



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05
www.ciep.ru
E-mail: mail@ciep.ru

ОТЧЕТ № НД-1611161/2-5

**об оценке рыночной стоимости
недвижимого имущества (Производственно-
логистического комплекса (ПЛК)) в количестве 1
единицы, находящегося в залоге у ГК «Банк
развития и внешнеэкономической деятельности
(Внешэкономбанк)»**

г. Москва 2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	4
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	5
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	6
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	7
6.1 Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	7
6.2 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектами оценки	7
6.3 Экономическое описание	9
6.4 Строительно-техническое описание объектов незавершенного строительства	11
6.4.1 СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ	18
6.2.4.1 Расчет величины физического износа	18
6.2.4.2 Расчет величины функционального устаревания	19
6.2.4.3 Расчет величины экономического (внешнего) устаревания	20
6.5 Анализ местоположения объектов оценки.....	22
6.5.1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА Г. ВОРОНЕЖ	23
7. АНАЛИЗ РЫНКА.....	26
7.1 Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемых объектов	26
7.2 Определение сегмента, к которому относится оцениваемый объект незавершенного строительства	31
7.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты	32
7.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ	36
7.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	39
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	40
8.1 Этапы проведения оценки	40
8.2 Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки	40
8.2.1 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного....	42
8.2.2 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями	43
8.3 Подходы к оценке	44
8.3.1 Затратный подход.....	44
8.3.2 Сравнительный подход	44
8.3.3 Доходный подход	45
8.4 Определение рыночной стоимости объекта оценки	46
8.4.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	46
8.4.1.1 Методология затратного подхода	46
8.4.1.2 Расчет затрат на замещение	46
8.4.1.3 Заключение о рыночной стоимости в рамках затратного подхода	63
9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	64
9.1Согласование результатов	64
9.2 Заключение о рыночной стоимости	65
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	66
Приложение №1	67
Приложение №2	69



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05
www.ciep.ru
E-mail: mail@ciep.ru

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

- ✓ Наименование объекта оценки: объект недвижимого имущества (Производственно-логистического комплекса (ПЛК)) в количестве 1 единицы, находящегося в залоге у ГК «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)»
- ✓ Основание для проведения оценки: Договор на проведение оценки №НД-1611161/2 от 16 ноября 2016 г.
- ✓ Предполагаемое использование результатов оценки: для целей реализации имущества на торгах в процедуре банкротства ООО «Армакс Групп» в соответствии с ФЗ от 26.01.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
- ✓ Заказчик оценки: Общество с ограниченной ответственностью «Армакс Групп».
- ✓ Собственник объектов оценки: Общество с ограниченной ответственностью «Армакс Групп».
- ✓ Дата определения стоимости: 16 ноября 2016 г.
- ✓ Дата составления отчета: 22 марта 2017 г.
- ✓ Срок проведения оценки: с 16 ноября 2016 г. по 22 марта 2017 г.
- ✓ Курс доллара США, установленный ЦБ РФ на дату проведения оценки: 1 долл. США = 65,5548 руб¹.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. округленно без НДС		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Объект недвижимого имущества (Производственно-логистического комплекса (ПЛК)) в количестве 1 единицы, находящегося в залоге у ГК «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)»	1,000	-	-
	1 800 636 762	Не применялся	Не применялся

Итоговая величина стоимости объектов оценки:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки округленно без НДС, руб.
Объект недвижимого имущества (Производственно-логистического комплекса (ПЛК)) в количестве 1 единицы, находящегося в залоге у ГК «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)»	1 800 636 762 (Один миллиард восемьсот миллионов шестьсот тридцать шесть тысяч семьсот шестьдесят два)

Ограничения применения полученных результатов рыночной стоимости: Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок, на котором расположены объекты, не производился в рамках настоящего Отчета, так как оценка прав аренды на земельные участки является самостоятельным объектом оценки в рамках договора.

Генеральный директор

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Куликов А.В.

Оценщик

Член СРО «Региональная ассоциация оценщиков».

Номер по реестру 00484 от 28.10.2014 г.

Плешкин А.М.



«22» марта 2017 г.

¹ http://www.cbr.ru/currency_base/daily.aspx?date_req=16.11.2016

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Информация, необходимая для идентификации объекта оценки	Объект недвижимого имущества (Производственно-логистического комплекса (ПЛК)) в количестве 1 единицы, находящегося в залоге у ГК «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)»: Объект незавершенного строительства, назначение: производственно-логистический комплекс, общая площадь застройки 61 038,5 кв.м., степень готовности объекта 53%, адрес (местонахождение) объекта: Российская федерация, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Солдатское поле, д. 285 И. Кадастровый (или условный) номер объекта: 36:34:0347001:606 Подробный состав объектов представлен в разделе 6.4 настоящего Отчета
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Вид права на объект незавершенного строительства - право собственности (Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №9027003592 от 21 октября 2016 г.) Присутствует ограничение (обременение) права в виде ипотеки объекта оценки. Указанное ограничение (обременение) не учитывается, ввиду прекращения ипотеки после реализации имущества на торгах в процедуре банкротства
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Описание объектов оценки приведено в разделе 6 Отчета об оценке. Копии документов доступных для оценщика представлены в Приложении к Отчету
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки будет использован при определении рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации имущества на торгах в процедуре банкротства ООО «Армакс Групп» в соответствии с Ф3 от 26.01.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	16 ноября 2016 г.
Дата (период) проведения оценки	С 16 ноября 2016 г. по 22 марта 2017 г.
Дата осмотра	16 ноября 2016 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объекты оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Материалы были предоставлены в виде бумажных копий
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не требуется

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	Организационно-правовая форма – Общество с ограниченной ответственностью; Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Армакс Групп»; ОГРН – 1083668054854 от 29 декабря 2008 г.; Юридический адрес – 394018, г. Воронеж, ул. Платонова, д. 25.
Сведения об Оценщике	Фамилия, имя, отчество: Плешкин Андрей Михайлович; Паспорт: серия 45 06 №954095 выдан паспортным столом №1 ОВД Тверского р-на г.Москвы 26.01.2004 г., код подразд. 772-114; Адрес регистрации: 125047, г. Москва, ул. Фадеева, д.6, кв.106; Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член СРО – «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру 00484 от 28.10.2014 г., Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №00486 от 29.10.2014 г Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-II №041272, рег. № Д-333/12 от 24.12.2012 г., ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет». Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: страховой полис: №433-082449/16 от 21 декабря 2016 г. СПАО «Ингосстрах». Срок действия договора страхования – с 01 января 2017 г. по 31 декабря 2017 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Дата выдачи страхового полиса: 21 декабря 2016 г. Стаж работы в оценочной деятельности 5 лет (с 2012 г.). Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – общество с ограниченной ответственностью Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: ООО «Центр независимой экспертизы собственности» ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1027739642006 Дата присвоения ОГРН: 28 ноября 2002 г. ИНН: 7702019460 Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва,

	ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3 Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
6. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
8. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
12. Расчет рыночной стоимости объектов оценки произведен Оценщиком исходя из наиболее эффективного использования, определенного в ходе осуществления анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.
13. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.
14. Согласно данным Заказчика степень готовности объекта незавершенного строительства составляет 53%. Данный показатель и был принят к расчету в рамках

настоящего Отчета и подтверждается данными фактического состояния объекта незавершенного строительства.

15. Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок, на котором расположены объекты, не производился в рамках настоящего Отчета, так как оценка прав аренды на земельные участки является самостоятельным объектом оценки в рамках договора.
16. В Отчете не учитываются всё множество ценообразующих факторов, так как они могут быть направлены как в сторону незначительного уменьшения, так и в сторону незначительного увеличения стоимости, и не существенно влияют на итоговый результат.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

- ü Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями).
- ü Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297);
- ü Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №298);
- ü Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №299);
- ü Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
- ü Международные стандарты оценки МСО 2013 Международного совета по стандартам оценки (МСО);
- ü Стандарт 001 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие положения (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- ü Стандарт 002 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- ü Стандарт 003 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Цель оценки и виды стоимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- ü Стандарт 004 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Требования к отчету об оценке (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- ü Стандарт 006 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Оценка недвижимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.).

Применение Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, уставленных СРО оценщика, обусловлено обязательностью применения данных стандартов при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

С целью оценки степени пригодности объектов для коммерческого использования была осмотрена прилегающая зона (окружение).

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

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ достаточности информации

Достаточный - удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой; включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации, необходимой для оценки.

Перечень использованных при проведении оценки данных:

- ü данные, предоставленные Заказчиком:
- ü нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- ü справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- ü методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- ü Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

Анализ данных показал, что для расчета рыночной стоимости с учетом изложенных в Отчете допущений имеется все необходимая информация.

2. Анализ достоверности информации

Достоверный - подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Допущение. В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде таблиц и справок), - достоверна.

6.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТАМИ ОЦЕНКИ

В рамках настоящего Отчета Объектом оценки является Объект незавершенного строительства, назначение: производственно-логистический комплекс, общая площадь застройки 61 038,5 кв.м., степень готовности объекта 53%, адрес (местонахождение) объекта: Российская федерация, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Солдатское поле, д. 285 И. Кадастровый (или условный) номер объекта: 36:34:0347001:606.

Копии правоустанавливающих документов Заказчиком предоставлены были. В рамках Отчета об оценке рассматривается право собственности на основании документа - Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №9027003592 от 21 октября 2016 г.

Таблица 6.1

Общее юридическое описание объекта незавершенного строительства

Наименование объекта оценки	Объект недвижимого имущества (Производственно-логистического комплекса (ПЛК)) в количестве 1 единицы, находящегося в залоге у ГК «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)»: Объект незавершенного строительства, назначение: Производственно-логистический комплекс, общая площадь застройки 61038,5 кв.м., степень готовности объекта 53%, адрес (местонахождение) объекта: Российская федерация, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Солдатское поле, д. 285 И. Кадастровый (или условный) номер объекта: 36:34:0347001:606.
Вид права на объект оценки	Право собственности
Форма собственности	Частная
Собственник объекта оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Армакс Групп»
Сведения о собственнике объекта оценки	Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Армакс Групп»; ОГРН – 1083668054854 от 29 декабря 2008 г.; Юридический адрес – 394018, г. Воронеж, ул. Платонова, д. 25.
Право подтверждающий документ	Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №9027003592 от 21 октября 2016 г.
Наличие обременений (ограничений) права на объект оценки	Присутствует ограничение (обременение) права в виде ипотеки объекта оценки. Указанное ограничение (обременение) не учитывается, ввиду прекращения ипотеки после реализации имущества на торгах в процедуре банкротства
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Обременения не учитываются.

Источник информации: данные представленные Заказчиком

Сведения о земельных участках, на которых расположен объект незавершенного строительства

Таблица 6.2

Общее юридическое описание земельного участка с кадастровым номером 36:34:034:7001:199

Наименование объекта оценки	Земельный участок с кадастровым номером 36:34:034:7001:199 общей площадью 26 579 кв.м., расположенный по адресу: Воронежская область, г. Воронеж, ул. Солдатское поле, 285и
Права на объект	Право собственности – город Воронеж; Право долгосрочной аренды - Общество с ограниченной ответственностью «Армакс Групп»
Право подтверждающий документ	Договор аренды земельного участка 1806-11/гз от 28 октября 2011 г.
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Развитие промышленно-коммунальных территорий

Источник информации: данные представленные Заказчиком

Таблица 6.3

Общее юридическое описание земельного участка с кадастровым номером 36:34:034:7001:198

Наименование объекта оценки	Земельный участок с кадастровым номером 36:34:034:7001:198 общей площадью 31 774 кв.м., расположенный по адресу: Воронежская область, г. Воронеж, ул. Солдатское поле, 285и
Права на объект	Право собственности – город Воронеж; Право долгосрочной аренды - Общество с ограниченной ответственностью «Армакс Групп»
Право подтверждающий документ	Договор аренды земельного участка 1807-11/гз от 28 октября 2011 г.
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Развитие промышленно-коммунальных территорий

Источник информации: данные представленные Заказчиком

Таблица 6.4

Общее юридическое описание земельного участка с кадастровым номером 36:34:034:7001:200

Наименование объекта оценки	Земельный участок с кадастровым номером 36:34:034:7001:200 общей площадью 61 647 кв.м., расположенный по адресу: Воронежская область, г. Воронеж, ул. Солдатское поле, 285и
Права на объект	Право собственности – город Воронеж; Право долгосрочной аренды - Общество с ограниченной ответственностью «Армакс Групп»
Право подтверждающий документ	Договор аренды земельного участка 1808-11/гз от 28 октября 2011 г.
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Развитие промышленно-коммунальных территорий

Источник информации: данные представленные Заказчиком

Имущественные права на объект незавершенного строительства

В настоящем отчете оценивается право собственности на объект незавершенного строительства. Собственником оцениваемого имущества является Общество с ограниченной ответственностью «Армакс Групп».

Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Обременения оцениваемых прав:

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц. На дату оценки оцениваемое имущество рассматривается свободным, от каких либо обременений способных повлиять на конечные результаты оценки, данное утверждение следует понимать как специальное допущение к оценке объекта оценки.

Присутствует ограничение (обременение) права в виде ипотеки объекта оценки. Указанное ограничение (обременение) не учитывается, ввиду прекращения ипотеки после реализации имущества на торгах в процедуре банкротства.

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

- Ø Оцениваемые объекты не обременены дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке объектов.
- Ø Юридическая экспертиза вещных прав не производилась.

Вывод:

При составлении юридического описания юридическая экспертиза прав на оцениваемые объекты Оценщиком не производилась. Юридическое описание было составлено путем анализа устных данных Заказчика.

В результате проведения анализа, Оценщик заключил, что на дату оценки права на оцениваемые объекты зарегистрированы в установленном порядке. Собственником объекта незавершенного строительства является Общество с ограниченной ответственностью «Армакс Групп».

Присутствует ограничение (обременение) права в виде ипотеки объекта оценки. Указанное ограничение (обременение) не учитывается, ввиду прекращения ипотеки после реализации имущества на торгах в процедуре банкротства.

6.3 ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

В соответствии с ФСО №3 п.8ж: в отчете должно присутствовать «описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии)».

Данное описание в рамках настоящего Отчета было составлено Оценщиком на основании информации, предоставленной Заказчиком.

Таблица 6.5

Сведения о балансовой стоимости объектов (здания)

Наименование объекта	Первоначальная стоимость, руб.	Балансовая стоимость, руб.
1. Цех по производству минеральной ваты, общая площадь -7404,0 м2, здание одноэтажное, размеры в плане: 36,0x204,0 м2. (Разрешение на строительство от 22.05.2012г. №RU36302000-119-09).	467 914 771,56	467 914 771,56
2. Склад сырья с отделением обработки, общая площадь -2579,5 м2, здание одноэтажное, размеры в плане 47,3x54,0 м. (Разрешение на строительство от 22.05.2012г. №RU36302000-119-09).	188 158 563,10	188 158 563,10

Наименование объекта	Первоначальная стоимость, руб.	Балансовая стоимость, руб.
3. Цех по производству "сэндвич-панелей", общая площадь -5437,0 м ² , здание одноэтажное, размеры в плане 36,0х150,0 м. (Разрешение на строительство от 22.05.2012г. №RU36302000-119-09).	191 805 975,71	191 805 975,71
4. Цех по производству вентиляционного оборудования, общая площадь - 6525,0 м ² , здание одноэтажное, размеры в плане: 36,0х180,0 м. (Разрешение на строительство от 22.05.2012г. №RU36302000-119-09).	164 634 130,24	164 634 130,24
5. Логистический комплекс, общая площадь: -7395,0 м ² , здание одноэтажное, размеры в плане 36,0х204,0 м. (Разрешение на строительство от 22.05.2012г. №RU36302000-119-09).	82 401 309,37	82 401 309,37
6. Навесы - 3 шт, в т.ч.: общая площадь -10645,3 м ² , размеры в плане 72,0х150,0 м - 1 шт.; общая площадь -6480,0 м ² , размеры в плане 36,0х200,0 м - 2 шт. (Разрешение на строительство от 22.05.2012г. №RU36302000-119-09).	83 985 434,10	83 985 434,10
	42 018 513,50	42 018 513,50
	51 092 276,53	51 092 276,53
7. Административный корпус логистического комплекса, галерея, общая площадь -1871,2 м ² , здание трехэтажное, размеры в плане 16,0х44,0 м, высота Н -13,05 м. (Разрешение на строительство от 22.05.2012г. №RU36302000-119-09).	483 050,86	483 050,86
8. Административно-бытовой корпус цеха вентилооборудования и теплообменников, здание двухэтажное, общая площадь -2591,6 м ² , размеры в плане 16,0х89,5 м, высота Н - 8,85 м. (Разрешение на строительство от 22.05.2012г. №RU36302000-119-09).	11 236 794,64	11 236 794,64
9. Административно-бытовой корпус цеха "сэндвич-панелей", здание двухэтажное, общая площадь -2592,5 м ² , размеры в плане 16,0х89,5 м, высота Н - 8,85 м. (Разрешение на строительство от 22.05.2012г. №RU36302000-119-09).	30 471 172,44	30 471 172,44
10. Административно-бытовой корпус цеха минеральной ваты, общая площадь -2955,5 м ² , здание трехэтажное, размеры в плане 16,0х84,5 м, Н - 13,05 м. (Разрешение на строительство от 22.05.2012г. №RU36302000-119-09).	32 419 865,30	32 419 865,30
11. КПП: 2 здания, площадью 24,4 м ² каждое. Здания одноэтажные. Навес, общая площадь -521,0 м ² . (Разрешение на Ввод объекта в эксплуатацию от 02.12.2011г. №RU36302000-157-11).	3 053 979,30	2 290 484,35
	1 025 537,63	769 152,95
	1 854 993,70	1 854 993,70
	2 672 568,19	2 672 568,19
12. Здание котельной, одноэтажное.	--	--
13. Склад газовых баллонов, размеры в плане 7,2х9,0 м., строительный объем -282,2 м ³ , общая площадь -64,8 м ² . (Разрешение на строительство от 20.05.2013г. №RU36302000-023-13).	4 237,29	4 237,29
14. Хранилище компонентов для приготовления связующего, здание одноэтажное, строительный объем -2577,0 м ³ , общая площадь 293,0 м ² . (Разрешение на строительство от 20.05.2013г. №RU36302000-024-13).	3 409 025,98	3 409 025,98
15. Станция обратного водоснабжения, здание одноэтажное, строительный объем -704,0 м ³ , общая площадь -297,0 м ² . (Разрешение на строительство от 20.05.2013г. №RU36302000-024-13).	--	--
16. Внутриплощадочные железнодорожные пути: 2 ветки протяженностью 230,0 м. каждая. (Разрешение на строительство от 20.05.2013г. №RU36302000-024-13).	--	--
17. Ограждение складской территории - 1400 п.м. (Разрешение на Ввод объекта в эксплуатацию от 02.12.2011г. №RU36302000-157-11).	4 698 827,44	2 990 162,81
	438 189,49	438 189,49
	2 408 428,64	2 408 428,64
18. Мачты освещения. Марка ВМ-25-В/8-М. Количество - 6 шт., высота 25м. (Разрешение на Ввод объекта в эксплуатацию от 02.12.2011г. №RU36302000-157-11).	2 870 390,65	2 500 017,36

Таблица 6.6

Сведения о балансовой стоимости объектов (внутриплощадочные инженерные сети и сооружения)

Наименование объекта	Первоначальная стоимость, руб.	Балансовая стоимость, руб.
1. Газопровод среднего P≤0,3 МПа давления, d150мм, ШРП-1 шт. (Разрешение на строительство от 22.05.2012г. №RU36302000-119-09).	--	--
2. Теплотрасса 2-х трубная закрытая, бесканальная, d108х4,0 мм, d426х7,0 мм, труба стальная (Разрешение на строительство от 22.05.2012г. №RU36302000-119-09).	5 296 713,10	5 296 713,10

Наименование объекта	Первоначальная стоимость, руб.	Балансовая стоимость, руб.
3. Водоснабжение: - артезианская скважина -2 шт.; - насосная станция -2 шт.; - резервуары запасы воды -2 шт., V500 м3; - сеть водоснабжения - кольцевая d 50-150 мм, труба полиэтиленовая. (Разрешение на строительство от 22.05.2012г. №RU36302000-119-09).	13 828 559,63	13 828 559,63
	23 992 372,72	23 992 372,72
	4 214 296,14	4 292 296,14
4. Очистные сооружения хозяйственно-бытовой и ливневой канализации. (Разрешение на строительство от 22.05.2012г. №RU36302000-119-09).	1 330 738,26	1 330 738,26
	911 224,99	911 224,99
	847 457,63	847 457,63
	5 172 665,25	5 172 665,25
	249 358,43	249 358,43
	8 102 527,88	8 102 527,88
	27 337 045,34	27 337 045,34
	139 830,51	139 830,51
Итого	91 774 484,80	91 852 484,80

Вывод: Заказчиком были предоставлены данные о балансовой стоимости объектов оценки.

6.4 СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В рамках настоящего Отчета Объектом оценки является недвижимого имущества (Производственно-логистического комплекса (ПЛК)) в количестве 1 единицы, находящегося в залоге у ГК «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)». Объект представляет собой производственно-логистический комплекс, общая площадь застройки 61038,5 кв.м., степень готовности объекта 53%, адрес (местонахождение) объекта: Российская федерация, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Солдатское поле, д. 285 И. Степень готовности объекта незавершенного строительства – 53%.

В состав объекта входят следующие здания и сооружения:

Таблица 6.7

Сведения о зданиях и сооружениях, входящих в состав объекта незавершенного строительства

Наименование, краткая характеристика	Назначение	Общая площадь, кв.м.	Высота потолка, м	Строительный объем, куб.м.
1. Цех по производству минеральной ваты, общая площадь -7404,0 м2, здание одноэтажное, размеры в плане: 36,0x204,0 м2. (Разрешение на строительство от 22.05.2012г. №RU36302000-119-09).	Цех по производству минеральной ваты	7 404,0	10,0	79 613
2. Склад сырья с отделением обработки, общая площадь -2579,5 м2, здание одноэтажное, размеры в плане 47,3x54,0 м. (Разрешение на строительство от 22.05.2012г. №RU36302000-119-09).	Склад сырья	2 579,5	10,0	27 737
3. Цех по производству "сэндвич-панелей", общая площадь -5437,0 м2, здание одноэтажное, размеры в плане 36,0x150,0 м. (Разрешение на строительство от 22.05.2012г. №RU36302000-119-09).	Цех для производства сэндвич-панелей	5 437,0	10,0	58 462
4. Цех по производству вентиляционного оборудования, общая площадь -6525,0 м2, здание одноэтажное, размеры в плане: 36,0x180,0 м. (Разрешение на строительство от 22.05.2012г. №RU36302000-119-09).	Цех вент.оборудования и теплообменников	6 525,0	10,0	70 161
5. Логистический комплекс, общая площадь: -7395,0 м2, здание одноэтажное, размеры в плане 36,0x204,0 м. (Разрешение на строительство от 22.05.2012г. №RU36302000-119-09).	Цех модульных конструкций	7 395,0	10,0	79 516
6. Навесы - 3 шт, в т.ч.: общая площадь -10645,3 м2, размеры в плане 72,0x150,0 м - 1 шт.; общая площадь - 6480,0 м2, размеры в плане 36,0x200,0 м - 2 шт. (Разрешение на строительство от 22.05.2012г. №RU36302000-119-09).	Навес цеха минеральной ваты	10 645,3	10,0	-
	Навес цеха сэндвич панелей	6 480,0	10,0	-
	Навес цех вентиляционного оборудования	6 480,0	10,0	-
7. Административный корпус логистического комплекса, галерея, общая площадь -1871,2 м2, здание трехэтажное, размеры в плане 16,0x44,0 м, высота Н -	Административный корпус	1 871,2	13,05	27 132

Наименование, краткая характеристика	Назначение	Общая площадь, кв.м.	Высота потолка, м	Строительный объем, куб.м.
13,05 м. (Разрешение на строительство от 22.05.2012г. №RU36302000-119-09).				
8. Административно-бытовой корпус цеха вентиляционного и теплообменников, здание двухэтажное, общая площадь -2591,6 м ² , размеры в плане 16,0x89,5 м, высота Н - 8,85 м. (Разрешение на строительство от 22.05.2012г. №RU36302000-119-09).	АБК цеха вентиляционного и теплообменников	2 591,6	8,85	25 484
9. Административно-бытовой корпус цеха "сэндвич-панелей", здание двухэтажное, общая площадь -2592,5 м ² , размеры в плане 16,0x89,5 м, высота Н - 8,85 м. (Разрешение на строительство от 22.05.2012г. №RU36302000-119-09).	АБК цеха сэндвич-панелей	2 592,5	8,85	25 493
10. Административно-бытовой корпус цеха минеральной ваты, общая площадь -2955,5 м ² , здание трехэтажное, размеры в плане 16,0x84,5 м, Н - 13,05 м. (Разрешение на строительство от 22.05.2012г. №RU36302000-119-09).	АБК цеха минеральной ваты	2 955,5	13,05	42 855
11. КПП: 2 здания, площадью 24,4 м ² каждое. Здания одноэтажные. Навес, общая площадь -521,0 м ² . (Разрешение на Ввод объекта в эксплуатацию от 02.12.2011г. №RU36302000-157-11).	КПП №2	24,4	3,00	81
	КПП	24,4	3,00	81
	Навес	521,0	5,00	-
12. Здание котельной, одноэтажное.	Котельная газовая 5-секционная	300,0	3,0	1 000
13. Склад газовых баллонов, размеры в плане 7,2x9,0 м., строительный объем -282,2 м ³ , общая площадь -64,8 м ² . (Разрешение на строительство от 20.05.2013г. №RU36302000-023-13).	Склад газовых баллонов	64,8	4,1	282,2
14. Хранилище компонентов для приготовления связующего, здание одноэтажное, строительный объем - 2577,0 м ³ , общая площадь 293,0 м ² . (Разрешение на строительство от 20.05.2013г. №RU36302000-024-13).	Склад компонентов	293,0	8,2	2 577,0
15. Станция обратного водоснабжения, здание одноэтажное, строительный объем -704,0 м ³ , общая площадь -297,0 м ² . (Разрешение на строительство от 20.05.2013г. №RU36302000-024-13).	--	297,0	2,2	704,0
16. Внутриплощадочные железнодорожные пути: 2 ветки протяженностью 230,0 м. каждая. (Разрешение на строительство от 20.05.2013г. №RU36302000-024-13).	--	460,0	-	-
17. Ограждение складской территории - 1400 п.м. (Разрешение на Ввод объекта в эксплуатацию от 02.12.2011г. №RU36302000-157-11).	Ограждение территории, забор	1 400,0	-	-
18. Мачты освещения. Марка ВМ-25-В/8-М. Количество - 6 шт., высота 25м. (Разрешение на Ввод объекта в эксплуатацию от 02.12.2011г. №RU36302000-157-11).	Мачты освещения	-	-	-

Источник: Документы, предоставленные Заказчиком

Таблица 6.8

Сведения о внутриплощадочных инженерных сетях и сооружениях, входящих в состав объекта незавершенного строительства

Наименование, краткая характеристика	Назначение
1. Газопровод среднего Р≤0,3 МПа давления, d150мм, ШРП-1 шт. (Разрешение на строительство от 22.05.2012г. №RU36302000-119-09).	--
2. Теплотрасса 2-х трубная закрытая, бесканальная, d108x4,0 мм, d426x7,0 мм, труба стальная (Разрешение на строительство от 22.05.2012г. №RU36302000-119-09).	Теплотрасса наружная
3. Водоснабжение: - артезианская скважина -2 шт.; - насосная станция -2 шт.; - резервуары запасы воды -2 шт., V500 м ³ ; - сеть водоснабжения - кольцевая d 50-150 мм, труба полиэтиленовая. (Разрешение на строительство от 22.05.2012г. №RU36302000-119-09).	Внутриплощадочные сети водопровода (В-1)
	Водозабор
	Насосная станция
4. Очистные сооружения хозяйственно-бытовой и ливневой канализации. (Разрешение на строительство от 22.05.2012г. №RU36302000-119-09).	Комплексная система очистки FloTenk OP-OM-SB-20
	Корпус канализационной насосной станции FloTenk-KNS 1600*5700
	Корпус канализационной насосной станции FloTenk-KNS 2000*6700
	Сооружения очистки хозяйственно-бытовых сточных вод FloTenk BioDrafts-100

Наименование, краткая характеристика	Назначение
	Бытовая канализация АБК (К-1, К-3, В-1)
	Внутриплощадочные сети бытовой канализации (К-1)
	Внутриплощадочные сети дождевой канализации (К-2)
	Комплекс очистных сооружений бытовых стоков
	Комплекс очистных сооружений дождевых стоков

Источник: Документы, предоставленные Заказчиком

Согласно данным правоподтверждающих документов степень готовности объекта незавершенного строительства составляет 53%. Данный показатель и был принят к расчету в рамках настоящего Отчета и подтверждается данными фактического состояния объекта незавершенного строительства.

В период проведения осмотра, Оценщиком была проведена инспекция объектов – осмотр, определение конфигурации, объемно-планировочных решений, состояние отделки и фотографирование.

Материалы фиксации представлены ниже.

Таблица 6.9

Материалы фотофиксации объекта оценки



Состояние объектов незавершенного строительства



Состояние объектов незавершенного строительства



Состояние объектов незавершенного строительства



Состояние объектов незавершенного строительства



Состояние объектов незавершенного строительства



Состояние объектов незавершенного строительства



Состояние объектов незавершенного строительства



Состояние объектов незавершенного строительства



Состояние объектов незавершенного строительства



Состояние объектов незавершенного строительства



Состояние объектов незавершенного строительства



Состояние объектов незавершенного строительства



Состояние объектов незавершенного строительства



Состояние объектов незавершенного строительства



Состояние объектов незавершенного строительства



Состояние объектов незавершенного строительства



Состояние объектов незавершенного строительства



Состояние объектов незавершенного строительства



Состояние объектов незавершенного строительства



Состояние объектов незавершенного строительства



Состояние объектов незавершенного строительства



Состояние объектов незавершенного строительства



Состояние объектов незавершенного строительства



Состояние объектов незавершенного строительства



Состояние объектов незавершенного строительства



Состояние объектов незавершенного строительства



Состояние объектов незавершенного строительства



Состояние объектов незавершенного строительства



Состояние объектов незавершенного строительства



Состояние объектов незавершенного строительства



Состояние объектов незавершенного строительства



Состояние объектов незавершенного строительства



Состояние объектов незавершенного строительства



Состояние объектов незавершенного строительства



Состояние объектов незавершенного строительства



Состояние объектов незавершенного строительства



Состояние объектов незавершенного строительства



Состояние объектов незавершенного строительства
Источник информации: данные визуального осмотра

6.4.1 СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ

Устаревание (*obsolescence*) – утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды (МСО 2013).

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости устаревание определяют следующие факторы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее «накопленного износа») AD определяется из соотношения:

$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right) \quad (1),$$

где:

- AD – накопленный износ, %;
- D – физический износ, %;
- FO – функциональное устаревание, %;
- EO – экономическое устаревание, %.

Физический износ (*deterioration*) – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов здания.

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

Устранимым считается такой износ, издержки, на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа.

Физический износ, издержки, на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустранимым.

Функциональное устаревание (*functional obsolescence*) – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов (МСО 2013).

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустранимым.

Физический износ и функциональное устаревание обычно присуще улучшениям.

Экономическое устаревание (*external obsolescence*) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту (МСО 2013). **РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА**

Рассматриваются 5 методов определения физического износа в той или иной комбинации у разных авторов:

- Метод компенсации затрат (метод компенсационных затрат);
- Метод хронологического возраста;
- Метод эффективного возраста;
- Экспертный метод;
- Метод разбивки.

Объекты незавершенные строительством, у которых отсутствует кровля, завершенные ограждающие конструкции, инженерные системы, а также объекты, на которых работы по консервации не проводились, подвергаются воздействию внешней среды: повышенная влажность, температурные колебания, агрессивность воздушной среды и т.п. Такое ничем не защищенное нахождение конструкций на открытом воздухе отрицательно сказывается на их прочностных свойствах, делает процесс снижения таковых более ускоренным.

Степень увеличения износа конструктивных элементов, пребывающих вне замкнутого теплового контура, может быть определена экспертно или соотношением минимальной продолжительности эффективной эксплуатации конструкций из сборного и монолитного железобетона до их постановки на капитальный ремонт при условии их эксплуатации в нормальном режиме и в тяжелых условиях, в том числе открытые сооружения.

Так как объект находится в стадии строительства и не эксплуатируется, то физический износ не начислялся Оценщиком.

6.2.4.2 РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО УСТАРЕВАНИЯ

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающих их функциональное назначение. Эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

При утрате зданием каких-либо свойств с течением времени, речь может идти о функциональном устаревании.

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - функция, зависящая и определяемая через соотношение соответствия разных существующих показателей (параметров эксплуатационных качеств) в объекте оценки современным показателям, требованиям, нормам, правилам и т.п.

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - величина характеризующая степень несоответствия основных параметров эксплуатационных качеств (ПЭК) (эксплуатационно-технических характеристик (ЭТХ)), определяющих условия жизнедеятельности людей, объема и качества предоставляемых услуг современным требованиям. Функциональное устаревание в конечном итоге выражается в денежном эквиваленте (потеря в стоимости объекта недвижимости, вследствие необходимости привлечения дополнительных затрат па устранение, имеющегося функционального устаревания).

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающие их функциональное назначение и которые объединяются в интегральное понятие - Параметры Эксплуатационного Качества (ПЭК) здания или сооружения, причем эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

Параметры Эксплуатационных Качеств - научно-обоснованные эксплуатационно-технические характеристики конкретного материала, элемента, конструкции, инженерного оборудования, технических систем, среды обитания и т.п., а также их совокупность.

К параметрам эксплуатационных качеств зданий и сооружений относятся:

- *надежность зданий и сооружений* - определяется их безотказностью (безопасностью) в работе; долговечностью, прочностью, устойчивостью, взрывобезопасностью, пожаробезопасностью, огнестойкостью, ремонтпригодностью и другими показателями;
- *комфортность (гигиеничность) среды*, замкнутой ограждающими конструкциями - определяется температурно-влажностным режимом помещений, чистотой воздушной среды, зрительным и звуковым комфортом;

- ü *функциональная комфортность*, определяется удобством деятельности и пребывания людей в зданиях и сооружениях, с объемно-планировочной гармоничностью структуры и планировки помещений с учетом эргономических требований;
- ü *эстетичность зданий (сооружений)* - определяется их художественной выразительностью, отделкой и архитектурным решением.

На рис. 1 представлена обобщенная классификация основных видов функционального устаревания.



Рисунок 1. Основные виды функционального устаревания²

Функциональный износ принят равным 0%, так как объект находится в стадии строительства и позиционируется на рынке как объект производственно-складского назначения. Также в описании присутствует описание планировок и технического оснащения комплекса. Согласно данному описанию объект является современным.

6.2.4.3 РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ ЭКОНОМИЧЕСКОГО (ВНЕШНЕГО) УСТАРЕВАНИЯ

Экономическое устаревание – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения, рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Хотя экономическое устаревание в большинстве случаев не устранимо, иногда оно может самоустраниться из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных расходов;
- метод парных продаж;
- метод срока жизни.

Существенным фактором, влияющим на величину экономического устаревания, является непосредственная близость к природным или искусственным объектам: очистным сооружениям, ресторанам, автозаправочным станциям, железнодорожным станциям, больницам, школам, промышленным предприятиям и пр.

Метод капитализации потери дохода из-за внешнего воздействия (капитализации потерь в арендной плате) основан на сравнении доходов от арендной платы двух объектов, один из которых подвергается внешнему износу. Капитализация потерь дохода от сравнения этих двух объектов будет характеризовать величину внешнего износа.

Метод парных продаж подобных объектов основан на анализе ценовой информации по недавно проданным аналогичным объектам (на рынке недвижимости продаются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего износа, другой - нет. Разница в ценах позволяет сделать вывод о величине внешнего износа оцениваемого объекта).

Применение данных методов в стандартном виде затруднено по следующим причинам:

- сложность с получением достоверной рыночной информации (особенно для метода сравнения продаж);
- методы подразумевают сравнение объектов в двух состояниях: без изменения внешних условий и с измененными внешними условиями.

² <http://base1.gostedu.ru/46/46731/>

В последние годы были предложены следующие методы определения экономического устаревания:

Метод, основанный на анализе операционной загрузки.

В этом случае величина экономического устаревания определяется по следующей формуле:

$$EO = 1 - K^n,$$

где EO – экономического устаревание;
 K – уровень операционной загрузки;
 n – коэффициент торможения.

Для определения операционной загрузки сравнивают текущий уровень объема производства объекта с проектными показателями, с максимальным историческим объемом производства или производственной мощностью на момент оценки.

Данный метод имеет основной недостаток: недогрузка актива может быть вызвана не только влиянием внешней среды (т.е. экономическим устареванием), но и такими факторами, как неадекватное управление, функциональное устаревание актива и т.д.

Метод, основанный на воздействии макроэкономического окружения.

Макро-факторы это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли.

В настоящее время практически не существует способов определения экономического устаревания, безоговорочно принимаемых всем оценочным сообществом.

Все методы основаны на сравнении аналогичных объектов в двух состояниях:

- до изменения внешних условий;
- после изменения внешних условий.

Основные сложности заключаются в определении «точки» нулевого внешнего износа и параметров функционирования объекта (объектов) в условиях отсутствия внешнего износа.

Негативные последствия экономического кризиса отразились на снижении объемов производства, товарооборота и грузоперевозок, что существенно повлияло на дальнейшее развитие рынка складской недвижимости в целом. Уменьшилось потребление товаров, большинство производителей стало сокращать объемы своей продукции, что повлекло за собой пересмотр в сторону уменьшения арендуемой площади в занимаемых помещениях.

Так как местоположение объекта характеризует его как ликвидный, и отсутствуют какие-либо факторы внешнего экономического устаревания, Оценщик принял величину экономического устаревания на уровне 0%.

Вывод:

Строительно-техническое описание Объекта оценки было составлено на основании данных, предоставленных Заказчиком, а также согласно данным из открытых источников.

- **Объект незавершенного строительства имеет нежилое назначение;**
- **В состав объекта входят здания и сооружения производственно-логистического комплекса.**
- **Объект не завершен на момент проведения оценки.**
- **Согласно данным правоподтверждающих документов степень готовности объекта незавершенного строительства составляет 53%. Данный показатель и был принят к расчету в рамках настоящего Отчета и подтверждается данными фактического состояния объекта незавершенного строительства.**

6.5 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются объекты незавершенного строительства, расположенные по адресу: Воронежская область, г. Воронеж, ул. Солдатское поле, 285и.

Объекты оценки имеют удовлетворительную транспортную доступность. Район расположения объектов характеризуется наличием объектов промышленно-складского назначения. Объект расположен в зоне сложившегося района, со средним потоком людей и автотранспорта.

Местоположение объектов оценки показано ниже.

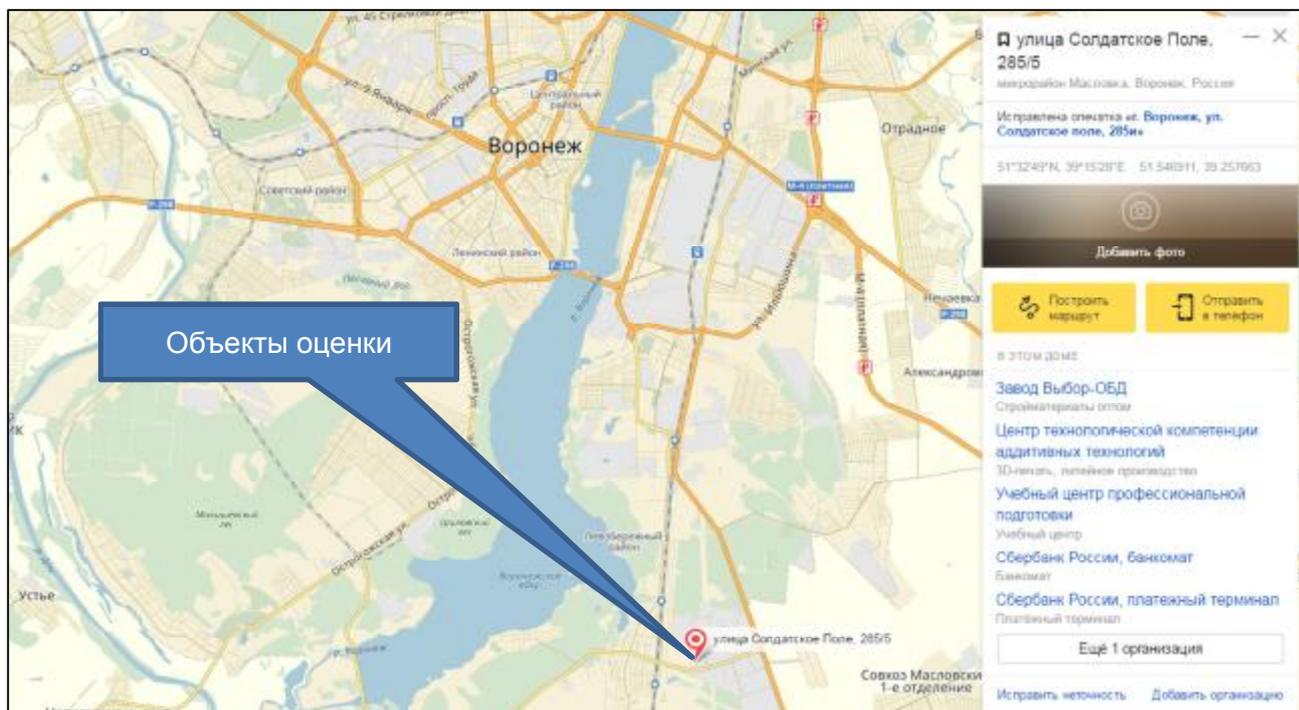
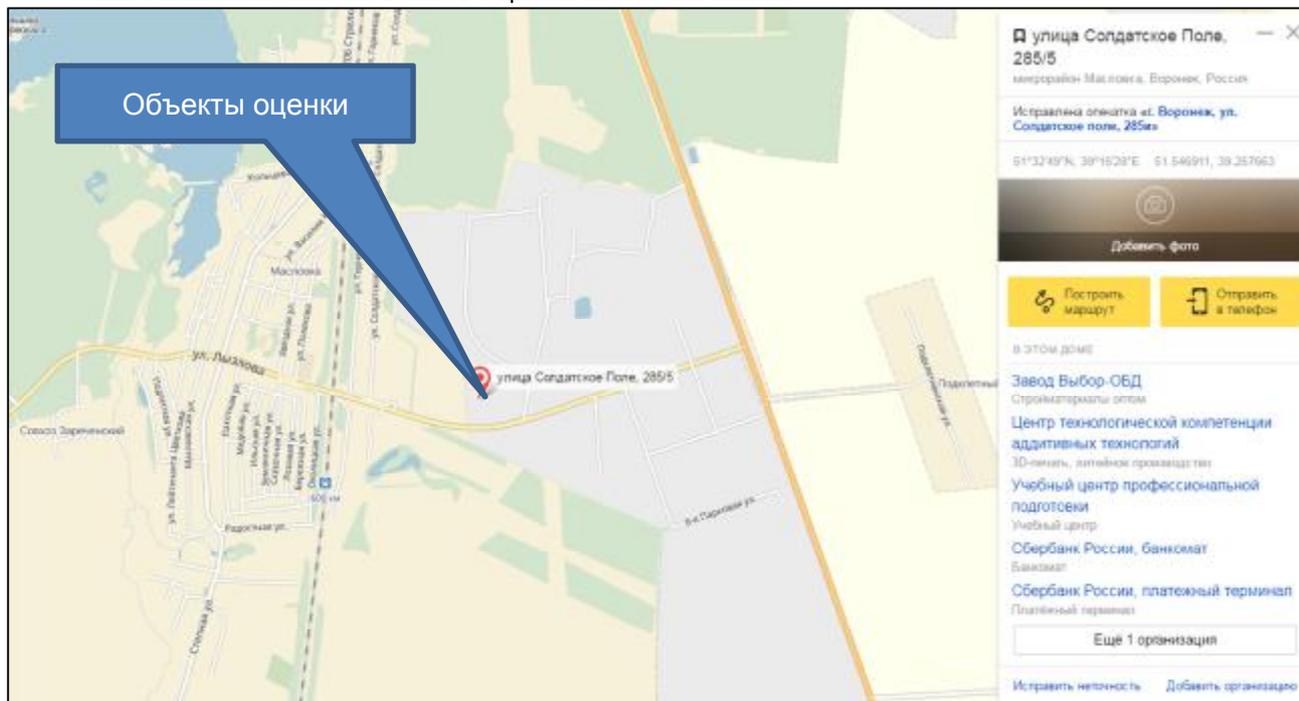


Рисунок 2. Месторасположение оцениваемых объектов
Объекты расположены внутри квартала промышленной застройки.

6.5.1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА Г. ВОРОНЕЖ

Экология

Город Воронеж находится в средне — континентальной полосе, поэтому климат здесь умеренный, зима не очень холодная, с оттепелями, а лето — не слишком жаркое, часто дождливое, погодные изменения не слишком резки, и это определяется тем, что город находится в непосредственной удалённости от Северо-Атлантического океана, в самом центре Европейской части России.

Сейчас большое влияние на загрязнённость атмосферы оказывает автотранспорт. Большинство заводов города стоят, а если и работают, то не на полную мощь, поэтому 90 процентов от общего загрязнения воздуха составляют выхлопные газы городского автотранспорта.

17 декабря 2012 года Воронеж стал 15-м городом-миллионником, расположенным на территории Российской Федерации. Несмотря на то, что Воронеж является очень крупным городом отмечается низкий уровень доходов и повышенный уровень бедности, высокая доля пожилых людей. Найти работу в городе — не самая сложная задача, найти хорошо оплачиваемую работу — задача не из простых.

В городе Воронеже средняя заработная плата на данный момент составляет 12 000 рублей, дипломированные специалисты получают порядка 15 000 рублей. Недалеко от Воронежа в 40 километрах от Воронежа располагается город мирного атома — Нововоронеж. Который кстати не так давно был поселком. В данный момент его население составляет всего 37 620 человек (не считая приезжих), но средняя заработная плата здесь наиболее выгодно отличается от средней заработной платы в городе Воронеже, и составляет 24 800 рублей, это связано с тем что, большая часть города Нововоронежа работает непосредственно на Нововоронежской атомной электростанции (аббревиатура НВАЭС), которая в течение последних нескольких лет обеспечивает энергоснабжением ближайшие области. Плохо, что средняя продолжительность жизни в городе Нововоронеже составляет: у мужчин — 41 год, а у женщин — 57 лет.

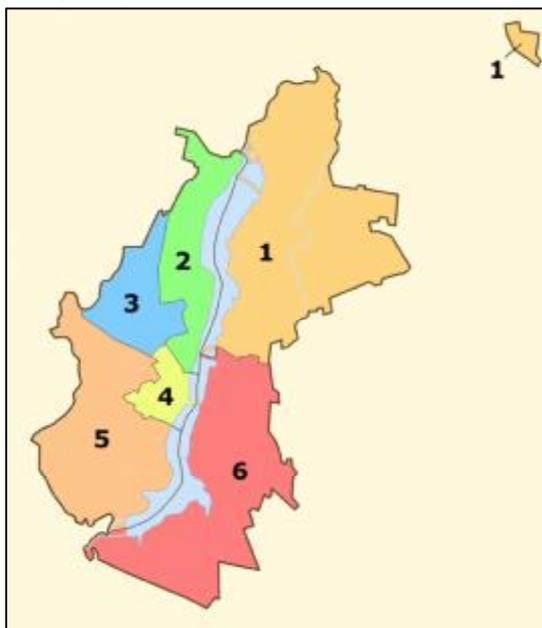


Рисунок 3. Районы города Воронеж

1. Железнодорожный район
2. Центральный район
3. Коминтерновский район
4. Ленинский район
5. Советский район
6. Левобережный район

Образование

Сегодня в городе находится 36 высших учебных заведений и 53 средних специальных учебных заведений, в которых обучаются свыше 127 тысяч студентов. В 128 школах города учатся около 118 тысяч школьников. Воронеж занимает третье место в России по количеству

иностранных студентов — сегодня в местных вузах насчитывается более 1400 учащихся из стран Африки, Южной Америки и Европы.

Самое старейшее учебное заведение Черноземья — Воронежский государственный университет. Он по праву называется центром отечественной науки и культуры. Имеет уникальную историю. За время своего существования из его стен вышли отличные специалисты различных профилей: журналисты и юристы, экологи, экономисты и провизоры. Многие стали докторами наук, профессорами, учёными. На сегодняшний день в состав ВГУ входят 18 факультетов, во многих районах города располагаются его филиалы: в Старом Осколе, Лисках, Россоши.... Кроме того, в распоряжении университета находятся 14 научно-исследовательские лабораторий, один учебный научно-производственный центр, стоматологическая и детская клиники, музейный комплекс, научно-медицинская библиотека, в фонде которой насчитывается более 650 томов, ботанический сад.

Благоустройство

В связи с реконструкцией многих памятников архитектуры, и открытием новых скверов, сооружений, детских площадок, фонтанов, изменился облик города, его улицы, дома и переулки стали более красивыми, благоустроенными. Чтобы завершить картину до конца, потребовалось дополнительное освещение многих улиц города, установить красивые фонари, и сделать полное функционирование системы ночного освещения. В городе светло даже ночью. И городские улицы продолжают осветляться каждый год — в прошлом году плюс 13 улиц стали светлыми, в этом году районы за чертой города и ряд особо тёмных переулков вошли в план по модернизации инфраструктуры города. Таким образом, отсутствие наружного освещения микрорайонов, которые, кстати, теперь, присоединились к мегаполису, остаётся в далёком прошлом. Более того, освещение появится ещё и на семидесяти улицах города. Они не такие тёмные, как могло показаться, но дополнительное освещение, как посчитали власти, всё равно будет необходимо Воронежу.

Дороги

Состояние дорог в Воронежской области также оставляет желать лучшего. Разбитые дорожные полосы, ямы и отсутствие должных дорожных знаков провоцируют огромное количество ДТП. Резкое увеличение количества машин на дорогах, порой приводят не только к пробкам, — в центре в час «пик» через Чернавский мост и на центральной улице — Большой Дворянской, — можно часто увидеть небольшие аварии и большую загруженность легковым транспортом. Автомобильные магистрали города слишком узкие для такого объема машин.

Предприятия

Воронеж — это город с отлично развитой промышленностью. Самые известные предприятия Воронежа — «ВАСО» (Воронежское акционерное самолётостроительное общество), «Воронежский Механический завод», «Воронежский керамический завод», вагоноремонтный завод им. Тельмана — всего на территории РФ таких предприятий два. Завод «Верофарм» — по производству медпрепаратов, завод Машмет, ныне — Рудгормаш (выпускающий горно-шахтное, обогатительное и буровое оборудование) — эти предприятия являются не только главными градообразующими предприятиями города, довольно редкая направленность, специфика, уникальность стали достойными отличительными знаками города. Так, в ВАСО выпускают детали для иностранных самолётов, Воронежсинтезкаучук — это единственное предприятие химической промышленности в РФ по производству термоэластопласты.

Воронежский Механический завод занимается производством техники для нефтегазодобычи. Одним из подразделений механического завода является «КБХА» (конструкторское бюро химической автоматики), которое является лидером по производству ракетных двигателей на жидком горючем. Уникальность предприятия заключается в его многофункциональности. Без этого предприятия полёты в космос и на МКС будут более дорогостоящими, так как наши ракетные двигатели — более экономичны в потреблении топлива, дешевле в производстве по сравнению западных аналогов. Более надежны в эксплуатации.

Холдинговая компания «Мебель Черноземья» — крупнейшее мебельное предприятие в России, которое производит модную, яркую, мебель из экологически чистых материалов.

Спальни, кухни, кабинеты, корпусная мебель отличаются комфортом, эстетической красотой и доступностью.

В настоящее время в городе действуют 62 рынка, и среди них — 13 универсальных, 18 розничных, 5 специализированных, 2 сельскохозяйственных, 2 автомобильных и один — вещевой.

Что касается магазинов Воронежа, то в начале 90-х годов они были не большие, не маленькие и, как правило, имели достаточно скудный ассортимент. Постепенно ситуация изменилась и магазины завоевали большую симпатию среди покупателей, чем вещевые рынки, павильоны и киоски. Главным фактором здесь, безусловно, сыграло то, что магазины сейчас стали лучше, и гораздо современнее. Более комфортные условия, более современная техника и оборудование отличает магазины нашего поколения. Удобные кабинки, большие зеркала, вежливое обслуживание, приятная музыка и хорошие скидки покоряют покупателей и увеличивают товарооборот. Наиболее крупные из имеющихся в Воронеже торговых центров это: ТЦ Арена, ТЦ Сити-парк Град, Галерея Чижова, мини—маркеты: Корзинка, Лайм, сеть гипермаркетов Перекрёсток, Карусель, Метро, Линия, универсамов: Молодёжный, Армада, Европа, Московский Проспект.

Источник информации: <http://nesiditsa.ru/city/voronezh>

На основании проведенного анализа местоположения объектов Оценщик сделал выводы. Информация по данным выводам представлена в таблице ниже.

Таблица 6.10

Местоположение объектов оценки

Местонахождение объектов оценки:	
Адрес расположения	Воронежская область, г. Воронеж, ул. Солдатское поле, 285и
Административный округ, район	Территориальная принадлежность объекта – Воронежская область, г. Воронеж
Плотность застройки	Средняя
Удаленность от города	10 км
Тип застройки окружения	Окружение местоположения объектов оценки – объекты промышленного назначения
Характеристика доступности	Транспортная доступность оценивается как удовлетворительная. Доступ к объекту на автомобиле осуществляется ул. Лызлова. Интенсивность движения средняя <i>Состояние окружающей среды</i>
Запыленность и загазованность воздуха	В пределах нормы
Уровень шума	В пределах допустимых норм
Интенсивность движения транспорта	Средняя
<i>Благоустройство территории</i>	
<i>озеленение</i>	Деревья и газоны (незначительно)
<i>уличное освещение</i>	Имеется
<i>подъездные пути</i>	Асфальтовое покрытие
<i>автостоянка</i>	Имеется, наземная

Источник информации: анализ, проведенный Оценщиком

Вывод: на основании выше представленных данных можно сделать заключение о средней привлекательности оцениваемой недвижимости, что обусловлено следующими факторами:

- ü **Местоположение Объектов оценки коммерчески привлекательно;**
- ü **Объект расположен в зоне смешанной застройки;**
- ü **Улица, на которой расположены объекты оценки, является участком со средним потоком транспорта.**

Ближайшее окружение объектов – промышленная застройка. Конкретное местоположение оцениваемых Объектов в пределах городской черты наиболее всего пригодно для коммерческого (промышленно-складского и административно-бытового) строительства, что соответствует характеру окружающей застройки.

7. АНАЛИЗ РЫНКА

Анализ рынка проводится в целях определения наилучшего и эффективного использования Объекта.

В соответствии с п. 10 ФСО №7: «Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

В соответствии с п. 10 ФСО №7: «Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

1. анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
2. определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.
3. анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
4. анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
5. основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется исходя из принципа достаточности.

7.1 Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемых объектов

На протяжении 2015 г. мы наблюдали стремительное снижение цен на нефть, которое началось еще в 2014 г. В связи с этим курс национальной валюты оставался волатильным, что сделало анализ стоимости активов для многих инвесторов проблематичным. Кроме того, арендный поток объектов коммерческой недвижимости практически полностью стал рублевым. Исключение составляют офисные активы класса «А-Премиум», которым во многом удалось сохранить арендный поток, номинированный в валюте. Временные скидки и фиксации курсов в договорах аренды создали еще больший разрыв между предложениями инвесторов и ценовыми ожиданиями собственников. В связи с этим многие инвесторы ждут стабилизации ситуации на рынке коммерческой недвижимости для совершения сделок, продолжая активно анализировать потенциальные объекты для приобретений.

Основные показатели рынка в 2015	
ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
Общий объем инвестиций, \$ млн	2 976
Офисы	1 107
Торговая недвижимость	811
Склады	562
Гостиничный сегмент	496
Ставка капитализации, «прайм»*	
Офисы	9,5–10,5%
Торговые центры	9,5–10,5%
Склады	12–13%

* Лучшие объекты коммерческой недвижимости в своем классе, сданные в аренду на рыночных условиях, расположенные в Москве и арендаторами в которых являются крупнейшие российские и международные компании.

Источник: Colliers International

http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2016/2016_investment_ru.pdf?la=ru-RU

В IV квартале общий объем сделок составил более \$906 млн, показав самый высокий квартальный результат за весь 2015 г. Общий объем инвестиций в недвижимость в 2015 г. составил около \$3 млрд, что на 17% меньше результата 2014 г. в связи с усилившейся волатильностью на финансовых рынках. Это является худшим результатом за последние 10 лет. Помимо снизившегося общего объема инвестиций, средний объем сделки сократился до \$58 млн, в то время как 2-3 года назад он составлял более \$100 млн. Также стоит отметить, что в 2015 г., в отличие от 2014 г., сделок размером более \$300 млн не заключалось.



Рисунок 4

http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2016/2016_investment_ru.pdf?la=ru-RU

В 2015 г. мы наблюдали усиление падения цен на нефть, которые к концу года достигли минимальных значений за последние 7 лет. Падение цен на энергоресурсы и усилившаяся геополитическая нестабильность оказали дополнительное давление на национальную валюту. В связи с этим курс рубля в течение года несколько раз поднимался выше отметки в 70 рублей за доллар. Несмотря на девальвационные риски, ряд игроков успешно воспользовался рыночной ситуацией и увеличил свои портфели недвижимости. Активность как российских, так и западных фондов в 2015 г. оставалась высокой. Также важно отметить, что большая часть инвестиционных сделок была закрыта во II и III кварталах, когда курс национальной валюты опускался до уровня 50 рублей за доллар.



Рисунок 5

http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2016/2016_investment_ru.pdf?la=ru-RU



Рисунок 6

http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2016/2016_investment_ru.pdf?la=ru-RU

При незначительном снижении доли в общем объеме транзакций иностранные инвесторы продолжили демонстрировать активность и совершили несколько крупных сделок. Редким примером является совместное приобретение зданий БЦ «Метрополис» I и III американской Hines и чешской PPF в I и III кварталах 2015 г. Покупатели с зарубежными источниками капитала сохранили интерес к качественным объектам со снизившейся долларовой стоимостью и рассматривают возможности приобретения качественных активов по наиболее привлекательным ценам. Основной объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость традиционно сосредоточен в Москве, на которую в 2015 г. пришлось 87% от общего объема транзакций, что на 5% выше показателя 2014 г. Снижение объема инвестиций в регионы объясняется возросшими в кризисный период рисками, а также рублевой структурой региональных сделок, что отражается на снижении объема таких транзакций в долларовом эквиваленте.

В конце первого квартала 2016 года бизнес в целом адаптировался к новой реальности за счет снижения издержек, оптимизации объемов и т.п. Отдел исследований Cushman & Wakefield ожидает во втором квартале низкую деловую активность и относительно стабильные индикаторы рынка коммерческой недвижимости (ставки, объемы сделок). Многие указывают на то, что дно рынка близко, однако состояние потребительского рынка остается основным фактором риска. Снижение ставки налога на недвижимость до 1,3% от кадастровой стоимости в Москве говорит о том, что власти обеспокоены состоянием дел в отрасли, однако до стимулирования экономики пока еще далеко.

С середины 2015 года кредитование строительства стагнирует. Незначительное снижение объемов выданных отрасли рублевых кредитов компенсируется столь же незначительным ростом валютных заимствований. В целом же по экономике, рост кредитования в номинальном рублевом исчислении возобновился. Вопреки ожиданиям, доля просроченных рублевых кредитов, выданных на строительство, составляет 23%, в то время как валютные кредиты обслуживаются хорошо и доля просрочки составляет лишь 4%. Скорее всего это объясняется проблемами у нескольких крупных рублевых заемщиков.

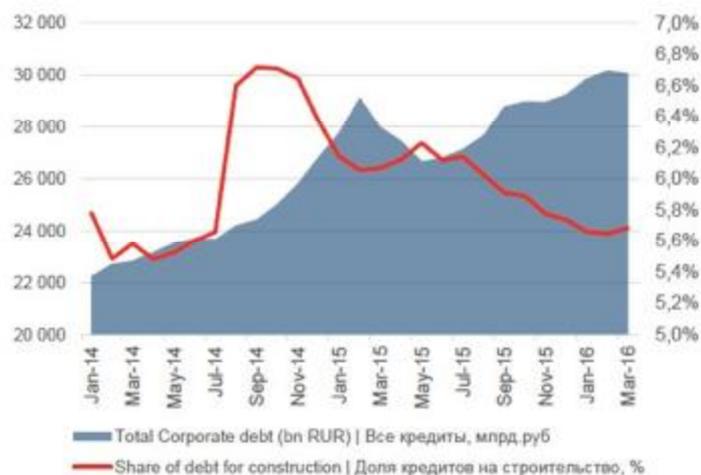


Рисунок 7. Кредитование экономики и строительного сектора (млрд рублей)

Если в целом в экономике доля просроченных кредитов составляет около 7%, то доля просроченных кредитов в строительстве составляет 20%.

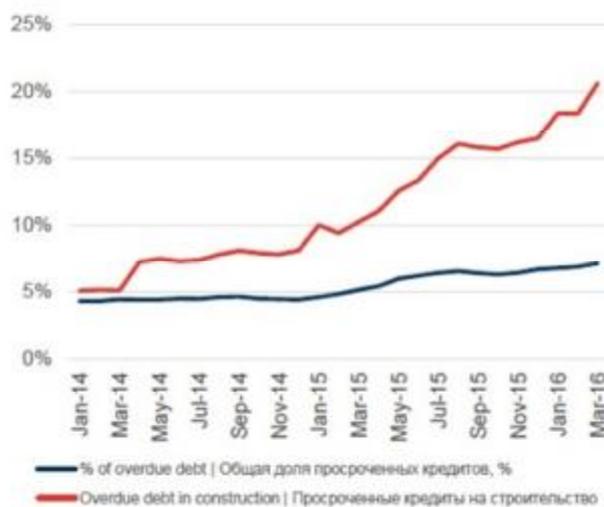


Рисунок 8. Доля просроченных кредитов

Арендные ставки на офисы в Москве в постоянных ценах достигли исторического минимума в марте 2016 года. Несмотря на сильное падение номинальных ставок в реальном исчислении коррекция незначительна. Опережающие темпы роста номинальных валютных ставок определяют инвестиционную привлекательность рынка недвижимости. При окончательном переходе на рубли отрасли придется искать новую инвестиционную идею.

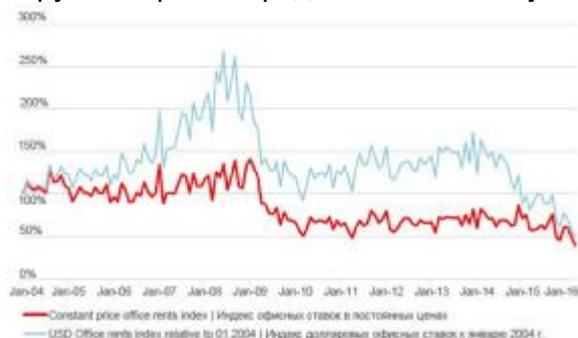


Рисунок 9. Индексы арендных ставок на офисы в Москве в текущих ценах и в постоянных ценах

Суммарный объем инвестиций в коммерческую недвижимость России в I квартале 2016 года составил 2,5 млрд долларов США. К концу 2016 года ожидается 3,5 млрд долларов США. В 2015 году фактический объем инвестиций составил 2,8 млрд долларов. Эксперты

Cushman & Wakefield в I квартале 2016 года оставили неизменной оценку ставок капитализации. Ставки капитализации в первом квартале составили: офисные здания – 10,50%, торговые центры – 11,00%, складские объекты – 12,75%. Указанные ставки применимы к объектам с долларовым денежным потоком. В I квартале 2016 года арендаторы продолжили выдвигать объекты в рублёвую зону. По сравнению с IV кварталом 2015 суммарный объём рублёвых сделок увеличился.

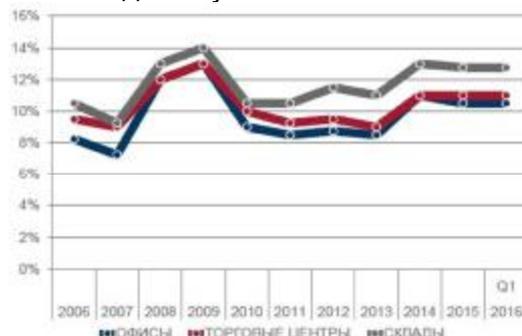


Рисунок 10. Ставки капитализации в первом квартале 2016 года

В I квартале 2016 года объём инвестиций в коммерческую недвижимость России составил 2,5 млрд долларов США. Большие объёмы инвестиций были зафиксированы лишь во II квартале 2012 года и в I квартале 2013. Произошедшее объясняется переносом сроков закрытия сделок. Потенциальные покупатели офисных площадей считают цену продавцов завышенной. Последние же не желают уступать. Остающаяся реальной угрозой роста доли вакантных площадей в торговых центрах и режим экономии, ставший новой моделью поведения покупателей, делают объекты торговой недвижимости непривлекательными в глазах инвесторов. Наиболее предсказуемым сегментом остаётся складская недвижимость. Участники рынка полагают, что прохождение рынком минимума – дело ближайших месяцев, что воспринимается как предпосылка роста. Эксперты Cushman & Wakefield пересмотрели свой прогноз инвестиций на 2016 год, увеличив его до 3,5 млрд долларов.

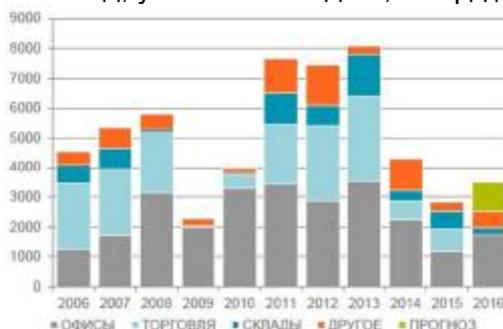


Рисунок 11. Объём инвестиций в коммерческую недвижимость

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость не претерпела принципиальных изменений. Интерес к офисным объектам сохраняется, к складским объектам – интерес скромный, к торговым – практически отсутствует.

В I квартале 2016 года иностранные компании воздерживались от активного инвестирования. Однако следует упомянуть выход на рынок Mubadala из ОАЭ (хотя и весьма скромный – 50 млн долларов США). Львиную долю всех инвестиций составили покупки местных компаний – 2,43 млрд долларов США, большая часть которых – 1,74 млрд долларов – инвестиции в офисный сегмент. 1,47 млрд долларов были потрачены местными компаниями на приобретение офисной недвижимости для собственных нужд. Инвестиции в торговую недвижимость практически отсутствовали.

<http://zдание.info/2393/2467/news/7305>

Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемого объекта, в период, предшествующий дате оценки, показал, что ожидается сохранение высокого уровня деловой активности. Данный факт обусловлен следующими факторами:

- ü **Российские инвесторы осуществили большую часть сделок в 2015 г., их доля в общем объеме транзакций составила 82%. Доля иностранных инвестиций соответственно составила 18% против 25% годом ранее.**
- ü **Крупнейший инвестор на рынке — российская группа БИН, которая продолжает расширение своего портфеля практически во всех сегментах рынка недвижимости.**
- ü **Иностранные инвесторы сохраняют активность на российском рынке. Наиболее заметные сделки закрыли Hines и PPF Real Estate. Сокращается как объем закрытых сделок, так и средний размер транзакции**

7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В мировой практике промышленные объекты делятся на следующие категории: «А», «В» и «С». Процесс присвоения объекту того или иного класса требует тщательного анализа всех его параметров и характеристик. Следует принять во внимание, что границы между классами в большинстве случаев довольно размыты. Исследования рынка промышленных объектов позволили разработать более простую и точную классификацию промышленных объектов, адаптированную к российским условиям. Согласно этой классификации промышленные объекты делятся на категории «А», «В», «С» и «D». Характеристика каждого класса помещений представлена в таблице ниже.

Таблица 7.1

Классификация производственно-складской недвижимости

Характеристика	Класс А	Класс В	Класс С	Класс D
Вид строительства	Новое	Новое или полная реконструкция	Старое	Временные здания или капитальные, требующие реконструкции
Организация питания	Кафе, столовая в здании	Столовая, буфет на территории	Может не быть	Может не быть
Территория	Достаточно территории для маневрирования большегрузных автомашин.	Достаточно территории для маневрирования большегрузных автомашин.	-	-
Инженерные коммуникации	Современные, полный комплекс	Тепло-, электро-, водоснабжение, канализация, телефон	Тепло-, электро-, водоснабжение, канализация	Электроснабжение
Подвесные потолки	Есть	Может не быть	Может не быть	Может не быть
Системы безопасности	Видеонаблюдение	Охраняема территория	Охраняемая территория	Может не быть
Система электроснабжения	Здания питаются по 1-ой категории надежности	Здания питаются по 2-ой категории надежности	Есть	Есть
Система бесперебойного питания	Поддерживает все системы здания	Может не быть	Может не быть	Может не быть
Офисные помещения	Есть	Есть	Небольшие по площади	Может не быть
Отделка общих площадей	Функциональная	Функциональная	Разная	Разная

Источник информации: сайт: http://www.amant-realty.ru/oficy/oficy_klass.php

Учитывая тот факт, что большинство промышленных объектов были построены или реконструированы в времена Советского Союза в XX-ом веке, когда многие девелоперы не имели опыта строительства современных промышленных объектов, отвечающих международным стандартам, в данный момент появляется много объектов, значительно превосходящих по качеству и техническому оснащению большинство уже имеющихся на рынке. Поэтому один и тот же промышленный объект может быть классифицировано по-разному по мере его износа и в силу появления на рынке более современных помещений.

При анализе и классификации недвижимости необходимо помнить о следующих условиях и допущениях:

- ü с развитием рынка недвижимости и появлением новых объектов требования к качеству и потребительским характеристикам ужесточаются, поэтому построенные объекты могут переходить из одной подгруппы в другую;

- ü критерии, заложенные в основу классификации, существенно меняются с развитием строительных технологий;
- ü представленные критерии и характеристики различных классов зданий не являются абсолютным правилом, и в каждой группе могут быть исключения по тому или иному признаку;
- ü стоимость объекта недвижимости не определяет класс недвижимости, к которому относится объект, а наоборот, цена напрямую зависит от класса.

Вывод: *Рассматриваемый комплекс после завершения строительства в соответствии с предложенной классификацией будет относиться к классу «В».*

Источник информации: сайт: http://www.amant-realty.ru/oficy/oficy_klass.php

7.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты

Следует отметить, что объект оценки представляет собой объект незавершенного строительства со степенью готовности 53%. Аналогичные объекты незавершенного строительства не представлены на рынке недвижимости.

Объект имеет также еще ряд особенностей:

- ü Назначение объекта – завод по производству строительных материалов.
- ü Объект не завершен и требуются дополнительные затраты на завершение строительства.

Как правило, помещения в подобных объектах реализуются частями и по назначению, в связи с данным фактом Оценщиком не было выявлено достаточного количества предложений по продаже объектов незавершенного строительства.

В соответствии с п. 10 ФСО №7 анализ рынка недвижимости выполняется с указанием фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

Краткая характеристика

У Воронежа выгодное транспортно-географическое положение. Через территорию Воронежской области проходят транзитные железнодорожные магистрали, связывающие Москву и центральные области России с Северным Кавказом и Украиной, области Поволжья – с западными районами страны и странами нового зарубежья. Развита автомобильная и железнодорожная сеть, работает международный аэропорт «Воронеж».

Рынок складской недвижимости Воронежской области динамично развивается. Арендуются и используются склады за городом и в городе Воронеже. Вкладываются значительные средства в новые складские помещения. В индустриальных парках города планируется построить логистические комплексы. Рынок складской недвижимости активно осваивают компании из соседних регионов, зарубежный бизнес.

В городской черте 80-90% складских помещений не могут удовлетворить требования современного бизнеса. Это в основном склады класса «С» и «D». Они предназначены только для складирования товара, имеют неудобные подъездные пути, чему способствуют и городские пробки. Так же не добавляют удобства таким складам их месторасположение. Склады класса «С» и «D» обосновались в основном на территориях закрытых производств советских времен. Старые и пустующие промзоны города активно переоборудовались в склады. Холодные, с низкими потолками, с плохими возможностями разгрузки и погрузки, неудобной парковкой для большегрузных автомобилей – все это, к сожалению, характеристики многих городских складов.

Многие риэлторы по коммерческой недвижимости определяют рынок складской недвижимости как достаточно емкий на данный момент. Нехватка современных складских помещений класса «А» и «В» обратила взоры бизнеса за город, где все условия для застройки складскими комплексами такого класса.

Земельные участки индустриальных парков активно используются под застройку, склады класса «А» и «В» здесь занимают приоритетное направление, что говорит о современном развитии логистики в Воронежском регионе.

Сегодня с уверенностью можно сказать, что отношения арендодателя и арендатора складской недвижимости, а также продавца и покупателя земельных участков под склады

данного класса переходят на качественно новый уровень развития. Инвестиции в земельные участки под складскую недвижимость будут возрастать. Многие инвесторы и покупатели уже не рассматривают складскую недвижимость, как «дополнительный заработок» при сдаче в аренду, а все больше делают ее одним из направлений развития своего бизнеса.

Воронежская область занимает одно из первых мест в рейтинге наиболее привлекательных с точки зрения логистики регионов. Развитию рынка логистических услуг в Воронежской области способствует не только выгодное географическое месторасположение региона – на пересечении направлений транспортных коридоров «Север-Юг» и «Запад-Восток». В значительной мере этому благоприятствуют наличие крупных транспортных узлов (железнодорожные и автомагистрали, речной порт, международный аэропорт), хорошо развитая транспортная инфраструктура региона, потенциальная возможность доступа к большому объёму контейнерных грузопотоков. Однако не менее важным фактором развития региональной логистики, безусловно, является степень освоения сегмента производственно-складской недвижимости. В Воронеже и Воронежской области эта часть рынка пока что находится на этапе становления.

Для недвижимости производственно-складского назначения Воронежа и Воронежской области предпочтительным является наличие таких характеристик, как: близость к населенному пункту (городу), наличие железнодорожной ветки, удобные подъездные пути, наличие рампы или пандуса для разгрузки-погрузки, наличие электричества и отопления, капитальный ремонт, беспылевое напольное покрытие.

Не менее важным фактором развития региональной логистики является степень освоения сегмента производственно-складской недвижимости. В Воронеже и области эта часть рынка находится на этапе становления. Коммерческие склады класса «А» в Воронежской области не представлены. Основу рынка складской недвижимости региона, по статистике, составляют помещения классов «В», «С», «D». Под эти цели могут использоваться старые производственные помещения, бывшие базы, цеха заводов и т. п. Современных складских комплексов в регионе пока нет. Также мало технически оснащенных складов. Это связано с тем, что в регионе недостаточно развит сегмент логистики. Складские комплексы не оправдывают вложений, они низкодоходны, поэтому ни девелоперы, ни строительные компании не торопятся приступить к застройке. В регионе не наблюдается инвесторов, которым были бы выгодны вложения в собственность подобного типа, поэтому данная сфера не развивается.

Пока склады в регионе обслуживают только местных производителей. Некоторые предприятия с целью складирования выкупают различные цеха, которые имеют подъездные пути, а «коллективных» складов нет. Чтобы их строить, нужно быть уверенным в дальнейшей рентабельности.

Большой частью производственно-складские помещения располагаются на окраинах городов, в центре их почти нет. Текущий объем предложений продажи качественных складских площадей уступает спросу на них.

Ценовые показатели предложения на рынке производственно-складской недвижимости Воронежской области оставались стабильными. Наблюдались незначительные колебания ставок аренды и цен продажи в большую или меньшую сторону по отдельным объектам и деловым зонам.

Стоимость предложений по продаже коммерческо-складских помещений и производственных баз в Воронежской области, за исключением города Воронежа, в среднем находится в диапазоне от 3 000 до 15 000 руб. за 1 кв. м с учетом НДС в зависимости от местоположения, набора коммунальных услуг, технического оснащения и физического состояния объектов. Площади, предлагаемые на продажу, варьируются в диапазоне от 100 до 15 000 кв. м.

Средний диапазон цен предложения к продаже объектов складской недвижимости в г. Воронеж

Местоположение	Тип склада	Диапазон цены предложения к продаже, руб./кв.м. (с учетом НДС)
Центр города	Отапливаемые	13 960-30 000
Окраина города	Отапливаемые	10 340-10 540

<http://blizservice.ru/obzor-ryinka-proizvodstvenno-skladskoj-nedvizhimosti-i-ryinka-zemelnyix-uchastkov-voronezhskoj-oblasti-i-g.voronezh/>

Средневзвешенная цена предложения к продаже объектов производственно-складской недвижимости в центре и на окраине города Воронеж в среднем составляет 14 384 руб./кв.м (с учетом НДС).

Средневзвешенная предлагаемая арендная ставка для объектов производственно-складской недвижимости в центре и на окраине города Воронеж составляет 214 руб./кв.м. в мес. (с учетом НДС).

Цены предложений на производственно – складскую недвижимость в г. Нововоронеж и его пригородах находятся в диапазоне от 10 000 до 30 000 рублей за 1 кв.м общей площади строений, однако в данной стоимости заложена стоимость земельного участка, входящего в состав предлагаемых объектов. В случае если реализуется объект большей площади, цена предложения существенно ниже средней стоимости предложений с меньшей площадью, в некоторых случаях на порядок. В случае, когда у сторон есть взаимное желание совершить сделку, собственник готов идти на дисконт от 15% до 20% от первоначальной заявленной цены.

В таком случае, по мнению экспертов, конъюнктура регионального логистического рынка может измениться радикально. Могут появиться складские проекты сроком окупаемости четыре-пять лет. Терминалы для снабжения Сочи могут приносить прибыль года два до Олимпиады. Затем возможно их перепрофилировать, к примеру, под цеха предприятий, хотя последние годы промышленные объекты, наоборот, становились складами. Олимпиада может подпитать региональный логистический рынок и помочь ему выдержать спад спроса со стороны торговых сетей.

Прогноз и тенденции

Очевидно, что в ближайшее время уровень ввода подобных новых объектов в сегменте коммерческой недвижимости будет существенно снижен. Он и сейчас не очень высок, но пока у компаний еще есть ресурсы и источники финансирования. Нестабильная ситуация на рынке недвижимости заставила многих девелоперов частично «заморозить» свои региональные проекты.

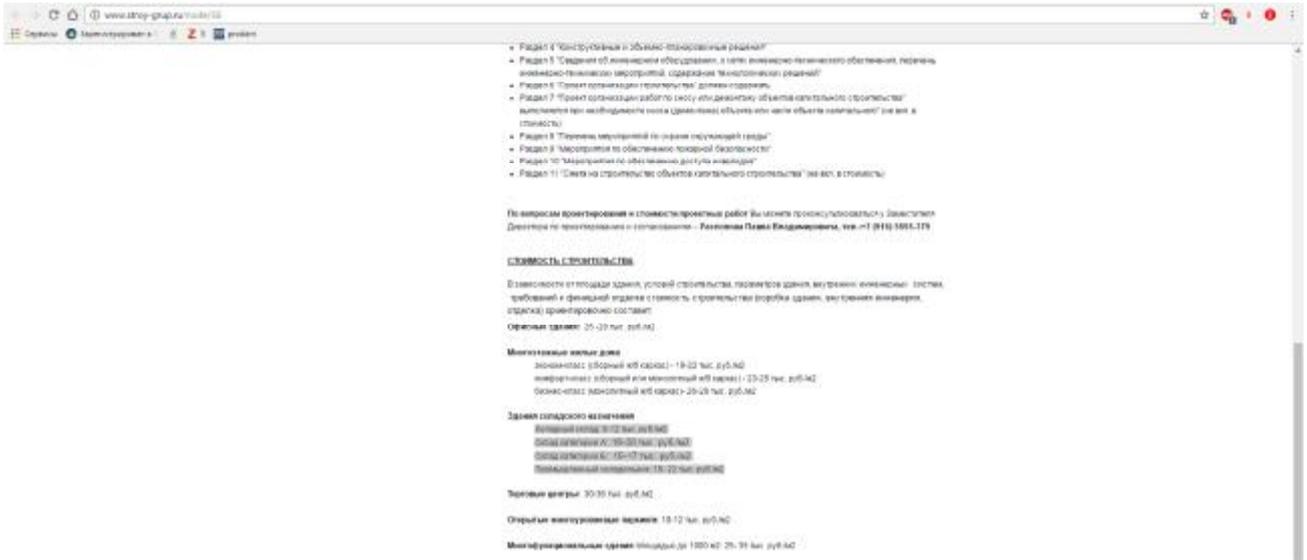
Эксперты не ожидают повышения деловой активности игроков рынка производственно-складской недвижимости. Сокращение компаниями занимаемых площадей привело к активному росту вторичного рынка производственно-коммерческой недвижимости.

По мнению аналитиков, на земельном рынке Воронежской области существенного снижения стоимости не предвидится. Это связано с тем, что наиболее привлекательны земли Воронежской области с точки зрения развития агропромышленного комплекса, т.к. производство продуктов питания всегда достаточно ликвидно. Кроме того, агропромышленный комплекс пользуется поддержкой государства.

В ближайшие годы специалисты прогнозируют активизацию сделок с землей. Это связано с окончанием срока регистрации права собственности на земельные участки. На сегодняшний день большая часть земель сельскохозяйственного назначения находится в аренде.

Важной является роль государства в земельных отношениях. Усовершенствование земельного законодательства и контроль за осуществлением сделок купли-продажи будут способствовать эффективному использованию земельных ресурсов Воронежской области.

Так как объект является незавершенным, то Оценщик проанализировал показатели себестоимости строительства. Источники представлены ниже:



<http://www.stroy-grup.ru/node/16>

Средняя рыночная стоимость строительства объектов недвижимости индустриально развитых городов и пригородов европейской части России (за исключением Москвы, Санкт-Петербурга) (включая стоимость строительных материалов, комплектующих и оборудования; не включая стоимость земельного участка), с НДС

на основании анализа рынка недвижимости, строительных материалов и рыночных цен на услуги подрядных организаций

Типичные объекты рынка недвижимости

Класс здания	Работы, строительство объекта недвижимости руб./кв.м.	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Улучшенная отделка	Ремонт квартиры "под ключ", руб./кв.м.	5 500	7 400	6 400
Премиум-класса "умный дом" по индивид. проекту	Коттедж или индивидуальный жилой дом, построенные строительной организацией по утвержденному проекту, руб./кв.м.	33 400	45 300	38 800
Эконом-класса по типовому проекту	Индивидуальный жилой дом, построенный комсомолом по типовому проекту, руб./кв.м.	20 700	25 200	24 500
Эконом-класса		13 200	18 000	15 400
A		27 500	38 100	32 300
B	Склад из легкосборных конструкций, руб./кв.м.	19 500	25 900	23 000
C		16 700	22 200	19 200
неотопленный	Склад-ангар арочный из оцинкованного профлиста, руб./кв.м.	8 700	10 600	9 600
A		28 300	37 200	32 900
B	Офисное здание, административный корпус, руб./кв.м.	23 300	30 300	26 500
C		18 500	21 500	18 200
	Тепличный комбинат с административно-бытовыми и складскими пристройками без оборудования, руб./кв.м.	10 000	14 200	11 900
до 1970 г. проекта	Корпус до 1970 г. проекта, руб./кв.м.	11 800	15 300	13 400
	Корпус быстровозводимой конструкции, руб./пог.м. (с/з)	226 900	322 000	270 100
	Нефтебаза с жд веткой, руб./кв.м. емкостного парка	6 600	10 500	9 500
	Ж/б забор с фундам. руб./пог.м.	4 800	6 200	5 400

Объекты инфраструктуры

Автомобили и площадки профилированные с подготовкой корыта, руб/кв.м. проезжей части (цена строительства руб/кв.м. при объеме работ не менее 500 кв.м.)	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение (ц)
Асфальтированные (2 слоя асф. покрытия (6+4см) по основанию (щебень 25см и песок 40см))	1 620	2 240	1 900
Асфальтированные (1 слой (6 см) по основанию (щебень 15см и песок 20см))	1 020	1 420	1 200
Бетонные (10 см), армированные дорожной сеткой по щебеночно-песчаному основанию (10+15 см)	1 110	1 530	1 300
из Дорожных ж/бетонных плит по основанию	1 220	1 840	1 500
Тротуары с бордюром по щеб.-песчаному основанию (асфальт или трот.плитка)	1 190	1 650	1 400
Песчаный подстилающий слой (20 см) с подготовкой корыта	280	430	350
Щебеноч. подстил. слой (15 см.)	310	510	400
Асфальтовое покрытие (5 см)	510	710	600

* при иных площадях: коэфф торсионная (n)
 Например: фактич площадь So, кв.м.
 цена асфальтового покрытия 5см, руб/кв.м. Ц₀=Ц₁*(So/Sa)ⁿ
 Общая цена асфальтового покрытия площадью 25 кв.м. (С*Soⁿ)/C₀, руб.

Железная дорога внутриплощадочная или подъездная (цена строительства руб/пог.м. при объеме работ ~100 пог.м.)	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
с ж/бетонными шпалами	13 200	16 100	14 500
с деревянными шпалами	11 300	14 000	12 500

Наружные сети коммуникаций, руб/
кв.м, в т.ч. НДС

Электрелиния (цена строительства руб/пог.м. при объеме работ ~100 пог.м.*)	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Электрические сети подземные 0,4 кВ ААБ 3х120	1 420	1 930	1 650
Электрические сети подземные 6-10 кВ ААБ 3х240	2 400	3 100	2 700
К (с медными жилами / алюм жилами)			2
Электрические сети воздушные по ж/бетонным опорам 0,4 кВ в расчете на 160 квт потребляемой мощности	960	1 280	1 100
Электрические сети воздушные по ж/бетонным опорам 6-10 кВ в расчете на 160 квт потребляемой мощности	1 100	1 430	1 250
Наружное освещение (люминесцентные светильники) на ж/б опорах, руб./за 1 опору со светильником	20 400	28 300	24 000
Трансформаторная подстанция КТП-160/6-10/0,4 с силовым трансформатором	405 000	504 000	450 000
Трансформаторная подстанция КТП-400/6-10/0,4 с силовым трансформатором	504 000	627 200	560 000

* при иных объемах строительства:
коэфф торможения (n) -0,20
цена строительства $C_0 = C_a \cdot (L_0/L_a)^n$
Общая цена $C = L_0 \cdot C_0$, руб.

Газопровод уличный низкого и среднего давления (цена строительства руб/пог.м. при объеме работ ~100 пог.м.*)	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Из полиэтиленовых труб D=110 мм в грунтах	1 400	1 830	1 600
Из полиэтиленовых труб D=75 мм в грунтах	1 000	1 300	1 130
Из стальных труб D=100 мм	1 300	1 800	1 530
Из стальных труб D=50 мм, на опорах	1 000	1 400	1 150
Водоводы (цена строительства руб/пог.м. при объеме работ ~100 пог.м.*)	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Канализация водовод чугунный D=100мм	2 000	2 500	2 220
канализация из труб ПВХ, ПЭ D=110мм	1 300	1 700	1 520

<https://statielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/110-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/870-tsena-stroitelstva-nedvizhimosti-kommunikatsij-dorog-na-01-01-2017goda>

В составе объекта присутствуют площади административного назначения (15,5% от общей площади), что повышает себестоимость строительства.

7.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ

1. Качество прав:

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

2. УСЛОВИЯ РЫНКА

Отличие цены предложения от цены сделки:

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным.

Для использования таких цен требуется включить в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод экспертных оценок специалистов рынка.

Согласно информационного «СРД №19» (2016 г.), скидка на торг при продаже объектов составляет:

Таблица 7.2

Корректировка на торг для различных объектов недвижимости



СРД-19, ноябрь 2016 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).
Приведены отдельные данные, полученные

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	6-8 (7)	9-11 (11)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	12-15 (13,5)	-
Екатеринбург	5-9 (7)	6-11 (8)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-12 (11,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Краснодар	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-
Москва	5-9 (7)	8-12 (10)	7-13 (10)	12-17 (14,5)	8-11 (9,5)	12-14 (13)	9-11 (10)	11-15 (13)	9-12 (10,5)
Новосибирск	-	8-9 (8,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
Ростов-на-Дону	6-8 (7)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-8 (6,5)	5-10 (7,5)	6-9 (8,5)	12-14 (13)	7-11 (9)	11-14 (12,5)	10-12 (11)	10-14 (12)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в ноябре 2016 г.	7,0	9,5 ⁰	8,6	12,2	8,2	11,9	7,3	12,6	11,2
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	12,1	10,8	15,0	10,5	14,2	12,3	15,5	13,1
Среднее по крупным городам в мае 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1

Источник: СРД №19 (2016 г.), таблица 1.3.2

3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Анализ рынка продаж объектов показал, что на стоимость влияют следующие факторы местоположения:

- ü престижность района;
- ü расположение относительно транспортных магистралей;
- ü качество окружения.

4. Физические характеристики

Площадь объекта

Как правило, продажа кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

Класс объекта

на Класс Качества складских и производственных зданий и помещений - поправки - корректировки на 01.10.2016 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений**



Кoeffициенты, выражающие отношение удаленных рыночных цен предложения продаж складских и производственных зданий и помещений в таком здании в зависимости от класса качества.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, общей площади, наличие коммуникаций, техническое состояние.

Итого расчеты **Statbel** на основе актуальной рыночных данных

Класс качества	Характеристика качества объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Класс А, А+	Современные одноэтажные складские и производственные здания из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предельно вытянутой прямоугольной формы, с расстоянием между пролетами не менее 24 м, и общей площадью не менее 10 тыс. кв. м. Беленый пол с антивибрационной подушкой, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от поверхности земли. Высота этажа — не менее 10 м, по всей площади установка многослойного стального оборудования, электроснабжение. Автоматический температурный режим. Системы автоматической пожарной сигнализации пожаротушения. Наличие системы вентиляции и кондиционирования. Система охранной сигнализации и видеонаблюдения. Автослужба, электротранше и отдельная газовая котельная. Отделочные телекоммуникации. Автоматическое ворота с поручно-разгрузочными площадками. Площадки застройки участка не более 45-48%. Площадки для стоянки и разворота большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалка для персонала). Системы контроля доступа сотрудников. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория. Система с централизованным автоматизированным.	1,52	1,94	1,73
Класс В	Здания прямоугольной формы, завод, построенные или реконструированные. Высота потолков от 5 до 10 м. Пол — асфальт или бетон. Системы отопления, вентиляции, пожарной сигнализации и пожаротушения. Кабели связи. Площадки для разгрузки автотранспорта. Наличие вспомогательных помещений при складе. Площадки для временной стоянки и маневрирования большегрузных автомобилей. Охрана территории. Охранная сигнализация и видеонаблюдение.	1,19	1,29	1,24
Класс С	Капитальные отапливаемые складские и производственные здания. Высота потолков от 3 м. Пол — асфальт или бетон. В случае многоэтажного строения — наличие грузовых лифтов/эскалаторов. Системы освещения, отопления, вентиляции. На участке есть площадки для маневрирования грузовых автомобилей.			1,00

<https://statielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2016g/101-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij/801-na-klass-kachestva-skladskikh-i-proizvodstvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-popravki-korrektirovki-na-01-10-2016-goda>

Наличие отопления

Неотапливаемые / отапливаемые складские и производственные здания - Поправки - корректировки на 01.10.2016 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений**



Кoeffициенты, выражающие отношение цен предложений продаж и аренды неотапливаемых зданий и помещений к ценам отапливаемых зданий и помещений соответственно. К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качества и состояние здания, общей площади, наличие коммуникаций.

Отапливаемые здания отличаются не только наличием отопления, но и всей конструкцией (фундаменты, утепленные стены и покрытия, расчетная система отопления).

Соотношение удаленных стоимостей, учитывающее конструктивные особенности и назначение объектов, приведены в Корректировке на Назначение (использование)* зданий и помещений.

Итого расчеты **Statbel** на основе актуальных рыночных данных

№	Виды коммуникаций	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые /отапливаемые здания и помещения	0,66	0,66	0,76

<https://statielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2016g/101-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij/802-neotaplivaemye-otaplivaemye-skladskie-i-proizvodstvennyye-zdaniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2016-goda>

Наличие иных коммуникаций

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.10.2016 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений



Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования

- отбавка/удельный рыночный цен предложенной объекта без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями

Итого расчетов Statrelt на основе актуальных рыночных информации

№	Виды коммуникаций	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотопляемые *отопляемые здания и помещения	0,66	0,96	0,76
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствует/наличие)	0,88	0,94	0,91
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствует/наличие)	0,92	0,96	0,94
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствует/наличие)	0,94	0,96	0,95
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствует/наличие)	0,96	0,98	0,97

* - капитальные здания и помещения, строительно-ремонтные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивающие нормативное сохранение тепла, отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при аналогичных материалах стен и покрытий

<https://statielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2016g/101-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij/793-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-10-2016-goda>

Состояние объекта недвижимости

на Физический износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.10.2016 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений



- поправки на уровень износа коммерческих зданий и помещений (конструкций, коммуникаций, отделки). Коэффициенты, выражающие отношение цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического состояния (возраст несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости. Оценка состояния - значение предложения согласно предложению. К расчету границы цены предложения при аналогичных характеристиках: местоположения, назначения и конструкций зданий, класса качества, наличия коммуникаций, общей площади.

Итого расчетов Statrelt на основе актуальных рыночных данных

назначение	Оценки технического состояния	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
коммерческие (торговые, офисные и промис.складские)	Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое - без внешних признаков износа			1,00
Торговые здания и помещения	Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,89	0,93	0,91
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,86	0,92	0,89
Складские и производственные здания и помещения			0,84	0,90	0,87
Торговые здания и помещения	Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (элементы локально - трещины), видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,76	0,80	0,78
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,74	0,78	0,76
Складские и производственные здания и помещения			0,67	0,73	0,70
Торговые здания и помещения	Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего здания	0,41	0,43	0,42
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,40	0,42	0,41
Складские и производственные здания и помещения			0,36	0,40	0,38

<https://statielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2016g/101-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij/804-na-fizicheskij-iznos-kommercheskoj-vedvizhivosti-korrektirovki-na-01-10-2016-goda>

7.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Вывод: на основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы:

- Себестоимость строительства производственно-административных комплексов составляет от 27 500 руб./кв.м. до 38 100 руб./кв.м. В составе объекта присутствуют площади административного назначения (15,5% от общей площади), что повышает себестоимость строительства.
- Цены предложений на производственно – складскую недвижимость в г. Воронеж и его пригородах находятся в диапазоне от 10 000 до 30 000 рублей за 1 кв.м общей площади строений, однако в данной стоимости заложена стоимость земельного участка, входящего в состав предлагаемых объектов.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
 - ü Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - a) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - b) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - c) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревании, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п. 12-13, 15 ФСО №7:

- ü Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.
- ü Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.
- ü Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется *анализом НЭИ*.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из пяти этапов:

- составляется **максимально полный** (по возможности исчерпывающий) **перечень вариантов использования**, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;

- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие **законодательных и нормативно-правовых ограничений**;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности **физической осуществимости** вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их **экономической целесообразности**;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику **максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки**.

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:

- акта разрешенного использования земельного участка;
- справки государственного градостроительного кадастра на земельный участок, выданной Службой государственного градостроительного кадастра.

Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:

- функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);
- конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

Для дальнейшего анализа из всех отобранных вариантов, Оценщик оставляет только те варианты, которые предусмотрены в акте разрешенного использования или в кадастровой справке на земельный участок объекта оценки.

Требования к проверке каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на возможность их физической осуществимости.

Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из первоначально отобранных вариантов используются:

- варианты, не требующие изменения конструктивных решений объекта оценки (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и т.д.);
- варианты использования объекта оценки, для определения возможности их физической осуществимости требуется проведение специального обследования технического состояния зданий и сооружений.

Требования к проверке каждого из вариантов использования объекта на экономическую целесообразность.

Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

Таким образом, все варианты использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как экономически целесообразные варианты.

Если вариант использования не предполагает получения регулярного дохода от эксплуатации, то в ходе анализа отбираются те варианты, которые создают недвижимость, по стоимости равную или превышающую издержки на строительство или реконструкцию объекта для этого нового варианта использования.

Требования к выявлению из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную доходность и наивысшую стоимость объекта.

Из всех экономически целесообразных вариантов использования, тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки.

8.2.1 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО

Анализ наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости как незастроенного земельного участка базируется на допущении, что земельный участок не имеет строений, либо может быть освобожден от строений в результате их сноса.

Наиболее эффективным использованием объекта оценки является тот вариант использования, при котором достигается максимальный эффект, с экономической точки зрения. Анализ наиболее эффективного использования проводят по четырем основным направлениям (с учетом текущего состояния соответствующего сегмента рынка):

- физическая возможность – выбор наиболее эффективного варианта использования объектов оценки из существующих физически возможных вариантов использования;
- законодательно разрешенное использование - выбор наиболее эффективного варианта использования объектов оценки из существующих законодательно разрешенных вариантов использования;
- финансовая целесообразность - выбор наиболее эффективного варианта использования объектов оценки с точки зрения финансовой целесообразности;
- максимальная продуктивность - выбор наиболее эффективного варианта использования объектов оценки с точки зрения максимальной экономической продуктивности (выгоды).

На основании всех вариантов наиболее эффективного использования по направлениям выбирается агрегированный вариант наиболее эффективного использования объектов оценки, по которому производится дальнейший расчет соответствующего вида стоимости.

Анализ местоположения и рынка Объектов недвижимости. Проведенный анализ местоположения Объекта оценки позволил сделать вывод, что потенциально коммерчески эффективными вариантами использования рассматриваемых земельных участков является использование строительства производственно-складских объектов.

1. Земельный участок расположен на удалении от города.
2. Местоположение и окружающая застройка являются наиболее целесообразным для строительства объектов производственно-складского назначения.

Анализ законодательных и нормативно-правовых ограничений. Анализ юридического статуса рассматриваемых земельных участков позволил прийти к заключению, что на дату оценки права на рассматриваемые объекты зарегистрированы.

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на определенные категории. Земли определенной категории используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Категория рассматриваемых земельных участков – «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования, согласно данных Росреестра на момент оценки – «Развитие промышленно-коммунальных территорий».

Таким образом, согласно вида разрешенного использования, возможно размещение объектов производственно-складского назначения. Иное использование не является законодательно разрешенным.

Физическая осуществимость вариантов

Рассматриваемые земельные участки имеют ровный спокойный рельеф. Инженерные коммуникации (водопровод, канализация и центральное отопление) присутствуют. Физические характеристики участков не накладывают ограничений на возможные варианты застройки.

В данном случае, как это следует из анализа рынка недвижимости и анализа местоположения, логично рассмотреть вариант возведения объектов производственно-складского назначения.

Но окончательное рассмотрение вариантов застройки зависит от допустимости с точки зрения законодательства и экономической целесообразности.

Экономическая целесообразность. С точки зрения экономической целесообразности использование земельных участков под размещение объектов производственно-складского назначения является единственно возможным:

1. Земельный участок расположен на удалении от города.
2. Местоположение и окружающая застройка являются наиболее целесообразным для строительства объектов производственно-складского назначения.

Таким образом, можно заключить, что наиболее целесообразным с экономической точки зрения на дату оценки использование рассматриваемых земельных участков под размещение объектов производственно-складского назначения, согласно тенденций развития рынка недвижимости и особенностей локального местоположения, а также законодательной разрешенности вариантов использования.

Вывод: *Наиболее эффективное использование земельных участков – для строительства объектов производственно-складского назначения, что соответствует характеру имеющейся застройки.*

8.2.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ

Согласно п. 16 ФСО №7:

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

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с уже имеющимися улучшениями позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объекта в долгосрочной перспективе.

Анализ местоположения и рынка Объекта недвижимости. Проведенный анализ местоположения Объекта оценки позволил сделать вывод, что потенциально коммерчески эффективными вариантами использования рассматриваемых объектов является производственно-складское.

Местоположение и окружающая застройка являются наиболее целесообразным для строительства объектов производственно-складского назначения.

Анализ законодательных и нормативно-правовых ограничений. Анализ юридического статуса рассматриваемого объекта позволил прийти к заключению, что на дату оценки права на рассматриваемый объект зарегистрированы в установленном порядке. Назначение объекта оценки – нежилое, что позволяет использовать его в качестве зданий коммерческого назначения.

Физическая осуществимость вариантов. На дату оценки рассматриваемый объект является незавершенным строительством. Степень готовности объекта – 53%. Следовательно, требуются затраты на окончание строительства объекта.

Использование объектов оценки в иных целях возможно, однако изменение объемно-планировочных параметров требует дополнительных затрат.

Экономическая целесообразность. С точки зрения экономической целесообразности использование объекта под производственно-логистический комплекс является наиболее предпочтительным.

Таким образом, можно заключить, что на дату оценки использование объекта оценки в качестве производственно-логистического комплекса, с точки зрения тенденций развития рынка и особенностей местоположения объекта, является наиболее целесообразным с экономической точки зрения.

Вывод: *наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями - использование в текущем варианте.*

8.3 Подходы к оценке

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

8.3.1 Затратный подход

Затратный подход (*cost approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- Ø оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- Ø оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- Ø оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- Ø оценка величины накопленного износа;
- Ø оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Имеющаяся в распоряжении Оценщика информация позволяет применить затратный подход к оценке рыночной стоимости объекта незавершенного строительства.

Учитывая выше изложенное, Оценщик счел возможным применить затратный подход к оценке стоимости объекта незавершенного строительства.

8.3.2 Сравнительный подход

Сравнительный подход (*sales comparison approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- Ø выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

- Ø скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- Ø согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости.

Оценщик не располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Следует отметить, что объект оценки представляет собой объект незавершенного строительства со степенью готовности 53%.

Кроме того, дальнейшее использование каждого аналога зависит от множества факторов, в том числе:

- Û локальное местоположение объекта;
- Û характер окружающей застройки, в том числе конкурирующие объекты;
- Û характеристики спроса и предложения на различные виды недвижимости в районе расположения объекта оценки.

Следовательно, каждый объект является уникальным по фактору существующих и возможных вариантов использования и существующим улучшениям (плотность застройки является различной), а применение сравнительного подхода не обеспечит необходимой достоверности при определении рыночной стоимости объектов оценки.

Учитывая выше изложенное, Оценщик счел невозможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объектов оценки.

8.3.3 Доходный подход

Доходный подход (*income approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- Ø установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- Ø исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- Ø определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- Ø осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

При применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Оценщик не располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки (объект незавершенного строительства, расположенный на земельном участке) способен приносить, а также связанные с объектами оценки расходы.

Учитывая выше изложенное, Оценщик счел возможным не применять доходный подход к оценке рыночной стоимости Объектов оценки.

8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.4.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

8.4.1.1 Методология затратного подхода

Согласно затратному подходу общая стоимость объекта недвижимости определяется как сумма рыночной стоимости V_L права использования земельного участка как свободного, затрат, необходимых для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий, для последующего определения затрат на воспроизводство V_{BK} , или затрат на создание аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки, для последующего определения затрат на замещение V_{BR} за вычетом потерь стоимости D вследствие накопленного износа и прибыли предпринимателя Pr .

Обобщенная методика определения затрат, как правило, предлагает порядок расчета затрат на замещение. Детализированные методы, учитывающие уникальность оцениваемой недвижимости, позволяют рассчитать затраты на воспроизводство. В современной массовой оценке обычно используют затраты на замещение.

Решение об использовании в оценке затрат на воспроизводство или затрат на замещение, как правило, определяется целью оценки и предполагаемым использованием результатов оценки.

В данном отчете, в рамках затратного подхода, исходя из предполагаемого использования результатов оценки, Оценщик счел целесообразным использовать затраты на замещение.

Исходя из вышеизложенного, модель оценки рыночной стоимости объекта недвижимости на основе затратного имеет следующий вид:

$$V_{CA} = V_L + V_{BR} \times (1 + Pr) \times (1 - AD) \times [V_{BR} \times (1 + Pr) \times (1 - AD)],$$

где: V_{CA} – рыночная стоимость объекта оценки на основе затратного подхода;
 V_L – стоимость имущественного права на земельный участок (права собственности или права заключения договора аренды);
 V_{BR} – затраты на замещение объекта оценки;
 AD – накопленный износ объекта оценки, %;
 Pr – прибыль Предпринимателя (инвестора), %;

Затраты на воспроизводство и затраты на замещение, по сути, аналогичны затратам на возведение объекта недвижимости на дату оценки и являются аналогами стоимости нового строительства. При этом в структуре стоимости нового строительства отражаются затраты и интересы всех участников процесса создания объекта недвижимости в современных рыночных условиях.

8.4.1.2 Расчет затрат на замещение

Затраты на замещение с учетом накопленного износа объекта оценки рассчитывалась по следующей формуле:

$$CЗ = ПС - I_n, \text{ где}$$

ü $CЗ$ – затраты на замещение с учетом накопленного износа;
 ü $ПС$ – затраты на замещение;
 ü I_n – накопленный износ.

Как правило для определения величины затрат используют различные справочные или нормативные материалы (УПСС, БУПС, УПВС, Ко-Инвест). В сложившейся оценочной практике сборники УПВС и Ко-Инвест являются наиболее распространенными в употреблении.

Стоимость затрат на замещение ($CЗ$) рассчитывается по формуле:

$$CЗ = CC + PP + НДС,$$

где:

- *СС* – сметная стоимость строительства;
- *ПП* – прибыль предпринимателя (застройщика);
- *НДС* – налог на добавленную стоимость.

Стоимость нового строительства можно оценить по двум видам стоимости: по восстановительной стоимости или по стоимости замещения.

Восстановительная стоимость (ВС) строительства оцениваемых объектов недвижимости – это стоимость оцениваемых объектов как новых (без учета износа) в текущих ценах и соотнесенная к дате проведения оценки.

Она может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства – это расчетная стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких же материалов, с соблюдением тех же способов производства строительных работ и квалификацией рабочей силы, по такому же проекту, которые применялись при строительстве оцениваемого объекта.

Стоимость замещения – это оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки объекта с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта, с применением современных материалов, современных способов производства работ и проектных решений.

Полная восстановительная стоимость (ПВС) – восстановительная стоимость основных фондов с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов, и отражаемая в бухгалтерском учете.

Структура затрат на новое строительство объекта оценки приведена в таб. 8.1.

Таблица 8.1

Структура затрат на новое строительство объекта оценки

№ п/п	Виды затрат
1	Строительно-монтажные работы (главы 1-12 сводного сметного расчета (ССР))
2	Прибыль предпринимателя
3	Средства на покрытие затрат по уплате НДС (18%) – в настоящей оценке учитывается
Затраты на замещение объекта оценки в рамках затратного подхода	

Источник: методическая литература

В стоимость объектов включена стоимость полного комплекса строительно-монтажных работ с лимитированными затратами и прочие расходы.

При заданных требованиях к точности оценки и наличии исходной информации наиболее предпочтительным и общеприменимым является метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы). За единицу потребительских свойств в данном Отчете принимается 1 куб. м. строительного объема оцениваемых зданий.

Для оценки стоимости замещения в рамках затратного подхода в настоящем Отчете использовался метод сравнительной единицы с использованием сборников:

- КО-ИНВЕСТ «Складские здания. Укрупненные показатели стоимости строительства», Москва, 2014 г.
- КО-ИНВЕСТ «Складские здания. Укрупненные показатели стоимости строительства», Москва, 2011 г.
- КО-ИНВЕСТ «Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства», Москва, 2011 г.
- КО-ИНВЕСТ «Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства», Москва, 2014 г.

При использовании сборников серии «Справочник оценщика» в рамках затратного подхода стоимость воспроизводства/замещения определялась по формуле:

$$C_{\text{в}} = (C_{\text{баз}} + SDC) \times K \times N \times ДКИ \times K_{\text{предп}} \times K_{\text{ндс}}, \text{ где:}$$

- $C_{\text{в}}$ - стоимость воспроизводства/замещения без учета износа объекта оценки;

- ü $C_{\text{баз}}$ - справочный стоимостной показатель на единицу измерения объектов недвижимости по состоянию на дату, указанную в справочнике;
- ü SDC - итоговая поправка по первой группе поправок, выраженная в руб. на 1 единицу измерения объекта недвижимости;
- ü K - общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок;
- ü N - количество единиц измерения в оцениваемом объекте (строительный объем, площадь и др.);
- ü ДКИ - коэффициент учёта дополнительных косвенных издержек (затраты на инженерное обеспечение);
- ü $K_{\text{предп}}$ - коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;
- ü $K_{\text{ндс}}$ - коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость.

При выборе объекта-аналога в справочном сборнике необходимо учесть качественные и количественные характеристики объекта оценки, а также класс конструктивных систем.

Таблица 8.2

Классы конструктивных систем зданий и сооружений

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Здания		
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	Древесина	КС-2
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а
Железобетон	Железобетон в каркасных системах	КС-3
	Железобетон в бескаркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7
Сооружения		
С преимущественным применением:		
Нерудных и бетона		КС-8
Монолитного железобетона		КС-9
Сборного железобетона		КС-10
Конструкционной стали		КС-11
Стальных труб		КС-12
Древесины		КС-13
Кабелей и проводов		КС-14
Объекты благоустройства прилегающей территории		КС-15

Источник: КО – ИНВЕСТ «Объекты архитектурного наследия. Укрупненные показатели стоимости строительства», Москва, 2011г. таблица 1.1.

В соответствии с функциональным назначением, описанием конструктивного и объемно-планировочного решения из имеющихся в сборниках КО-ИНВЕСТ типовых объектов Оценщиком были отобраны наиболее сопоставимые объекты-аналоги.

Их характеристика представлена в таблице ниже.

Таблица 8.3

Краткое описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Наименование, краткая характеристика	Назначение	Код объекта-аналога	Единица измерения	Справочная стоимость, руб.	КС	Год справочника
1. Цех по производству минеральной ваты, общая площадь -7404,0 м ² , здание одноэтажное, размеры в плане: 36,0х204,0 м ² .	Цех по производству минеральной ваты	ПЗ.04.017	1 куб.м.	2 648,20	5	2011
2. Склад сырья с отделением обработки, общая площадь -2579,5 м ² , здание одноэтажное, размеры в плане 47,3х54,0 м.	Склад сырья	гцС3.11.000.0004	1 куб.м.	3 749,00	5	2014
3. Цех по производству "сэндвич-панелей", общая площадь -5437,0 м ² , здание одноэтажное, размеры в плане	Цех для производства сэндвич-панелей	ПЗ.04.017	1 куб.м.	2 648,20	5	2011

Наименование, краткая характеристика	Назначение	Код объекта-аналога	Единица измерения	Справочная стоимость, руб.	КС	Год справочника
36,0x150,0 м.						
4. Цех по производству вентиляционного оборудования, общая площадь -6525,0 м2, здание одноэтажное, размеры в плане: 36,0x180,0 м.	Цех вент.оборудования и теплообменников	П3.04.017	1 куб.м.	2 648,20	5	2011
5. Логистический комплекс, общая площадь: -7395,0 м2, здание одноэтажное, размеры в плане 36,0x204,0 м.	Цех модульных конструкций	П3.04.017	1 куб.м.	2 648,20	5	2011
6. Навесы - 3 шт, в т.ч.: общая площадь - 10645,3 м2, размеры в плане 72,0x150,0 м - 1 шт.; общая площадь -6480,0 м2, размеры в плане 36,0x200,0 м - 2 шт.	Навес цеха минеральной ваты	ruC5.21.000.0249	1 кв.м.	1 544,00	12	2014
	Навес цеха сэндвич панелей	ruC5.21.000.0249	1 кв.м.	1 544,00	12	2014
	Навес цех вентиляционного оборудования	ruC5.21.000.0249	1 кв.м.	1 544,00	12	2014
7. Административный корпус логистического комплекса, галерея, общая площадь -1871,2 м2, здание трехэтажное, размеры в плане 16,0x44,0 м, высота Н -13,05 м.	Административный корпус	П3.04.168	1 куб.м.	12 435,91	4	2011
8. Административно-бытовой корпус цеха вентооборудования и теплообменников, здание двухэтажное, общая площадь -2591,6 м2, размеры в плане 16,0x89,5 м, высота Н - 8,85 м.	АБК цеха вентооборудования и теплообменников	П3.04.168	1 куб.м.	12 435,91	4	2011
9. Административно-бытовой корпус цеха "сэндвич-панелей", здание двухэтажное, общая площадь -2592,5 м2, размеры в плане 16,0x89,5 м, высота Н - 8,85 м.	АБК цеха сэндвич-панелей	П3.04.168	1 куб.м.	12 435,91	4	2011
10. Административно-бытовой корпус цеха минеральной ваты, общая площадь -2955,5 м2, здание трехэтажное, размеры в плане 16,0x84,5 м, Н - 13,05 м.	АБК цеха минеральной ваты	П3.04.168	1 куб.м.	12 435,91	4	2011
11. КПП: 2 здания, площадью 24,4 м2 каждое. Здания одноэтажные. Навес, общая площадь -521,0 м2.	КПП №2	ruC5.15.000.0220	1 куб.м.	8 335,00	1	2014
	КПП	ruC5.15.000.0220	1 куб.м.	8 335,00	1	2014
	Навес	ruC5.21.000.0249	1 кв.м.	1 544,00	12	2014
12. Здание котельной, одноэтажное	Котельная газовая 5-секционная	ruC5.17.000.0229	1 куб.м.	4 310,00	1	2014
13. Склад газовых баллонов, размеры в плане 7,2x9,0 м., строительный объем - 282,2 м3, общая площадь -64,8 м2.	Склад газовых баллонов	ruC3.18.000.0029	1 куб.м.	7 831,00	1	2014
14. Хранилище компонентов для приготовления связующего, здание одноэтажное, строительный объем - 2577,0 м3, общая площадь 293,0 м2.	Склад компонентов	С3.11.014	1 куб.м.	2 112,02	10	2011
15. Станция обратного водоснабжения, здание одноэтажное, строительный объем -704,0 м3, общая площадь -297,0 м2.	--	М3.05.002.0004	1 куб.м.	8 154,00	1	2014
16. Внутриплощадочные железнодорожные пути: 2 ветки протяженностью 230,0 м. каждая.	--	М3.07.013.0001	1 пог.м.	72 770,00	4	2014
17. Ограждение складской территории - 1400 п.м.	Ограждение территории, забор	ruC5.23.000.0302	1 пог.м.	486,00	13	2014
18. Мачты освещения. Марка VM-25-B/8-М. Количество - 6 шт., высота 25м.	Мачты освещения	М3.04.058.0001	1 шт.	769 574,00	11	2014

Источник: Справочники КО – ИНВЕСТ, данные из открытых источников

Стоимостные показатели, представленные в справочнике, соответствуют базовому региону (Московская область). В случае необходимости привязки справочных показателей к местным условиям, а также необходимости учета дополнительных улучшений или

расхождения конструктивных элементов оцениваемого объекта и объекта-аналога, необходимо ввести следующие поправки:

Первая группа поправок (SDC), выраженная в руб. на единицу измерения объекта недвижимости:

Û на отличие в объёмно-планировочных решениях;

Û на различие в конструктивных решениях и инженерных системах.

Поправки на отличие в объёмно - планировочных решениях применяются в соответствии с разделом 1 Сборников Ко-Инвест. В данном случае, к объекту-аналогу поправки не применяется, так как объект-аналог подбирался с учетом указанных характеристик.

На различие в конструктивных решениях. Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения существенно отличается от технического решения этого элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_c * \phi_o / \phi_c, \text{ где:}$$

Û C_o и C_c – стоимость конструктивного элемента соответственно оцениваемого или для справочного здания и сооружения;

Û ϕ_c и ϕ_o – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения.

По данному параметру корректировка не вводилась ввиду отсутствия различий.

Группа поправок (K), выраженная в виде корректирующих коэффициентов:

Û на различие в строительном объеме или площади объекта недвижимости;

Û на сейсмичность;

Û на величину прочих и непредвиденных затрат;

Û на региональное различие в уровне цен;

Û на изменение цен после издания справочника.

Поправка на разницу в объеме принята в соответствии с таблицей 1.5. сборника Ко-Инвест «Общественные здания», Москва, 2011 г.

Таблица 8.4

Поправка на разницу в объеме или площади объекта недвижимости

Vo/Vспр	Ko	So/Scспр	Ko
0,29 - 0,10	1,22	0,49-0,25	1,20
0,49 - 0,30	1,20	0,86-0,50	1,10
0,71 - 0,50	1,16	0,85-1,15	1,00
0,70 - 1,30	1,00	1,16-1,50	0,95
1,31 - 2,00	0,87	1,50-2,00	0,93

Источник: Таблица 1.5. сборника Ко-Инвест «Общественные здания», Москва, 2011 г.

Ввиду несопоставимости в площади некоторых оцениваемых объектов и объектов-аналогов, Оценщик вводит корректировку.

Таблица 8.5

Поправка на разницу в объеме или площади объекта недвижимости

Наименование, краткая характеристика	Назначение	Корректирующий коэффициент разницы площади/объема
1. Цех по производству минеральной ваты, общая площадь -7404,0 м2, здание одноэтажное, размеры в плане: 36,0x204,0 м.	Цех по производству минеральной ваты	1,00
2. Склад сырья с отделением обработки, общая площадь -2579,5 м2, здание одноэтажное, размеры в плане 47,3x54,0 м.	Склад сырья	1,00
3. Цех по производству "сэндвич-панелей", общая площадь -5437,0 м2, здание одноэтажное, размеры в плане 36,0x150,0 м.	Цех для производства сэндвич-панелей	1,16
4. Цех по производству вентиляционного оборудования, общая площадь - 6525,0 м2, здание одноэтажное, размеры в плане: 36,0x180,0 м.	Цех вент.оборудования и теплообменников	1,00
5. Логистический комплекс, общая площадь: -7395,0 м2, здание одноэтажное, размеры в плане 36,0x204,0 м.	Цех модульных конструкций	1,00

Наименование, краткая характеристика	Назначение	Корректирующий коэффициент разницы площади/объема
6. Навесы - 3 шт, в т.ч.: общая площадь -10645,3 м2, размеры в плане 72,0x150,0 м - 1 шт.; общая площадь -6480,0 м2, размеры в плане 36,0x200,0 м - 2 шт.	Навес цеха минеральной ваты	1,00
	Навес цеха сэндвич панелей	1,00
	Навес цех вентиляционного оборудования	1,00
7. Административный корпус логистического комплекса, галерея, общая площадь -1871,2 м2, здание трехэтажное, размеры в плане 16,0x44,0 м, высота Н -13,05 м.	Административный корпус	0,87
8. Административно-бытовой корпус цеха вентооборудования и теплообменников, здание двухэтажное, общая площадь -2591,6 м2, размеры в плане 16,0x89,5 м, высота Н - 8,85 м.	АБК цеха вентооборудования и теплообменников	0,87
9. Административно-бытовой корпус цеха "сэндвич-панелей", здание двухэтажное, общая площадь -2592,5 м2, размеры в плане 16,0x89,5 м, высота Н - 8,85 м.	АБК цеха сэндвич-панелей	0,87
10. Административно-бытовой корпус цеха минеральной ваты, общая площадь -2955,5 м2, здание трехэтажное, размеры в плане 16,0x84,5 м, Н - 13,05 м.	АБК цеха минеральной ваты	0,87
11. КПП: 2 здания, площадью 24,4 м2 каждое. Здания одноэтажные. Навес, общая площадь -521,0 м2.	КПП №2	1,00
	КПП	1,00
	Навес	1,00
12. Здание котельной, одноэтажное	Котельная газовая 5-секционная	1,00
13. Склад газовых баллонов, размеры в плане 7,2x9,0 м., строительный объем -282,2 м3, общая площадь -64,8 м2.	Склад газовых баллонов	1,00
14. Хранилище компонентов для приготовления связующего, здание одноэтажное, строительный объем -2577,0 м3, общая площадь 293,0 м2.	Склад компонентов	1,16
15. Станция обратного водоснабжения, здание одноэтажное, строительный объем -704,0 м3, общая площадь -297,0 м2.	--	1,00
16. Внутриплощадочные железнодорожные пути: 2 ветки протяженностью 230,0 м. каждая.	--	1,00
17. Ограждение складской территории - 1400 п.м.	Ограждение территории, забор	1,00
18. Мачты освещения. Марка ВМ-25-В/8-М. Количество - 6 шт., высота 25м.	Мачты освещения	1,00

Источник: Справочники КО – ИНВЕСТ, данные из открытых источников

Поправка на сейсмичность определялась в соответствии с разделом 5.2 «Общее сейсмическое районирование территории Российской Федерации ОСР-97» и таблицей 1.6. сборника Ко-Инвест «Общественные здания», Москва, 2011 г.

Таблица 8.6

Поправка на разницу в сейсмичности

Сейсмичность в баллах	Поправка
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Источник: Таблица 1.6. сборника Ко-Инвест «Общественные здания», Москва, 2011 г.

Корректировка составила 1, так как объекты оценки расположены в г. Воронеж, относящейся к 6 району сейсмичности.

На величину прочих и непредвиденных затрат корректирующий коэффициент вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях, согласно формуле:

$K_{пз} = P_0 / P_{спр}$, где:

- P_0 – сложившийся в районе расположения оцениваемого здания соотношение между полной сметной стоимостью строительства здания по всем 12 главам сводного сметного расчета плюс непредвиденные работы и затраты к

стоимости по локальным сметным расчетам, включающим в себя прямые затраты на выполнение работ, накладные расходы и сметную прибыль

- $P_{\text{спр}}$ -охарактеризованное выше соотношение, учтенное в справочнике.

Отличия доначислений не существенны, в связи с этим, корректировка на величину прочих и непредвиденных затрат не вводилась.

На изменение цен после издания справочника. При определении стоимости замещения Оценщиком были использованы базовые удельные стоимостные показатели в уровне цен января 2011 г. и 2014 г. а также индексы изменения стоимости строительства (коэффициенты пересчета) для пересчета этих показателей в уровень текущих (на дату проведения оценки) цен. Индекс изменения цен принят на основании Справочника «Ко-инвест. Индексы цен в строительстве» №97. Данные представлены ниже.

Выпуск 97 • октябрь 2016

34

2

строительно-
монтажные
работы

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
1-й кв.	10,296	7,812	8,493	7,599	8,419	8,442	8,039
2-й кв.	9,985	7,826	8,284	7,715	8,247	8,299	8,307
3-й кв.	9,869	8,002	8,341	7,849	8,184	8,445	8,261
4-й кв.	9,960	8,174	8,512	7,970	8,239	8,533	8,324
2016 г.							
1-й кв.	10,004	8,200	8,586	8,026	8,236	8,533	8,325
2-й кв.	10,122	8,272	8,707	8,119	8,305	8,586	8,412
июль	10,262	8,394	8,824	8,254	8,381	8,692	8,533
август	10,380	8,468	8,915	8,329	8,478	8,723	8,627
сентябрь	10,419	8,498	8,949	8,366	8,513	8,737	8,663
3-й кв.	10,354	8,453	8,896	8,316	8,457	8,717	8,608
4-й кв.							
2016 г. ПРОГНОЗ							
октябрь	10,454	8,527	8,980	8,395	8,542	8,767	8,692
ноябрь	10,490	8,556	9,010	8,424	8,571	8,797	8,722
декабрь	10,526	8,585	9,041	8,452	8,600	8,826	8,752

Источник: Сборник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» №97

Таким образом, коэффициент изменения цен после издания справочника составляет 1,396 – на 2011 год и 1,103 – на 2014 год.

Данный коэффициент принят с соотносением к Московской области, так как справочные цены представлены для Московской области, а региональное различие цен учитывается отдельным коэффициентом. Во избежание удвоения коэффициента регионального различия Оценщик принимает значение для Московской области.

Следует отметить, что данный показатель не включает различие в региональном уровне цен между Воронежской и Московской областью (базовый регион).

Региональный коэффициент был принят Оценщиком на основании Справочника «Ко-инвест. Индексы цен в строительстве» №97:

8.2. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

8.2.1. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ на 01.07.2016 года

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять поправочный коэффициент 1.2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	малых стенных ячеек и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сандвич»	вытрак- ных кон- струкций	панелей «сандвич»	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железо- бетона и стали	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона в бескар- касных системах	железобетона в каркас- ных системах	стали	стали и железо- бетона	железо- бетона и стали	логие стальные тонно- стенные конструк- ции	древе- сины
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	0,999	0,910	0,964	1,035	0,944	0,940	0,950	0,942	1,001	1,084
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,120	0,999	1,104	0,888	1,023	1,040	1,040	1,038	1,053	1,108
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,365	1,218	1,348	1,082	1,247	1,267	1,268	1,265	1,283	1,351
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,108	0,920	1,069	1,029	0,875	0,992	0,981	0,977	1,016	1,151
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,348	1,119	1,301	1,253	1,187	1,207	1,194	1,189	1,237	1,401
Вологодская область	0,911	0,796	0,861	0,846	0,832	0,844	0,849	0,879	0,858	0,868
Мурманская область *	1,356	1,221	1,420	1,085	1,282	1,306	1,292	1,264	1,320	1,338
Северо-Западный район										
г. Санкт-Петербург	1,034	0,982	1,064	0,885	1,018	1,030	1,011	1,033	1,018	1,016
Ленинградская область	1,129	1,044	1,262	0,857	1,091	1,111	1,109	1,092	1,107	1,085
Новгородская область	0,935	0,888	0,928	0,839	0,894	0,928	0,920	0,921	0,931	0,911
Псковская область	0,823	0,745	0,773	0,770	0,763	0,784	0,785	0,824	0,840	0,832
Центральный район										
Брянская область	0,808	0,777	0,744	0,762	0,782	0,794	0,777	0,814	0,804	0,762
Владимирская область	0,868	0,835	0,796	0,779	0,800	0,843	0,825	0,839	0,838	0,888
Ивановская область	0,934	0,842	0,840	0,867	0,834	0,852	0,830	0,865	0,890	0,874
Калужская область	0,867	0,788	0,831	0,744	0,810	0,835	0,820	0,848	0,845	0,859
Костромская область	0,783	0,707	0,719	0,681	0,736	0,763	0,749	0,791	0,751	0,761
г. Москва	1,180	1,173	1,350	0,942	1,219	1,239	1,239	1,182	1,287	1,239
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Орловская область	0,819	0,840	0,816	0,763	0,816	0,850	0,830	0,854	0,855	0,820
Рязанская область	0,823	0,743	0,762	0,799	0,776	0,803	0,789	0,833	0,810	0,785
Смоленская область	0,780	0,733	0,747	0,776	0,783	0,794	0,803	0,817	0,819	0,800
Тверская область	0,844	0,812	0,863	0,781	0,848	0,865	0,864	0,890	0,904	0,850
Тульская область	0,891	0,804	0,846	0,868	0,830	0,850	0,852	0,872	0,860	0,859
Ярославская область	0,900	0,802	0,819	0,760	0,816	0,839	0,835	0,852	0,844	0,862
Волго-Вятский район										
Республика Марий Эл	0,870	0,737	0,796	0,771	0,760	0,788	0,784	0,793	0,810	0,808
Республика Мордовия	0,842	0,765	0,786	0,812	0,782	0,812	0,808	0,829	0,848	0,835
Чувашская Республика	0,868	0,781	0,848	0,805	0,831	0,834	0,860	0,857	0,879	0,888
Кировская область	0,927	0,830	0,862	0,814	0,857	0,872	0,876	0,894	0,904	0,895
Нижегородская область	0,805	0,740	0,703	0,734	0,700	0,749	0,751	0,764	0,771	0,789
Центрально-Черноземный район										
Белгородская область	0,839	0,765	0,779	0,864	0,779	0,793	0,774	0,804	0,849	0,856
Воронежская область	0,827	0,800	0,812	0,836	0,832	0,843	0,841	0,806	0,868	0,856

8
Региональные
коэффициенты
КО-ИНВЕС

Расчет затрат на замещение представлен ниже в таблице.

Расчет затрат на замещение в рамках затратного подхода

Наименование, краткая характеристика	Строительный объем, куб.м.	Код объекта-аналога	Справочная стоимость, руб.	Корректировка на различия в конструктивных системах	Поправка на строительный объем/площадь	Поправочный климатический коэффициент	Региональный коэффициент	Индекс изменения стоимости	Затраты на воспроизводство/з замещение, руб.
1. Цех по производству минеральной ваты, общая площадь -7404,0 м2, здание одноэтажное, размеры в плане: 36,0x204,0 м2.	79 613	ПЗ.04.017	2 648,20	0	1,00	1,00	0,859	1,396	252 900 434
2. Склад сырья с отделением обработки, общая площадь - 2579,5 м2, здание одноэтажное, размеры в плане 47,3x54,0 м.	27 737	ruC3.11.000.0004	3 749,00	0	1,00	1,00	0,859	1,103	98 555 264
3. Цех по производству "сэндвич-панелей", общая площадь -5437,0 м2, здание одноэтажное, размеры в плане 36,0x150,0 м.	58 462	ПЗ.04.017	2 648,20	0	1,16	1,00	0,859	1,396	215 425 566
4. Цех по производству вентиляционного оборудования, общая площадь -6525,0 м2, здание одноэтажное, размеры в плане: 36,0x180,0 м.	70 161	ПЗ.04.017	2 648,20	0	1,00	1,00	0,859	1,396	222 875 000
5. Логистический комплекс, общая площадь: -7395,0 м2, здание одноэтажное, размеры в плане 36,0x204,0 м.	79 516	ПЗ.04.017	2 648,20	0	1,00	1,00	0,859	1,396	252 592 302
6. Навесы - 3 шт, в т.ч.: общая площадь -10645,3 м2, размеры в плане 72,0x150,0 м - 1 шт.; общая площадь - 6480,0 м2, размеры в плане 36,0x200,0 м - 2 шт.	-	ruC5.21.000.0249	1 544,00	0	1,00	1,00	0,849	1,103	15 393 151
	-	ruC5.21.000.0249	1 544,00	0	1,00	1,00	0,849	1,103	9 370 109
	-	ruC5.21.000.0249	1 544,00	0	1,00	1,00	0,849	1,103	9 370 109
7. Административный корпус логистического комплекса, галерея, общая площадь -1871,2 м2, здание трехэтажное, размеры в плане 16,0x44,0 м, высота Н -13,05 м.	27 132	ПЗ.04.168	12 435,91	0	0,87	1,00	0,848	1,396	347 527 509
8. Административно-бытовой корпус цеха вентооборудования и теплообменников, здание двухэтажное, общая площадь -2591,6 м2, размеры в плане 16,0x89,5 м, высота Н - 8,85 м.	25 484	ПЗ.04.168	12 435,91	0	0,87	1,00	0,848	1,396	326 418 658
9. Административно-бытовой корпус цеха "сэндвич-панелей", здание двухэтажное, общая площадь -2592,5 м2, размеры в плане 16,0x89,5 м, высота Н - 8,85 м.	25 493	ПЗ.04.168	12 435,91	0	0,87	1,00	0,848	1,396	326 533 937
10. Административно-бытовой корпус цеха минеральной ваты, общая площадь -2955,5 м2, здание трехэтажное, размеры в плане 16,0x84,5 м, Н - 13,05 м.	42 855	ПЗ.04.168	12 435,91	0	0,87	1,00	0,848	1,396	548 919 777
11. КПП: 2 здания, площадью 24,4 м2 каждое. Здания одноэтажные. Навес, общая площадь -521,0 м2.	81	ruC5.15.000.0220	8 335,00	0	1,00	1,00	0,815	1,103	607 237
	81	ruC5.15.000.0220	8 335,00	0	1,00	1,00	0,815	1,103	607 237
	-	ruC5.21.000.0249	1 544,00	0	1,00	1,00	0,849	1,103	753 368
12. Здание котельной, одноэтажное	1 000	ruC5.17.000.0229	4 310,00	0	1,00	1,00	0,815	1,103	3 876 543
13. Склад газовых балонов, размеры в плане 7,2x9,0 м.,	282,2	ruC3.18.000.0029	7 831,00	0	1,00	1,00	0,815	1,103	1 987 657

Наименование, краткая характеристика	Строительный объем, куб.м.	Код объекта-аналога	Справочная стоимость, руб.	Корректировка на различия в конструктивных системах	Поправка на строительный объем/площадь	Поправочный климатический коэффициент	Региональный коэффициент	Индекс изменения стоимости	Затраты на воспроизводство/замещение, руб.
строительный объем -282,2 м3, общая площадь -64,8 м2.									
14. Хранилище компонентов для приготовления связующего, здание одноэтажное, строительный объем - 2577,0 м3, общая площадь 293,0 м2.	2 577,0	С3.11.014	2 112,02	0	1,16	1,00	0,858	1,396	7 564 318
15. Станция оборотного водоснабжения, здание одноэтажное, строительный объем -704,0 м3, общая площадь -297,0 м2.	704,0	М3.05.002.0004	8 154,00	0	1,00	1,00	0,815	1,103	5 163 102
16. Внутриплощадочные железнодорожные пути: 2 ветки протяженностью 230,0 м. каждая.	-	М3.07.013.0001	72 770,00	0	1,00	1,00	0,848	1,103	31 312 003
17. Ограждение складской территории - 1400 п.м.	-	ruC5.23.000.0302	486,00	0	1,00	1,00	0,873	1,103	654 810
18. Мачты освещения. Марка VM-25-B/8-M. Количество - 6 шт., высота 25м.	-	М3.04.058.0001	769 574,00	0	1,00	1,00	0,926	1,103	4 713 731

Источник: расчеты Оценщика

Определение затрат на инженерное обеспечение (дополнительные косвенные издержки)

Дополнительные косвенные издержки (ДКИ), включающие расходы, характерные для сопровождения строительства в современных рыночных условиях (страховка, реклама, аренда и т.п.), и в прежних системах ценообразования строительной продукции не учитывавшиеся, определяются по задаваемой самим пользователем на основании рыночной информации процентной норме ($n_1\%$) от сметной стоимости строительства

$$ДКИ = n_1\% \times ССС.$$

Самым популярным является комплекс Справочников оценщика (КО-Инвест), которые позволяют производить расчеты по определению потребности в денежных средствах или инвестициях, необходимых для строительства объектов различного назначения.

Так как оценке подлежат, в том числе, и объекты инженерной инфраструктуры, то доначисления не требуются.

Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (инвестора) является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли предпринимателя в денежном выражении (Profit) зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от затрат на замещение (общей сметной стоимости строительства), принимаемых в качестве основы для расчетов:

$$Profit = Pr \times (ССС + ДКИ).$$

При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся:

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

Для определения величины прибыли предпринимателя был использован Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том I, часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов:

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

Таблица 16

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

Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том I, часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов – 2016 год

Величина прибыли предпринимателя принимается Оценщиком на уровне среднего значения из диапазона. Величина прибыли предпринимателя составила 19%.

Для вспомогательных объектов данный параметр принят равным 0%.

Расчет затрат на замещение/воспроизводство с учетом прибыли предпринимателя и затрат на инженерное обеспечение объекта недвижимости представлен в таблице ниже.

Таблица 8.8

Расчет затрат на замещение с учетом прибыли предпринимателя и затрат на инженерное обеспечение в рамках затратного подхода

Наименование, краткая характеристика	Затраты на воспроизводство /замещение, руб.	Затраты на инженерное обеспечение	Прибыль предпринимателя	Коэффициент НДС	Полная восстановительная стоимость без НДС (18%) на дату проведения оценки, руб.
1. Цех по производству минеральной ваты, общая площадь -7404,0 м2, здание одноэтажное, размеры в плане: 36,0x204,0 м2.	252 900 434	0	19%	1,00	300 951 516
2. Склад сырья с отделением обработки, общая площадь -2579,5 м2, здание одноэтажное, размеры в плане 47,3x54,0 м.	98 555 264	0	19%	1,00	117 280 764
3. Цех по производству "сэндвич-панелей", общая площадь -5437,0 м2, здание одноэтажное, размеры в плане 36,0x150,0 м.	215 425 566	0	19%	1,00	256 356 424
4. Цех по производству вентиляционного оборудования, общая площадь -6525,0 м2, здание одноэтажное, размеры в плане: 36,0x180,0 м.	222 875 000	0	19%	1,00	265 221 250
5. Логистический комплекс, общая площадь: -7395,0 м2, здание одноэтажное, размеры в плане 36,0x204,0 м.	252 592 302	0	19%	1,00	300 584 839
6. Навесы - 3 шт., в т.ч.: общая площадь - 10645,3 м2, размеры в плане 72,0x150,0 м - 1 шт.; общая площадь -6480,0 м2, размеры в плане 36,0x200,0 м - 2 шт.	15 393 151	0	19%	1,00	18 317 850
	9 370 109	0	19%	1,00	11 150 429
	9 370 109	0	19%	1,00	11 150 429
7. Административный корпус логистического комплекса, галерея, общая площадь -1871,2 м2, здание трехэтажное, размеры в плане 16,0x44,0 м, высота Н -13,05 м.	347 527 509	0	19%	1,00	413 557 735
8. Административно-бытовой корпус цеха вентооборудования и теплообменников, здание двухэтажное, общая площадь -2591,6 м2, размеры в плане 16,0x89,5 м, высота Н - 8,85 м.	326 418 658	0	19%	1,00	388 438 203
9. Административно-бытовой корпус цеха "сэндвич-панелей", здание двухэтажное, общая площадь -2592,5 м2, размеры в плане 16,0x89,5 м, высота Н - 8,85 м.	326 533 937	0	19%	1,00	388 575 385
10. Административно-бытовой корпус цеха минеральной ваты, общая площадь -2955,5 м2, здание трехэтажное, размеры в плане 16,0x84,5 м, Н - 13,05 м.	548 919 777	0	19%	1,00	653 214 534
11. КПП: 2 здания, площадью 24,4 м2 каждое. Здания одноэтажные. Навес, общая площадь -521,0 м2.	607 237	0	0%	1,00	607 237
	607 237	0	0%	1,00	607 237
	753 368	0	0%	1,00	753 368
12. Здание котельной, одноэтажное	3 876 543	0	0%	1,00	3 876 543
13. Склад газовых баллонов, размеры в плане 7,2x9,0 м., строительный объем - 282,2 м3, общая площадь -64,8 м2.	1 987 657	0	19%	1,00	2 365 312

Наименование, краткая характеристика	Затраты на воспроизводство /замещение, руб.	Затраты на инженерное обеспечение	Прибыль предприятия	Коэффициент НДС	Полная восстановительная стоимость без НДС (18%) на дату проведения оценки, руб.
14. Хранилище компонентов для приготовления связующего, здание одноэтажное, строительный объем - 2577,0 м3, общая площадь 293,0 м2.	7 564 318	0	19%	1,00	9 001 538
15. Станция оборотного водоснабжения, здание одноэтажное, строительный объем -704,0 м3, общая площадь -297,0 м2.	5 163 102	0	0%	1,00	5 163 102
16. Внутриплощадочные железнодорожные пути: 2 ветки протяженностью 230,0 м. каждая.	31 312 003	0	0%	1,00	31 312 003
17. Ограждение складской территории - 1400 п.м.	654 810	0	0%	1,00	654 810
18. Мачты освещения. Марка ВМ-25-В/8-М. Количество - 6 шт., высота 25м.	4 713 731	0	0%	1,00	4 713 731

Источник: расчеты Оценщика

Определение величины накопленного износа

Устаревание (*obsolescence*) утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды (МСО 2013).

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости устаревание определяют следующие факторы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее «накопленного износа») AD определяется из соотношения:

$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right),$$

где:

- AD – накопленный износ, %;
D – физический износ, %;
FO – функциональное устаревание, %;
EO – экономическое устаревание, %.

Физический износ (*deterioration*) – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов здания.

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

Устранимым считается такой износ, издержки на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа.

Физический износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустранимым.

Функциональное устаревание (*functional obsolescence*) – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов (МСО 2013).

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает

величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустранимым.

Физический износ и функциональное устаревание обычно присущи улучшениям.

Экономическое устаревание (*external obsolescence*) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту (МСО 2013).

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения). Поэтому внешнее устаревание рассматривается по отношению к объекту в целом и относится как к земельному участку, так и к улучшениям в определенных пропорциях.

Сведения о накопленном износе представлены в разделе 6.4.1 настоящего Отчета.

Стоимость оцениваемых объектов с учётом накопленного износа по состоянию на дату проведения оценки рассчитывается по формуле:

$$C = C_e \times (1 - I_{\text{накопл}})$$

Таким образом, рыночная стоимость объекта в рамках затратного подхода, по состоянию на дату проведения оценки составляет:

Таблица 8.9

Расчет рыночной стоимости объекта оценки без учета прав на земельный участок

Наименование, краткая характеристика	Полная восстановительная стоимость, руб.	Физический износ (D)	Функциональное устаревание (FO)	Внешнее устаревание (EO)	Накопленный износ (AD)	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1. Цех по производству минеральной ваты, общая площадь -7404,0 м2, здание одноэтажное, размеры в плане: 36,0x204,0 м2.	300 951 516	0%	0%	0%	0%	300 951 516
2. Склад сырья с отделением обработки, общая площадь -2579,5 м2, здание одноэтажное, размеры в плане 47,3x54,0 м.	117 280 764	0%	0%	0%	0%	117 280 764
3. Цех по производству "сэндвич-панелей", общая площадь -5437,0 м2, здание одноэтажное, размеры в плане 36,0x150,0 м.	256 356 424	0%	0%	0%	0%	256 356 424
4. Цех по производству вентиляционного оборудования, общая площадь -6525,0 м2, здание одноэтажное, размеры в плане: 36,0x180,0 м.	265 221 250	0%	0%	0%	0%	265 221 250
5. Логистический комплекс, общая площадь: -7395,0 м2, здание одноэтажное, размеры в плане 36,0x204,0 м.	300 584 839	0%	0%	0%	0%	300 584 839
6. Навесы - 3 шт, в т.ч.: общая площадь -10645,3 м2, размеры в плане 72,0x150,0 м - 1 шт.; общая площадь -6480,0 м2, размеры в плане 36,0x200,0 м - 2 шт.	18 317 850	0%	0%	0%	0%	18 317 850
	11 150 429	0%	0%	0%	0%	11 150 429
	11 150 429	0%	0%	0%	0%	11 150 429
7. Административный корпус логистического комплекса, галерея, общая площадь -1871,2 м2, здание трехэтажное, размеры в плане 16,0x44,0 м, высота Н -13,05 м.	413 557 735	0%	0%	0%	0%	413 557 735
8. Административно-бытовой корпус цеха вентооборудования и теплообменников, здание двухэтажное, общая площадь -2591,6 м2, размеры в плане 16,0x89,5 м, высота Н - 8,85 м.	388 438 203	0%	0%	0%	0%	388 438 203
9. Административно-бытовой корпус цеха "сэндвич-панелей", здание двухэтажное, общая площадь -2592,5 м2, размеры в плане 16,0x89,5 м, высота Н - 8,85 м.	388 575 385	0%	0%	0%	0%	388 575 385
10. Административно-бытовой корпус цеха минеральной ваты, общая площадь -2955,5 м2, здание трехэтажное, размеры в плане 16,0x84,5 м, Н - 13,05 м.	653 214 534	0%	0%	0%	0%	653 214 534
11. КПП: 2 здания, площадью 24,4 м2 каждое. Здания одноэтажные. Навес, общая площадь -521,0 м2.	607 237	0%	0%	0%	0%	607 237
	607 237	0%	0%	0%	0%	607 237
	753 368	0%	0%	0%	0%	753 368
12. Здание котельной, одноэтажное	3 876 543	0%	0%	0%	0%	3 876 543
13. Склад газовых баллонов, размеры в плане 7,2x9,0 м., строительный объем -282,2 м3, общая площадь -64,8 м2.	2 365 312	0%	0%	0%	0%	2 365 312
14. Хранилище компонентов для приготовления связующего, здание одноэтажное, строительный объем -2577,0 м3, общая площадь 293,0 м2.	9 001 538	0%	0%	0%	0%	9 001 538
15. Станция оборотного водоснабжения, здание одноэтажное, строительный объем -704,0 м3, общая площадь -297,0 м2.	5 163 102	0%	0%	0%	0%	5 163 102
16. Внутриплощадочные железнодорожные пути: 2 ветки протяженностью 230,0 м. каждая.	31 312 003	0%	0%	0%	0%	31 312 003
17. Ограждение складской территории - 1400 п.м.	654 810	0%	0%	0%	0%	654 810

Наименование, краткая характеристика	Полная восстановительная стоимость, руб.	Физический износ (D)	Функциональное устаревание (FO)	Внешнее устаревание (EO)	Накопленный износ (AD)	Рыночная стоимость без НДС, руб.
18. Мачты освещения. Марка ВМ-25-В/8-М. Количество - 6 шт., высота 25м.	4 713 731	0%	0%	0%	0%	4 713 731
<i>Рыночная стоимость при условии 100%-готовности</i>						3 183 854 239
<i>Степень готовности</i>						53%
<i>Рыночная стоимость при условии фактической готовности на дату определения стоимости</i>						1 687 442 747

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость объекта незавершенного строительства без учета стоимости прав на земельный участок, а также без учета стоимости внутриплощадочных инженерных сетей и сооружений, полученная в рамках затратного подхода, составляет **1 687 442 747 рублей без учета НДС.**

Также присутствуют объекты, по которым отсутствует характеристики, необходимые для оценки рыночной стоимости методом удельных показателей. Для данных объектов Оценщик применял индексный метод.

В качестве индексируемой величины Оценщик принимал балансовую стоимость.

Индекс изменения цен принят на основании Справочника «Ко-инвест. Индексы цен в строительстве» №97. Данные представлены ниже.

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

35

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центрально-Черноземный район				Поволжский район		
	Воронежская область	Курская область	Липецкая область	Тамбовская область	Республика Калмыкия	Республика Татарстан	Астраханская область
01.01.1984	0,06063	0,05966	0,07056	0,07082	0,08151	0,05622	0,06716
01.01.1991	0,09882	0,09702	0,11442	0,11594	0,13244	0,09160	0,10966
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,218	1,114	1,188	1,127	1,064	1,262	1,348
2001 г.	1,475	1,438	1,471	1,474	1,292	1,492	1,729
2002 г.	1,727	1,682	1,773	1,808	1,549	1,748	2,052
2003 г.	2,027	1,939	2,101	2,148	1,889	1,997	2,331
2004 г.	2,376	2,184	2,481	2,525	2,272	2,271	2,638
2005 г.	2,793	2,519	2,970	2,996	2,733	2,661	3,047
2006 г.	3,169	3,103	3,706	3,723	3,397	3,290	3,699
2007 г.	3,969	3,658	4,353	4,392	3,927	3,853	4,221
2008 г.	4,716	4,349	5,181	5,227	4,655	4,558	4,989
2009 г.	5,110	4,910	5,618	5,694	5,243	4,957	5,401
2010 г.	5,682	5,078	6,539	6,153	5,089	5,768	5,937
2011 г.	6,212	5,077	6,539	6,592	5,216	6,017	5,991
2012 г.	7,297	6,185	7,798	7,669	6,611	6,335	6,980
2013 г.	8,233	7,681	8,160	8,447	7,979	7,248	8,025
2014 г.	8,418	8,056	8,340	8,803	8,663	7,322	8,507
2015 г.	8,581	8,059	8,614	9,185	9,056	7,858	8,410
1-й кв.	8,685	8,120	8,576	9,196	9,054	7,458	8,412
2-й кв.	8,528	7,995	8,519	9,076	9,003	7,726	8,361
3-й кв.	8,478	8,017	8,615	9,177	8,992	8,046	8,390
4-й кв.	8,631	8,103	8,748	9,291	9,174	8,202	8,476
2016 г.							
1-й кв.	8,670	8,122	8,789	9,298	9,215	8,238	8,493
2-й кв.	8,750	8,188	8,893	9,398	9,343	8,329	8,587
июль	8,831	8,254	9,003	9,558	9,473	8,448	8,695
август	8,910	8,310	9,084	9,655	9,557	8,541	8,811
сентябрь	8,932	8,325	9,111	9,685	9,587	8,592	8,853
3-й кв.	8,891	8,296	9,066	9,633	9,539	8,527	8,786
4-й кв.							
2016 г. ПРОГНОЗ							
октябрь	8,962	8,353	9,142	9,718	9,620	8,621	8,883
ноябрь	8,992	8,382	9,173	9,751	9,653	8,651	8,913
декабрь	9,023	8,410	9,205	9,785	9,685	8,680	8,943

2

Строительно-монтажные работы

Источник: Сборник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» №97

Расчет представлен ниже.

Таблица 8.10

Расчет рыночной стоимости

Наименование объекта	Назначение	Первоначальная стоимость, руб.	Коэффициент пересчета на дату оценки	К НДС	Рыночная стоимость, руб.
1. Газопровод среднего P≤0,3 МПа давления, d150мм, ШРП-1 шт. (Разрешение на строительство от 22.05.2012г. №RU36302000-119-09).	--	https://www.ssd.ru/shkaf-raspredelitelnyy-shrp-150-2m-yu-p-bez-boksov	1,000	1,00	5 370
2. Теплотрасса 2-х трубная закрытая, бесканальная, d108x4,0 мм, d426x7,0 мм, труба стальная (Разрешение на строительство от 22.05.2012г. №RU36302000-119-09).	Теплотрасса наружная	5 296 713,10	1,232	1,00	6 527 072
3. Водоснабжение: - артезианская скважина -2 шт.; - насосная станция -2 шт.; - резервуары запасы воды -2 шт., V500 м3; - сеть водоснабжения -	Внутриплощадочные сети водопровода (В-1)	13 828 559,63	1,232	1,00	17 040 758
	Водозабор	23 992 372,72	1,232	1,00	29 565 495

Наименование объекта	Назначение	Первоначальная стоимость, руб.	Коэффициент пересчета на дату оценки	К НДС	Рыночная стоимость, руб.
кольцевая d 50-150 мм, труба полиэтиленовая. (Разрешение на строительство от 22.05.2012г. №RU36302000-119-09).	Насосная станция	4 214 296,14	1,232	1,00	5 289 342
4. Очистные сооружения хозяйственно-бытовой и ливневой канализации. (Разрешение на строительство от 22.05.2012г. №RU36302000-119-09).	Комплексная система очистки FloTenk OP-OM-SB-20	1 330 738,26	1,232	1,00	1 639 852
	Корпус канализационной насосной станции FloTenk-KNS 1600*5700	911 224,99	1,232	1,00	1 122 891
	Корпус канализационной насосной станции FloTenk-KNS 2000*6700	847 457,63	1,232	1,00	1 044 311
	Сооружения очистки хозяйственно-бытовых сточных вод FloTenk BioDrafts-100	5 172 665,25	1,232	1,00	6 374 209
	Бытовая канализация АБК (К-1, К-3, В-1)	249 358,43	1,232	1,00	307 281
	Внутриплощадочные сети бытовой канализации (К-1)	8 102 527,88	1,232	1,00	9 984 642
	Внутриплощадочные сети дождевой канализации (К-2)	27 337 045,34	1,232	1,00	33 687 092
	Комплекс очистных сооружений бытовых стоков	139 830,51	1,232	1,00	172 311
	Комплекс очистных сооружений дождевых стоков	351 694,92	1,232	1,00	433 389
	Итого				

Источник: расчеты Оценщика

8.4.1.3 Заключение о рыночной стоимости в рамках затратного подхода

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 16 ноября 2016 г. с учетом округления составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки округленно без учета НДС, руб.
Здания, входящие в состав объекта незавершенного строительства, назначение: производственно-логистический комплекс, степень готовности объекта 53%	1 687 442 747
Внутриплощадочные инженерные сети и сооружения, входящие в состав объекта незавершенного строительства, назначение: производственно-логистический комплекс, степень готовности объекта 53%	113 194 015
Объект недвижимого имущества (Производственно-логистического комплекса (ПЛК)) в количестве 1 единицы, находящегося в залоге у ГК «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)»	1 800 636 762

Источник: расчеты Оценщика

9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

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

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Целью сведения результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленивать и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

С учетом сложившейся ситуации на рынке, результат, полученный на основе затратного подхода, по нашему мнению, наименее надежен, чем остальные. Затратный подход следует принять во внимание, но присвоить ему минимальную весомость.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Но в доходном подходе используются прогнозные величины ставок арендной платы. Отсутствие надежной информации о будущем развитии регионального рынка аренды недвижимости не позволяет получить максимально достоверную оценку стоимости объекта(ов) на основе доходного подхода.

В рамках настоящего Отчета применялся затратный подход. Согласование рыночной стоимости Объекта оценки выполнено в таблице:

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ с изменениями и дополнениями.
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297);
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №298);
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №299);
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
7. Стандарт 001 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие положения (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
8. Стандарт 002 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
9. Стандарт 003 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Цель оценки и виды стоимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
10. Стандарт 004 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Требования к отчету об оценке (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
11. Стандарт 006 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Оценка недвижимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.).
12. Международные стандарты оценки МСО 2013 Международного совета по стандартам оценки (МССО).

Справочная литература

1. Индексы цен производителей в строительстве (строительно-монтажные работы) по субъектам Российской Федерации, <http://www.gks.ru>.
2. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ.
3. Internet–ресурсы.

Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2006.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д, Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №1

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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

Затраты на воспроизводство объекта оценки - затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Инвестиционная стоимость объекта оценки - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

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

Кадастровая стоимость объекта оценки - определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

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

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Затраты на замещение объекта оценки - затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №2

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

рао

**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА»**
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

« 29 » октября 2014 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00486
номер свидетельства

**Плешкин
Андрей Михайлович**

ИНН 770700313066

Россия, 125047, г. Москва, ул. Фидеева, д. 6, кв. 106
Паспорт 45 06 954095, выдан Паспортным столом № 1 ОВД Тверского района
города Москвы,
26.01.2004г., код подразделения 772-114

является членом некоммерческого партнерства СРО «Региональная
ассоциация оценщиков Южного федерального округа» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент НП СРО «РАО ЮФО»
К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО «РАО ЮФО» по адресу:
г. Краснодар, ул. Рашидовская, 68.



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА»



Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел./факс: 8 (861) 201-14-04
e-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.raoyufo.ru

Дата выдачи: « 29 » октября 2014 года

ВЫПИСКА № 00713

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра НП СРО «РАО ЮФО» выдана по заявлению
Плешкина Андрея Михайловича
(Ф.И.О. Заявителя)
о том, что Плешкин Андрей Михайлович
(Ф.И.О. Оценка)
является действительным членом, и включен(а) в реестр членов НП СРО
«РАО ЮФО» « 28 » октября 2014 года за регистрационным номером № **00484**

Президент НП СРО «РАО ЮФО»
К. И. Овчинников



ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-082449/16

«21» декабря 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Плешкин Андрей Михайлович
Паспортные данные: 4506 954095, Паспортным столом №1 ОВД Тверского р-на г. Москвы, 26.01.2004
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действительными (бездействующими) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «01» января 2017 года по «31» декабря 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действия (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ФРАНШИЗА:** 11.1. 23 500 (Двадцать три тысячи пятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 30.12.2016 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Плешкин Андрей Михайлович

От Страхователя



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

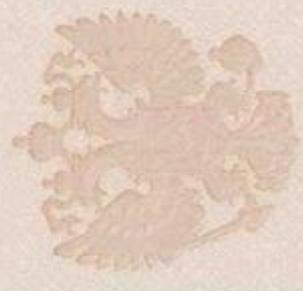
От Страховщика:

(или, начальная отдела – Заместитель сектора московской продаж
 Прокорова Т.В., действующая на основании Доверенности № 5239489-
 3/16 от 11.11.2016 г.)





Диплом является государственным документом
о профессиональной подготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер *D-333/12*

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-II № 041272

Настоящий диплом выдан *Тsvetitskiy*

Андрею Михайловичу

в том, что он(а) с *14 мая 2012 г.* по *26 декабря 2012 г.*

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *ФУБОУ ВПО*

Московский государственный

строительный университет

по *программе* *Оценка стоимости*

предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от *24 декабря 2012*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Тsvetitskiy*

Андрея Михайловича

на ведение профессиональной деятельности в сфере

стоимости предприятия (бизнеса)

Оуенка

(подпись)



Оуенка

Оуенка

Москва

2012

Тема: МРР Москва, 2012 г.

Всего
прошито, пронумеровано, скреплено
печатью

73 лист(ов)

Генеральный директор



Куликов А. В.

