ОТЧЕТ № 074-04-16-Н

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости

Дата оценки 20 апреля 2016 года.

ЗАКАЗЧИК: Открытое акционерное общество «Завод строительной оснастки и металлоизделий» в лице конкурсного управляющего Василеги Михаила Юрьевича, действующего на основании определения Арбитражного суда города Москвы от 27 ноября 2015 г. по делу А40-3948/12.

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – Молчанов Андрей Михайлович

Салават 2016 год

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Василегу М.Ю.

Уважаемый Михаил Юрьевич!

В соответствии с договором № **074-04-16-Н** от 20.04.2016 года, заключенным между Вами и оценщиком Молчановым Андреем Михайловичем произведена оценка рыночной стоимости :

	Наименование	Литера	Площадь, размер
1	Заготовительный цех №2	стр.4	943,5 м.кв.
2	Производственный цех 3	стр.2	547,6 м.кв.
3	Производственный цех № 1	стр.9	1715,7 м.кв.
4	Административно бытовой корпус	стр.10	904,0 м.кв.
5	Производственный цех № 4	стр.5	634,0 м.кв.
6	Административный корпус	стр.1	1018,9 м.кв.
7	Цех "Мархи"	стр.11	2020,9 м.кв.
8	Центральный склад	стр.8	455,0 м.кв.
9	ЦТП	стр.12	149,9 м.кв.
10	Водопровод		426 пог.м.
11	Кабельная магистраль		1040 пог.м.
12	Трансформаторная подстанция	стр. 7	72,2 м.кв.
13	Склад металла		1000 м.кв.
14	Цех торговых контейнеров	стр.3	201,4 м.кв.
15	Горячее водоснабжение		1617 пог.м.
16	Дорога по территории завода		960 пог.м.
17	Газовая котельная	стр.6	132,6 м.кв.
18	Склад красок		15 м.кв.
19	Линии связи		2500 пог.м.
20	Здание проходной с мебелью		15 м.кв.

расположенных по адресу: 109316, Москва, пр-д Остаповский, 24, по состоянию на 20.04.2016 г.

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Оценка произведена на основе предоставленной технической документации, анализа рынка недвижимости г. Москвы и Московской области.

На основании информации, представленной в приведенном ниже Отчете об оценке объекта, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, без учета НДС.
Административный корпус, общая площадь 1015,5 м.кв.	47 008 000
Производственный цех № 3, общая площадь 547,6 м.кв.	24 775 000
Цех торговых контейнеров, общ. площадь 201,4 м.кв.	9 177 000
Заготовительный цех №2, общ. Площадь 938,4 м.кв.	42 677 000
Производственный цех № 4, общ. Площадь 634,0 м.кв.	28 622 000
Газовая котельная, общ. Площадь 132,6 м.кв.	6 061 000
Трансформаторная подстанция, общ. Площадь 72,2 м.кв.	3 325 000
Центральный склад, общ. Площадь 455,0 м.кв.	20 601 000
Производственный цех № 1, общ.площадь 1715,7 м.кв.	88 168 000
Административно бытовой корпус, общ.площадь 957,6 м.кв.	43 193 000
Цех "Мархи", общ.площадь 2020,9 м.кв.	13 033 000
ЦТП, общ.площадь 137 м.кв.	6 445 000
Склад красок, общ.площадь 500 м.кв.	2 466 000
Здание проходной с мебелью, общ.площадью 15 м.кв.	46 000
Склад металла, общ.площадь 1000 м.кв.	2 571 000
Водопровод,протяженность 426 пог.м.	250 000
горячее водоснабжение, протяженность 1617 пог.м.	1 984 000
кабельная магистраль, протяженность 1040 пог.м.	215 000
Линия связи, протяженность 2500 пог.м.	250 000
Дорога по территории завода, протяженность 960 пог.м.	1 277 000

Таким образом, рыночная стоимость, с учетом общепринятого округления, составляет **342 144 000 (триста сорок два миллиона сто сорок четыре тысячи)** рублей.

В том числе, рыночная стоимость вещных прав на земельный участок: кадастровый номер 77:04:0002004:29, общей площадью – 23 000 кв.м расположенного по адресу: Москва, пр-д Остаповский, 24.**, составляет: 250 166 157 (двести пятьдесят миллионов сто шестьдесят шесть тысяч сто пятьдесят семь) рублей, без учета НДС.**

Рассчитанная стоимость может быть использована Заказчиком в качестве отправной точки для проведения торгов по продаже объектов оценки.

Основная информация и анализ, использованные для оценки стоимости, отражены в соответствующих разделах Отчета. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 4, ФСО № 7), утвержденные Приказами

Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации. Стандарты оценки, обязательные к применению всеми субъектами оценочной деятельности в Российской Федерации. Характеристика имущества, информация и анализ, использованные для оценки стоимости, приведены в соответствующих разделах отчета.

В случае возникновения, у Вас каких - либо вопросов, связанных с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к автору данного отчёта.

Наш адрес: Респ. Башкортостан, г. Салават, ул. Губкина, д. 28, кв. 113.,
тел. сот. 8-917-47-39-683;

Благодарим за возможность, оказать Вам услугу!

С уважением, оценщик Молчанов А. М. _____

1. Основные факты и выводы

В соответствии с договором № 074-04-16-Н от 20 апреля 2016 года, оценщик Молчанов А. М. произвел определение рыночной стоимости:

	Наименование	Литера	Площадь, размер
1	Заготовительный цех №2	стр.4	943,5 м.кв.
2	Производственный цех 3	стр.2	547,6 м.кв.
3	Производственный цех № 1	стр.9	1715,7 м.кв.
4	Административно бытовой корпус	стр.10	904,0 м.кв.
5	Производственный цех № 4	стр.5	634,0 м.кв.
6	Административный корпус	стр.1	1018,9 м.кв.
7	Цех "Мархи"	стр.11	2020,9 м.кв.
8	Центральный склад	стр.8	455,0 м.кв.
9	ЦТП	стр.12	149,9 м.кв.
10	Водопровод		426 пог.м.
11	Кабельная магистраль		1040 пог.м.
12	Трансформаторная подстанция	стр. 7	72,2 м.кв.
13	Склад металла		1000 м.кв.
14	Цех торговых контейнеров	стр.3	201,4 м.кв.
15	Горячее водоснабжение		1617 пог.м.
16	Дорога по территории завода		960 пог.м.
17	Газовая котельная	стр.6	132,6 м.кв.
18	Склад красок		15 м.кв.
19	Линии связи		2500 пог.м.
20	Здание проходной с мебелью		15 м.кв.

расположенных по адресу: 109316, Москва, пр-д Остаповский, 24, по состоянию на 20.04.2016 г.

Оценка производилась исходя из существующего состояния объекта.

Согласования результатов.

В ходе выполнения задания на оценку в соответствии с общепринятыми нормами были проанализированы три подхода – затратный, сравнительный и доходный.

Руководствуясь задачей дать как можно более четкий и однозначный ответ Заказчику относительно величины стоимости его собственности, Оценщик провел итоговое согласование величины стоимости на основе значений, полученных разными подходами.

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы:

1. Затратный подход наиболее применим для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо узко профильных объектов. Удельный весовой коэффициент - 0,2.

2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка, в том числе и развитости рынка, и предпочтений покупателей.

Удельный весовой коэффициент – 0,8.

3. Доходный подход с точки зрения доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности.

Удельный весовой коэффициент – 0,0.

С учетом вышеизложенного рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

		затратный	коэф.	сравнительный	коэф.	Итого
Административный корпус, общая площадь 1015,5 м.кв., этаж. 1	1015,5	13 680 726	0,2	55 340 000	0,8	47 008 000
Производственный цех № 3, общая площадь 547,6 м.кв.	547,6	4 516 745	0,2	29 840 000	0,8	24 775 000
Цех торговых контейнеров, общ. площадь 201,4 м.кв.	201,4	1 965 595	0,2	10 980 000	0,8	9 177 000
Заготовительный цех №2, общ. Площадь 938,4 м.кв.	938,4	8 823 127	0,2	51 140 000	0,8	42 677 000
Производственный цех № 4, общ. Площадь 634,0 м.кв.	634	4 912 461	0,2	34 550 000	0,8	28 622 000
Газовая котельная, общ. Площадь 132,6 м.кв.	132,6	1 383 716	0,2	7 230 000	0,8	6 061 000
Трансформаторная подстанция, общ. Площадь 72,2 м.кв.	72,2	905 521	0,2	3 930 000	0,8	3 325 000
Центральный склад, общ. Площадь 455,0 м.кв.	455,0	3 805 580	0,2	24 800 000	0,8	20 601 000
Производственный цех № 1, общ.площадь 1715,7 м.кв.	1 715,7	66 840 778	0,2	93 500 000	0,8	88 168 000
Административно бытовой корпус, общ.площадь 957,6 м.кв.	957,6	7 203 074	0,2	52 190 000	0,8	43 193 000
Цех "Мархи", общ.площадь 2020,9 м.кв.	2 020,9	18 327 219	0,2	11 710 000	0,8	13 033 000
ЦТП, общ.площадь 137 м.кв.	137,0	2 343 053	0,2	7 470 000	0,8	6 445 000
Склад красок, общ.площадь 500 м.кв.	500,0	731 429	0,2	2 900 000	0,8	2 466 000

1. Затратный подход наиболее применим для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо узко профильных объектов.

Удельный весовой коэффициент – 1,0.

2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка, в том числе и развитости рынка, и предпочтений покупателей.

Удельный весовой коэффициент – 0.

3. Доходный подход с точки зрения доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности.

Удельный весовой коэффициент – 0.

С учетом вышеизложенного рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

		затратный	коэф.	сравнительный	коэф.	Итого
Здание проходной с мебелью, общ.площадью 15 м.кв.	15,0	45 850	1,0	0	0,0	46 000
Склад металла, общ.площадь 1000 м.кв.	1 000,0	2 571 366	1,0	0	0,0	2 571 000

Водопровод,протяженность 426 пог.м.	426,0	249 755	1,0	0	0,0	250 000
горячее водоснабжение, протяженность 1617 пог.м.	1 617,0	1 983 537	1,0	0	0,0	1 984 000
кабельная магистраль, протяженность 1040 пог.м.	1 040,0	214 749	1,0	0	0,0	215 000
Линия связи, протяженность 2500 пог.м.	2 500,0	249 879	1,0	0	0,0	250 000
Дорога по территории завода, протяженность 960 пог.м.	960,0	1 276 902	1,0	0	0,0	1 277 000

Таким образом, рыночная стоимость, с учетом округления, составляет **342 144 000** рублей. Рассчитанная стоимость может быть использована Заказчиком в качестве отправной точки для проведения торгов по продажи объекта оценке.

2. Определение задания на оценку

Цель, задача оценки	Определение рыночной стоимости
Назначение оценки	Проведение торгов по продаже объектов оценки.
Дата оценки	20 апреля 2016 года
Дата определения стоимости	20 апреля 2016 года
Дата составления отчета	25 апреля 2016 года
Срок проведения оценки	С 20 апреля 2016 г. по 26 апреля 2016 г.
Форма отчёта	Письменная развёрнутая.
Применяемые стандарты оценки	Федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации. Стандарты оценки, обязательные к применению всеми субъектами оценочной деятельности в Российской Федерации.

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик	Открытое акционерное общество «Завод строительной оснастки и металлоизделий» в лице конкурсного управляющего Василеги Михаила Юрьевича ОГРН 1027700154987, ИНН 7722004511
Местонахождение	Адрес: 109316, Москва, пр-д Остаповский, 24
Субъект права объекта оценки	**Открытое акционерное общество «Завод строительной оснастки и металлоизделий»**
Исполнитель	**Оценщик**: Молчанов Андрей Михайлович, **ИНН** 026615832039 **ОГРН** № 311026623700022 (свидетельство серия 02 № 006497844), выданного 25.08.2011 года. Паспорт: 8003 799185 выдан 13.11.2002г. УВД г. Салавата Респ. Башкортостан **Оценщик** действительный член саморегулируемой организации Российского Общества Оценщиков включенный в реестр оценщиков за регистрационным № 007593, см. приложение (информация имеется в Интернете на сайте www.sroroo.ru/reestr) **Страхование гражданской ответственности** Оценщика произведено в ООО «Росгосстрах», страховой полис серия 4000 № 2899637 от 20.08.2015 года. **Диплом о профессиональной переподготовке** ПП № 802650 выдан Башкирской академией государственной службы и управления при Президенте Республики Башкортостан 20 октября 2006 г. Регистрационный № 1311. **Свидетельство о краткосрочном повышении** квалификации выдано ГОУ ВПО «Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте РБ» г. Уфа 15 ноября 2007 г. Регистрационный номер

	4642 Стаж работы в оценочной деятельности – 5 лет.
Место нахождения исполнителя	Респ. Башкортостан, г. Салават, ул. Губкина, 28-113; Тел: 8- 917-47-39-683

4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.

Подписавший данный отчёт оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него сведениями:

1. Факты, изложенные в отчёте, верны и соответствуют действительности.

2. Содержащиеся в отчёте анализ, суждения, выводы и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах, ограниченных теми условиями и допущениями, которые являются частью настоящего отчёта.

3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчёте.

5. Оценка была проведена, а отчёт составлен в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями; Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, 2, 3), утверждёнными приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №256, №255, №254 и Сводом Стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО-2010), введённых в качестве Системы Стандартов РОО решением Правления Российского общества оценщиков.

6. Приведённые в отчёте сведения, на основании которых осуществлялся анализ, делались предположения и выводы, были получены с наибольшей степенью использования профессиональных знаний и опыта оценщика, и являются, по убеждению оценщиков, достоверными и не содержащими ошибок.

Ограничения, принятые в настоящем отчёте.

1. Учитывая цель оценки, заказчик и оценщик принимают на себя обязательства по конфиденциальности (защите) информации, содержащейся в отчёте.

2. Фотографии, в случае необходимости, приводимые в отчёте, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях. Оценщик полагает, что исходная информация, предоставленная заказчиком, является верной.

3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов.

4. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчёта, получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность. Поэтому там, где это возможно и необходимо, делаются ссылки на источник информации.

5. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать настоящий отчёт или любую его часть иначе, чем это предусмотрено назначением и договором на проведение оценки.

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

7. Итоговая величина стоимости объекта оценки, рассчитанная в данном отчёте, не носит побудительного характера к совершению сделки с ним, и может быть признана рекомендуемой для этой цели в течение шести месяцев с даты составления отчёта об оценке.

4.1. Применяемые стандарты оценки и обоснование их использования.

В настоящем отчёте применяются следующие стандарты оценки:

1. Федеральные стандарты оценки (ФСО) утверждённые приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №256, №255, №254:

- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»;
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»;
- ФСО №3 «Требования к отчёту об оценке».

Использование федеральных стандартов оценки объясняется обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности.

2. Свод Стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО-2010), введённый в качестве Системы Стандартов РОО решением Правления Российского общества оценщиков. Данный Свод Стандартов построен на основе действующих Международных Стандартов Оценки (МСО) и Европейских Стандартов Оценки (ЕСО). Использование данных Стандартов объясняется тем, что подписавший настоящий отчёт оценщик является действительным членом РОО.

4.2 Содержание и объем работ, осуществляемых при проведении оценки

1. Заключение с Заказчиком договора на оказание услуг по оценке
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик, изучение фактического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках имущества, права на которое оцениваются
5. Анализ отраслевого и локального рынка, к которому относится Объект оценки
6. Осуществление расчетов
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке

5. Описание объекта оценки

5.1 Характеристика месторасположения объекта

Объекты оценки расположены по адресу: Москва, пр-д Остаповский, 24. Принадлежат Открытому акционерному обществу «Завод строительной оснастки и металлоизделий». Существующие ограничения (обременения) права на дату оценки не зарегистрированы. Окружающая застройка административные, складские и здания производственного назначения.

Район, где расположен объект оценки (место расположение описано выше) незначительно удален от центра и расположен в юго-восточной части, что делает данные объекты недвижимости, коммерчески привлекательными для привлечения спроса. Район ограничен улицами: Волгоградский проспект, Люблинская улица и Третье Транспортное Кольцо.

Данный район характеризуется высокоразвитой инфраструктурой.

Плотность застройки высокая, возможность перспективного развития участка в виде точечной застройки отсутствует.

Транспортная доступность - хорошая: в данном районе разрешен проезд всех видов транспорта.

5.2 Характеристика объекта оценки

№ОО	Наименование объекта оценки (ОО), элемента комплекса (ЭК)	Год ввода, выпуска	Материал стен	Общая площадь, кв.м.	ТП №	Литера по ТП	Свид-во о ГРП	Наименование по бух. учету	Инв. №	Баланс. Сто-ть, руб.	Остаточ. Сто-ть, руб.	Состав, предназначение, параметры и характеристики	Оценка общего состояния	Текущее использование
1	Административный корпус, общая площадь 1015,5 м.кв., этаж. 1	01.01.1951	кирпичные	1015,5	-	стр.1	77АК 210304	-	-	6 373 741,52	н/д	по Акту осмотра	Удовлетв.	Использ.
2	Производственный цех № 3, общая площадь 547,6 м.кв.	01.01.1951	кирпичные	547,6	-	стр.2	77АГ 657259	-	-	0,00	н/д	по Акту осмотра	Удовлетв.	Использ.
3	Цех торговых контейнеров, общ. площадь 201,4 м.кв.	01.01.1966	металлич.	201,4	-	стр.3	отсутств.	-	-	1 083 941,97	н/д	по Акту осмотра	Удовлетв.	Использ.
4	Заготовительный цех №2, общ. Площадь 938,4 м.кв.	01.01.1964	кирпичные	938,4	-	стр.4	77АК 210301	-	-	943,32	н/д	по Акту осмотра	Удовлетв.	Использ.
5	Производственный цех № 4, общ. Площадь 634,0 м.кв.	01.01.1969	кирпичные	634	-	стр.5	77АГ 657261	-	-	614 691,22	н/д	по Акту осмотра	Удовлетв.	Использ.
6	Газовая котельная, общ. Площадь 132,6 м.кв.	01.01.1958	кирпичные	132,6	-	стр.6	отсутств.	-	-	15 028,69	н/д	по Акту осмотра	Удовлетв.	Использ.
7	Трансформаторная подстанция, общ. Площадь 72,2 м.кв.	01.01.1958	кирпичные	72,2	-	стр.7	отсутств.	-	-	14 561 387,23	н/д	по Акту осмотра	Удовлетв.	Использ.
8	Центральный склад, общ. Площадь 455,0 м.кв.	01.01.1966	кирпичные	455,0	-	стр.8	отсутств.	-	-	71 102,00	н/д	по Акту осмотра	Удовлетв.	Использ.
9	Производственный цех № 1, общ.площадь 1715,7 м.кв.	01.01.1986	ж/б панели	1 715,7	-	стр.9	77АГ 657262	-	-	185 479,54	н/д	по Акту осмотра	Удовлетв.	Использ.
10	Административно бытовой корпус, общ.площадь 957,6 м.кв.	01.01.1969	кирпичные	957,6	-	стр.10	77АК 210300	-	-	609 348,95	н/д	по Акту осмотра	Удовлетв.	Использ.
11	Цех "Мархи", общ.площадь 2020,9 м.кв.	01.01.1981	металлич.	2 020,9	-	стр.11	отсутств.	-	-	0,00	н/д	по Акту осмотра	Удовлетв.	Использ.
12	ЦТП, общ.площадь 137 м.кв.	01.01.1995	кирпичные	137,0	-	стр.12	отсутств.	-	-	80 658,61	н/д	по Акту осмотра	Удовлетв.	Использ.
13	Склад красок, общ.площадь 500 м.кв.	01.01.1971	металлич.	500,0	-	отсутст.	отсутств.	-	-	0,00	н/д	по Акту осмотра	Удовлетв.	Использ.
14	Здание проходной с мебелью, общ.площадью 15 м.кв.	01.01.1983	металлич.	15,0	-	отсутст.	отсутств.	-	-	0,00	н/д	по Акту осмотра	Удовлетв.	Использ.
15	Склад металла, общ.площадь 1000 м.кв.	01.01.1966	отсутствует	1 000	-	отсутст.	отсутств.	-	-	762,22	н/д	по Акту осмотра	Удовлетв.	Использ.
16	Водопровод,протяженность 426 пог.м.	01.01.1966	металл. Труба	426,0	-	отсутст.	-	-	-	11 579,12	н/д	по Акту осмотра	Удовлетв.	Использ.
17	горячее водоснабжение, протяженность 1617 пог.м.	01.01.1966	металл. Труба	1 617	-	отсутст.	-	-	-	1 623,08	н/д	по Акту осмотра	Удовлетв.	Использ.
18	кабельная магистраль, протяженность 1040 пог.м.	01.01.1966		1 040	-	отсутст.	-	-	-	4 533,00	н/д	по Акту осмотра	Удовлетв.	Использ.
19	Линия связи, протяженность 2500 пог.м.	01.01.1966		2 500	-	отсутст.	-	-	-	686,24	н/д	по Акту осмотра	Удовлетв.	Использ.
20	Дорога по территории завода, протяженность 960 пог.м.	01.01.1966	асфальто-бетон	960,0	-	отсутст.	-	-	-	0,00	н/д	по Акту осмотра	Удовлетв.	Использ.

Для изучения геометрических и физических характеристик здания использовалась краткая техническая характеристика на объект оценки (см. Приложение № 2).

6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости формулируется следующим образом: это разумное и возможное использование его, обеспечивающее самую высокую текущую стоимость объекта на эффективную дату оценки. Известно и другое определение данного принципа: это такой вариант использования объекта недвижимости, который выбран среди разумных и возможных вариантов и который приводит к наивысшей стоимости земли. Такое

определение принципа обычно относится к оценке зданий и сооружений со значительным износом, а также к оценке свободных земельных участков.

Если определяется стоимость здания, то при оценке этого вида недвижимости следует ориентироваться на первое определение принципа наилучшего и наиболее эффективного использования. В этом случае, при выборе возможных вариантов использования данного объекта можно исключить вариант, принятый на момент оценки, поскольку такое использование недвижимой собственности ограничивается временным отрезком до тех пор, пока стоимость земельного участка при его наилучшем и наиболее эффективном использовании не превысит стоимость всего имущественного комплекса (земли и здания) в совокупности с издержками на снос здания.

Данный принцип является базовым (основным) для реализации всех трех подходов к оценке, и его интерпретация имеет особое значение в каждом конкретном случае, так как влияет на выбор вида стоимости. При определении наиболее вероятной цены продажи объекта недвижимости (рыночной стоимости объекта) наиболее подходит следующая интерпретация данного принципа: "самое вероятное использование существующего объекта недвижимости", тогда как при определении инвестиционной стоимости акцент в интерпретации делается на "самое эффективное использование объекта недвижимости".

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости осуществляется в два этапа: на первом анализируется наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка, как если бы он был свободным, а на втором - наилучшее и наиболее эффективное использование здания (сооружения), которое находится на этом участке.

Анализ наилучшего использования земельного участка как свободного.

При проведении данного анализа предполагается возможное использование земельного участка, которое соответствует размеру, форме и ландшафту этого земельного участка. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций и их возможности их прокладки. Учитывая месторасположение участка, имеются ограничения на возможные варианты его застройки. Поскольку земельный участок находится в нежилой зоне поселка, разрешено застраивать только производственными и складскими объектами.

Законодательно разрешенное использование.

Различного рода ограничения и сервитуты могут повлиять на возможные варианты использования объекта недвижимости. В соответствии с расположением объекта, разрешается строительство производственных помещений и т.д.

Варианты использования, приносящие прибыль.

Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка будет строительство на нем улучшения, так оно создает наибольшую остаточную

стоимость земли. А именно наилучшее и наиболее эффективное использование - это функция не отдельных характеристик, издержек на строительство, размеров, общего дохода или нормы возврата, а является результатом оптимального сочетания этих характеристик, создающим наибольшую остаточную стоимость.

Наилучшее и наиболее эффективное использование собственности как улучшенной

Определение наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости сводится к выявлению наиболее эффективного варианта использования из числа установленных возможных вариантов реконструкции объекта и его текущего использования. Наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта недвижимости будет являться такой вариант использования, в результате расчета которого объект будет иметь максимальную стоимость.

Анализ наилучшего использования земельного участка с улучшениями.

Второй этап анализа позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями.

При рассмотрении вопроса о наилучшем и наиболее эффективном использовании земельного участка с имеющимися улучшениями учитывались следующие критерии анализа:

Законодательно разрешенное использование.

Каких-либо законодательно установленных и документально подтвержденных ограничений на использование оцениваемого объекта не выявлено.

Физически возможное использование

Объемно-планировочные решения, техническая характеристика и оснащенность инженерными коммуникациями делают физически осуществимыми варианты использования оцениваемого объекта – использование в качестве производственного и складского помещения.

Финансовая осуществимость

Специфичность места расположения объекта – объект находится в районе нежилой зоны. Уровень спроса на различные виды недвижимости и особенно общая концепция развития коммерческой недвижимости данного района определяет большую вероятность возврата инвестируемого капитала при использовании объекта в качестве производственного или складского помещения

Вариант I – использование объекта в качестве производственного или складского помещения - такое использование является законодательно разрешенным. Учитывая особенности проектных разрешений объекта, не требуется значительных финансовых вложений для перепланировки и переоборудования помещения. Поэтому оценщик

считает, что наиболее эффективным и финансово осуществимым является текущее использование объекта оценки в качестве производственного или складского помещения.

Вариант II - использование в качестве торгового помещения, расположение оцениваемого объекта позволяет использовать объект в этом качестве. Имеется возможность использовать прилегающую территорию для парковки легкового автотранспорта. Учитывая особенности проектных разрешений объекта, потребуется значительные финансовые вложения для перепланировки и переоборудования помещений. Поэтому оценщик считает, что рассматривать вариант использования в качестве торгового помещения нецелесообразно.

Вариант III – использование в качестве офисного помещения. Данное использование является финансово неоправданным с точки зрения доходности и коммерческой привлекательности. Учитывая особенности проектных разрешений объекта, требуется значительные финансовые вложения для перепланировки и переоборудования помещения. Поэтому оценщик считает, что рассматривать вариант использования в качестве офисного помещения нецелесообразно.

Вывод: на основании рассмотренных вариантов использования оцениваемого объекта на дату оценки, лучшим и наиболее эффективным использованием, является использование объектов в качестве производственных или складских помещений.

Анализ рынка коммерческой недвижимости Г. Москвы и Московской области

Обзор рынка недвижимости

Компания RRG в рамках ежемесячного мониторинга предложения нежилых вакантных площадей в Москве подвела итоги рынка купли-продажи коммерческой недвижимости по итогам февраля 2016 года.

В феврале на продажу предлагалось 1983 объекта общей площадью 3851 тысячи кв. м и общей стоимостью 11,722 млрд долларов, что выше показателя января 2016 года на 88% по количеству и на 113% по общей площади. Значительный рост объема предложения, по сути, является восстановлением «рабочего» уровня рынка после январских каникул.

Средневзвешенная цена за месяц в долларах снизилась на 3% и составила 3 044 долларов/кв. м. Поскольку курс доллара в феврале снизился менее чем на 1%, в рублевом эквиваленте снижение цены было аналогичным. Средневзвешенная цена в феврале в рублевом эквиваленте составила 235392 руб./кв. м. За последние 12 месяцев цены в долларах снизились на 12%, а в рублях выросли на 6%. Таким образом, рост цен в рублях

был ниже уровня инфляции, что отражает кризисные явления в макроэкономике и на рынке недвижимости.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составила 63%. Далее идут производственно-складские помещения (16%),помещения свободного назначения (13%) и торговые помещения (8%).

Объем предложения торговых помещений на продажу в феврале 2016 года по количеству вырос на 46%, а по общей площади – на 116%. Всего экспонировалось 288 объектов общей площадью 314 тысяч кв. м и общей стоимостью 1,263 млрд долларов.

Внутри Садового кольца экспонировалось 45 объектов общей площадью 25 тысяч кв. м. За месяц объем предложения по количеству вырос на 45%, а по общей площади – на 124%. Цена за месяц уменьшилась на 23% и составила 11035 долларов/кв. м. Снижение цены произошло за счет выхода в феврале ряда дешевых объектов, таких как: на улице Земляной Вал (469 кв. м за 5611 долларов/кв. м), в Благовещенском переулке (511 кв. м за 4377 долларов/кв. м), на улице Покровка (570 кв. м за 4848 долларов/кв. м), в Толмачевском переулке (680 кв. м за 4423 долларов/кв. м), на Новокузнецкой улице (1800 кв. м за 8376 долларов/кв. м) и на улице Новый Арбат (8521 кв. м за 8257 долларов/кв. м). Цены по давно экспонируемым объектам снизились на 3%.

За пределами центра объем предложения по количеству увеличился на 46%, а по общей площади на 115%, составив 243 объекта общей площадью 289 тысяч кв. м. Цена за месяц выросла на 3% и составила 3408 долларов/кв. м. Рост цены произошел за счет выхода на рынок в феврале крупного торгового объекта на Свободном проспекте (18214 кв. м за 5125 долларов/кв. м). Цены по давно экспонируемым объектам выросли на 1%.

В феврале экспонировалось 73 объекта общей площадью 19 тысяч кв. м и общей стоимостью 0,164 млрд долларов. По сравнению с январем их количество выросло на 22%, а общая площадь – на 9%.

Объем предложения объектов street-retail в центре по количеству увеличился на 57%, а по общей площади – на 13% и составил 22 объекта общей площадью 6 тысяч кв. м. Средневзвешенная цена снизилась на 12% и составила 14945 долларов/кв. м. Снижение цены объясняется изменением структуры предложения – уходом с рынка в январе крупного дорогого объекта на Новинском бульваре (1600 кв. м за 18994 долларов/кв. м) и выходом на рынок дешевых объектов: на улице Земляной Вал (469 кв. м за 5611 долларов/кв. м) и на Котельнической набережной (1200 кв. м за 12768 долларов/кв. м), в то время, как цены по объектам, экспонируемым уже давно, снизились на 3%.

Объем предложения помещений формата street-retail за пределами Садового кольца составил 51 объект общей площадью 13 тысяч кв. м, увеличившись по сравнению с январем на 11% по количеству и на 7% по общей площади. Средневзвешенная цена по

street-retail за пределами центра уменьшилась на 7% и составила 5194 долларов/кв. м, что произошло за счет выхода в феврале дешевых объектов на улице Грина (526 кв. м за 1901 долларов/кв. м) и на Рублевском шоссе (710 кв. м за 2229 долларов/кв. м). При этом цены по объектам, которые выставляются давно, снизились на 2%.

Офисная недвижимость Москвы

Объем предложения офисных помещений на продажу в феврале 2016 году возрос на 108% по количеству и на 124% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 1249 объектов общей площадью 2429 тысячи кв. м и общей стоимостью 7,969 млрд долларов.

Количество офисных объектов в центре выросло на 137%, их общая площадь – на 122%, в результате чего объем предложения составил 275 объектов площадью 292 тысячи кв. м. Средневзвешенная цена по этим объектам выросла на 8% и составила 6796 долларов/кв. м. Рост цены произошел за счет окончания экспонирования в январе дешевого крупного объекта в Уланском переулке (16343 кв. м за 2813 долларов/кв. м). Цены по давно экспонируемым объектам за месяц не изменились.

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц возрос на 101% по количеству и на 125% по общей площади и составил 974 объекта общей площадью 2137 тысячи кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в феврале снизилась на 4% до 2800 долларов/кв. м. Снижение цены было обусловлено, в частности, выходом на рынок в феврале крупного дешевого объекта на Каширском шоссе (60000 кв. м за 942 долларов/кв. м). Цена по давно экспонируемым объектам снизилась на 2%.

Производственно-складские помещения в Москве

Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в феврале 2016 года увеличилось на 242%, а их общая площадь – на 287%. Объем предложения составил 188 объектов общей площадью 613 тысяч кв. м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений выросла на 21% и составила 1156 долларов/кв. м. Увеличение цен произошло из-за изменения структуры предложения. В январе закончилось экспонирование двух дешевых объектов: на улице Чермянская (10300 кв. м за 517 долларов/кв. м) и на Варшавском проезде (28560 кв. м за 707 долларов/кв. м); в феврале на рынок вышел большой и дорогой объект на Сколковском шоссе (54395 кв. м за 1859 долларов/кв. м). Цены по давно экспонируемым объектам снизились за месяц на 7%.

Помещения свободного назначения в Москве

Объем предложения объектов свободного назначения в феврале 2016 года по количеству вырос на 29%, по общей площади – на 18%, составив 258 объектов общей площадью 494 тысяч кв. м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного

назначения по сравнению с январем выросла на 15% и составила 3603 долларов/кв. м. Увеличение цен произошло, в частности, из-за ухода в январе дешевых объектов: в Турчаниновом переулке (17212 кв. м за 1162 долларов/кв. м) и на Мосфильмовской улице (30000 кв. м за 974 долларов/кв. м); а также за счет выхода в феврале дорогого объекта на улице Большая Якиманка (6642 кв. м за 15166 долларов/кв. м). Цена по давно экспонируемым объектам снизилась на 5%.

Шаткое равновесие – так можно охарактеризовать те антикризисные меры, к которым прибегли управленцы, подписывая краткосрочные договоры и уменьшая ставки аренды. Итог показал рост объема предложенных площадей аренды. Все сегменты коммерческой недвижимости: торговая, офисная, складская предлагались в большом количестве. Так же, как и в жилой недвижимости предложения превышали спрос. Печальная статистика констатирует о закрытии большинства кафе и ресторанов Москвы. Свободных помещений офисов в деловых центрах становится все больше и больше. Для многих компаний, бизнесменов и предпринимателей коммерческая недвижимость Москвы – лакомый, желанный кусочек. Но рынок коммерческой недвижимости продемонстрировал привязанность к российской макроэкономической конъюнктуре, обусловленной ценой нефти и стоимостью метра квадратного. Большинство предполагаемых сделок приостановлены, и сроки перенесены на более радостные времена. Покупателям не интересно отдавать «кровные», понимая, что реальной прибыли не будет. Вероятность убытка не исключена.

Вывод

Рынок недвижимости Москвы, как и остальных городов РФ чутко реагирует на положение экономики и политики. Зависимость настолько ощутима, что сказывается в каждом сегменте рынка, его потенциале и жизнеспособности. 2015 год показал его неутешительную жизнеспособность. Конкретный временной период охарактеризован как:

Предложение намного превышает спрос по всем позициям рынка. Такой ситуации в Москве не было никогда. Ни для кого не секрет, что возможен полный обвал рынка недвижимости, если в экономике страны произойдут новые потрясения. До тех пор, пока между предложением и спросом не установится равновесие, не стабилизируется рубль, не ликвидируются кризисные явления. Зависимость между ценой недвижимости и способностью ее приобретения никто не отменял. Аналитики пессимисты утверждают, что стоимость недвижимости будет продолжать падать еще долгое время. Покупательская способность тоже. Стабилизации на рынке недвижимости не ожидается. Стабильность – некий фантом. Прогнозировать ситуацию и социальные риски на рынке недвижимости – невозможно.

АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

ОПИСАНИЕ РЕГИОНА

Москва

Москва́ — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 108 257 чел. (2014), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений. В городе организована система местного самоуправления.

Расположена на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации, Москва граничит с Московской и Калужской областями Географическое положение

Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Территория города после изменения городских границ в 2012 году составляет 2511 км². Треть (870 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД), остальные 1641 км² — за кольцевой автодорогой.

Средняя высота над уровнем моря составляет 156 м. Наивысшая точка находится на Теплостанской возвышенности и составляет 255 м, самая низкая точка — вблизи Бесединских мостов, где река Москва покидает город, высота этой точки над уровнем моря составляет 114,2 м. Протяжённость Москвы (без учёта чересполосных участков) с севера на юг в пределах МКАД — 38 км, за пределами МКАД — 51,7 км, с запада на восток — 39,7 км.

Город располагается на обоих берегах реки Москвы в её среднем течении. Помимо этой реки, на территории города протекает несколько десятков других рек, наиболее крупные из которых — притоки Москвы, в частности Сходня, Химка, Пресня, Неглинная, Яуза и Нищенка (левые), а также Сетунь, Котловка и Городня (правые). Многие малые реки (Неглинная, Пресня и др.) в пределах города протекают в коллекторах. В Москве много и других водоёмов: более 400 прудов и несколько озёр.

Центр Москвы и бóльшая часть территории внутри МКАД географически находятся в третьем часовом поясе (UTC+3); а западная часть города внутри МКАД и подавляющая часть территорий Новой Москвы, а также Зеленоград — во втором (UTC+2). Используемое время в Москве обозначается по международному стандарту как московское время.

Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

Административный округ — территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией, включает в себя несколько районов или поселений Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границ районов и поселений.

Район — образуется с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.

Поселение — территориальная единица Москвы, образуемая на территориях, включённых в состав Москвы в ходе реализации проекта по расширению её территории с 1 июля 2012 года.

Образование, преобразование и упразднение районов и поселений, присвоение им наименований, установление и изменение их границ осуществляются Московской городской Думой по представлению мэра Москвы, а административных округов — мэром Москвы.

Административные округа Москвы:

1. Центральный административный округ
2. Северный административный округ
3. Северо-Восточный административный округ
4. Восточный административный округ
5. Юго-Восточный административный округ
6. Южный административный округ
7. Юго-Западный административный округ
8. Западный административный округ
9. Северо-Западный административный округ
10. Зеленоградский административный округ
11. Новомосковский административный округ
12. Троицкий административный округ

До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

Москва разделена на 12 административных округов, из которых Зеленоградский, Новомосковский и Троицкий полностью расположены за пределами МКАД: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий.

Зеленоградский административный округ является эксклавом: со всех сторон он окружён территорией Московской области, на юго-востоке граничит с городским округом Химки, во всех остальных направлениях — с Солнечногорским районом Московской областью.

В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

Новомосковский и Троицкий округа состоят из таких новых территориальных единиц Москвы, как поселения. В границах же этих поселений созданы такие внутригородские муниципальные образования, как поселение и городской округ. Округа на начало 2013 года находятся под управлением общей префектуры.

С 90-х годов XX столетия активно обсуждался проект объединения Москвы и Московской области, летом 2011 года появился более конкретный проект расширения территории Москвы и её децентрализации за счёт присоединения юго-западных территорий, этот проект (так называемая «Новая Москва» или «Большая Москва») был реализован летом 2012 года.

6. Определение рыночной стоимости объекта оценки

6.1 Методология оценки недвижимости

6.1.1. Затратный подход оценки недвижимости

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости 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 здания в обозримый период без существенных задержек.

По затратному подходу, в зависимости от способа воспроизведения зданий и сооружений, стоимость может определяется двумя методами: по методу замещения (стоимость замещения), либо по методу восстановления (стоимость воспроизводства).

Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости (сооружений).

Оценка объектов недвижимости затратным подходом включает следующие этапы:

1. оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного от улучшений (зданий, сооружений) и доступного для наилучшего использования;
2. определение полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения улучшений (прямые и косвенные издержки);
3. определение предпринимательской прибыли;
4. оценка полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения улучшений с учётом предпринимательской прибыли (п.2 + п.3);
5. определение полного накопленного износа зданий и сооружений;
6. оценка стоимости улучшений с учётом износа (п.4 – п.5);
7. оценка общей стоимости объекта недвижимости с учётом стоимости земли (п.1 +п.6).

6.1.1.1. Определение рыночной стоимости земельного участка

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

На современном этапе, оценщику представляется наиболее применимым 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).

6.1.1.2. Определение полной стоимости воспроизводства (замещения) объектов недвижимости (сооружений)

Анализ стоимости проектирования и строительства различных зданий и сооружений на территории Российской Федерации показал, что стоимость одного кубического метра одинаковых по назначению зданий (сооружений), имеющих одинаковые строительные конструкции и элементы и небольшие различия по размерам и строительному объему (5-10 %), незначительно отличается друг от друга. Поэтому при проектировании проектные организации для определения базовой стоимости зданий (сооружений) использовали данные по стоимости одного кубического метра аналогичных зданий (сооружений) и умножали на объем проектируемого здания (сооружения). Как правило, погрешности составляли 2-3 %, что являлось приемлемым.

При отсутствии у заказчика проектно-сметной документации определение полной стоимости воспроизводства (ПСВ) или полной стоимости замещения (ПСЗ) оцениваемой недвижимости (сооружения) производятся с использованием Сборников «Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов» (Сборник «УПВС…»). При этом расчеты ПСВ (ПСЗ) производятся в следующем порядке:

1. Определение полной стоимости воспроизводства объекта - аналога на измеритель в базисном уровне цен ($С_б$) непосредственно по таблице УПВС.

2. Корректировка полной стоимости воспроизводства на измеритель в базисном уровне цен при отличии объекта - аналога от объекта оценки.

Этот этап выполняется в соответствии с указаниями Общей части УПВС и технической части сборника

$$C_{69}^{прив} = C_б \times \prod_{i=1}^{n} Кпр_i \qquad (1)$$

где $C_{69}^{прив}$ – полная стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки на измеритель с учетом поправок в ценах 1969 г., руб.;

$C_б$ – полная стоимость воспроизводства измерителя идентичного объекта или объекта-аналога в базисном уровне цен 1969 г., руб.;

$K_{пр i}$ – поправочные коэффициенты на следующие факторы:

месторасположение объекта оценки;

отличия по типам основных несущих конструкций;

расхождение технических характеристик прочих конструктивных элементов здания (сооружения)

3. Определение полной стоимости воспроизводства (замещения) объекта оценки в базисном уровне цен

$$C_{69} = C_{69}^{прив} \times V(S,L) \qquad (2)$$

где C_{69} – полная стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки в ценах 1969 г., руб.;

$V(S,L)$ – строительный объем (общая площадь, длина) здания (сооружения), куб.м. (кв.м., пог.м.).

4. Пересчет полной стоимости воспроизводства (замещения) объекта оценки в текущий уровень цен.

$$C_{16} = C_{69} \times И_{16} \qquad (3)$$

где C_{16} - полная стоимость воспроизводства (замещения) оцениваемого объекта в текущих ценах на **I** квартал 2016 г. руб.;

$И_{16}$ - индекс изменения цен на строительно-монтажные работы из базовых цен 1969 г. в текущие цены на **I** квартал 2016 г.

Для расчета индекса изменения цен строительно-монтажных работ (СМР) по объекту оценки из базовых цен 1969 г. в текущие цены 2016 г. будем использовать следующую формулу:

$$И_{14} = K_{84} \times T_{84} \times K^{84}_{16} \times K_{НДС} \times K_{ПП} \times K_{пр.}, \qquad (4)$$

где K_{84} - индекс перехода из сметных цен 1969 г. в сметные цены 1984 г. для объектов-аналогов относящихся к соответствующей отрасли по используемому сборнику «Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов» [**4**];

$T_{84} = 1,00$ - территориальный коэффициент перехода из цен 1969 г. в цены 1984 г. согласно постановления Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94 [**4**];

K^{84}_{16} - индекс перехода из сметных цен 1984 г. в сметные цены по строительно-монтажным работам (СМР) зданий и сооружений на **I** квартал 2016 г по данным консалтинговой фирмы ЗАО «КО-Инвест» (г. Москва, www.coinvest.ru) [Приложение к Отчёту];

$K_{пп}$ – коэффициент, учитывающий усредненную предпринимательскую прибыль инвестора (застройщика) в отрасли нахождения объекта оценки для местного региона без учета плановых накоплений в размере 8%, которые учтены в стоимости базовой единицы по [**12**] и [**14**].

$K_{пр}$ -- коэффициент, учитывающий прогноз месячных темпов прироста цен на СМР от объявленного квартала текущего года до даты определения стоимости (или до даты оценки определённой заданием на оценку) [Приложения к Отчёту].

Индекс (K^{84}_{16}) берётся отдельно для зданий и отдельно для сооружений в зависимости от материала несущих конструкционных материалов и класса конструктивных систем, информация о которых представлена оценщиком в виде таблицы №2 «Конструктивные схемы гражданских и промышленных зданий»

Таблица №2

Конструктивные схемы гражданских и промышленных зданий

Схема	**Стены**	**Каркас**	**Перекрытия**
КС-1	Кирпичные	Железобетонный или стальной	Железобетонные
КС-2	Кирпичные	Железобетонный или стальной	Деревянные
КС-1	Кирпичные	Железобетонный	Железобетонные
КС-2	Кирпичные	Деревянный	Деревянные
КС-3	Железобетонные	Железобетонный или стальной	Железобетонные
КС-4	Железобетонные	Железобетонный	Железобетонные
КС-5	Железобетонные	Стальной	Железобетонные
КС-6	Многослойные панели	Стальной	Железобетонные
КС-7	Деревянные	Стальной	Деревянные

От конструктивной схемы зданий и сооружений, а также используемого материала зависит срок службы зданий.

6.1.1.3. Определение предпринимательской прибыли

Потенциальный инвестор (покупатель) в расчётах предусмотрит строительный лаг (интервал времени, необходимого для воссоздания улучшений аналогичной полезности) как дисконтированную потерю ожидаемого дохода, которую он, очевидно, учтёт в текущей восстановительной стоимости оцениваемого объекта в виде предпринимательской прибыли. При этом надо иметь в виду, что затратным подходом воспроизводится не инвестиционная, а рыночная стоимость в условиях малоактивного рынка продаж аналогичных объектов. Рынок же оценивает недвижимость по совокупности покупательского спроса безотносительно к динамике денежных потоков конкретного инвестора.

Процент предпринимательской прибыли (ППП) сопоставим со ставкой дисконтирования (отдачей на вложенный капитал, т.е. альтернативная стоимость капитала) с учётом произведённых улучшений обуславливающих стоимость замещения.

6.1.1.4. Определение стоимости износа объектов недвижимости

Износ – это постепенное снижение первоначальных характеристик и качеств объекта. Различают два вида износа: физический и моральный (функциональный).

Физический износ связан с изнашиванием основных средств, в процессе производства, физического, химического и т.п. Физический износ считается **неустранимым**, когда затраты на исправление дефекта превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена к объекту. Любой недостаток объекта можно исправить, но если при этом издержки исправления превосходят полученные выгоды, тот износ считается неустранимым Физически изношенные объекты можно отремонтировать, но иногда стоимость ремонта с учётом других факторов становится невыгодной , т.е выгоднее деньги вложить в приобретение нового объекта, чем в ремонт изношенного.

Моральный износ – это снижение стоимости основных средств в результате появления имущества произведённого при меньших затратах под воздействием роста производительности труда и/или появления более совершенного и производительного имущества. Поэтому, периодически возникает необходимость заменять старые экземпляры имущества современными, при этом физический износ не является главным фактором.

6.1.1.4.1. Определение износа объектов оценки методом расчета срока жизни

Эксплуатируемые здания подвергаются различным внешним (главным образом природным) и внутренним (технологическим и функциональным) воздействиям.

Конструкции изнашиваются, стареют, разрушаются, вследствие чего эксплуатационные качества зданий ухудшаются и, с течением времени, они перестают отвечать своему назначению. Однако, преждевременный износ недопустим, так как нарушает условия деятельности и быта людей, использующих эти здания.

Долговечность – это время, в течение которого эксплуатационные качества здания сохраняются на заданном (в проекте или нормах) уровне. Она определяется сроком службы несменяемых при капитальном ремонте конструкций.

Различают физическую и функциональную долговечность, а также обратные им понятия – физический и функциональный износ.

Физическая долговечность зависит от физико-технических характеристик конструкции: прочности, тепло- и звукоизоляции, герметичности и других параметров.

Функциональная долговечность зависит от соответствия по размерам, благоустройству, архитектуре и т.д. своему функциональному назначению.

Кроме того, существует понятие **экономической долговечности** – срока службы, в течение которого здание экономически целесообразно восстанавливать, то есть технически обслуживать и ремонтировать.

В таблице № 3 «Нормативные усредненные сроки службы зданий» из [16, Т1, с.12, таб. 1.2.] в качестве характеристики долговечности приведены сроки службы гражданских зданий в зависимости от группы капитальности определяемые сроком службы фундаментов, стен и перекрытий.

Таблица № 3

Нормативные усредненные сроки службы зданий

Типы зданий	**Группа капитальности**					
	I	**II**	**III**	**IV**	**V**	**VI**
Жилые здания	150	125	100	50	30	15
Общественные здания	175	150	100	50	25	15

Предполагается, что физический износ здания с годами увеличивается все больше и больше. Фактически, в результате капитального и текущего ремонтов, темпы роста физического износа снижаются. Анализ обследования зданий в городах показал, что износ как зданий в целом, так отдельных их элементов происходит наиболее интенсивно в первый период эксплуатации (20..30 лет) и после 90..100 лет (рис. 1).

В процессе износа можно выделить:

Участок I – период приработки, повышенного износа:

Участок II – период нормальной эксплуатации и медленного износа, во время

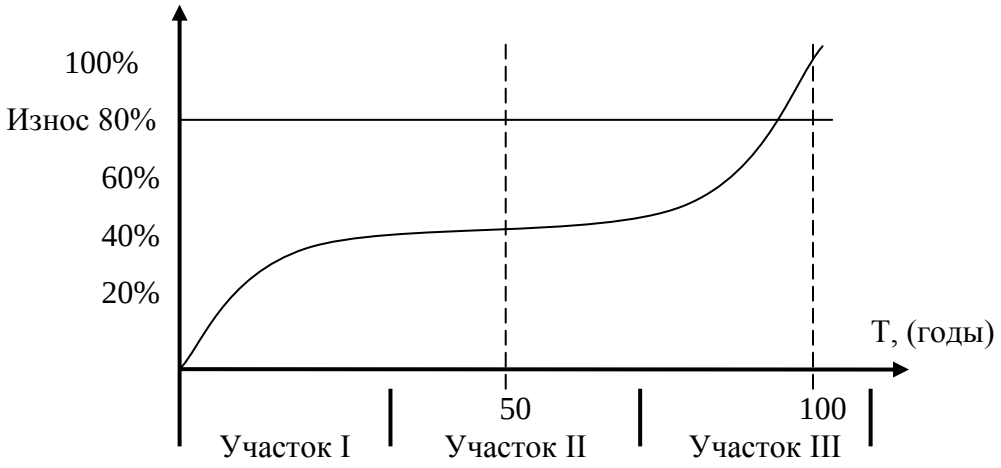

Рис. 1. Темпы физического износа здания

которого накапливаются необратимые деформации;

Участок III – период ускоренного износа, когда он достигает критического значения, и возникает вопрос о разборке здания.

На физический износ влияют много внешний факторов. Степень влияния некоторых из них, выражаемая в **коэффициентах значимости**, приведена в таблице №4 «Коэффициенты значимости».

Таблица №4

Коэффициенты значимости

Коэффициент	**Значение**
Не использование здания по назначению с отключением всех видов инженерного благоустройства	48
Объем и характер капитального ремонта	14
Уровень содержания и текущего ремонта	3
Санитарно-гигиенические факторы (инсоляция и аэрация)	2
Плотность заселения	1

Поскольку накопленный износ по совокупности всех его типов в той или иной мере зависит от срока жизни объекта недвижимости (сооружений), рассмотрим содержание основных оценочных понятий, характеризующих этот срок (рис.2).

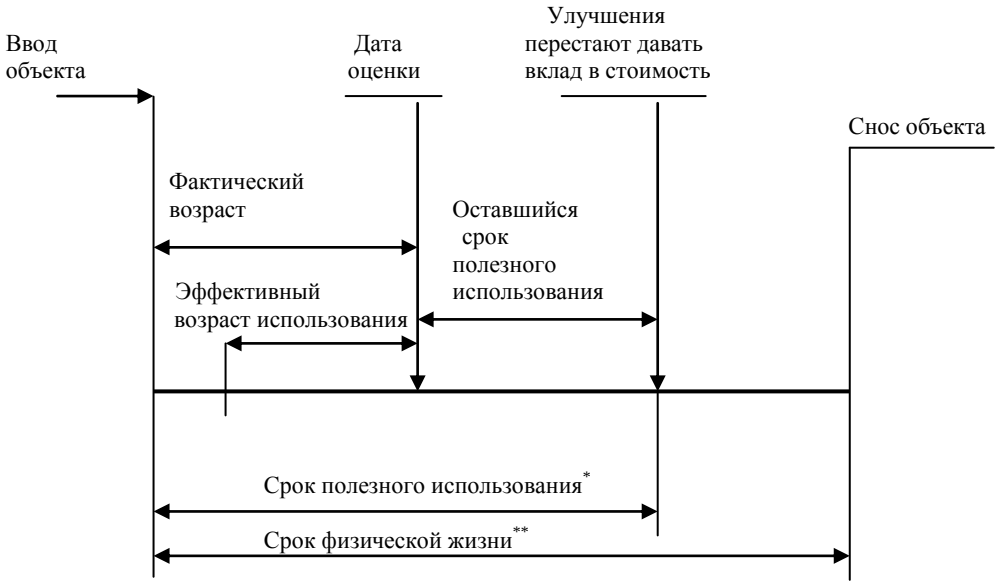

Рис.2. Срок жизни объекта оценки

* Может увеличиваться за счет реконструкции, модернизации или изменения условий.

** Может быть больше или меньше, чем фактический возраст здания.

Срок физической жизни – отрезок времени, в течении которого объект способен реально использоваться по своему назначению. Упрощенно этот срок определяется в зависимости от группы капитальности зданий. В оценочной практике он выступает естественным ограничителем срока их экономической жизни.

Срок экономической жизни – время, в течении которого улучшения вносят вклад в стоимость объекта, превышающий затраты на улучшение, т.е. когда износ носит устранимый характер. Этот срок может быть продлен благодаря качественному обслуживанию здания, его своевременной модернизации и ремонтам. В отечественной практике при технико-экономическом обосновании проекта определяется нормативный (расчетный) срок жизни здания. Обычно он указывается в паспортах типового проекта и построенного объекта. На его основе устанавливаются нормы амортизации и периодичности ремонтного обслуживания. Этот нормативный срок по своей природе близок к оценочному понятию срока экономической жизни и может использоваться для ориентировочных расчетов.

Срок экономической жизни объекта заканчивается, когда производимые улучшения не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего устаревания.

Фактический возраст – время от сдачи объекта в эксплуатацию до даты оценки, устанавливаемое по паспорту объекта, свидетельству о его регистрации либо акту госкомиссии.

Эффективный возраст – время, которым оценивается продолжительность жизни здания исходя из его физического состояния, оборудования, дизайна, экономических факторов, влияющих на его стоимость. При определении эффективного возраста в полной

мере проявляются профессиональные способности оценщика, т.к. от него требуется рыночная оценка этого показателя, которая может существенно отличаться в ту или иную сторону от практического возраста здания.

Если после капитального ремонта кирпичный дом, которому 80 лет, выглядит так, как если бы ему было 15 лет, то эффективный возраст этого дома составляет 15 лет.

Оставшийся срок экономической жизни – определяемое оценщиком время от момента обследования объекта до завершения срока его экономической жизни.

Этот период часто используется экспертом-оценщиком для оценки. Ремонт и модернизация объекта увеличивают срок оставшейся экономической жизни. Изменение инвестиционной активности в данной отрасли экономики может существенно снизить срок экономической жизни объекта.

Нормативный срок службы – это определенный нормативными актами срок службы зданий и сооружений.

Взаимосвязь между износом, восстановительной стоимостью, эффективным возрастом и типичным сроком физической жизни выражаются следующим соотношением:

$$И/ПСВ = СПИ/СФЖ \text{ или } И = (СПИ/СФЖ) \times ПСВ, \quad [руб.] \qquad (5)$$

где И – износ, руб.;

ПСВ – полная стоимость воспроизводства, руб.;

СПИ – срок полезного использования;

СФЖ – срок физической жизни.

Иногда для приближенных расчетов износа эксперт-оценщик может использовать отношение хронологического возраста к нормативному сроку службы здания, выраженное в процентах.

6.1.1.4.2.Определение физического износа зданий

Актуальность учета физического износа при оценке зданий обусловлена следующими причинами:

-- относительно короткий срок жизни актива и резкое изменение его стоимости;

-- существенное влияние физического износа на стоимость здания;

-- трудности при определении численной величины износа из-за сложности конструкций и разнообразия видов зданий, а также многообразия проявлений физического износа.

В общем случае физический износ ($G_ф$) учитывается при определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства объекта оценки:

Физический износ здания в стоимостном выражении определяется как произведение полной стоимости воспроизводства оцениваемого объекта оценки на дату оценки и общей величины физического износа объекта оценки, в процентах:

$$C_{физ} = C_{16} \times G_{ф}, \ [руб] \qquad (6)$$

где $G_{ф}$ – общий физический износ здания, %.

Общая величина физического износа объекта оценки определяется суммированием величин физического износа отдельных конструктивных элементов по доле восстановительной стоимости каждого из них в общей стоимости здания:

$$G_{ф} = \frac{\sum_{i=1}^{n} q_i J_i}{100}, \qquad (7)$$

где q_i. – фактический износ i – го конструктивного элемента, %;

J_i. – удельный вес стоимости конструктивного элемента в общей стоимости здания, %;

n – номер конструктивного элемента.

Физический износ считается **неустранимым**, когда затраты на исправление дефекта превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена к объекту. Любой недостаток объекта можно исправить, но если при этом издержки исправления превосходят полученные выгоды, тот износ считается неустранимым.

Для определения неустранимого физического износа элементы здания подразделяются на долговременные и быстро изнашиваемые. Износ долговременных элементов рассчитывается исходя из затрат на воспроизводство элементов здания. В данном случае путем осмотра определяется процент износа каждого элемента здания, который затем переводится в стоимостное выражение.

К категории быстроизнашиваемых элементов здания относятся такие элементы, срок службы которых короче расчетной экономической жизни здания. К ним относятся кровля, декоративная отделка, окраска и прочие элементы, которые можно отремонтировать (восстановить) по средствам проведения текущего ремонта.

Устранимый физический износ предполагает, что затраты на ремонт меньше, чем добавленная стоимость объекта. Устранимый физический износ обычно вызывается плохой эксплуатацией здания и потому его часто называют «отложенным ремонтом». Оценочное содержание этого понятия состоит в предположении, что потенциальный покупатель при осмотре недвижимости сделает корректировку цены покупки на величину стоимости отложенного ремонта, который он должен будет произвести после приобретения имущества для восстановления его начальных потребительских свойств.

Для некоторых типов зданий накоплена значительная статистика по износу и построены соответствующие зависимости, позволяющие оценить износ как функцию зависимости от временного фактора. Однако, для большинства видов зданий статистика не накоплена или не доступна для оценщиков, и для определения величины физического

износа пользуются экспертным методом основываясь на суждении специалиста-эксперта или самого оценщика о фактическом состоянии здания исходя из ее внешнего вида, условий эксплуатации и других факторов. Экспертные методы требуют высокого уровня знаний в области конструкции и эксплуатационных характеристик оцениваемых зданий.

По данным [10, с. 83] для снижения субъективности метода экспертизы состояния представлена шкала экспертных оценок для определения физического износа в виде таблицы №5 «Ориентировочная оценка физического износа здания»

Таблица №5

Ориентировочная оценка физического износа здания

Физ. износ, %	**Оценка состояния**	**Общая характеристика техн. состояния**	**Состояние внутренних конструктивных элементов**
0-20	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные устраняемые при текущем ремонте мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться на отдельных участках, имеющих относительный износ.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21-40	удовлетворительное	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках. Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	неудовлетворительное	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками. Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	плохое	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали. Состояние несущих конструктивных элементов близкое к аварийному, а ненесущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость, массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней перекосы маршей, щели между ступенями.

		конструктивного элемента.	
81-100	аварийное	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и дверь с гнилью в узлах и брусьях. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

6.1.1.4.3. Определение функционального устаревания зданий

Унифицированного подхода к определению функционального износа здания ($G_{фун}$) нет, т.к. в каждом случае функциональный износ рассчитывается индивидуально: уменьшение стоимости может происходить из-за несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно – эстетическим, объемно – планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Функциональный износ, также как и физический износ может быть устранимым и неустранимым.

К устранимому функциональному износу можно отнести восстановление встроенных шкафов, счетчиков водяных и газовых, сантехнического оборудования и прочее. Критерием износа (устранимого или нет) является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ является устранимым.

Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без обновленных элементов.

К неустранимому функциональному износу относится уменьшение стоимость здания из-за факторов связанных с качественными характеристиками здания. Возможны как избыток так и недостаток качественных характеристик.

6.1.1.4.4. Определение внешнего устаревания объектов недвижимости

Также индивидуален расчет величины внешнего износа ($G_{вн}$): уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды – социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Износ внешнего воздействия в большинстве случаев неустраним.

Способом измерения износа внешнего воздействия является анализ спаренных продаж, когда на рынке недвижимости продаются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего износа, внешнего воздействия, другой - нет. Разница в ценах позволит сделать вывод о величине износа внешнего воздействия оцениваемого здания.

Реальная практика обесценения имущества (объектов оценки) в процессе эксплуатации всегда отличается от принятых моделей. Линейная модель физического износа на практике нарушается такими факторами, как интенсивность эксплуатации, техническое обслуживание, регламентные ремонтные работы, конструктивные доработки, модернизация, поломки из-за неисправной эксплуатации и другое.

6.1.1.5. Определение стоимости воспроизводства (замещения) объектов недвижимости

Полная стоимость замещения объекта оценки можно определить относительно полной стоимости воспроизводства объекта-аналога через коэффициент приведения, который в сущности своей учитывает функциональный износ, что определяется выражением:

$$C_{ПСЗ} = k_{пр} \times C_{ПСВ}^{ан} = K_{фун} \times C_{ПСВ}^{ан} \text{, [руб.]} \qquad (10)$$

где $k_{пр}$ – коэффициент привидения рыночных цен по модели объекта оценки относительно моделям объектов-аналогов, описанных в нормативных документах оценочной деятельности.

Стоимость воспроизводства (замещения) объекта недвижимости определяется формулой:

$$C_{вос} = C_{ПСВ}^{ан} \times (1 - K_{полн}) = C_{ПСВ}^{ан} \times K_{ф} \times K_{фун} \times K_{вн} \text{, [руб]} \qquad (11)$$

$$C_{зам} = C_{ПСЗ}^{ан} \times (1 - K_{полн}) \text{, [руб]} \qquad (11.1)$$

6.1.2. Определение рыночной стоимости недвижимости сравнительным подходом

Сравнительный подход объединяет методы прямого сравнительного анализа продаж и ренты.

Метод сравнения продаж является наиболее широко применяемым методом оценки. Он основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть основываясь на информации об аналогичных сделках. С помощью этого метода посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект

недвижимости будет продан приблизительно за ту же цену. Отсюда следует, что данный метод основывается на принципе замещения.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой стоимости. По данному подходу пока оцениваются только оборудование, а из объектов недвижимости – здания. Сооружения и передаточные устройства по данному подходу не оцениваются, поскольку отдельно их рынок отсутствует.

При приобретении зданий и помещений покупатели учитывают не только техническое состояние и месторасположение объектов, но и стоимость последующих вложений в ремонт и реконструкцию в зависимости от дальнейшего использования.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т.д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов недвижимости, которая может быть как положительной, так и отрицательной.

Таким образом, применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;

Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;

Приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости объекта оценки.

6.1.3. Определение рыночной стоимости недвижимости доходным подходом

Доходный подход объединяет методы дисконтированных денежных потоков, прямой капитализации доходов и равно-эффективного аналога.

Определение стоимости недвижимости методом дисконтирования денежных потоков основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за данную недвижимость сумму большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этой недвижимости. Собственник не продаст свою недвижимость по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. В результате взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

Метод капитализации прибыли основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Или иными словами, стоимость объекта равна текущей стоимости будущих доходов от этой недвижимости.

Применение данного подхода возможно лишь для определения рыночной стоимости коммерческой (доходной) недвижимости (сдача в аренду).

Для того чтобы установить, относится объект недвижимости к доходной или нет, необходимо исходить из следующих соображений:

- Какие-либо физические характеристики объекта могут исключить возможность отнесения его к разряду доходной недвижимости;

- Сама по себе потенциальная возможность объекта недвижимости приносить доход не является достаточным основанием для того, чтобы относить его к разряду доходной недвижимости.

К доходной недвижимости относятся следующие основные виды объектов:

- Офисные помещения;
- Торговые площади;
- Производственные здания и сооружения;
- Складские помещения;
- Гостиницы.

Решение об итоговой величине стоимости объекта.

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они отражают объективное состояние рынка.

Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной величины стоимости объекта оценки, чем достигается цель оценки.

7. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки

7.1. Оценка объекта недвижимости затратным подходом

Расчет стоимости затратным подходом производится по методу сравнительной единицы. Для расчета полной восстановительной стоимости использовался сборник УПВС. Полная восстановительная стоимость оцениваемого здания определяется следующим образом:

$$ПВС = V * С_т * К_{гк} * К_{кр} * К_{84} * К_{б-д} * К_{б-п} * К_к * К_п * К_о * К_и$$

где V – количество единиц сравнения (1м.кв., 1м.куб., погонный метр, здание, сооружение – в соответствии с аналогом УПВС);

$С_т$ – восстановительная стоимость единицы сравнения в базовых ценах 1969 г.

$К_{гк}$ – коэффициент учитывающий различия по группе капитальности,

$К_{кр}$ - коэффициент учитывающий различия по климатическому району,

$К_{84}$ – коэффициент приведения к уровню цен 1984 г.

$К_{б-д}$ – коэффициент перевода стоимости с 1984 на дату оценки

$К_{б-п}$ - коэффициент прогноза цен от даты выпуска бюллетня Ко-Инвест на дату оценки

$К_к$ – коэффициент привидения к климатическим условиям – 1,00 (техническая часть УПВС);

$К_п$ – прибыль предпринимателя - 1,00;

$К_о$ – коэффициент, учитывающий отсутствие (наличие дополнительных) конструктивных элементов

$К_и$ – коэффициент, учитывающий инвестиционные условия 1,00 (заемные средства не привлекались).

№ ОО	Объект оценки (ОО). Элемент комплекса (ЭК)	Ед. сравнения	Количество единиц сравнения (1м², 1м³, погонный метр, сооружение, здание - в соответствии с аналогом УПВС)	Стоимость строительства сравнительной единицы в ценах 1969г., руб.	Коэффициент, учитывающий различия по группе капитальности	Коэффициент, учитывающий различия по климатическому району	Коэффициент приведения цен 1969г. в цены 1984г. отраслевой	Коэффициент приведения цен 1969г. в цены 1984г. территориальный	Коэффициент приведения цен 1984г. в цены на дату выпуска бюллетеня КО-ИНВЕСТ	Коэффициент прогноза цен от даты выпуска бюллетеня КО-ИНВЕСТ на дату определения стоимости	Коэффициент, учитывающий прибыль инвестора (отсутствие в базовом периоде)	Коэффициент, учитывающий НДС (отсутствие в базовом периоде)	Коэффициент, учитывающий инвестиционные условия	Коэффициент, учитывающий отсутствие конструктивных элементов	Коэффициент, учитывающий наличие дополнительных конструктивных элементов	**Стоимость без современной отделки, руб.** $(V*C^V_{69}*К^Р_{ГК}*К^Р_{КР}*К^Л_{84-О}*К^Л_{84-Т}*К^Л_{Б-Д}*К^Л_{Б-П}*К^{ПП}*К^Н*К^У*К^Р_О*К^Р_Д)$
			V	C^V_{69}	$К^Р_{ГК}$	$К^Р_{КР}$	$К^Л_{84-О}$	$К^Л_{84-Т}$	$К^Л_{Б-Д}$	$К^Л_{Б-П}$	$К^{ПП}$	$К^Н$	$К^У$	$К^Р_О$	$К^Р_Д$	$С_{ПВС}$
1	Административный корпус, общая площадь 1015,5 м.кв., этаж. 1	куб.м.	8 530	20,20	1,00	1,000	1,000	1,000	160,769	1,028	1,10	1,18	1,00	1,00	1,00	**36 974 935**
2	Производственный цех № 3, общая площадь 547,6 м.кв.	шт	2 628	18,20	1,00	1,000	1,000	1,000	160,769	1,028	1,10	1,18	1,00	1,00	1,00	**10 265 330**
3	Цех торговых контейнеров, общ. площадь 201,4 м.кв.	км.	1 198	18,20	1,00	1,000	1,000	1,000	160,769	1,028	1,10	1,18	1,00	1,00	1,00	**4 679 987**

4	Заготовительный цех №2, общ. Площадь 938,4 м.кв.	куб.м.	5 020	18,20	1,00	1,000	1,000	1,000	160,769	1,028	1,10	1,18	1,00	1,00	1,00	**19 606 948**
5	Производственный цех № 4, общ. Площадь 634,0 м.кв.	куб.м.	3 931	18,20	1,00	1,000	1,000	1,000	160,769	1,028	1,10	1,18	1,00	1,00	1,00	**15 351 442**
6	Газовая котельная, общ. Площадь 132,6 м.кв.	куб.м.	736	26,00	1,00	1,000	1,180	1,020	160,769	1,028	1,10	1,18	1,00	1,00	1,00	**4 941 842**
7	Трансформаторная подстанция, общ. Площадь 72,2 м.кв.	куб.м.	260	32,90	1,00	1,000	1,180	1,020	160,769	1,028	1,10	1,18	1,00	1,00	1,00	**2 208 588**
8	Центральный склад, общ. Площадь 455,0 м.кв.	куб.м.	2 002	16,00	1,00	1,000	1,180	1,020	160,769	1,028	1,10	1,18	1,00	1,00	1,00	**8 273 001**
9	Производственный цех № 1, общ.площадь 1715,7 м.кв.	куб.м.	25 392	18,20	1,00	1,000	1,180	1,020	160,769	1,028	1,10	1,18	1,00	1,00	1,00	**119 358 533**
10	Административно бытовой корпус, общ.площадь 957,6 м.кв.	куб.м.	3 732	20,20	1,00	1,000	1,180	1,020	160,769	1,028	1,10	1,18	1,00	1,00	1,00	**19 467 768**
11	Цех "Мархи", общ.площадь 2020,9 м.кв.	куб.м.	20 737	5,90	1,00	1,000	1,180	1,020	160,769	1,028	1,10	1,18	1,00	1,00	1,00	**31 598 654**
12	ЦТП, общ.площадь 137 м.кв.	куб.м.	750	28,80	1,00	1,000	1,180	1,020	160,769	1,028	1,10	1,18	1,00	1,00	1,00	**5 578 697**
13	Склад красок, общ.площадь 500 м.кв.	куб.м.	2 000	5,90	1,00	1,000	1,180	1,020	160,769	1,028	1,10	1,18	1,00	1,00	1,00	**3 047 621**
14	Здание проходной с мебелью, общ.площадью 15 м.кв.	шт.	1	65 500	1,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	**65 500**
15	Склад металла, общ.площадь 1000 м.кв.	м.кв.	1 000	26,20	1,00	1,000	1,180	1,020	160,769	1,028	1,10	1,18	1,00	1,00	1,00	**6 766 753**
16	Водопровод,протяженность 426 пог.м.	пог.м	426	22,70	1,00	1,000	1,180	1,020	160,769	1,028	1,10	1,18	1,00	1,00	1,00	**2 497 552**
17	горячее водоснабжение, протяженность 1617 пог.м.	км.	1,6	48 000	1,00	1,000	1,180	1,020	160,769	1,028	1,10	1,18	1,00	1,00	1,00	**19 835 367**
18	кабельная магистраль, протяженность 1040 пог.м.	км.	1,04	5 330	1,00	1,000	1,180	1,020	160,769	1,028	1,10	1,18	1,00	1,00	1,00	**1 431 659**
19	Линия связи, протяженность 2500 пог.м.	км.	2,50	2 580	1,00	1,000	1,180	1,020	160,769	1,028	1,10	1,18	1,00	1,00	1,00	**1 665 861**
20	Дорога по территории завода, протяженность 960 пог.м.	км.	0,96	103 000	1,00	1,000	1,180	1,020	160,769	1,028	1,10	1,18	1,00	1,00	1,00	**25 538 035**

Полная восстановительная стоимость составляет: **339 154 073** рублей.

В соответствии с [5, с. 245, табл. 4.5.2] расчет ПВС объекта оценки производимого с применением Сборника «УПВС…» при отсутствии (или наличии) технического паспорта с использованием метода сравнительной единицы дает относительную точность расчета в пределах 10-20%.

Накопленный износ здания определяется следующими видами износов:

- функциональный износ;
- экономический износ;
- физический износ.

Расчет функционального износа объекта оценки

Неустранимый функциональный износ представляет собой состояние, при котором уменьшается полезность объекта недвижимости, когда на момент проведения оценки

проводить коррекцию экономически неоправданно. Такой износ оценивается по двум группам факторов, обусловленных:

- Недостаточностью отдельных элементов здания или их качественных характеристик;
- Переизбытком отдельных элементов ("сверхулучшений").

Расчет внешнего (экономического) износа объекта оценки

ИСПОЛНИТЕЛЬ в процессе осмотра объекта оценки и исследования вторичного рынка недвижимости в месте расположения по селитебной зоне населённого пункта оценщик не обнаружил каких-либо факторов позволяющих определить внешний износ. Поэтому данный вид износа оценщик принимает в размере 0%.

Физический износ каждого конструктивного элемента определялся путем сравнения его технического состояния с данными, приведенными в ВСН 53 -86 (р).

Исправимый физический износ (отложенный ремонт)

Под исправленным физическим износом понимается потеря стоимости из-за потенциальных затрат типичного покупателя на ремонт строительных конструкций и элементов зданий, имеющих явные повреждения или дефекты. Предполагается, что конструкции и элементы восстанавливаются до состояния, соответствующего условиям нормальной эксплуатации, или полностью заменяются.

Расчет величины отложенного ремонта выполняется в соответствии с методикой, изложенной в соответствии с положением о проведении ППР производственных зданий и сооружений, Утвержденным Постановлением Госстроя СССР от 27 декабря 1973 г. № 279 (МДС 13-14.2000). В качестве исходных данных приняты степени и объемы повреждений конструктивных элементов, выявленных в результате технического освидетельствования.

Неисправимый физический износ

Неисправимый физический износ здания вызван естественным процессом старения строительных материалов, конструкций и инженерного оборудования. Данный вид износа рассчитывается от остаточной стоимости конструкций и элементов (за вычетом исправимого физического износа), пропорционально отношению физических и нормативных сроков службы конструкций и элементов. Фактические сроки эксплуатации элементов и конструкций определены с датами ввода здания или с датой проведения ремонта. Нормативные сроки эксплуатации учтены для двух типов конструкций и элементов: долгоживущих и короткоживущих. К долгоживущим элементам отнесены строительные конструкции, образующие несущий остов здания. Нормативный срок эксплуатации совпадает с нормативным сроком эксплуатации в целом. Остальные конструкции и элементы здания отнесены к короткоживущим, которые за срок общей эксплуатации здания должны неоднократно заменятся. Нормативный срок их эксплуатации назначен на основании данных, приведенных в справочных документах по эксплуатации зданий и сооружений.

Коэффициент для определения износа есть отношение физического срока к нормативному сроку эксплуатации элемента. При превышении фактическим сроком эксплуатации нормативного, коэффициент износа принимается экспертно.

№ ОО	Объект оценки (ОО). Элемент комплекса (ЭК)	Износ физический, %			Износ функциональный, %	Износ экономический, %	Износ суммарный, %
		устранимый	неустранимый	итоговый общий			
1	Административный корпус, общая площадь 1015,5 м.кв., этаж. 1	13%	50%	63%	0%	0%	**63%**
2	Производственный цех № 3, общая площадь 547,6 м.кв.	13%	43%	56%	0%	0%	**56%**
3	Цех торговых контейнеров, общ. площадь 201,4 м.кв.	28%	30%	58%	0%	0%	**58%**
4	Заготовительный цех №2, общ. Площадь 938,4 м.кв.	19%	36%	55%	0%	0%	**55%**
5	Производственный цех № 4, общ. Площадь 634,0 м.кв.	23%	45%	68%	0%	0%	**68%**
6	Газовая котельная, общ. Площадь 132,6 м.кв.	30%	42%	72%	0%	0%	**72%**
7	Трансформаторная подстанция, общ. Площадь 72,2 м.кв.	15%	44%	59%	0%	0%	**59%**
8	Центральный склад, общ. Площадь 455,0 м.кв.	19%	35%	54%	0%	0%	**54%**
9	Производственный цех № 1, общ.площадь 1715,7 м.кв.	21%	23%	44%	0%	0%	**44%**
10	Административно бытовой корпус, общ.площадь 957,6 м.кв.	21%	42%	63%	0%	0%	**63%**
11	Цех "Мархи", общ.площадь 2020,9 м.кв.	16%	26%	42%	0%	0%	**42%**
12	ЦТП, общ.площадь 137 м.кв.	12%	46%	58%	0%	0%	**58%**
13	Склад красок, общ.площадь 500 м.кв.	57%	19%	76%	0%	0%	**76%**
14	Здание проходной с мебелью, общ.площадью 15 м.кв.	0%	0%	30%	0%	0%	**30%**
15	Склад металла, общ.площадь 1000 м.кв.	30%	32%	62%	0%	0%	**62%**
16	Водопровод,протяженность 426 пог.м.	45%	45%	90%	0%	0%	**90%**
17	горячее водоснабжение, протяженность 1617 пог.м.	30%	60%	90%	0%	0%	**90%**
18	кабельная магистраль, протяженность 1040 пог.м.	40%	45%	85%	0%	0%	**85%**
19	Линия связи, протяженность 2500 пог.м.	40%	45%	85%	0%	0%	**85%**
20	Дорога по территории завода, протяженность 960 пог.м.	50%	45%	95%	0%	0%	**95%**

Детальный расчет износа см. в таблице «Расчет физического износа» (приложение № 4).

Стоимость объекта оценки по затратному подходу с учетом износа составляет:

№ ОО	Объект оценки (ОО). Элемент комплекса (ЭК)	Стоимость восстановления (замещения), руб.
1	Административный корпус, общая площадь 1015,5 м.кв., этаж. 1	13 680 726
2	Производственный цех № 3, общая площадь 547,6 м.кв.	4 516 745
3	Цех торговых контейнеров, общ. площадь 201,4 м.кв.	1 965 595

4	Заготовительный цех №2, общ. Площадь 938,4 м.кв.	8 823 127
5	Производственный цех № 4, общ. Площадь 634,0 м.кв.	4 912 461
6	Газовая котельная, общ. Площадь 132,6 м.кв.	1 383 716
7	Трансформаторная подстанция, общ. Площадь 72,2 м.кв.	905 521
8	Центральный склад, общ. Площадь 455,0 м.кв.	3 805 580
9	Производственный цех № 1, общ.площадь 1715,7 м.кв.	66 840 778
10	Административно бытовой корпус, общ.площадь 957,6 м.кв.	7 203 074
11	Цех "Мархи", общ.площадь 2020,9 м.кв.	18 327 219
12	ЦТП, общ.площадь 137 м.кв.	2 343 053
13	Склад красок, общ.площадь 500 м.кв.	731 429
14	Здание проходной с мебелью, общ.площадью 15 м.кв.	45 850
15	Склад металла, общ.площадь 1000 м.кв.	2 571 366
16	Водопровод,протяженность 426 пог.м.	249 755
17	горячее водоснабжение, протяженность 1617 пог.м.	1 983 537
18	кабельная магистраль, протяженность 1040 пог.м.	214 749
19	Линия связи, протяженность 2500 пог.м.	249 879
20	Дорога по территории завода, протяженность 960 пог.м.	1 276 902
21		

Всего стоимость объекта оценки по затратному подходу с учетом износа составляет: 142 031 062 рубля.

7.2 Оценка объекта недвижимости сравнительным подходом

Рыночный подход основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сравнения продаж наиболее действителен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Для регулярно продаваемых объектов этот подход дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости.

При продаже большинства доходных объектов информация об экономических характеристиках и условиях продажи часто недоступна или неполна, поэтому в таких случаях метод сравнения продаж может определить лишь диапазон, в котором наиболее вероятно будет находиться величина рыночной стоимости.

Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж должна использоваться достоверная и полная информация о фактически совершенных сделках купли-продажи или предложениях на продажу на открытом рынке недвижимости.

При использовании метода сравнения продаж были выполнены следующие действия:

- подробно исследован рынок с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;

- отобрана информация с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;

- определены подходящие единицы сравнения и проведен сравнительный анализ по каждой единице;

- оцениваемый объект сопоставлен с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;

- ряд скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов приведен к диапазону рыночной стоимости объекта оценки.

Определение корректировок

Каждый сопоставимый аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- состояние рынка;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования;
- компоненты, не связанные с недвижимостью.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

При существующем состоянии рынка недвижимости, характеризующемся небольшим предложением объектов, аналогичных оцениваемому, и средним спросом на аналогичные объекты, реальные продажи на вторичном рынке недвижимости происходят до сих пор достаточно редко, в связи с макроэкономическими факторами. Положение осложняется еще и тем, что доступная информация о совершенных сделках не может быть в полной мере достоверна, так как сделки чаще всего совершаются в неявной форме (договора мены, замена учредителей в АО, имеющего в собственности недвижимость), а истинная цена сделки в большинстве случаев скрывается по обоюдному желанию сторон.

В этих случаях рекомендуется использовать для анализа цены предложений объектов, недавно представленных для продажи.

Главный критерий выбора аналогичных объектов - наилучшее и наиболее эффективное использование.

Проведенные исследования показали, что для перехода от цен предложения к ценам сделок следует для зданий снижать цены предложения на 5-10%, а иногда и больше. Это объясняется неадекватностью представления продавцов (в основном риэлтерских фирм) и покупателей о рыночной стоимости недвижимости, характерной для нынешнего этапа плохо развитого рынка.

Вследствие отсутствия достоверной информации по количественным показателям элементов сравнения, в работе используется качественная методика выделения элементов сравнения и проведения корректировок, а именно: относительный сравнительный анализ.

Качественный анализ применяется, когда ненадежные рыночные данные не позволяют оценщику проанализировать парный набор данных, а также при необходимости проведения экспресс расчета оценки объекта недвижимости. Этот метод основывается на ранжировании качественных характеристик (элементов сравнения) в категориях типа: значительно лучше; немного лучше; равный; немного хуже; значительно хуже.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

В качестве аналогов для сравнения были подобраны объекты такого же функционального назначения, что и оцениваемый объект, предлагаемые к продаже.

Объекты подобраны таким образом, чтобы реально оценить ситуацию на рынке недвижимости в целом. По мнению оценщика, как показал анализ объектов, используемых в вышеперечисленных целях, на рыночную стоимость подобных объектов недвижимости большое влияние оказывает месторасположение объекта по отношению к городу.

Объекты анализируются по таким свойствам как: месторасположение, техническое состояние зданий и помещений, возможность организации парковки. Эти свойства приняты основными элементами сравнения, на которые и проводились корректировки.

Таблица включает те корректировки, которые были внесены исходя из имеющихся различий между оцениваемым и сравниваемыми объектами.

Главными ценообразующими факторами анализируемых объектов являются месторасположение и техническое состояние зданий. При анализе месторасположения важно учесть следующие факторы:

- транспортная доступность;

- интенсивность движения и наличие парковки (для автомашин);

- удаленность от городского транспорта (расстояние до ближайшей остановки);

- внешнее окружение.

При анализе технического состояния зданий учитывается качество строительства, существующий износ, состояние коммуникаций и внутренняя отделка помещений. По перечисленным факторам проведены соответствующие корректировки.

Полный расчет см. приложение № 5.

Объяснение корректировок

1. На наличие и состояние инженерных коммуникаций: корректировка не производилась т. к. объект оценки идентичен с аналогами по наличию и состоянию инженерных коммуникаций.

2. По состоянию объекта: корректировка не производилась т. к. у объекта оценки и аналогов состояние удовлетворительное.

3. Экономический износ: корректировка не производилась.

4. На торг: корректировка проводилась, т.к. спрос на недвижимость стол значительно ниже, чем предложения, в связи с этим оценщик применят корректировку на торг 5%.

5. Конструктивное исполнение: корректировка не производилась.

6. На расположение: корректировка не производилась.

Стоимость объектов оценки по сравнительному подходу составляет:

Административный корпус, общая площадь 1015,5 м.кв.	1015,5	45 230 000
Производственный цех № 3, общая площадь 547,6 м.кв.	547,6	24 390 000
Цех торговых контейнеров, общ. площадь 201,4 м.кв.	201,4	8 970 000
Заготовительный цех №2, общ. Площадь 938,4 м.кв.	938,4	41 800 000
Производственный цех № 4, общ. Площадь 634,0 м.кв.	634	28 240 000
Газовая котельная, общ. Площадь 132,6 м.кв.	132,6	5 910 000
Трансформаторная подстанция, общ. Площадь 72,2 м.кв.	72,2	3 220 000
Центральный склад, общ. Площадь 455,0 м.кв.	455,0	20 270 000
Производственный цех № 1, общ.площадь 1715,7 м.кв.	1 715,7	76 420 000
Административно бытовой корпус, общ.площадь 957,6 м.кв.	957,6	42 650 000
Цех "Мархи", общ.площадь 2020,9 м.кв.	2 020,9	11 710 000
ЦТП, общ.площадь 137 м.кв.	137,0	6 100 000
Склад красок, общ.площадь 500 м.кв.	500,0	2 900 000
Здание проходной с мебелью, общ.площадью 15 м.кв.	15,0	Не применялся
Склад металла, общ.площадь 1000 м.кв.	1 000,0	Не применялся
Водопровод,протяженность 426 пог.м.	426,0	Не применялся
горячее водоснабжение, протяженность 1617 пог.м.	1 617,0	Не применялся
кабельная магистраль, протяженность 1040 пог.м.	1 040,0	Не применялся
Линия связи, протяженность 2500 пог.м.	2 500,0	Не применялся
Дорога по территории завода, протяженность 960 пог.м.	960,0	Не применялся

Всего стоимость объекта оценки по сравнительному подходу составляет: **385 580 000** рублей.

7.3 Оценка объекта недвижимости доходным подходом

В связи со специфичностью назначения оценки ЗАКАЗЧИКА не интересует доходность объекта оценки, т.к. это связано с тем, что ЗАКАЗЧИКУ важно знать наиболее вероятную рыночную стоимость объекта оценки, за которую он мог бы его продать с учетом правового статуса земельного участка в условиях форс-мажорных обстоятельств. После всестороннего анализа ситуации на рынке аренды коммерческой недвижимости применение доходного подхода невозможно. Т.к. существует естественное договорное ограничение между арендодателем и арендатором, которое не позволяет адекватно рассматривать сложившиеся отношения с точки зрения свободного рынка аренды недвижимости. Поэтому оценщик, не обладая официальной информацией о реальных денежных потоках собственников объектов-аналогов, отказывается от расчётов рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом.

7.4. Расчет стоимости вещных прав на земельный участок (ЗУ)

С момента подписания и исполнения договора купли-продажи объекта недвижимости у собственника основания права собственности или права аренды земельного участка возникают в силу закона.

Стоимость вещных прав на земельный участок в данном Отчёте определялась **методом выделения** и **методом сравнения продаж (методом сделок)** для варианта наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.

Метод выделения 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.

земельный участок кадастровый номер 77:04:0002004:29, общей площадью – 23 000 кв.м

Показатель	Код, формула расчета	Значение
Остаточная стоимость улучшений, руб. (см. подраздел “Расчет стоимости восстановления (замещения) улучшений” раздела “Определение стоимости на основе затратного подхода ”)	$С_{Ул}$	123 703 843
Стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом (см. раздел “Определение стоимости на основе сравнительного подхода”)	$С_{СП}$	373 870 000
Стоимость ЗУ **методом выделения**, руб.	$С_{ЗемМВ} = С_{СП} — С_{Ул}$	**250 166 157**

земельный участок кадастровый номер 77:04:0002004:86, общей площадью – 4 684 кв.м

Показатель	Код, формула расчета	Значение
Остаточная стоимость улучшений, руб. (см. подраздел “Расчет стоимости восстановления (замещения) улучшений” раздела “Определение стоимости на основе затратного подхода ”)	$С_{Ул}$	18 327 219
Стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом (см. раздел “Определение стоимости на основе сравнительного подхода”)	$С_{СП}$	11 710 000
Стоимость ЗУ **методом выделения**, руб.	$С_{ЗемМВ} = С_{СП} — С_{Ул}$	**-6 617 219**

8. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости

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

Применяя различные подходы к оценке стоимости объекта, мы пришли к следующим результатам:

Административный корпус, общая площадь 1015,5 м.кв., этаж. 1	47 008 000
Производственный цех № 3, общая площадь 547,6 м.кв.	24 775 000
Цех торговых контейнеров, общ. площадь 201,4 м.кв.	9 177 000
Заготовительный цех №2, общ. Площадь 938,4 м.кв.	42 677 000
Производственный цех № 4, общ. Площадь 634,0 м.кв.	28 622 000
Газовая котельная, общ. Площадь 132,6 м.кв.	6 061 000
Трансформаторная подстанция, общ. Площадь 72,2 м.кв.	3 325 000
Центральный склад, общ. Площадь 455,0 м.кв.	20 601 000
Производственный цех № 1, общ.площадь 1715,7 м.кв.	88 168 000
Административно бытовой корпус, общ.площадь 957,6 м.кв.	43 193 000
Цех "Мархи", общ.площадь 2020,9 м.кв.	13 033 000
ЦТП, общ.площадь 137 м.кв.	6 445 000
Склад красок, общ.площадь 500 м.кв.	2 466 000

Здание проходной с мебелью, общ.площадью 15 м.кв.	46 000
Склад металла, общ.площадь 1000 м.кв.	2 571 000
Водопровод,протяженность 426 пог.м.	250 000
горячее водоснабжение, протяженность 1617 пог.м.	1 984 000
кабельная магистраль, протяженность 1040 пог.м.	215 000
Линия связи, протяженность 2500 пог.м.	250 000
Дорога по территории завода, протяженность 960 пог.м.	1 277 000

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы:

1. Затратный подход наиболее применим для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо узко профильных объектов. Удельный весовой коэффициент - 0,2.

2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка, в том числе и развитости рынка, и предпочтений покупателей. Удельный весовой коэффициент – 0,8.

3. Доходный подход с точки зрения доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности.

Удельный весовой коэффициент – 0,0.

С учетом вышеизложенного рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

		затратный	коэф.	сравнительный	коэф.	Итого, с учетом округления
Административный корпус, общая площадь 1015,5 м.кв., этаж. 1	1015,5	13 680 726	0,2	55 340 000	0,8	47 008 000
Производственный цех № 3, общая площадь 547,6 м.кв.	547,6	4 516 745	0,2	29 840 000	0,8	24 775 000
Цех торговых контейнеров, общ. площадь 201,4 м.кв.	201,4	1 965 595	0,2	10 980 000	0,8	9 177 000
Заготовительный цех №2, общ. Площадь 938,4 м.кв.	938,4	8 823 127	0,2	51 140 000	0,8	42 677 000
Производственный цех № 4, общ. Площадь 634,0 м.кв.	634	4 912 461	0,2	34 550 000	0,8	28 622 000
Газовая котельная, общ. Площадь 132,6 м.кв.	132,6	1 383 716	0,2	7 230 000	0,8	6 061 000
Трансформаторная подстанция, общ. Площадь 72,2 м.кв.	72,2	905 521	0,2	3 930 000	0,8	3 325 000
Центральный склад, общ. Площадь 455,0 м.кв.	455,0	3 805 580	0,2	24 800 000	0,8	20 601 000
Производственный цех № 1, общ.площадь 1715,7 м.кв.	1 715,7	66 840 778	0,2	93 500 000	0,8	88 168 000
Административно бытовой корпус, общ.площадь 957,6 м.кв.	957,6	7 203 074	0,2	52 190 000	0,8	43 193 000
Цех "Мархи", общ.площадь 2020,9 м.кв.	2 020,9	18 327 219	0,2	11 710 000	0,8	13 033 000
ЦТП, общ.площадь 137 м.кв.	137,0	2 343 053	0,2	7 470 000	0,8	6 445 000
Склад красок, общ.площадь 500 м.кв.	500,0	731 429	0,2	2 900 000	0,8	2 466 000

1. Затратный подход наиболее применим для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо узко профильных объектов. Удельный весовой коэффициент – 1,0.

2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка, в том числе и развитости рынка, и предпочтений покупателей.

Удельный весовой коэффициент – 0.

3. Доходный подход с точки зрения доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности.

Удельный весовой коэффициент – 0.

С учетом вышеизложенного рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

		затратный	коэф.	сравнительный	коэф.	Итого
Здание проходной с мебелью, общ.площадью 15 м.кв.	15,0	45 850	1,0	0	0,0	45 850
Склад металла, общ.площадь 1000 м.кв.	1 000,0	2 571 366	1,0	0	0,0	2 571 366
Водопровод,протяженность 426 пог.м.	426,0	249 755	1,0	0	0,0	249 755
горячее водоснабжение, протяженность 1617 пог.м.	1 617,0	1 983 537	1,0	0	0,0	1 983 537
кабельная магистраль, протяженность 1040 пог.м.	1 040,0	214 749	1,0	0	0,0	214 749
Линия связи, протяженность 2500 пог.м.	2 500,0	249 879	1,0	0	0,0	249 879
Дорога по территории завода, протяженность 960 пог.м.	960,0	1 276 902	1,0	0	0,0	1 276 902

Таким образом, рыночная стоимость, с учетом округления, составляет 342 144 000 рубля.

Рассчитанная стоимость может быть использована Заказчиком в качестве отправной точки для проведения торгов по продажи объекта оценке.

9. Заявление о соответствии (Сертификат стоимости)

Подписавший данный отчёт оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчёте, верны, объективны и соответствуют действительности.

2. Содержащиеся в отчёте анализ, суждения, выводы и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах, ограниченных теми условиями и допущениями, которые являются частью настоящего отчёта.

3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчёте.

5. Оценка была проведена, а отчёт составлен в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями; Федеральными стандартами оценки ФСО№1, ФСО №2, ФСО №3, утверждёнными приказами Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.07.2007г. №256, №255, №254, а также сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО-2010).

6. Приведённые в отчёте сведения, на основании которых осуществлялся анализ, делались предположения и выводы, были получены с наибольшей степенью использования профессиональных знаний и опыта оценщика, и являются, по убеждению оценщиков, объективными, достоверными и не содержащими ошибок.

7. Объём и глубина проделанной работы соответствует Федеральным стандартам оценки ФСО№1, ФСО №2, ФСО №3, утверждёнными приказами Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.07.2007г. №256, №255, №254, а также сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО-2010) и Кодексом этики оценщика.

8. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов.

9. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчёта, получены из надёжных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность. Поэтому там, где это возможно и необходимо, делаются ссылки на источники информации.

10. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать настоящий отчёт или любую его часть иначе, чем это предусмотрено назначением настоящей оценки и договором на проведение оценки.

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

12. Заключение о стоимости относится к имуществу настоящей оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью имущества является неправомерным, если такое не оговорено в отчёте.

Итоговая величина стоимости имущества, рассчитанная в данном отчёте, не носит побудительного характера к совершению сделки с ним, и может быть признана рекомендуемой для этой цели в течение шести месяцев с даты составления отчёта об оценке.

Оценщик: _____/Молчанов А. М./

10. Заключение об оценке

Основываясь на фактах, предположениях и применённых в настоящем отчёте подходах оценки, оценщик пришёл к следующему заключению:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, без учета НДС
Административный корпус, общая площадь 1015,5 м.кв., этаж. 1	47 008 000
Производственный цех № 3, общая площадь 547,6 м.кв.	24 775 000
Цех торговых контейнеров, общ. площадь 201,4 м.кв.	9 177 000
Заготовительный цех №2, общ. Площадь 938,4 м.кв.	42 677 000
Производственный цех № 4, общ. Площадь 634,0 м.кв.	28 622 000
Газовая котельная, общ. Площадь 132,6 м.кв.	6 061 000
Трансформаторная подстанция, общ. Площадь 72,2 м.кв.	3 325 000
Центральный склад, общ. Площадь 455,0 м.кв.	20 601 000
Производственный цех № 1, общ.площадь 1715,7 м.кв.	88 168 000
Административно бытовой корпус, общ.площадь 957,6 м.кв.	43 193 000
Цех "Мархи", общ.площадь 2020,9 м.кв.	13 033 000
ЦТП, общ.площадь 137 м.кв.	6 445 000
Склад красок, общ.площадь 500 м.кв.	2 466 000
Здание проходной с мебелью, общ.площадью 15 м.кв.	46 000
Склад металла, общ.площадь 1000 м.кв.	2 571 000
Водопровод,протяженность 426 пог.м.	250 000
горячее водоснабжение, протяженность 1617 пог.м.	1 984 000
кабельная магистраль, протяженность 1040 пог.м.	215 000
Линия связи, протяженность 2500 пог.м.	250 000
Дорога по территории завода, протяженность 960 пог.м.	1 277 000

Таким образом, рыночная стоимость, с учетом округления, составляет **342 144 000** рублей.

В том числе, рыночная стоимость вещных прав на земельный участок:

кадастровый номер 77:04:0002004:29, общей площадью – 23 000 кв.м расположенного по адресу: Москва, пр-д Остаповский, 24.**, составляет:**

250 166 157 (двести пятьдесят миллионов сто шестьдесят шесть тысяч сто пятьдесят семь) рублей, без учета НДС.

В том числе, рыночная стоимость вещных прав на земельный участок: кадастровый номер 77:04:0002004:86, общей площадью – 4 684 кв.м расположенного по адресу: Москва, пр-д Остаповский, 24.**, составляет: - 6 617 219 (минус шесть миллионов шестьсот семнадцать тысяч двести девятнадцать) рублей, без учета НДС. (в дальнейших расчетах не участвует).**

Оценщик: _____/Молчанов А. М./

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

№ п/п	**Документ***
1	Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 77АГ 657259
2	Копия: Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 12.09.2006
3	Копия: Кадастровый паспорт от 17.02.2009 г.
4	Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 77АК 210304
5	Копия: Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 18.12.2008
6	Копия: Кадастровый паспорт от 17.02.2009 г.
7	Копия: Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 2.11.2006
8	Копия: Справка БТИ о состоянии здания от 14.11.2006 г.
9	Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 77АК 210301
10	Копия: Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 12.09.2006
11	Копия: Кадастровый паспорт от 17.02.2009 г.
12	Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 77АГ 657261
13	Копия: Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 18.12.2008
14	Копия: Кадастровый паспорт от 17.02.2009 г.
15	Копия: Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 2.11.2006
16	Копия: Справка БТИ о состоянии здания от 14.11.2006 г.
17	Копия: Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 2.11.2006
18	Копия: Справка БТИ о состоянии здания от 14.11.2006 г.
19	Копия: Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 30.08.2006
20	Копия: Справка БТИ о состоянии здания от 30.08.2006 г.
21	Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 77АГ 657262
22	Копия: Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 30.08.2006 г.
23	Копия: Кадастровый паспорт от 17.02.2009 г.
24	Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 77АК 210300

25	Копия: Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 25.09.2006 г.
26	Копия: Кадастровый паспорт от 17.02.2009 г.
27	Копия: Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 26.09.2006
28	Копия: Справка БТИ о состоянии здания от 12.10.2006 г.
29	Копия: Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 2.11.2006
30	Копия: Договор аренды земельного участка от 15.12.1997 г.
31	Копия: Кадастровая выписка о земельном участке от 16.01.2009 г. № 77-6/09-2337
32	Копия: Договор аренды земельного участка от 13.12.2005 г.
33	Копия: Кадастровая паспорт земельного участка от 13.04.2009 г. № 77/501/09-3981
34	Автоматизированная копия: определение Арбитражного суда города Москвы от 10.02.2015 г. по делу А40-166945/12.

*в приложении представлены копии документов

Литература

В качестве источников информации при проведении оценки были использованы:

1. Григорьев В. В. "Оценка объектов недвижимости" М. 1997 г.
2. Рутгаузер В. Оценка рыночной стоимости недвижимости" М. 1998 г.
3. Зайнуллин Р.М. «Методическое пособие по оценке прав на земельный участок» Уфа, 2005г.
4. Попов Г.В. Основы оценки недвижимости. Пятое издание. Академия оценки, М. 1995
5. Генри С. Харрисон Оценка недвижимости. Учебное пособие. Академия оценки, М. 1994
6. Фридман Дж.П., Ордей Н. Оценка и анализ приносящей доход недвижимой собственности. ИЭР МБРР, 1996
7. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень фирмы КО-ИНВЕСТ "Индексы цен в строительстве",
8. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости, Восточно-Европейского Союза экспертов, С-П., 1999
9. Экспертиза правового положения объекта недвижимости. Академия оценки.
10. Свод правил по определению стоимости строительства в составе предпроектной и проектной документации. Минстрой РФ. 1996
11. Лекционный материал оценочной деятельности фирмы «Эксперт» С-Петербург. 1999г.
12. Грибовский С. "Методы капитализации доходов" С-П. 1997 г.
13. Скворцов О. Ю. "Регистрация сделок с недвижимостью: правовое регулирование и судебно-арбитражная практика". М. 1998 г.
14. Бакирова А. В. «Эколого-экономический аспект оценки недвижимости» Научный доклад. Российская Академия Наук. Уфа, 2000.
15. Крафт, Волков. «Оценка недвижимости в Российской Федерации» 3-тома. Трако. Берлин. 1999 г.
16. Бабенка Р.В. «Техника оценки офисной и промышленной недвижимости» 2006 г.
17. Александров В.Т., Касьяненко Т.Г. Ценообразование в строительстве – СПб: Питер, 2000. – 256 с.: ил. – (Серия «Краткий курс»).
18. Ким Е.П., Техническая инвентаризация зданий жилищно – гражданского назначения и оценка их стоимости. Практическое руководство. – М.: «Экспертное бюро – М», 1997г. – 224 с.
19. Травин В.И. Капитальный ремонт и реконструкция жилых и общественных зданий: Учебное пособие для архитектурных и строительных спец.вузов / Серия «Учебники и учебные пособия» -- Ростов - на - Дону: Изд – во «Феникс», 2002г. – 256 с.
20. Прокопишин А.П. Капитальный ремонт зданий: Справочник инженера – сметчика. В 2 т. – М.: Стройиздат, 1991г. – 463 с.: ил.
21. Рутгайзер В.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости. / серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998г. – 384 с.
22. Ведомственные строительные нормы ВСН 53 – 86 (р) «Правила оценки физического износа жилых зданий». М.: Госгражданстрой. Изд – во «Прейскурантиздат», 1988г. – 72 с.
23. Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов. М.: Госстрой СССР, 1970г
24. Консультации по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. Республиканское управление технической инвентаризации. Издание 1995г.

ПРИЛОЖЕНИЕ