных платежей.

Применение метода прямой капитализации для объекта оценки

При использовании методики прямой капитализации расчет показателя стоимости производится на основе стабилизированной годовой чистой прибыли от сдачи в аренду площадей.

В качестве потока денежных средств берется чистый операционный доход.

Основными процедурами оценки при использовании данного метода в целях настоящей оценки следующие:

1. Расчет капитализируемого дохода:
 - Оценка арендных ставок;
 - Оценка валового потенциального дохода;
 - Выбор величины прибыли, которая будет капитализирована.
2. Расчет ставки капитализации.
3. Расчет текущей стоимости.

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход (ПВД) равен сумме поступлений из всех возможных источников за определенный отрезок времени без учета потерь и расходов. Выражение «все возможные источники» означает рентные платежи и выручку от предоставления услуг, связанных с управлением недвижимостью. К этим прочим доходам относят доходы, получаемые за счет функционирования недвижимости и не входящие в арендную плату.

Исходными данными для исчисления валового дохода являются фактический валовой доход за последние годы, или «исторический» доход (ренты), таблица расчетного дохода, или сегодняшний доход (рента), экономический, или потенциальный доход (рента). Таким образом, путь к достоверному заключению о величине экономического валового дохода лежит через анализ прошлой и сегодняшней динамики, информации о доходности сопоставимой недвижимости и суммы денег, которую согласятся заплатить клиенты-арендаторы, настоящие или будущие. Задача этого этапа – расчет ренты, которую можно было бы получить сегодня на рынке за конкретную недвижимость. Эта рента может быть выше или ниже получаемого в настоящее время дохода и называется «рыночной рентой».

Доход от эксплуатации объекта определяется в форме общей суммы арендных платежей за год. Оценщиком исследован рынок аренды, сделаны заключения о предполагаемой ставке арендной платы за использование оцениваемых объектов недвижимости. В качестве аналогов приняты предложения аренды аналогичных площадей, расположенных в различных городах Ивановской области.

Объяснение оценочных характеристик:**1. Рыночные условия (уторговывание)**

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, Оценщик счел необходимым внести дополнительную корректировку. Она связана с тем, что реальные сделки по аренде объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Скидка на торг для офисно – торговых объектов на арендные ставки может составить -12,1% для активного рынка и -13,9% для неактивного рынка («Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород, 2016г. Лейфер Л.А.)

**Границы расширенного интервала значений
скидки на торг**

Таблица 91

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	5,8%	14,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	5,3%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	7,7%	17,6%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,7%	12,1%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,7%	11,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,8%	4,5%	11,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	6,3%	15,1%

**Границы расширенного интервала значений
скидки на торг**

Таблица 93

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	10,1%	23,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	9,8%	22,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	9,7%	22,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,6%	12,0%	27,2%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,9%	8,1%	19,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	8,2%	18,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,2%	7,9%	18,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	10,1%	23,7%

Скидка на торг для производственных объектов на арендные ставки может составить -10,0% для активного рынка и -15,0% для неактивного рынка («Справочник оценщика недвижимости-2016. Том I, часть 2. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов». Лейфер Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород, 2016г.)

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 30

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	11%	26%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	18%	11%	25%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	11%	25%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	14%	30%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17%	11%	24%
Арендные ставки объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	15%	9%	21%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	15%	10%	21%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	16%	10%	22%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21%	13%	28%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16%	9%	22%

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

Таблица 27

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	11%	13%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	12%	11%	13%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12%	11%	13%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	15%	17%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11%	10%	12%
Арендные ставки объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	10%	9%	11%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	10%	9%	11%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	10%	9%	11%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14%	13%	15%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10%	9%	11%

2. Местоположение

Местоположение главная из характеристик, в существенной мере оказывающая влияние на экономические параметры. Таким образом, местоположение не только географическая, но и экономическая характеристика. В рамках данного отчета корректировка на местоположение не требуется.

3. Техническое состояние объекта оценки

Данная корректировка учитывает физическое состояние объектов недвижимости. Объекту оценки (на основании визуального осмотра) и объектам – аналогам (на основании телефонных переговоров с риелторами) был присвоен процент износа по нижеследующей шкале экспертных оценок физического состояния:

Таблица 51. Шкала экспертных⁴⁹ оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости.⁵⁰

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента.	0 - 20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	21 - 40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41 – 60
Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	61 – 80
Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100 % остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	81 - 100

Поправка на состояние помещений рассчитывалась по следующей формуле:

$$P = \frac{1 - K_o}{1 - K_a}$$

где:

K_o - физический износ помещений объекта оценки;

K_a – физический износ помещений объекта сравнения.

Таблица 52. Расчет корректировки на состояние на примере административного здания, литера А, А1, А2, А4, А5.

№ п/п	Наименование	Физический износ, %	Значение корректировки
1.	Объект оценки	27,7	x
2.	Объект аналог № 1	25	0,96
3.	Объект аналог № 2	30	1,03
4.	Объект аналог № 3	25	0,96

Таблица 53. Определение рыночной стоимости ставки арендной платы за пользование административным зданием, литера А, А1, А2, А4, А5 по адресу: РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21.

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4
1	Наименование объекта	нежилое	нежилое помещение свободного назначения	нежилое помещение свободного назначения	нежилое помещение свободного назначения

⁴⁹ Эксперт, руководствуясь статьей 19 ФСО-1 «...Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение Оценщика или привлеченного Экспертом специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается, таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений».

⁵⁰ Бабенко Р. В. «Модели оценки недвижимости» для оценщика, следователя, судьи, адвоката, инвестора, нотариуса, сюрвейера, специалиста по Due diligence, андеррайтера версия 1.1с, Ростов на Дону, 2012г., таблица 31, стр.204.

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4
2	Наименование источника информации	заказчик	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_75_m_1080421027	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_375_m_1069860472	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_110_m_778323599
3	Адрес (местоположение) объекта	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. 1-ая Минеевская, д. 4	РФ, Ивановская область, г. Иваново, Пограничный пер., д. 10а	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Б. Хмельницкого, д. 55
4	Вид права	аренда	аренда	аренда	аренда
5	Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
6	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
7	Дата оценки / продажи / предложения к продаже	"04" декабря 2017г.	декабрь 2017г.	декабрь 2017г.	декабрь 2017г.
8	Состояние объекта	Состояние хорошее	Состояние хорошее	Состояние хорошее	Состояние хорошее
9	Физический износ, %	27,7	25	30	25
10	Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
11	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	нет	нет	нет	нет
12	Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
13	Этаж расположения объекта	1-7	1	1	1
14	Ставка месячной арендной платы за 1 кв. м	определяется	400р.	299р.	400р.
№ п/п	Корректировка, %	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4
1	Вид сделки	аренда	предложение	предложение	предложение
			-12,1	-12,1	-12,1
	Скорректированная цена, руб.		352	263	352
3	Дата оценки, предложения к продаже	"04" декабря 2017г.	декабрь 2017г.	декабрь 2017г.	декабрь 2017г.
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		352	263	352
4	Вид права	аренда	аренда	аренда	аренда
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		352	263	352
5	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		352	263	352

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4
6	Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		352	263	352
7	Адрес (местоположение) объекта	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. 1-ая Минеевская, д. 4	РФ, Ивановская область, г. Иваново, Пограничный пер., д. 10а	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Б. Хмельницкого, д. 55
			1	1,00	1,00
	Скорректированная цена, руб.		352	263	352
8	Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		352	263	352
9	Состояние объекта, физический износ, %	27,7	25	30	25
			0,96	1,03	0,96
	Скорректированная цена, руб.		340	272	340
10	Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
			1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена, руб.		340	272	340
11	Этаж расположения объекта	1-7	1	1	1
			1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена, руб.		340	272	340
12	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	нет	нет	нет	нет
			1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена, руб.		340	272	340
13	Количество корректировок		2	2	2
14	Вес аналога		33%	33%	33%
15	Взвешенная стоимость		113,19	90,61	113,19
16	Средневзвешенная величина рыночной стоимости 1 кв.м., руб. (с НДС)	317			

Таблица 54. Определение рыночной стоимости ставки арендной платы за пользование крытой стоянкой для служебного автотранспорта, литера Д по адресу: РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21.

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4
1	Наименование объекта	крытая стоянка для служебного автотранспорта	производственное помещение	производственное помещение	производственное помещение
2	Наименование источника информации	заказчик	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomescenie_723.2_m_1106605448	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomescenie_503_m_647006919	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_286_m_1135274293
3	Адрес (местоположение) объекта	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21	РФ, Ивановская область, г. Иваново, 15 проезд, д. 4	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Станкостроителей, д. 2	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Полка Нормандии Неман, д. 5
4	Вид права	аренда	аренда	аренда	аренда
5	Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
6	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
7	Дата оценки / продажи / предложения к продаже	"04" декабря 2017г.	декабрь 2017г.	декабрь 2017г.	декабрь 2017г.
8	Состояние объекта	Состояние удовлетворительное	Состояние хорошее	Состояние хорошее	Состояние хорошее
9	Физический износ, %	35,0	25	25	30
10	Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
11	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	нет	нет	нет	нет
12	Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
13	Этаж расположения объекта	1	1	1	2
14	Ставка месячной арендной платы за 1 кв. м	определяется	150р.	119р.	120р.
№ п/п	Корректировка, %	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4
1	Вид сделки	аренда	предложение	предложение	предложение
	Скорректированная цена, руб.		-10	-10	-10
3	Дата оценки, предложения к продаже	"04" декабря 2017г.	декабрь 2017г.	декабрь 2017г.	декабрь 2017г.
	Скорректированная цена, руб.		135	107	108
4	Вид права	аренда	аренда	аренда	аренда
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
5	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
			0	0	0

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4
	Скорректированная цена, руб.		135	107	108
6	Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		135	107	108
7	Адрес (местоположение) объекта	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21	РФ, Ивановская область, г. Иваново, 15 проезд, д. 4	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Станкостроителей, д. 2	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Полка Нормандии Неман, д. 5
			1	1,00	1,00
	Скорректированная цена, руб.		135	107	108
8	Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		135	107	108
9	Состояние объекта, физический износ, %	35,0	25	25	30
			0,87	0,87	0,93
	Скорректированная цена, руб.		117	93	100
10	Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
			1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена, руб.		117	93	100
11	Этаж расположения объекта	1	1	1	2
			1,00	1,00	0,85
	Скорректированная цена, руб.		117	93	85
12	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	нет	нет	нет	нет
			1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена, руб.		117	93	85
13	Количество корректировок		2	2	3
14	Вес аналога		38%	38%	25%
15	Взвешенная стоимость		43,88	34,78	21,31
16	Средневзвешенная величина рыночной стоимости 1 кв.м., руб. (с НДС)	100			

Таблица 55. Определение рыночной стоимости ставки арендной платы за пользование нежилыми

помещениями, литера Б по адресу: РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21.

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4
1	Наименование объекта	нежилое	нежилое помещение свободного назначения	нежилое помещение свободного назначения	нежилое помещение свободного назначения
2	Наименование источника информации	заказчик	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_75_m_1080421027	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_375_m_1069860472	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_110_m_778323599
3	Адрес (местоположение) объекта	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. 1-ая Минеевская, д. 4	РФ, Ивановская область, г. Иваново, Пограничный пер., д. 10а	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Б. Хмельницкого, д. 55
4	Вид права	аренда	аренда	аренда	аренда
5	Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
6	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
7	Дата оценки / продажи / предложения к продаже	"04" декабря 2017г.	декабрь 2017г.	декабрь 2017г.	декабрь 2017г.
8	Состояние объекта	Состояние хорошее	Состояние хорошее	Состояние хорошее	Состояние хорошее
9	Физический износ, %	28,5	25	30	25
10	Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
11	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	нет	нет	нет	нет
12	Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
13	Этаж расположения объекта	1-7	1	1	1
14	Ставка месячной арендной платы за 1 кв. м	определяется	400р.	299р.	400р.
№ п/п	Корректировка, %	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4
1	Вид сделки	аренда	предложение	предложение	предложение
			-12,1	-12,1	-12,1
	Скорректированная цена, руб.		352	263	352
3	Дата оценки, предложения к продаже	"04" декабря 2017г.	декабрь 2017г.	декабрь 2017г.	декабрь 2017г.
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		352	263	352
4	Вид права	аренда	аренда	аренда	аренда
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		352	263	352

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4
5	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		352	263	352
6	Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		352	263	352
7	Адрес (местоположение) объекта	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. 1-ая Минеевская, д. 4	РФ, Ивановская область, г. Иваново, Пограничный пер., д. 10а	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Б. Хмельницкого, д. 55
			1	1,00	1,00
	Скорректированная цена, руб.		352	263	352
8	Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		352	263	352
9	Состояние объекта, физический износ, %	28,5	25	30	25
			0,95	1,02	0,95
	Скорректированная цена, руб.		336	269	336
10	Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
			1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена, руб.		336	269	336
11	Этаж расположения объекта	1-7	1	1	1
			1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена, руб.		336	269	336
12	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	нет	нет	нет	нет
			1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена, руб.		336	269	336
13	Количество корректировок		2	2	2
14	Вес аналога		33%	33%	33%
15	Взвешенная стоимость		111,94	89,61	111,94
16	Средневзвешенная величина рыночной стоимости 1 кв.м., руб. (с	313			

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4
	НДС)				

Таблица 56. Определение рыночной стоимости ставки арендной платы за пользование нежилым зданием крытой стоянки на 8 автомашин, литера Г по адресу: РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79.

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4
1	Наименование объекта	крытая стоянка на 8 автомашин	производственное помещение	производственное помещение	производственное помещение
2	Наименование источника информации	заказчик	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomesc henie_300_m_972735_408	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomesc henie_300_m_949917_482	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomesc henie_300_m_949917_482
3	Адрес (местоположение) объекта	РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79	РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Решемская, д. 11	РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Семенова, д. 22	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Менделеева
4	Вид права	аренда	аренда	аренда	аренда
5	Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
6	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
7	Дата оценки / продажи / предложения к продаже	"04" декабря 2017г.	декабрь 2017г.	декабрь 2017г.	декабрь 2017г.
8	Состояние объекта	Состояние удовлетворительное	Состояние хорошее	Состояние удовлетворительное	Состояние хорошее
9	Физический износ, %	38,4	30	35	30
10	Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
11	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	нет	нет	нет	нет
12	Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
13	Этаж расположения объекта	1	1	1	1
14	Ставка месячной арендной платы за 1 кв. м	определяется	200р.	129р.	150р.
№ п/п	Корректировка, %	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4
1	Вид сделки	аренда	предложение	предложение	предложение
	Скорректированная цена, руб.		-15	-15	-15
	Скорректированная цена, руб.		170	110	128
3	Дата оценки, предложения к продаже	"04" декабря 2017г.	декабрь 2017г.	декабрь 2017г.	декабрь 2017г.
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		170	110	128
4	Вид права	аренда	аренда	аренда	аренда

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		170	110	128
5	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		170	110	128
6	Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		170	110	128
7	Адрес (местоположение) объекта	РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79	РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Решемская, д. 11	РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Семенова, д. 22	РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Менделеева
			1	1,00	1,00
	Скорректированная цена, руб.		170	110	128
8	Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		170	110	128
9	Состояние объекта, физический износ, %	38,4	30	35	30
			0,88	0,95	0,88
	Скорректированная цена, руб.		150	104	113
10	Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
			1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена, руб.		150	104	113
11	Этаж расположения объекта	1	1	1	1
			1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена, руб.		150	104	113
12	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	нет	нет	нет	нет
			1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена, руб.		150	104	113
13	Количество корректировок		2	2	2
14	Вес аналога		33%	33%	33%
15	Взвешенная стоимость		49,87	34,75	37,55

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4
16	Средневзвешенная величина рыночной стоимости 1 кв.м., руб. (с НДС)	122			

Таблица 57. Определение рыночной стоимости ставки арендной платы за пользование зданием РЭП Кинешемского участка, литера А по адресу: РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79.

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4
1	Наименование объекта	нежилое здание РЭП Кинешемский участок	нежилое здание свободного назначения	нежилое здание свободного назначения	нежилое здание свободного назначения
2	Наименование источника информации	заказчик	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_zdanie_v_tsentre_goroda_1154726432	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_548_m_990749092	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_120_180_300_360_ili_560_m_518555275
3	Адрес (местоположение) объекта	РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79	РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Ивановская, д. 10	РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Гоголя, д. 14	РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Менделеева, д. 2
4	Вид права	аренда	аренда	аренда	аренда
5	Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
6	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
7	Дата оценки / продажи / предложения к продаже	"04" декабря 2017г.	декабрь 2017г.	декабрь 2017г.	декабрь 2017г.
8	Состояние объекта	Состояние удовлетворительное	Состояние удовлетворительное	Состояние хорошее	Состояние удовлетворительное
9	Физический износ, %	37,2	35	30	45
10	Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
11	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	нет	нет	нет	нет
12	Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
13	Этаж расположения объекта	1-2	1-2	1-2	1
14	Ставка месячной арендной платы за 1 кв. м	определяется	236р.	164р.	49р.
№ п/п	Корректировка, %	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4
1	Вид сделки	аренда	предложение	предложение	предложение
	Скорректированная цена, руб.		-13,9	-13,9	-13,9
			203	141	42
3	Дата оценки, предложения к продаже	"04" декабря 2017г.	декабрь 2017г.	декабрь 2017г.	декабрь 2017г.
			0	0	0

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4
	Скорректированная цена, руб.		203	141	42
4	Вид права	аренда	аренда	аренда	аренда
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		203	141	42
5	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		203	141	42
6	Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		203	141	42
7	Адрес (местоположение) объекта	РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79	РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Ивановская, д. 10	РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Гоголя, д. 14	РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Менделеева, д. 2
			1	1,00	1,00
	Скорректированная цена, руб.		203	141	42
8	Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		203	141	42
9	Состояние объекта, физический износ, %	37,2	35	30	45
			0,97	0,90	1,14
	Скорректированная цена, руб.		196	126	48
10	Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
			1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена, руб.		196	126	48
11	Этаж расположения объекта	1-2	1-2	1-2	1
			1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена, руб.		196	126	48
12	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	нет	нет	нет	нет
			1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена, руб.		196	126	48
13	Количество корректировок		2	2	2

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4
14	Вес аналога		33%	33%	33%
15	Взвешенная стоимость		65,38	42,17	15,99
16	Средневзвешенная величина рыночной стоимости 1 кв.м., руб. (с НДС)	124			

Таблица 58. Определение рыночной стоимости ставки арендной платы за пользование производственным зданием, литера А по адресу: РФ, Ивановская область, г. Тейково, ул. Першинская, д. 46.

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4
1	Наименование объекта	производственное здание	помещение свободного назначения	производственное помещение	производственное помещение
2	Наименование источника информации	заказчик	https://www.avito.ru/teykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_432_m_1024025322	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_rodniki/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_2400_kv_m_699019814	https://www.avito.ru/vichuga/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_543_m_1063699855
3	Адрес (местоположение) объекта	РФ, Ивановская область, г. Тейково, ул. Першинская, д. 46	РФ, Ивановская область, г. Тейково, пл. Ленина, д. 6	РФ, Ивановская область, г. Родники, ул. Советская	РФ, Ивановская область, г. Вичуга, ул. 1-я Красинская, д. 12
4	Вид права	аренда	аренда	аренда	аренда
5	Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
6	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
7	Дата оценки / продажи / предложения к продаже	"04" декабря 2017г.	декабрь 2017г.	декабрь 2017г.	декабрь 2017г.
8	Состояние объекта	Состояние удовлетворительное	Состояние хорошее	Состояние хорошее	Состояние хорошее
9	Физический износ, %	35,7	25	30	30
10	Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
11	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	нет	нет	нет	нет
12	Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
13	Этаж расположения объекта	1	1	1	1
14	Ставка месячной арендной платы за 1 кв. м	определяется	231р.	118р.	175р.
№ п/п	Корректировка, %	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4
1	Вид сделки	аренда	предложение	предложение	предложение
			-15	-15	-15

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4
	Скорректированная цена, руб.		197	100	149
3	Дата оценки, предложения к продаже	"04" декабря 2017г.	декабрь 2017г.	декабрь 2017г.	декабрь 2017г.
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		197	100	149
4	Вид права	аренда	аренда	аренда	аренда
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		197	100	149
5	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		197	100	149
6	Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		197	100	149
7	Адрес (местоположение) объекта	РФ, Ивановская область, г. Тейково, ул. Першинская, д. 46	РФ, Ивановская область, г. Тейково, пл. Ленина, д. 6	РФ, Ивановская область, г. Родники, ул. Советская	РФ, Ивановская область, г. Вичуга, ул. 1-я Красинская, д. 12
			1	1,00	1,00
	Скорректированная цена, руб.		197	100	149
8	Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
			1	1	1
	Скорректированная цена, руб.		197	100	149
9	Состояние объекта, физический износ, %	35,7	25	30	30
			0,86	0,92	0,92
	Скорректированная цена, руб.		169	92	137
10	Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
			1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена, руб.		169	92	137
11	Этаж расположения объекта	1	1	1	1
			1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена, руб.		169	92	137
12	Наличие коммунальных	нет	нет	нет	нет

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4
	платежей в арендной ставке		1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена, руб.		169	92	137
13	Количество корректировок		2	2	2
14	Вес аналога		33%	33%	33%
15	Взвешенная стоимость		56,30	30,62	45,62
16	Средневзвешенная величина рыночной стоимости 1 кв.м., руб. (с НДС)	133			

Рыночная стоимость арендных ставок за пользование объектами оценки сведены в таблицу:

Таблица 59. Рыночная стоимость арендных ставок

№ п/п	Наименование объектов оценки	Адрес объектов оценки	Рыночная стоимость арендной ставки, руб. с НДС
1.	Административное здание, назначение: нежилое, 6-этажное (подземных этажей - 1), общей площадью 3 878, 4 кв.м., , лит. А, А1, А2, А4, А5, кадастровый номер: 37:24:020104:63	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21	317
2.	Крытая стоянка для служебного автотранспорта, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общей площадью 478,1 кв.м., лит. Д., кадастровый номер 37:24:02010462	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21	100
3.	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 3 746,5 кв.м, этаж 1,2,3,4,5, лит. Б, кадастровый номер 37:24:020114:11:001:015017740:0200:1001	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21	313
4.	Нежилое здание крытой стоянки на 8 автомашин, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей-0), общей площадью 272 кв.м., лит. Г, кадастровый номер 37:25:030354:62	Ивановская обл., г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79	122
5.	Нежилое здание РЭП Кинешемский участок, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 0), общей площадью 743 кв.м., кадастровый номер 37:25:030354:61	Ивановская обл., г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79	124
6.	Производственное здание. назначение: нежилое. 2-этажное (подземных этажей - 0), общей площадью 524,3 кв.м., лит. Б, кадастровый номер	Ивановская обл., г. Тейково, ул. Першинская, д. 46	133

Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход – это доход от недвижимости с учетом уровня загрузки и потерь при сборе арендной платы. ДВД равен валовому доходу, плюс услуги, минус допуски на загруженность (вакансии) и возможности неплатежа (потери от сборов).

Таким образом, ПВД должен быть уменьшен на недозагрузку (незанятость) и возможные потери при сборе арендной платы. Процент недозагрузки для офисно – торговых объектов определен на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно – торговая недвижимость и

сходные типы объектов». Нижний Новгород, 2016г. Лейфер Л.А. составляет 21,0% для объектов неактивного рынка и 12,3% для объектов активного рынка.

**Границы расширенного интервала значений
процента недозагрузки при сдаче в аренду**

Таблица 71

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,0%	12,5%	29,5%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	20,7%	12,6%	28,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,6%	11,7%	27,5%

**Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7%	13,0%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	11,8%	13,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,7%	10,9%	12,4%

Процент недозагрузки для производственно – складских зданий определен на основании «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том I, часть 2. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов». Лейфер Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород, 2016г. и составляет 20,0% для неактивного рынка и 12,3% для активного рынка.

**Границы расширенного интервала значений
процента недозагрузки при сдаче в аренду**

Таблица 4

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	20%	12%	28%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	22%	14%	31%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	22%	14%	31%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	29%	18%	39%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	21%	13%	30%

**Границы расширенного интервала значений процента
недозагрузки при сдаче в аренду**

Таблица 69

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	6,8%	17,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	7,0%	18,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,7%	6,3%	17,0%

Определение операционных расходов

Операционные расходы – это периодические ежегодные расходы, непосредственно связанные с получением валового дохода.

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение.

Операционные расходы для офисно – торговых объектов активного рынка Оценщик определяет в размере от 12,5% до 23,4% и для неактивного рынка в размере от 15,0% до 28,4% от потенциального валового дохода на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород, 2016г. Лейфер Л.А.

**Границы расширенного интервала значений процента
операционных расходов от потенциального валового
дохода**

Таблица 73

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,5%	23,4%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	12,4%	23,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	12,6%	24,1%

**Границы расширенного интервала значений
процента операционных расходов от потенциального
валового дохода**

Таблица 75

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,7%	15,0%	28,4%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	21,5%	15,0%	28,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	22,0%	15,3%	28,7%

Операционные расходы для производственно - складских объектов активного рынка Оценщик определяет в размере от 12,0% до 23,0% и для неактивного рынка в размере от 14,0% до 28,0% от потенциального валового дохода на основании «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том I, часть 2. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов». Лейфер Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород, 2016г.

**Границы расширенного интервала значений процента
операционных расходов от потенциального валового
дохода**

Таблица 6

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	12%	23%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	18%	12%	23%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	20%	14%	26%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	18%	12%	24%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18%	12%	23%

**Границы расширенного интервала значений
процента операционных расходов от потенциального
валового дохода**

Таблица 8

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

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) – это действительный или ожидаемый чистый доход в годовом исчислении, остающийся после вычитания из действительного валового дохода всех операционных расходов.

Операционные расходы – расходы на эксплуатацию приносящей доход собственности, не включая обслуживание долга и подоходные налоги.

Определение текущей рыночной стоимости объекта оценки

Основная формула метода прямой капитализации выглядит следующим образом:

$$C_{зд} = \frac{ЧОД}{СК}, \text{ где}$$

$C_{зд}$ – стоимость оцениваемого здания;

ЧОД – чистый операционный доход;

СК – ставка капитализации.

Определение ставки капитализации:

Ставка капитализации определяется по формуле:

Ставка капитализации = Ставка дисконтирования + Норма возврата капитала

Определение ставки дисконтирования (выполнено методом кумулятивного построения)

Безрисковая ставка

Безрисковая ставка является мерой минимальной стоимости денег как капитала во времени. Безрисковыми считаются такие вложения средств, доходности по которым определены и которые характеризуются минимальной вероятностью потери средств.

В наибольшей степени условиям безрисковой нормы доходности в РФ соответствует эффективная доходность к погашению государственных облигаций, при этом срок погашения облигации должен соответствовать ожидаемому периоду инвестирования. Поскольку в данном случае оценивается доходность вложения средств в приобретение доходной недвижимости, выбирается облигация со сроком погашения, наиболее близким к продолжительности оставшейся экономической жизни актива.

Для определения безрисковой ставки Оценщик руководствовался данными, представленными на сайте ИА «Финмаркет»⁵¹.

При определении потенциального валового дохода используются ставки аренды помещений, сложившиеся на дату оценки, то есть фактически Оценщиком формируется реальный поток дохода без учета инфляции. В связи с этим, участвующая в расчете ставка капитализации, также должна строиться на реальной основе, а значит и безрисковая ставка приниматься реальной.

Безрисковая ставка принятая на уровне эффективной доходности к погашению облигаций федерального займа и является номинальной, а значит должна быть приведена к реальной ставке, то есть, очищена от инфляции.

Номинальная ставка процента – это текущая рыночная ставка, не учитывающая уровень инфляции.

Реальная ставка процента – это номинальная ставка за вычетом ожидаемых (предполагаемых) темпов инфляции.

Номинальная безрисковая ставка дохода связана с реальной безрисковой ставкой известным уравнением Ирвина Фишера

$$1 + Yrfnom = (1 + Yrfreal) \times (1 + I), \text{ где}$$

Yrfreal – реальная безрисковая ставка;

Yrfnom – номинальная безрисковая ставка;

I – общий уровень инфляция.

Минэкономразвития России опубликован «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов»⁵², в котором инфляция прогнозируется на среднем уровне 5,5%.

В математическом виде уравнение Фишера при инфляции менее 15% в год принимает вид:

$$Yrfreal = (Yrfnom - I)$$

Таким образом, реальная безрисковая ставка дохода отличается от номинальной в первом приближении на величину инфляции.

Таким образом, реальная безрисковая ставка составит:

$$7,878\% - 5,5\% = 2,38\%$$

Поправка на риск инвестиций в данный вид недвижимости

Учитывает риск потери или потребительской стоимости. При расчете поправки учитываются следующие риски вложения в объект недвижимости: систематические и несистематические. К систематическим рискам относятся ухудшения общей экономической ситуации, увеличение числа конкурирующих объектов, изменение федерального и местного законодательства. К несистематическим

⁵¹ <http://www.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=18936&yt=1&java=1#graph>

⁵² <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/fb93efc7-d9ad-4f63-8d51-f0958ae58d3e/1-%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%BD%D0%BE%D0%B7+%D0%BD%D0%B0+2016-2018+%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D1%8B.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=fb93efc7-d9ad-4f63-8d51-f0958ae58d3e>

рискам относятся природные катаклизмы, криминальная обстановка, ускоренный износ, неполучение платежей и др.

Таблица 60. Определение риска инвестиций в данный вид недвижимости.

№ п/п	Наименование риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Секторный риск – вероятность того, что соотношение спроса и предложения может существенно повлиять на арендную плату					1					
2	Риск износа – дополнительные ремонтные работы, связанные с бизнесом арендатора		1								
3	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации				1						
4	Риск инфляции						1				
5	Законодательный риск			1							
6	Планировочный риск – изменение политики планирования					1					
7	Криминогенный фактор				1						
8	Юридический риск						1				
9	Увеличение числа конкурирующих объектов			1							
10	Ухудшение общеэкономической ситуации				1						
11	Бизнес-риск (неопределенность денежных потоков, вызванная бизнесом, которым занимается арендатор)		1								
12	Риск управления объектом				1						
13	Количество наблюдений	0	2	2	4	2	2	0	0	0	0
14	Взвешенный итог (№ графы * количество наблюдений)	0	4	6	16	10	12	0	0	0	0
15	Сумма взвешенных итогов (итог по строке 14)	48									
16	Количество рисков	12									
17	Средневзвешенное значение риска (строка 15 / строка 16)	4,00%									

Поправка на ликвидность

Ликвидность – способность актива превращаться в деньги быстро и легко, сохраняя фиксированную свою номинальную стоимость.

Показатель ликвидности определяется на основании выводов о текущем состоянии рынка оцениваемого объекта. Как правило, такие оценки носят экспертный характер, поскольку анализ сроков ликвидации объектов представляется чрезвычайно трудоемким. Понятие ликвидности также может отличаться для случаев различных задач оценки. Так, например, в отношении предметов залога ликвидность с точки зрения рынков недвижимости крупных городов может быть⁵³:

- высокой — для залога со сроком реализации менее 30 дней;
- средней — для залога со сроком реализации от 30 до 90 дней;
- низкой — для залога со сроком реализации от 90–180 дней;
- безнадежной — со сроком реализации более 180 дней.

Однако ликвидность помещений объекта оценки значительным образом определяется локальным

⁵³ Ю.А. Севенард, ведущий специалист функционального направления оценки и работы с залогами ОАО Банк «УРАЛСИБ», Журнал «Банковское кредитование», №4, 2007г.

соотношением спроса и предложения складских и иных помещений в районе расположения объекта оценки. На дату оценки эта ликвидность мала, поскольку на рынке преобладают предложения. Согласно ст. 12 ФСО-1 «Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается со дня представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним».

Величина принимается на основании исследования данного сектора рынка недвижимости и определяется сроком экспозиции объекта на рынке.

Первый риск оценивается на основе безрисковой ставки rf и ориентировочного времени экспозиции Exp (определяемой в месяцах экспертно) по формуле:

$$r_i = \frac{Exp * rf}{12}$$

При известной безрисковой ставке дохода величина данной премии рассчитывается по формуле:

Поправка на ликвидность = Безрисковая ставка x Срок экспозиции

Срок экспозиции (период реализации, отличный от принятого рыночного срока реализации на период инвентаризации и паспортизации, и регистрации права собственности) аналогичных объектов составляет 6-12 месяцев.

Для нежилых помещений в составе объекта оценки срок экспозиции Оценщик принимает в размере 8 месяцев, т.к. данные объекты расположены в райцентрах с развитой промышленностью.

Поправка на инвестиционный менеджмент – это премия за дополнительный риск, связанный с неэффективным управлением инвестициями; она возникает из вероятности несвоевременного принятия ряда решений владельцем объекта: Поправка на инвест. менедж. = Безрисковая ставка x (1 – Кнедополуч. дохода)

Потери от недозагрузки помещений или не взысканных арендных платежей для офисно – торговых объектов активного рынка принимаются в размере от 12,3% до 17,9% и в размере от 12,5% до 29,5% для объектов неактивного рынка на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород, 2016г. Лейфер Л.А.

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 69

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	6,8% 17,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	7,0% 18,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,7%	6,3% 17,0%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 71

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,0%	12,5% 29,5%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	20,7%	12,6% 28,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,6%	11,7% 27,5%

Потери от недозагрузки помещений или не взысканных арендных платежей для производственно - складских объектов неактивного рынка принимаются в размере от 12,0% до 28,0% и в размере от 7,0% до 18,0% для объектов активного рынка на основании Справочник оценщика недвижимости-2016. Том I, часть 2. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов». Лейфер Л.А.

**Границы расширенного интервала значений процента
недозагрузки при сдаче в аренду**

Таблица 2

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	7%	18%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	14%	8%	19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	14%	8%	19%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19%	12%	27%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13%	8%	19%

**Границы расширенного интервала значений
процента недозагрузки при сдаче в аренду**

Таблица 4

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	20%	12%	28%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	22%	14%	31%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	22%	14%	31%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	29%	18%	39%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	21%	13%	30%

Чем рискованнее инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Необходимо особо подчеркнуть, что вознаграждение за управление инвестициями не адекватно комиссионным вознаграждениям, получаемым за управление недвижимостью, так как эти затраты включаются в состав операционных расходов и вычитаются из выручки при определении прибыли. Размер данной премии может быть в диапазоне 1-5%.

Определение ставки дисконтирования для административного здания, литера А, А1, А2, А4, А5 и нежилых помещений, литера Б по адресу: РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21.

Таблица 61. Определение ставки дисконтирования

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	2,38%
Риск инвестиций в данный вид недвижимости	4,00%
Риск низкой ликвидности	1,59%
Срок экспозиции, мес.	8
Риск инвестиционного менеджмента	0,29%
Коэффициент недополучения дохода	0,877
Ставка дисконтирования	8,26%

Определение ставки дисконтирования для крытой стоянки для служебного автотранспорта литера Д по адресу: РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21.

Таблица 62. Определение ставки дисконтирования

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	2,38%
Риск инвестиций в данный вид недвижимости	4,00%
Риск низкой ликвидности	1,59%
Срок экспозиции, мес.	8
Риск инвестиционного менеджмента	0,29%
Коэффициент недополучения дохода	0,880
Ставка дисконтирования	8,25%

Определение ставки дисконтирования для нежилого здания крытой стоянки на 8 автомашин, литера Г по адресу: РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79 и для производственного здания, литера А по адресу: РФ, Ивановская область, г. Тейково, ул. Першинская, д. 46.

Таблица 63. Определение ставки дисконтирования

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	2,38%
Риск инвестиций в данный вид недвижимости	4,00%
Риск низкой ликвидности	1,59%
Срок экспозиции, мес.	8
Риск инвестиционного менеджмента	0,48%
Коэффициент недополучения дохода	0,800
Ставка дисконтирования	8,44%

Определение ставки дисконтирования для нежилого здания РЭП Кинешемский участок, литера А по адресу: РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79.

Таблица 64. Определение ставки дисконтирования

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	2,38%
Риск инвестиций в данный вид недвижимости	4,00%
Риск низкой ликвидности	1,59%
Срок экспозиции, мес.	8
Риск инвестиционного менеджмента	0,50%
Коэффициент недополучения дохода	0,790
Ставка дисконтирования	8,46%

Определение нормы возврата капитала

Отражает процент ежегодного возврата капитала в зависимости от времени, которое по расчетам инвестора потребуется для возврата вложенного в имущество капитала.

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

В рамках настоящего Отчета используется **метод Инвуда**, т.к. ожидается, что объект оценки будет приносить постоянные равновеликие доходы.

Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда) применяется, когда ожидается, что в течение всего прогнозного периода будут получены постоянные, равновеликие доходы. Одна их часть представляет собой доход на инвестиции, а другая обеспечивает возмещение или возврат капитала. Сумма возврата капитала реинвестируется по ставке дохода на инвестиции (капитал).

Расчет производится по формуле:

$$R_{\text{ВОЗВР}} = \frac{R_{\text{он}}}{(1 + R_{\text{он}})^k - 1}, \text{ где}$$

$R_{\text{ВОЗВР}}$ – норма возврата капитала;

$R_{\text{он}}$ – норма дохода на капитал (ставка дисконтирования);

k – срок экономической жизни (приравнивается периодичности проведения комплексного капитального ремонта – 30 лет (согласно «Капитальность, общий срок службы и периодичность ремонтов жилых и общественных зданий»⁵⁴).

Определение нормы возврата капитала для административного здания, литера А, А1, А2, А4, А5 и нежилых помещений, литера Б по адресу: РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21.

$$R_{\text{ВОЗВР}} = 8,26\% / ((1 + 8,26\%)^{30} - 1) = 0,84\%$$

Определение нормы возврата капитала для крытой стоянки для служебного автотранспорта литера Д по адресу: РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21.

$$R_{\text{ВОЗВР}} = 8,25\% / ((1 + 8,25\%)^{30} - 1) = 0,84\%$$

Определение нормы возврата капитала для нежилого здания крытой стоянки на 8 автомашин, литера Г по адресу: РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79 и для производственного здания, литера А по адресу: РФ, Ивановская область, г. Тейково, ул. Першинская, д. 46.

$$R_{\text{ВОЗВР}} = 8,44\% / ((1 + 8,44\%)^{30} - 1) = 0,81\%$$

Определение нормы возврата капитала для нежилого здания РЭП Кинешемский участок, литера А по адресу: РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79.

$$R_{\text{ВОЗВР}} = 8,46\% / ((1 + 8,46\%)^{30} - 1) = 0,81\%$$

Определение ставки капитализации для административного здания, литера А, А1, А2, А4, А5 и нежилых помещений, литера Б по адресу: РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21.

$$R = 8,26\% + 0,84\% = 9,10\%$$

Определение ставки капитализации для крытой стоянки для служебного автотранспорта литера Д по адресу: РФ, Ивановская область, г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21.

$$R = 8,25\% + 0,84\% = 9,09\%$$

Определение ставки капитализации для нежилого здания крытой стоянки на 8 автомашин, литера Г по адресу: РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79 и для производственного здания, литера А по адресу: РФ, Ивановская область, г. Тейково, ул. Першинская, д. 46.

$$R = 8,44\% + 0,81\% = 9,25\%$$

Определение ставки капитализации для нежилого здания РЭП Кинешемский участок, литера А по адресу: РФ, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79.

$$R = 8,46\% + 0,81\% = 9,27\%$$

⁵⁴ http://www.baurum.ru/_library/?cat=stroyworks&id=651

Таблица 65. Определение рыночной стоимости доходным подходом объектов оценки.

Наименование	административное здание, литера А, А1, А2, А4, А5	крытая стоянка для служебного автотранспорта, литера Д	нежилые помещения, литера Б	крытая стоянка на 8 автомашин, литера Г	нежилое здание РЭП Кинешемский участок, литера А	производственное здание, литера А
Полезная площадь, кв.м.	3 878,4	478,1	3 746,5	272,0	743,0	524,3
Ставка арендной платы, руб./кв.м. в месяц с НДС	317,0	100,0	313,5	122,2	123,5	132,5
ПВД, руб. в год	14 752 730	573 495	14 093 427	398 737	1 101 372	833 886
Коэффициент недозагрузки	0,123	0,120	0,123	0,200	0,210	0,200
Действительный валовой доход, руб.	12 938 144	504 675	12 359 936	318 990	870 084	667 109
Операционные расходы	2 640 739	131 904	2 522 724	83 735	238 998	166 777
Чистый операционный доход, руб.	10 297 405	372 771	9 837 212	235 255	631 086	500 332
Ставка капитализации	9,10%	9,09%	9,10%	9,25%	9,27%	9,25%
Итоговая рыночная стоимость, руб. с НДС	113 210 210	4 101 486	108 150 825	2 543 588	6 805 841	5 409 617
Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС, округленно	113 210 000	4 101 000	108 151 000	2 544 000	6 806 000	5 410 000

Рыночная стоимость объектов оценки, определенная в рамках доходного подхода, сведена в таблицу.

Таблица 66. Рыночная стоимость объектов оценки, определенная в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование объектов оценки	Адрес объектов оценки	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.
1.	Административное здание, назначение: нежилое, 6-этажное (подземных этажей - 1), общей площадью 3 878, 4 кв.м., , лит. А, А1, А2, А4, А5, кадастровый номер: 37:24:020104:63	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21	113 210 000
2.	Крытая стоянка для служебного автотранспорта, назначение:	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21	4 101 000

№ п/п	Наименование объектов оценки	Адрес объектов оценки	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.
	нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общей площадью 478,1 кв.м., лит. Д., кадастровый номер 37:24:02010462		
3.	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 3 746,5 кв.м., этаж 1,2,3,4,5, лит. Б, кадастровый номер 37:24:020114:11:001:015017740:0200:1001	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21	108 151 000
4.	Нежилое здание крытой стоянки на 8 автомашин, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей-0), общей площадью 272 кв.м., лит. Г, кадастровый номер 37:25:030354:62	Ивановская обл., г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79	2 544 000
5.	Нежилое здание РЭП Кинешемский участок, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 0), общей площадью 743 кв.м., кадастровый номер 37:25:030354:61	Ивановская обл., г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79	6 806 000
6.	Производственное здание. назначение: нежилое. 2-этажное (подземных этажей - 0), общей площадью 524,3 кв.м., лит. Б, кадастровый номер	Ивановская обл., г. Тейково, ул. Першинская, д. 46	5 410 000
ИТОГО			240 222 000

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки, определенная в рамках доходного подхода, по состоянию на дату проведения оценки, составляет, с учетом НДС (округленно):

240 222 000 руб.

(Двести сорок миллионов двести двадцать две тысячи) рублей

Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта оценки.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7 в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Использованные в отчете методы расчета рыночной стоимости дали, следующие результаты (по объектам недвижимости):

- Затратный подход наиболее достоверен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, либо для которых не существует рынка. Также учитывается, что не все затраты могут быть восприняты рынком в полном объеме. Методы оценки износа хорошо проработаны. Практика показывает, что в отличие от функционального устаревания, физический износ и внешнее устаревание можно определить с достаточно высокой степенью достоверности.
- Сравнительный подход предпочтителен при оценке объектов при условии, что существует развитый рынок аналогичных объектов. Данный подход предпочтителен, с точки зрения определения стоимости объекта оценки, не имеющего каких либо ограничений или условий при свободной продаже, так как именно такой подход способен наиболее полно показать сложившуюся ценовую конъюнктуру на рынке недвижимости. В случае ограниченного рынка недвижимости, результат, полученный с использованием данного подхода необходимо подвергнуть корректировке.
- Доходный подход считается наиболее надежным способом определения рыночной стоимости приносящих доход объектов. Оценщик полагает, что результат доходного подхода достаточно реально отражает величину рыночной стоимости объекта оценки. Однако при применении доходного подхода Оценщик принимает ряд усредненных значений, которые несколько ограничивают достоверность расчетов данным подходом.

Для расчета весов результатов использованных подходов в итоговой рыночной стоимости объекта оценки сделаем следующие простые вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых для оценки подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес данного подхода в процентах;
- на основе округленных весов рассчитаем обобщенную стоимость оцениваемого имущества путем умножения, полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

Надо отметить, что Метод анализа иерархий не отменяет необходимости обоснования весов, однако в этом методе требуется обосновать больше моментов выбора, но само обоснование становится при этом сравнительно «легким».

Важно также отметить, что избежать субъективизма при согласовании результатов, как и в течение всего процесса оценки, просто невозможно. Можно лишь с помощью каких-то методов, приёмов, процедур попытаться уменьшить степень субъективизма, в том числе и при согласовании результатов⁵⁵.

Оценщиком выбрана четырехбалльная система факторов. По каждому фактору каждому из использованных методов присваивается:

0 баллов – если данный метод совершенно не удовлетворяет критериям данного фактора;

1 балл – если данный метод удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать недостаточной, ниже средней, хуже обычной, не вполне достаточной для обычного доверия результатом данного метода;

2 балла - если данный метод удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать вполне допустимой, средней, обычной, достаточной для обычного доверия результатом данного метода;

3 балла - если данный метод совершенно удовлетворяет критериям данного фактора.

Таблица 67. Расчет весовых коэффициентов для объектов оценки.

Показатели	Подход		
	затратный	сравнительный	доходный
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	1	3	1
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	1	3	1
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	1	3	1
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	1	3	1
Итого сумма баллов для данного подхода	4	12	4
Подход применялся?	да	да	да
Сумма баллов	20		
Вес подхода, %	20,00%	60,00%	20,00%
Вес подхода округленно до 1%	20,00%	60,00%	20,00%

Определение итоговой рыночной стоимости производится по следующей формуле:

$$V = V1 \times Q1 + V2 \times Q2 + V3 \times Q3$$

Где: V – рыночная стоимость, руб.;

V1, V2, V3 – рыночная стоимость, определенная с использованием затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно, руб.;

Q1, Q2, Q3 – весовые коэффициенты, отражающие долю затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно.

⁵⁵ С. Сивец, к.т.н., «О проблеме согласования результатов оценки», доклад на международной конференции «Актуальные вопросы оценки бизнеса и имущественных прав» 25-27 сентября 2003г, г. Алушта.

Таблица 68. Согласование результатов и итоговое заключение о рыночной стоимости объектов оценки.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес объекта оценки	Рыночная стоимость, определенная затратным подходом, руб.	Вес затратного подхода	Рыночная стоимость, определенная сравнительным подходом, руб.	Вес сравнительного подхода	Рыночная стоимость, определенная доходным подходом, руб.	Вес доходного подхода	Рыночная стоимость, руб.
1.	Административное здание, назначение: нежилое, 6-этажное (подземных этажей - 1), общей площадью 3 878, 4 кв.м., , лит. А, А1, А2, А4, А5, кадастровый номер: 37:24:020104:63	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21	105 011 000	0,2	99 427 000	0,6	113 210 000	0,2	103 300 000
2.	Крытая стоянка для служебного автотранспорта, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общей площадью 478,1 кв.м., лит. Д., кадастровый номер 37:24:02010462	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21	11 089 000	0,2	3 934 000	0,6	4 101 000	0,2	5 398 000
3.	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 3 746,5 кв.м, этаж 1,2,3,4,5, лит. Б, кадастровый номер 37:24:020114:11:001:015017740:0200:1001	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Калинина, д. 9/21	111 058 000	0,2	94 983 000	0,6	108 151 000	0,2	100 832 000
4.	Нежилое здание крытой стоянки на 8 автомашин, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей-0), общей площадью 272 кв.м., лит. Г, кадастровый номер 37:25:030354:62	Ивановская обл., г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79	2 591 000	0,2	2 449 000	0,6	2 544 000	0,2	2 496 000
5.	Нежилое здание РЭП Кинешемский участок, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 0), общей площадью 743 кв.м., кадастровый номер 37:25:030354:61	Ивановская обл., г. Кинешма, ул. Спортивная, д. 79	8 168 000	0,2	6 661 000	0,6	6 806 000	0,2	6 990 000
6.	Производственное здание. назначение: нежилое. 2-этажное (подземных этажей - 0), общей площадью 524,3 кв.м., лит. Б, кадастровый номер	Ивановская обл., г. Тейково, ул. Першинская, д. 46	5 266 000	0,2	5 449 000	0,6	5 410 000	0,2	5 405 000
ИТОГО									224 421 000

В соответствии с заданием на оценку, итоговая величина рыночной стоимости должна быть указана в российских рублях, в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам. Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отсутствуют.

Рыночная⁵⁶ стоимость объектов недвижимости, принадлежащих на праве собственности ООО «АБРИС», составляет, в том числе НДС (округленно до тысяч⁵⁷):

224 421 000 руб.

(Двести двадцать четыре миллиона четыреста двадцать одна тысяча) рублей.

Заявление о соответствии оценки

Подписавший данный отчет об оценке Оценщик настоящим заявляет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Все факты, изложенные в настоящем отчете об оценке, проверены, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте Оценщика.
2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и допущениями, являющимися частью настоящего отчета об оценке, и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки.
3. В отношении имущества, являющейся предметом настоящего отчета об оценке, 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 об оценке владельцами оцененного Оценщиком имущества или намеревающихся совершить с ним сделку.
4. Отчет об оценке содержит сведения, являющиеся, по мнению Оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного метода расчета стоимости объекта оценки.
5. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или с деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с имуществом.
6. Оценка была проведена, а отчет об оценке составлен в соответствии с Федеральным Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года, а также стандартами, указанными в главе «2. Применяемые стандарты оценки».
7. Образование, подписавшего отчет об оценке Оценщика, соответствует действующим на дату составления отчета об оценке требованиям.
8. Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества.
9. В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало помощи Оценщику, подписавшему настоящий отчет об оценке.

Оценщик

Регистрационный номер в Реестре СРО «РОО» № 000199, присвоен 09.07.2007 г.

_____ С.В. Зуева

⁵⁶ Рыночная стоимость объектов оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки (продавец и покупатель) действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

⁵⁷ Интервал погрешности (неопределенности) результата оценки. «Регистр оценщиков № 10» март 2012г., стр. 8.

Лейфер Л. А. «Точность результатов оценки и пределы ответственности оценщика». Имущественные отношения в РФ, 2009г., № 4, стр. 91.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая, вторая и третья. – М.: ИНФРА-М, 1997.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 №135-ФЗ // Российская газета, 1998.
3. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон Российской Федерации от 25.10.2001 №137-ФЗ.
4. Международные стандарты оценки: перевод и комментарии, дополнения (Книга 1) и Глоссарий к Международным стандартам оценки (Книга 2) / Г.И.Микерин, М.И.Недужий, Н.В.Павлов, Н.Н.Яшина. – НФПК, ГУУ, Российское общество оценщиков. – М.: ОАО «Типография «НОВОСТИ», 2000.
5. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утверждено распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р.
6. Каминский А.В. Анализ практики оценки недвижимости. Учебно-практическое пособие. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004. – 238 с.
7. Кошкин В.И. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса). – М.: ИКФ «ЭКМОС».
8. Попов Г.В. Основы оценки недвижимости. – М., 1995.
9. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: СПбГТУ, 1997. – 424 с. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса): Учебник / под ред. В. И. Кошкина – М.: ИКФ «ЭКМОС», 2002. – 944 стр.
10. Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 512 с.: ил.
11. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)/ А. Г. Грязнова, М. А. Федотова, М. А. Эскиндаров, Т. В. Тазихина, Е. Н. Иванова, О. Н. Щербакова. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 544 с.
12. Валдайцев С. В.. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия: Учеб. Пособие для вузов. – М.: ЮНИТИ–ДАНА, 2001. – 720 с.
13. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход. Учебно-практическое пособие. - М.: Дело, 1998. -224с.
14. Григорьев В.В., Федотова М.А., Оценка предприятия: теория и практика. - М: ИНФРА - М, 1997. - 320 с.

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА**