

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА



ОТЧЕТ №

05-03-17/1/ОЦ

Отчет №	05-03-17/1/ОЦ
Дата определения стоимости	30 марта 2017 года
Дата составления отчета	06 апреля 2017 года
Объект оценки	Рыночная стоимость права собственности на недвижимое имущество (полный перечень указан в Задании на оценку в п. 2.1 Отчета об оценке).
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Перспектива» Местонахождение: 171080, Тверская область, Бологовский район, г. Бологое, пл. Ленина, д. 3 ОГРН 1116908005235, дата присвоения: 05.10.2011 ИНН 6907011439 КПП 690701001
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт АВИР» Генеральный директор Рязанцев Иван Сергеевич Юридический адрес: 302026, г. Орел, ул. Карачевская, д.97, пом. 1 Фактический адрес: 302030, г. Орел, ул. Пушкина, д.33а, 3 этаж ИНН 5752050825, КПП 575201001 ОГРН: 1095752002334, дата присвоения ОГРН: 28.07.2009г. Банковские реквизиты: р/с 40702810147000063741 в Отделении №8595 Сбербанка России г.Орел к/с 30101810300000000601 БИК 045402601

**Конкурсному управляющему
ООО «Перспектива»
Бологову М.С.**

Уважаемый Михаил Семенович!

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

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

Расчеты проведены по состоянию на 30 марта 2017 года. Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены за период с 17 марта 2017 года по 06 апреля 2017 года.

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

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

Оценку производят:

– Рязанцев Иван Сергеевич, член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Регистрационный номер в реестре саморегулируемой организации оценщиков 4688 от 07 июля 2008 г. (стаж работы в оценке с 2004 года);

– Волчков Алексей Николаевич, член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Регистрационный номер в реестре саморегулируемой организации оценщиков 654 от 15 августа 2007 г. (стаж работы в оценке с 2006 года).

Профессиональная деятельность юридического лица и Оценщиков, выполнивших работы по оценке, застрахована:

– Рязанцев И.С.: Страховой полис ОАО «АльфаСтрахование» №S091R/776/00011/6, срок действия с 30.06.2016г. по 29.06.2017г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.

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

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

Оценка проведена с соблюдением требований:

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

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

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

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

– Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

– Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО № 9), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 327.

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

Характеристика имущества, анализ рынка имущества, необходимая информация и расчеты

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

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

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

Рыночная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 настоящего отчета, принадлежащего на праве собственности ООО «Перспектива», по состоянию на 30 марта 2017 года составляет с учетом округления:

31 710 000 руб. 00 коп.

Тридцать один миллион семьсот десять тысяч рублей 00 коп*

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

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость (с НДС), руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
1	Магазин, общая площадь 2 267,4 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Бологое, ул. Кирова, д. 2а	69:38:0081307 :428	36 898 000	31 269 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства объекта общественной деловой застройки, общая площадь 716 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Бологое, ул. Кирова, д. 2а	69:38:0081307 :427	441 000	441 000
ИТОГО			37 339 000	31 710 000

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

С уважением,

Специалист-оценщик, к.э.н

И.С. Рязанцев

Специалист-оценщик, к.т.н

А.Н. Волчков



СОДЕРЖАНИЕ:

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	10
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ	11
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	13
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	15
7. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ, ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ.....	16
7.1 Определение вида оцениваемой стоимости и используемые термины	16
7.2 Этапы проведения оценки	20
8. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА	22
8.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	22
8.2 Перечень использованных при проведении оценки данных	22
8.3 Акт осмотра объекта оценки	22
8.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	23
8.5 Правовое описание объекта оценки.....	28
8.6 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки	30
9. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ И СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ ИМУЩЕСТВА	33
9.1 АНАЛИЗ РЫНКА.....	33
9.1.1 Текущая ситуация в экономике Российской Федерации	33
9.1.2 Социально-экономическое положение Тверской области.....	34
9.1.3 Рынок жилой недвижимости Тверской области.....	36
9.1.4 Рынок коммерческой недвижимости Тверской области.....	40
9.2 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	49
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	51
10.1 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	51
10.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	53
10.2.1 Затратный подход.....	53
10.2.2 Оценка стоимости прав на земельный участок	60
10.2.3 Сравнительный подход.....	74
10.2.4 Доходный подход	87
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	105
12. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	110
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	112
14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ЛИТЕРАТУРНЫХ ИСТОЧНИКОВ И НОРМАТИВНО – МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ.....	113
15. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	115

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Общая информация

Объектом оценки является имущество, представленное в нижеследующей таблице, принадлежащее на праве собственности ООО «Перспектива».

Таблица – Перечень оцениваемого имущества

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
1	Магазин, общая площадь 2 267,4 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Бологое, ул. Кирова, д. 2а	69:38:0081307:428	8 613 226,00
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства объекта общественной деловой застройки, общая площадь 716 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Бологое, ул. Кирова, д. 2а	69:38:0081307:427	2 323 774,00
ИТОГО			10 937 000,00

1.2 Основание для проведения оценки.

По поручению Заказчика на основании договора №05-03-17/1/ОЦ от 17 марта 2017 года Оценщик производит определение рыночной стоимости Имущества, представленного в п. 2.1 настоящего Отчета, принадлежащего на праве собственности ООО «Перспектива».

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

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

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

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Стоимость по подходу, руб.		Согласованная рыночная стоимость (с НДС), руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
			Сравнительный	Доходный		
1	Магазин, общая площадь 2 267,4 кв. м., кадастровый номер: 69:38:0081307:428, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Бологое, ул. Кирова, д. 2а	69:38:0081307:428	36 849 000	36 946 000	36 898 000	31 269 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства объекта общественной деловой застройки, общая площадь 716 кв.м., кадастровый номер: 69:38:0081307:427, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Бологое, ул. Кирова, д. 2а	69:38:0081307:427	441 000		441 000	441 000
ИТОГО					37 339 000	31 710 000

1.4 Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 настоящего отчета, принадлежащего на праве собственности ООО «Перспектива», по состоянию на 30 марта 2017 года составляет с учетом округления:

31 710 000 руб. 00 коп.

Тридцать один миллион семьсот десять тысяч рублей 00 коп.*

Ликвидационная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 настоящего отчета, рассчитанная по состоянию на 30 марта 2017 года, с учетом длительности срока реализации объекта, ограниченного 9 месяцами, составляет:

23 212 000 руб. 00 коп.

Двадцать три миллиона двести двенадцать тысяч рублей 00 коп.*

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

1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

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

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1 Объект оценки.

Объектом оценки является имущество, представленное в нижеследующей таблице, принадлежащее на праве собственности ООО «Перспектива».

Таблица – Перечень оцениваемого имущества (состав объекта оценки)

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
1	Магазин, общая площадь 2 267,4 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Бологое, ул. Кирова, д. 2а	69:38:0081307:428	8 613 226,00
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства объекта общественной деловой застройки, общая площадь 716 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Бологое, ул. Кирова, д. 2а	69:38:0081307:427	2 323 774,00
ИТОГО			10 937 000,00

2.2 Имущественные права на объект оценки.

Объект оценки принадлежит на праве собственности ООО «Перспектива». Копии правоустанавливающих документов представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Таблица – Имущественные права на объект оценки

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Номер государственной регистрации
1	Магазин, общая площадь 2 267,4 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Бологое, ул. Кирова, д. 2а	69:38:0081307:428	69-69-05/019/2012-226 от 08.08.2012
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства объекта общественной деловой застройки, общая площадь 716 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Бологое, ул. Кирова, д. 2а	69:38:0081307:427	69-69-05/025/2012-087 от 03.10.2012

Существующие ограничения (обременения) права.

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

2.3 Цель оценки.

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

2.4 Предполагаемое использование и связанные с этим ограничения.

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

2.5 Определяемый вид стоимости.

Рыночная и ликвидационная стоимость.

2.6 Период проведения оценки.

Оценка проводилась в период с 17 марта 2017 года по 06 апреля 2017 года.

2.7 Дата оценки и дата составления отчета.

Дата оценки – 30 марта 2017 года.

Дата составления отчета – 06 апреля 2017 года.

2.8 Допущения и ограничения, на которых основывается оценка.

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

2.9 Суждение Оценщика о возможных границах интервала рыночной стоимости.

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

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

С уважением,

Специалист-оценщик, к.э.н.

Специалист-оценщик, к.т.н



И.С. Рязанцев

А.Н. Волчков

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике:

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Перспектива»
Руководитель	Конкурсный управляющий Бологов Михаил Семенович, действующий на основании Решения Арбитражного суда Тверской области по делу №А66-2617/2016 от 14.12.2016г.
ОГРН	1116908005235
Дата присвоения ОГРН	05.10.2011
ИНН/КПП	6907011439 / 690701001
Местонахождение	171080, Тверская область, Бологовский район, г. Бологое, пл. Ленина, д. 3

Сведения об Оценщике:

Оценщик	Рязанцев Иван Сергеевич
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 907046, выдан в 2008г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес: 107078, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5. Включен 07 июля 2008г., регистрационный №004688. Свидетельство 0017898
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис ОАО «АльфаСтрахование» №S091R/776/00011/6, срок действия с 30.06.2016г. по 29.06.2017г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2004 года
Паспортные данные	54 03 595758, выдан 21.06.2003г. Заводским РОВД г. Орла
Почтовый адрес	302030, г. Орел, ул. Пушкина, д. 33а
Контактные телефоны	Раб.: (4862) 44-40-44; моб.: 8-910-200-94-80
E-mail	avirorel@yandex.ru
Оценщик	Волчков Алексей Николаевич
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №878536, выдан ГОУ ВДО ОГТУ в 2007г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес: 107078, Москва, Новая Басманная, 21-1. Включен 15 августа 200078г., регистрационный №000654. Свидетельство 0016475.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис ОАО «Альфа Страхование» № S091R/776/00016/6, срок действия – с 13.08.2016г. по 12.08.2017г. Страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей.

Стаж работы в оценочной деятельности	С 2006 года
Паспортные данные	54 03 791634, выдан 17.04.2004г. Железнодорожным РОВД г. Орла
Почтовый адрес	302030, г. Орел, ул. Пушкина, д. 33а
Контактные телефоны	Раб.: (4862) 44-40-44; моб.: 8-910-304-91-03
E-mail	avirorel@yandex.ru
Информация о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор.	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт АВИР»
Должность, ФИО руководителя	Генеральный директор Рязанцев Иван Сергеевич
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1095752002334
Дата присвоения ОГРН	28 июля 2009 года
ИНН / КПП	5752050825 / 575201001,
Местонахождение	302030, Орловская область, г.Орел, ул.Пушкина, д.33а, 3 этаж
Банковские реквизиты	р/с 40702810147000063741 в Отделении №8595 Сбербанка России г.Орел, к/с 30101810300000000601 БИК 045402601
E-mail, интернет-сайт	avirorel@yandex.ru, http://ocenkarf.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Страховой полис ОАО «Альфа Страхование» № S091R/776/00012/6, срок действия с 30.07.2016г. по 29.07.2017г. Страховая сумма – 100 000 000 (сто миллионов) рублей.
Сведения о независимости юридического лица и Оценщиков в соответствии с требованиями статьи 16 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности»	Требование о независимости выполнено
Информация об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах	
Иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались	

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

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

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО № 9), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 327;
- Свод стандартов и правил Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015) (утверждены решением Совета РОО от «23» декабря 2015г., протокол №07-Р).

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

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

7. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ, ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

7.1 Определение вида оцениваемой стоимости и используемые термины

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

Общие понятия оценки (ФСО №1 – №2)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

– цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

– платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

использования объекта оценки.

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

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

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

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

Подходы к оценке (ФСО №1)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

Износ имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

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

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

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

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

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

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

Износ устранимый – износ, устранения которого физически возможно и экономически

оправданно.

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

Информация внутренняя – информация, характеризующая деятельность объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

Аналог - нечто, представляющее соответствие, соразмерность другому объекту.

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

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

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

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

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

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

оставшейся экономической жизни.

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

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

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

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

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

Под термином «рыночная стоимость» в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июня 1998г. №135-ФЗ в настоящем Отчете понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

7.2 Этапы проведения оценки

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

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

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

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы,

сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

5. Составление отчета об оценке.

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

Таблица – План процесса оценки

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

8. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

8.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

– Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним №57-00-4001/5001/2017-1373 от 31.01.2017

– Свидетельства о государственной регистрации права.

– Кадастровый паспорт здания.

– Кадастровый паспорт земельного участка.

– Инвентаризационная опись основных средств №1 от 15.03.2017г.

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

8.2 Перечень использованных при проведении оценки данных

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

Таблица – Перечень документов и данных, использованных при проведении оценки

№ п/п	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним №57-00-4001/5001/2017-1373 от 31.01.2017 Свидетельства о государственной регистрации права Кадастровый паспорт здания Кадастровый паспорт земельного участка
2	Количественные и качественные характеристики	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним №57-00-4001/5001/2017-1373 от 31.01.2017 Кадастровый паспорт здания Кадастровый паспорт земельного участка Результаты паредпринятого осмотра
3	Бухгалтерская информация	Инвентаризационная опись основных средств №1 от 15.03.2017г.
4	Рыночная информация	Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета
5	Нормативно-методическая информация	Полный перечень указан в разделе «Список нормативно-методических материалов и литературы»

8.3 Акт осмотра объекта оценки

Осмотр оцениваемого имущества произведен 30 марта 2017 года.

Место осмотра: Тверская область, г. Бологое, ул.Кирова, д. 2а.

При осмотре присутствовал оценщик Волчков Алексей Николаевич и конкурсный управляющий ООО «Перспектива» Бологов Михаил Семенович. Осмотр проводился без применения специальной техники и приборов, путем визуального осмотра.

Фотографии оцениваемого имущества представлены в Приложении к настоящему Отчету.

8.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

Таблица – Перечень оцениваемого имущества (состав объекта оценки)

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
1	Магазин, общая площадь 2 267,4 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Бологое, ул. Кирова, д. 2а	69:38:0081307:428	8 613 226,00
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства объекта общественной деловой застройки, общая площадь 716 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Бологое, ул. Кирова, д. 2а	69:38:0081307:427	2 323 774,00
ИТОГО			10 937 000,00

Параметры местоположения

Наименование показателя	Характеристика
Адрес объекта(-ов) оценки	Тверская область, г. Бологое, ул. Кирова, д. 2а
Административный район	Тверская область, г. Бологое
Удаленность от центра города	около 2 км
Состояние подъездных путей (субъективная оценка)	Хорошее
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	Окружающая застройка – объекты торгово-офисного назначения, жилые дома
Характеристика окружающей застройки	Наличие объектов окружения, снижающих рыночную стоимость объекта оценки, или создающих существенную конкуренцию не выявлено
Благоустройство территории:	
озеленение	Имеется
уличное освещение	Имеется
подъездные пути	Имеются (асфальт)

Местоположение объекта на карте представлено ниже:

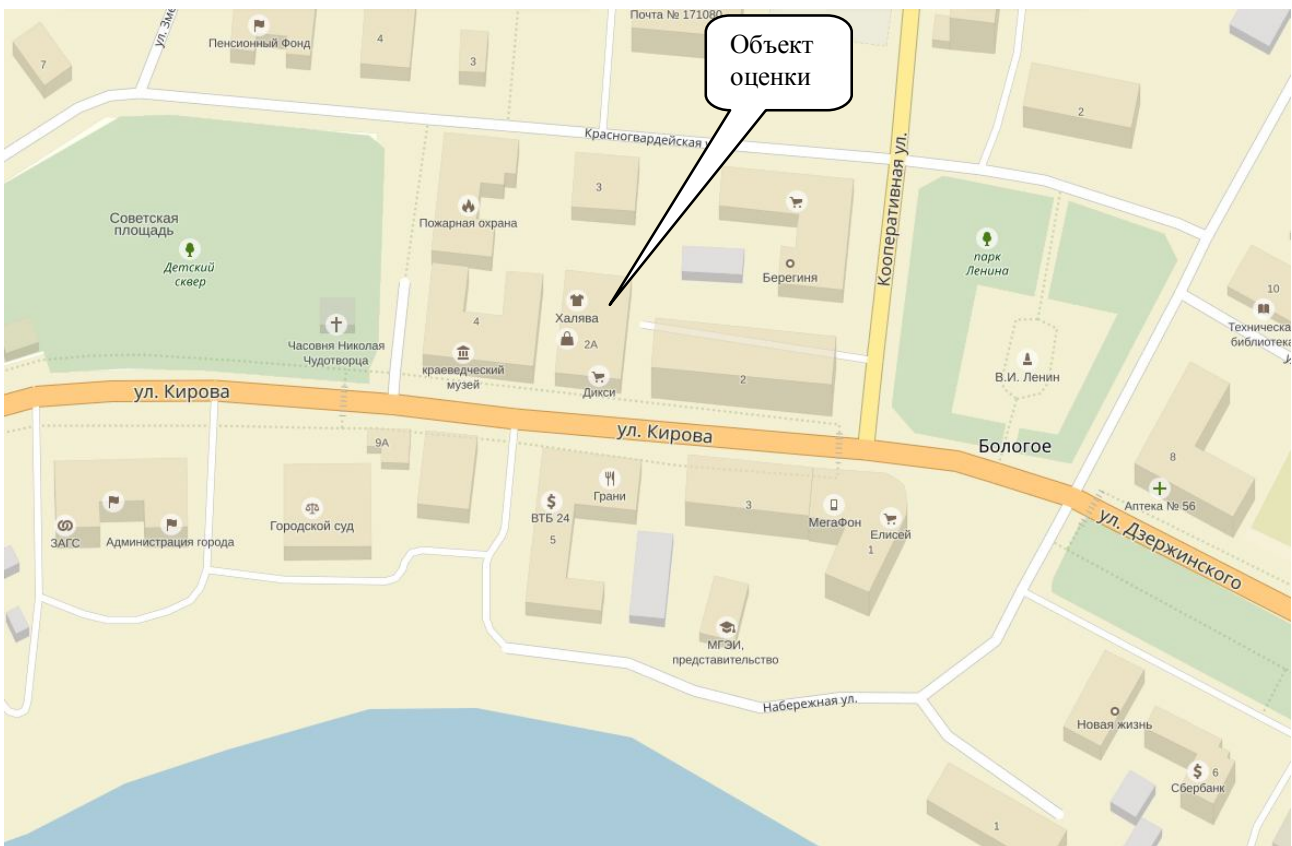
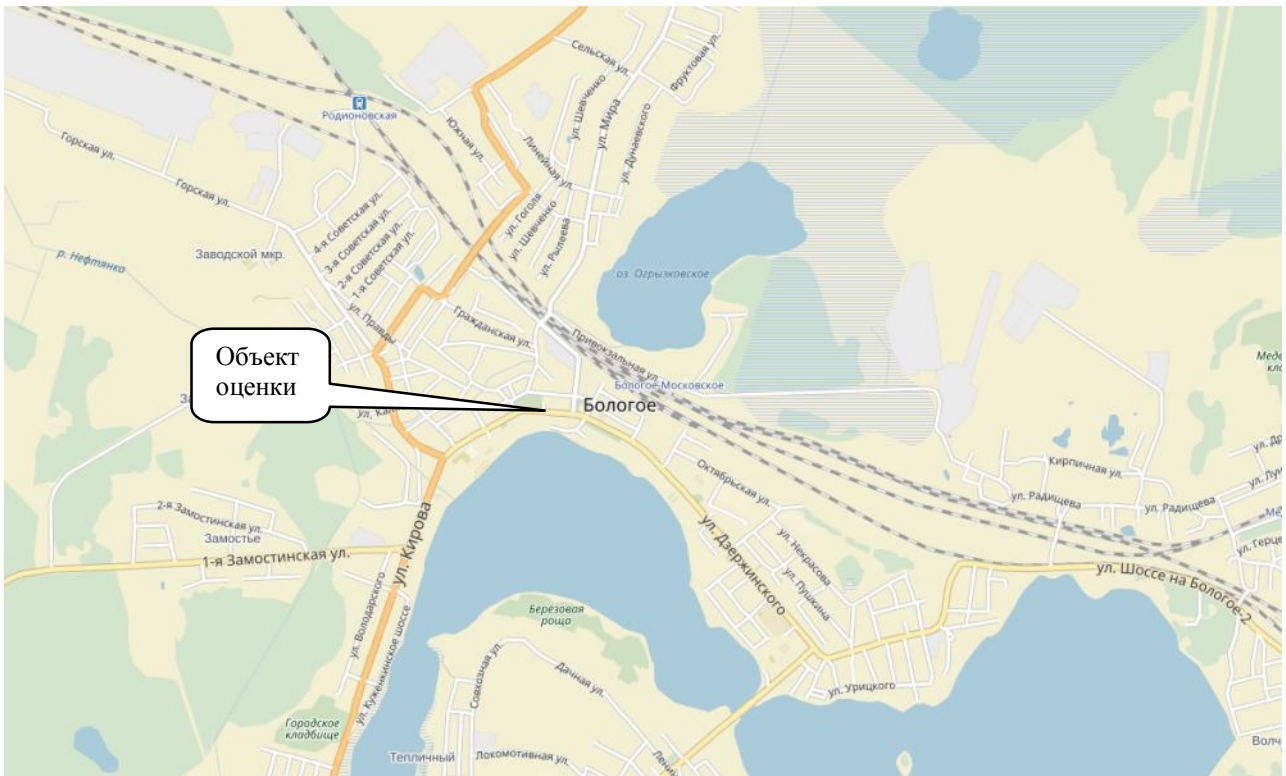


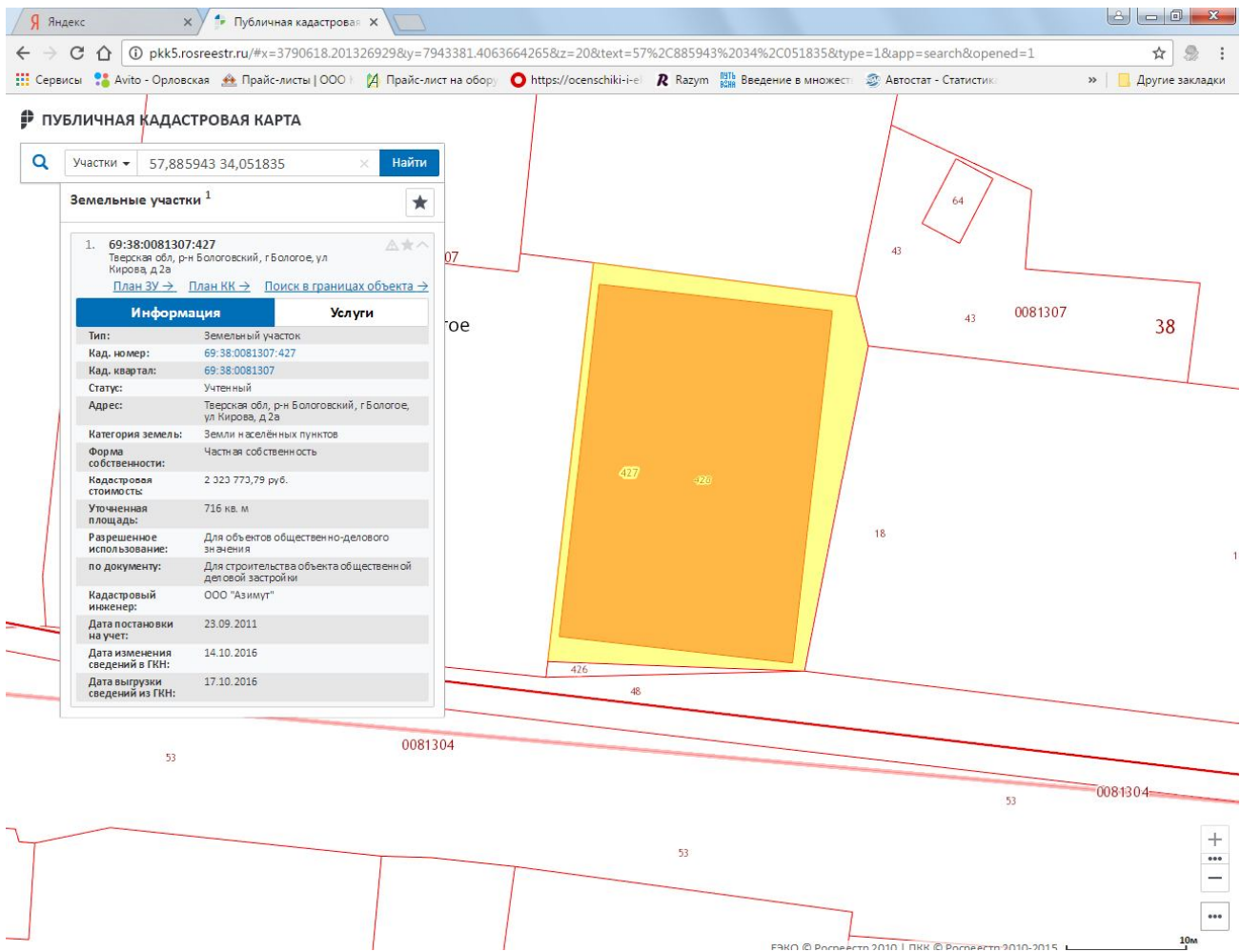
Таблица – Описание объекта оценки (улучшение земельного участка)

Наименование	Магазин, общая площадь 2 267,4 кв. м., кадастровый номер: 69:38:0081307:428, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Бологое, ул.Кирова, д. 2а		
Описание объемно-планировочных параметров			
Тип строения	Здание отдельно стоящее		
Наименование	Магазин		
Год ввода в эксплуатацию	2012		
Этажность	5, в том числе подземных – 1		
Общая площадь	2 267,1 кв. м, в том числе площадь этажей (расчетная): подвал – 490; первый этаж – 570; второй этаж – 550; третий этаж – 470; чердак – 187,4 кв. м		
Строительный объем	Сведения отсутствуют		
Средняя внутренняя высота помещений	2,2 – 4 м		
Строительные конструкции здания			
<i>наименование</i>	<i>описание</i>	<i>техническое состояние (по результатам осмотра)</i>	
Фундамент	Бетонный	Хорошее	
Стены	Кирпичные	Хорошее	
Перегородки	Кирпичные	Хорошее	
Перекрытия	Чердачное	Деревянное	Хорошее
	Межэтажное	Железобетонное	Хорошее
Полы	Бетонные	Хорошее	
Крыша	Металлическая	Хорошее	
Заполнение проемов	Оконные – стеклопакеты ПВХ Дверные – простые	Хорошее	
Внутренняя отделка помещений	Потолок: подвесной потолок, окрашено Стены: оклеено обоями, окрашено, облицовано плиткой Полы: керамическая плитка	Хорошее	
Наружная отделка помещения	Без отделки	–	
Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Отопление	имеется	Хорошее
	Канализация	имеется	
	Водопровод	имеется	
	Газоснабжение	–	
	Электроосвещение	имеется	
Прочие характеристики здания			
Разрешенное использование	Нежилое		
Текущее использование	Нежилое (торгово-офисное, административное)		
Информация об износе	Отсутствует		
Информация об устареваниях	Отсутствует		
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты	Объект оценки не имеет элементов		

оценки объекта оценки	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не установлены

Таблица – Описание объекта оценки (земельный участок)

Наименование	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства объекта общественной деловой застройки, общая площадь 716 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Бологое, ул. Кирова, д. 2а
Общая площадь	716 кв. м
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для строительства объекта общественной деловой застройки
Текущее использование	В соответствии с разрешенным
Форма участка	Прямоугольная
Рельеф	Ровный
Кадастровый номер	69:38:0081307:427
Кадастровая стоимость	2 323 773,79 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	3 245,49 руб./кв. м
Информация об износе	Не подвержен износу
Информация об устареваниях	Не подвержен устареваниям
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Объект оценки не имеет элементов
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не установлены
Дополнительная информация	Данные Публичной кадастровой карты представлены ниже (режим доступа на портале Росреестра: http://pkk5.rosreestr.ru)



Приведенные сведения не являются исчерпывающими. Они дают представление о техническом состоянии и текущем использовании оцениваемого имущества.

8.5 Правовое описание объекта оценки

Объект оценки принадлежит на праве собственности ООО «Перспектива». Копии правоустанавливающих документов представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Таблица – Имущественные права на объект оценки

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Номер государственной регистрации
1	Магазин, общая площадь 2 267,4 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Бологое, ул. Кирова, д. 2а	69:38:0081307:428	69-69-05/019/2012-226 от 08.08.2012
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства объекта общественной деловой застройки, общая площадь 716 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Бологое, ул. Кирова, д. 2а	69:38:0081307:427	69-69-05/025/2012-087 от 03.10.2012

Существующие ограничения (обременения) права.

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

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

Оборотоспособность объектов гражданских прав определена ст. 129 ГК РФ, в соответствии с которой объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком (статья 265 ГК РФ);
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (статья 268 ГК РФ);
- сервитуты (статьи 274, 277 ГК РФ);
- право хозяйственного ведения имуществом (статья 294 ГК РФ) и право оперативного управления имуществом (статья 296 ГК РФ).

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

Статья 218 ГК РФ предусматривает следующие основания приобретения права собственности:

- Право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.
- Право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли - продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.
- В случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит к юридическим лицам - правопреемникам реорганизованного юридического лица.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.6 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

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

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее

эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

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

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

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

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

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

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

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

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

Исходя из принципа относительной бесконечности существования земельного участка, который переживет все построенные на нем здания и сооружения (находящиеся на нем сколь угодно долго, но относительно бесконечности — временно), а также уникальности пространственного размещения участка и его непереносимости на другое место, мировая оценочная практика и Международные Стандарты Оценки предлагают рассматривать по отдельности НЭИ участка как условно свободного и с существующей застройкой.

Анализ земельного участка как условно свободного не должен проводиться. Исходя из целей оценки, а также типа объекта недвижимости, оценщику следует рассматривать Объект в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса первичного объекта недвижимости или его реконструкции/надстройки.

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

Таблица – Сводная таблица результатов анализа НЭИ объекта оценки

Физически возможные способы использования	Строительные характеристики нежилых помещений, их оснащение системами инженерного обеспечения делают физически осуществимым вариант использования строения в качестве специализированных помещений автосалона.
Правомочные способы использования	В непосредственной близости от объекта оценки находятся объекты недвижимости тогово-офисного назначения. В настоящее время объект используется в качестве автосалона, коммуникации подключены. Таким образом, использование объекта под другие функции, кроме текущей (разрешенной), юридически неправомерно.

Финансово осуществимые способы использования	Существующая ситуация на рынке недвижимости позволяет определить следующие виды использования объекта оценки: использование для собственных нужд собственника (для осуществления торгово-сервисной деятельности) или сдача помещений в аренду.
Максимально эффективный способ использования	Рассматриваемый объект оценки обеспечивает максимальную продуктивность в варианте предполагаемого использования (в качестве торгово-офисных помещений).

Основываясь на анализе условий рынка, физических характеристиках объекта и его месторасположении, Оценщик полагает, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является прямое назначение (в качестве нежилых торгово-офисных помещений).

9. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ И СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ ИМУЩЕСТВА

9.1 АНАЛИЗ РЫНКА

9.1.1 Текущая ситуация в экономике Российской Федерации

За месяц мировая конъюнктура немного улучшилась при том, что после выборов в США появились новые риски. Значительно улучшились опережающие индикаторы – PMI индексы, показавшие рост позитивных ожиданий как в секторе услуг, так и в секторе промышленности. Ожидаемое в декабре повышение базовой ставки ФРС США фактически уже учтено рынками, поэтому реакция на это решение ожидается ровной. Движение нефтяных котировок остается ключевым риском ввиду большой неопределенности достижения договоренностей ограничения добычи странами ОПЕК в конце ноября в Вене. Развивающиеся рынки испытывали давление из-за роста ожиданий фискальной рефляции в США. В целом внешний фон остается умеренно благоприятным, несмотря на снижение цен на нефть.

Росстатом опубликована предварительная оценка динамики ВВП в III квартале 2016 года. Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7 % г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве.

В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России.

Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре несколько улучшилась относительно предыдущего месяца. Индекс промышленного производства снизился на 0,2 % год к году против снижения на 0,8 % в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % год к году. Добыча полезных ископаемых в октябре продолжает показывать положительные темпы (0,8 % год к году), за десять месяцев – рост на 2,2 % год к году. Обрабатывающие производства в октябре вдвое замедлили темпы снижения против сентября (-0,8 % год к году).

Снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % год к году. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 % в октябре и на 0,7 % в январе-октябре год к году.

Объем производства продукции сельского хозяйства продолжает показывать положительную динамику – в октябре 2016 г., по предварительной оценке, он составил 781,1 млрд. рублей (+2,4 % г/г), в январе – октябре 2016 г. – 4675,5 млрд. рублей (+2,9 % г/г). Сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в октябре вернулся в положительную область (0,1 % м/м).

В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились.

В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 6,1 % с 6,4 % в сентябре, чему способствуют низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года.

Источник информации:

<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2016281101>

9.1.2 Социально-экономическое положение Тверской области

Основу экономики региона составляют промышленный, строительный, топливно-энергетический комплексы, оптовая и розничная торговля, транспорт и связь, формирующие около двух третей валового регионального продукта Тверской области.

Высокий уровень индустриализации является важной особенностью экономической специализации Тверской области. Промышленное производство представлено машиностроением, пищевой промышленностью, целлюлозно-бумажной промышленностью и полиграфией, химической, электроэнергетикой и т.д. Промышленное производство обеспечивает занятость четверть трудовых ресурсов субъекта. В Тверской области работают предприятия общероссийского значения.

Тверские предприятия оборонно-промышленного комплекса хорошо известны военным экспертам. Костяк отрасли в Тверской области составляют ООО «Савеловский машиностроительный завод» (г. Кимры), ОАО «Спецтехника» (ЗАО Озёрный), ОАО «Завод «Марс» (г. Торжок), ОАО «Завод «Луч» (г. Осташков), ОАО «Завод «Микро-прибор» (г. Конаково), Филиал ФГУП «НПЦ автоматики и приборостроения имени академика Н.А. Пилюгина» «Завод «Звезда» (ЗАО Солнечный), ОАО «514 Авиационный ремонтный завод» (г. Ржев), Калязинский машиностроительный завод – филиал ОАО «РСК «МиГ» (г. Калязин) и др. Большинство предприятий входят в состав мощных интегрированных структур и решают высокотехнологичные задачи в интересах Министерства обороны Российской Федерации. За счет накопленного инновационного потенциала тверская оборонка задает высокие требования к общему уровню промышленного развития территории.

Агропромышленный комплекс области включает сельскохозяйственные предприятия различных форм собственности и фермерские хозяйства, производящие продукцию растениеводства и животноводства.

Тверская область продолжает оставаться крупнейшим льносеющим регионом страны. Льняной комплекс области располагает богатым производственным и научным потенциалом. В области функционируют 6 льнозаводов, 2 льносеменоводческие станции, Всероссийский научно-исследовательский институт льна, Всероссийский научно-исследовательский институт механизации льноводства. В регионе испытывают новые сорта льна, технологии и машины, что позволило льноводам увеличить урожайность льнотресты.

Уникальным предприятием Тверской области является ООО «СНАЙП» Кашинского района, производящее кумыс из кобыльего молока. Предприятие является одним из самых крупных в России племрепродуктором по разведению лошадей башкирской породы.

Тверская область среди 12 регионов, входящих в состав Национальной ассоциации звероводов России, занимает лидирующее положение по численности поголовья пушных зверей (норка, соболь, лисица).

В отрасли рыбоводства в регионе 13 предприятий разводят форель, осетр, сазан, белый амур, толстолобик, карп, щука и другие виды рыб, что создает предпосылки для развития товарного рыбоводства, а также спортивного и любительского рыболовства.

Малое и среднее предпринимательство оказывает значительный вклад в развитие экономики Тверской области. В регионе осуществляют деятельность около 54 тысяч субъектов малого и среднего предпринимательства, из них более половины – индивидуальные предприниматели. Наибольшая часть субъектов малого и среднего предпринимательства занимается торговлей, популярны такие сферы деятельности как: операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, транспорт и связь, обрабатывающие производства, строительство и др.

Доля занятых в малом и среднем предпринимательстве в общей численности занятого населения составляет более 43 % (около 220 тысяч человек).

Торговую деятельность на территории Тверской области осуществляют магазины крупных федеральных сетей – «Пятерочка», «Карусель», «Перекресток», «Магнит», «Атак», «Лента», «Гиперглобус», а также региональных сетей – «Тележка», «4 Сезона» и др.

Перспективным направлением развития торговли служит дистанционная торговля. В этой сфере функционируют промышленно-логистический комплекс интернет-магазина «Озон. РУ» и крупнейший логистический комплекс в России в секторе торговли по каталогам и дистанционного маркетинга ООО «Промопост».

В числе конкурентных преимуществ Тверской области необходимо выделить следующие:

- развитая транспортная инфраструктура представлена сетью федеральных и муниципальных автомобильных и железнодорожных путей, имеется аэродром «Мигалово». По территории области пролегают две автодороги федерального значения в направлениях «Москва - Санкт-Петербург» (Россия) и «Москва - Рига» (Балтия), дающие выход на страны Балтии и Скандинавии. По территории области пролегает маршрут скоростного проезда Сапсан с остановкой в областном центре г. Твери, что позволяет примерно за 1 час добраться от центра Москвы до Твери.

В регионе расположены два речных порта, способные принимать пассажирские и грузовые многопалубные суда, а также ряд водных заправочных станций;

- инвестиционный потенциал региона. Перечень заявленных к реализации инвестиционных проектов содержит около 70 проектов в разных отраслях экономики с общим заявленным объемом инвестиций более 165 млрд рублей, количеством создаваемых рабочих мест – около 18 тысяч. Горизонт сроков реализации проектов доходит до 2025 года. Наиболее востребованными сферами вложения инвестиций являются агропромышленный сектор, деревообработка объекты туристическо-рекреационной сферы, торговли и услуг, жилищное строительство.

В целях развития производственного сектора региона формируются промышленные площадки и индустриальные парки и, в первую очередь, для размещения новых видов производств. В настоящее время на территории Тверской области действуют 6 индустриальных парков и 15 инвестиционных площадок;

- туристический потенциал. Тверской регион является одним из центров туризма в Центральном федеральном округе и занимает одно из первых мест в России по количеству памятников истории и культуры. На территории региона: более 10 тысяч объектов историко-культурного наследия, 130 комплексов дворянских усадеб, 300 музеев, кроме того 14 городов области имеют статус «исторический город».

Богатая природа тверского края, реки и озера привлекают туристов на отдых, в связи с этим наиболее перспективным для региона являются речной и водный туризм.

В 2015 году в Конаковском районе Тверской области на берегу Иваньковского водохранилища создана особая экономическая зона туристско-рекреационного типа «Завидово» площадью 400 га. На ее территории разместятся: многофункциональный рекреационно-оздоровительный комплекс, спортивно-туристический комплекс с академией гольфа, агротуристический комплекс, медицинский центр, тематический парк развлечений, гостиничный комплекс, порт для туристических речных судов с яхт-клубом и базой для ремонта и обслуживания и др.;

- высокий уровень трудовых ресурсов области. Система образования в регионе представлена высшими государственными и негосударственными учебными заведениями, учреждениями среднего профессионального образования. В областном центре имеются три университета, в том числе технический и медицинский, и сельскохозяйственная академия.

Из общей численности занятых в экономике Тверской области высшее профессиональное образование имеют около 26 % работающих, среднее профессиональное образование – 30 %, начальное профессиональное образование – 23 %.

Источник информации:

<http://тверскаяобласть.рф/ekonomika-regiona/obshchie-svedeniya/>

9.1.3 Рынок жилой недвижимости Тверской области

Таблица – Средняя стоимость жилой недвижимости в разрезе районов

Район	Средняя стоимость кв. м за июнь 2016 г., руб.	Изменения за январь 2016, %	Изменения за май 2016, %
Заволжский	52 013	-2,56	-1,42
Московский	50 495	-5,23	-1,74
Пролетарский	50 796	-3,89	-1,20
Центральный	55 458	-4,31	-3,08

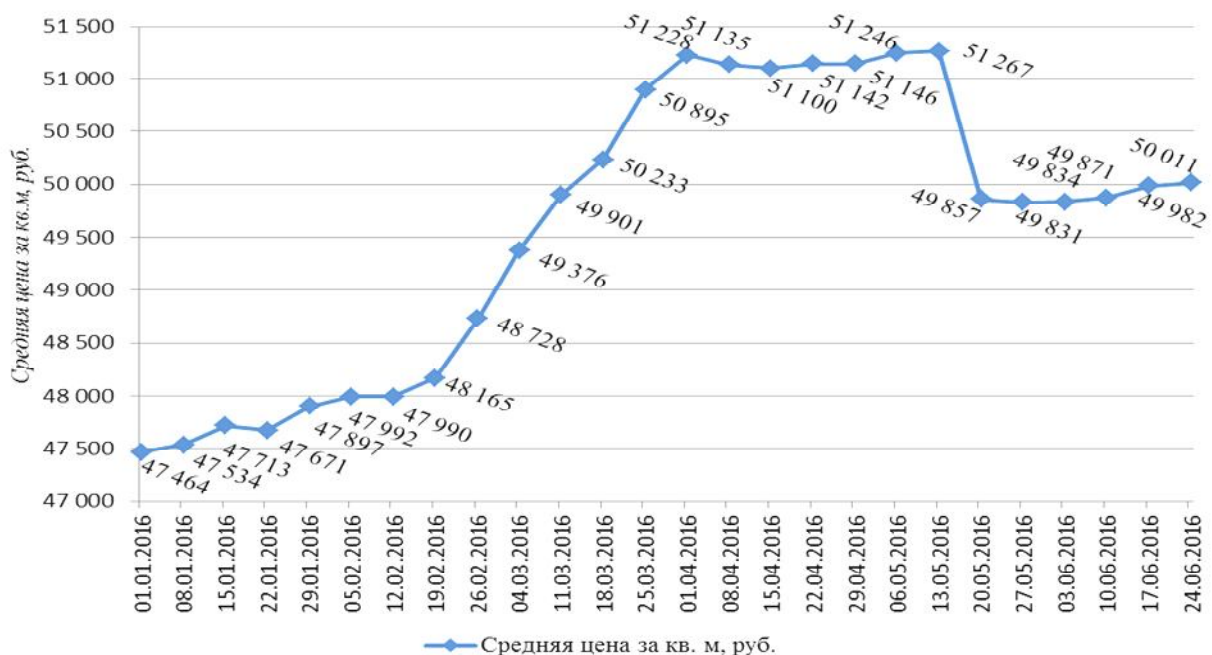


Рисунок – Динамика стоимости вторичной жилой недвижимости в г. Твери за 2016 г.

Средняя стоимость на июнь 2016 г. в г. Твери составила 50 тыс. рублей. По сравнению с началом года стоимость квадратного метра по городу выросла на 5,4%, что составило 2 547 рублей. За весь рассматриваемый период величина стоимости жилой недвижимости колебалась в интервале 47,4-51,3 тыс. рублей. 13 мая средняя стоимость по городу достигла своего максимального значения 51,3 тыс. рублей. Средняя стоимость кв. м на конец месяца по сравнению с началом месяца увеличилась на 0,4%.

Наибольшая стоимость квадратного метра приходится на однокомнатные квартиры. В июне 2016 года средняя стоимость кв. м в Твери однокомнатной квартиры составила 50,7 тыс. рублей. По сравнению с предыдущим месяцем средняя цена в однокомнатной квартире изменилась на +0,1%. За 2016 год в среднем стоимость кв. м в однокомнатной квартире за каждую неделю увеличивалась на 0,1%. Средняя стоимость кв. м в двухкомнатной квартире в июне 2016 года составила 49,9 тыс. рублей. По сравнению с предыдущим месяцем средняя стоимость в двухкомнатной квартире изменилась на +0,5%, что составило 249 рублей. За 2016 год в среднем стоимость кв. м в двухкомнатной квартире за каждую неделю увеличивалась на 0,2%. В июне средняя стоимость кв. м в трехкомнатной квартире составила 49,5 тыс. рублей. По сравнению с предыдущим месяцем средняя стоимость в трехкомнатной квартире увеличивалась на 0,5%, что составило 231 рублей. За 2016 год в среднем стоимость кв. м в трехкомнатной квартире за каждую неделю увеличивалась на 0,3%.

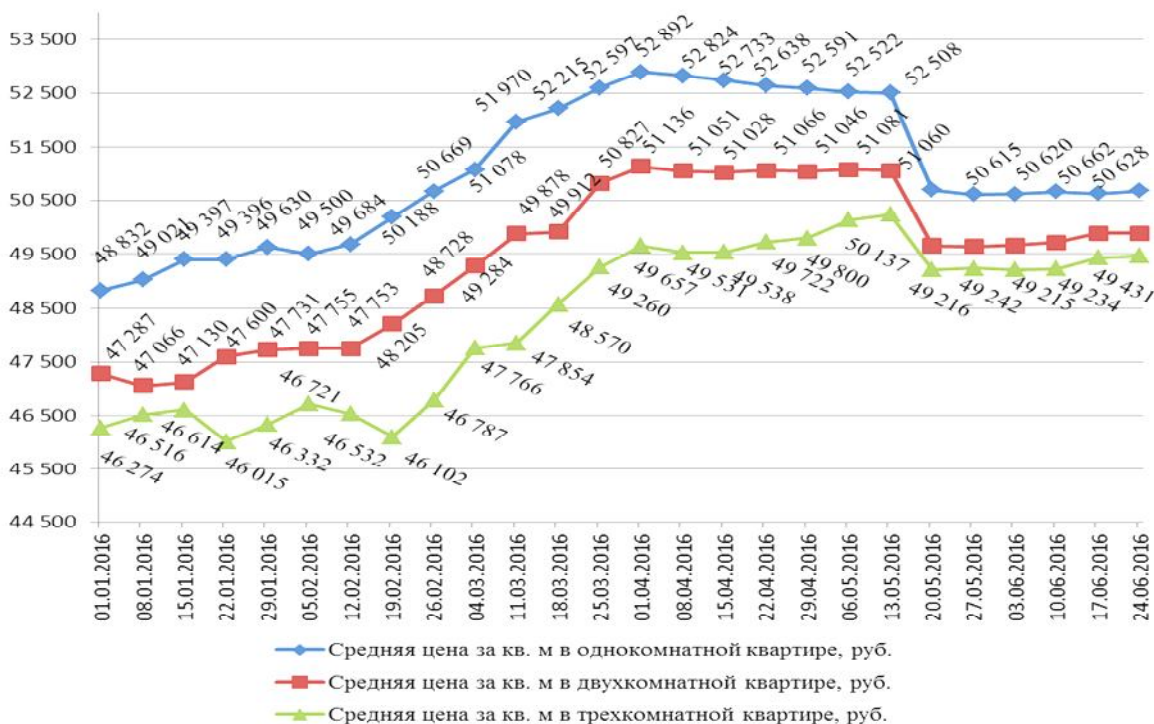


Рисунок – Средняя стоимость 1 кв. м по количеству комнат за 2016г.

Также можно отметить, что стоимость жилья будет значительно отличаться в зависимости от того, в каком районе города находится объект. Самым дорогим районом в Твери является Центральный. Стоимость квартир на июнь 2016 в этом районе составляет 55,5 тыс. рублей, изменилась за предыдущий год на -13,7% (8,8 тыс. рублей). Падение стоимости жилой недвижимости также затронуло и другие районы. В Пролетарском районе по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года квадрат подешевел на 9,6%, что в денежном выражении составило 5,4 тыс. р. В Московском районе стоимость кв. м снизилась на 7,5%, в абсолютном выражении составило 4,1 тыс. рублей. Также падение стоимости затронуло Заволжский район. Средняя стоимость за последний год в этом районе изменилась на -7,6% (-4,3 тыс. р.). Самым доступным районом по городу для покупки квартиры является Московский район. Средняя стоимость за 1 кв. м здесь приравнивается почти к 50,5 тыс. рублей.

Таблица – Средняя стоимость в разрезе районов города

Район	Средняя стоимость кв. м, рублей		
	Июнь 2014	Июнь 2015	Июнь 2016
Заволжский	56 700	56 316	52 013
Московский	54 142	54 595	50 495
Пролетарский	55 225	56 201	50 796
Центральный	63 771	64 235	55 458

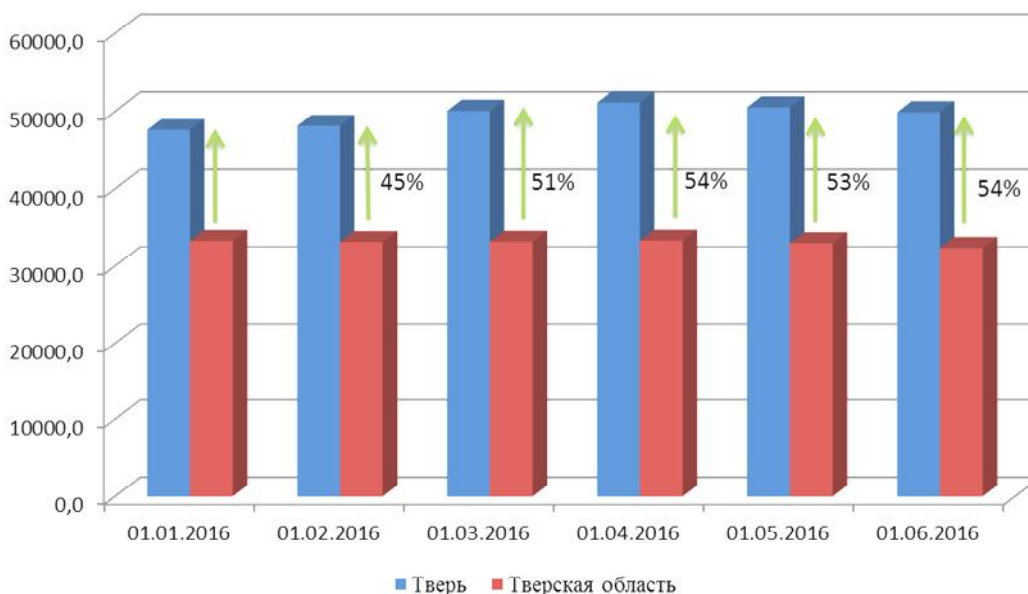


Рисунок – Средняя цена кв. м. на вторичном рынке недвижимости города и области за 2016г.

Можно отметить существенные различия между средней стоимостью кв. м в городе Твери и Тверской области. На июнь 2016г. разница в средней цене кв. м на вторичном рынке недвижимости составила 54%, т. е на 54% средняя стоимость кв. м «вторички» в г. Твери выше, чем в Тверской области. Максимальный разрыв в средней стоимости квартир приходился на апрель 2016 года и составил 54%.

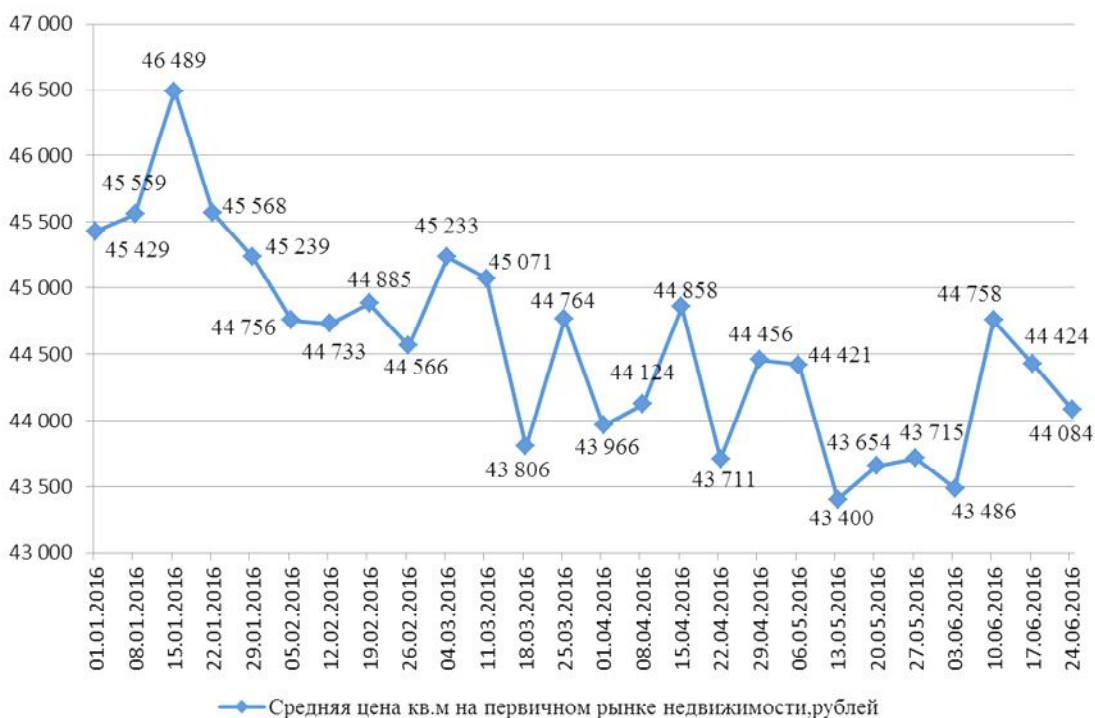


Рисунок – Динамика стоимости жилой недвижимости на первичном рынке в г. Твери за 2016 г.

Средняя стоимость на июнь 2016 г. в Твери составила 44,1 тыс. рублей. По сравнению с

началом года стоимость квадратного метра по городу снизилась на 3%, что составило 1345 рублей. За весь рассматриваемый период величина стоимости жилой недвижимости колебалась в интервале 43,4-46,5 тыс. рублей. В январе средняя стоимость по городу достигла своего максимального значения 46,5 тыс. рублей. Средняя стоимость кв. м на первичном рынке недвижимости по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 0,8 %, что в абсолютном выражении составило 368 рублей.

Лидерами по предложению в 2016 году являлись двухкомнатные квартиры. На их долю приходилось около 36% от общего объема предложений. Второе место по объёму предложения занимают однокомнатные квартиры, их доля составляет 32%. На долю трехкомнатных квартир приходилось 27% публичного предложения. Около 5% составила доля четырехкомнатных квартир.

Самыми популярными объектами на рынке жилой недвижимости города у покупателей по-прежнему являются однокомнатные и двухкомнатные квартиры. Доли в структуре спроса составили 40%-34%. На долю трехкомнатных квартир приходилось 20%. Минимальным спросом пользуются 4-х комнатные квартиры – 6%.

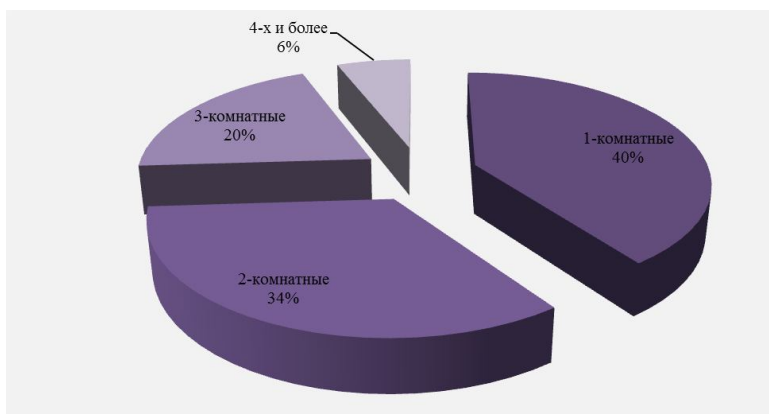


Рисунок – Предложение жилой недвижимости по итогам 2016г. в Твери.

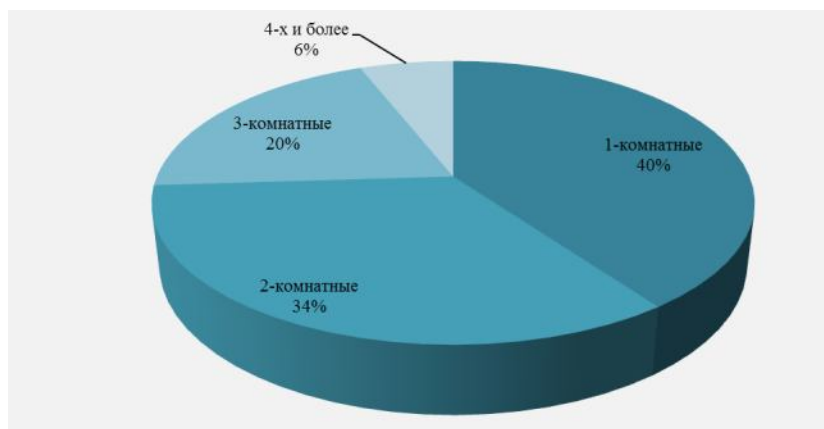


Рисунок – Структура спроса жилой недвижимости в Твери.

Источники информации: <https://www.avito.ru>, <https://rosrealt.ru>, www.anleks.ru, www.gftver.ru.

9.1.4 Рынок коммерческой недвижимости Тверской области

В зависимости от характера использования, недвижимость распределяется на используемую для жилья (дома, коттеджи, квартиры), для коммерческой деятельности (отели, офисные здания, магазины и т.п.), для сельскохозяйственных (фермы, сады) и специальных целей (школы, церкви, больницы, ясли-сады, дома престарелых и др.).

Коммерческая недвижимость в свою очередь может быть подразделена на приносящую доход – собственно коммерческую недвижимость и создающую условия для его извлечения – индустриальную (промышленную) недвижимость.

К недвижимости, приносящей доход, можно отнести:

1. Офисные помещения. При классификации офисных помещений в каждом регионе, муниципальном образовании принимаются различные факторы, по которым помещение относится к тому или иному классу. Это могут быть местоположение, качество здания (уровень отделки, состояние фасада, центрального входа, наличие лифтов), качество менеджмента (управляющая компания, наличие дополнительных услуг для арендаторов) и др.

2. Гостиницы. Гостиничные проекты на сегодняшний день в РФ являются самыми сложными видами инвестирования в доходную недвижимость. Строительство новых или реконструкция старых гостиниц самого высокого класса, их оборудование и эксплуатационные расходы считаются достаточно рискованным вложением денег, т.к. затраты на такие проекты в несколько раз выше затрат на строительство модных торговых комплексов или офисных центров.

3. Гаражи – стоянки (автопаркинги).

4. Магазины и торговые комплексы. Как показал опыт крупных городов Европы, хорошими условиями для месторасположения многофункциональных торговых центров (МТЦ) являются: пересечение крупных автотранспортных магистралей, непосредственная близость остановок общественного транспорта. Чаще всего подобные центры оказываются расположенными в «спальных» районах, либо за городом, фактически на пустыре, возле крупной магистрали.

Промышленная (индустриальная) недвижимость в России находится в начальной стадии развития, хотя в последнее время по основной массе объектов приватизации происходит определение собственника. Прежде чем заключать сделку, необходимо провести всесторонний анализ правоустанавливающих документов, чтобы убедиться в бесспорности прав продавца на предлагаемый объект, возможности его законного отчуждения и прав нового собственника на использование этого объекта по предполагаемому назначению. По мере развития процесса формирования реального собственника объем сделок в этой сфере будет увеличиваться.

В настоящее время необходимость классификации, упорядочения или разделения недвижимости на отдельные группы ощущается очень остро как аналитиками рынка недвижимости, так и риэлторами и оценщиками.

В настоящее время аналитики рынка не пришли к единому мнению, какая классификация наиболее приемлема и удобна. Имеющиеся классификации зачастую повторяют друг друга и имеют тенденции к расширению признаков и факторов, по которым следует относить объект недвижимости к тому или иному классу. При этом, рассмотрев рынок недвижимости даже крупных городов России, можно отметить, что ряд факторов, которые необходимо учитывать в рамках имеющихся классификаций, либо отсутствует, либо участвует в формировании рыночной стоимости объекта незначительно.

Основная масса объектов производственной недвижимости – это объекты вторичного рынка. Новые производственные помещения, как правило, сооружаются собственными силами предприятий и не выходят на открытый рынок.

Оставшиеся до сих пор невостребованными заброшенные советские предприятия настолько морально устарели и обветшали, что их реконструкция обходится дороже, чем

постройка нового здания, и потому не пользуются особым спросом. И все же в определенных случаях покупка или аренда уже имеющегося производственного помещения может оказаться более выгодной, чем его строительство.

Индустриальные площади большого масштаба арендовать не принято, так как велик риск серьезных убытков в случае необходимости перебазировать крупное производство в короткие сроки, если вдруг возникнет конфликт с собственником площадей. Однако под малое и среднее производство можно найти на рынке немало подходящих объектов производственной недвижимости.

Довольно распространена аренда пустующих производственных помещений на территории либо закрытых, либо сильно сокративших объемы производства фабрик и заводов. Они могут быть оборудованы под какое-либо производство, но, как правило, это голые стены.

Спрос на производственные площади в помещениях советской и дореволюционной постройки формируется небольшими компаниями, которые не могут себе позволить строительство помещений для собственных нужд, да и не нуждаются в нем. Он формируется за счет мелких и средних компаний, развивающих следующие производства:

- пищевое производство;
- производство из пластики и резины, начиная с посуды, упаковки, игрушек и заканчивая трубами и пластиковыми листами;
- выпуск различных стройматериалов;
- деревообрабатывающее производство и т. д.

На территориях промзон города после неглубокого ремонта корпусов и реконструкции инженерных коммуникаций размещаются небольшие, реже средние производственные предприятия самых различных профилей: рядом с предприятиями пищевой промышленности могут располагаться производители металлоконструкций, мебели, производители упаковки и т. д.

Спрос на производственные и складские помещения – лакмусовая бумажка уровня развития производящего предпринимательства. Судя по превышению предложений над спросом, предпринимателей-производственников в городе немного.

Поэтому найти подходящее помещение для небольшого производства, особенно если необходимо наличие погрузо-разгрузочных механизмов, довольно сложно.

Потенциальные арендаторы и покупатели производственных помещений ищут достаточно небольшие цеха – от 200 до 1000 кв. м и если в аренде еще можно найти подобные площади, то продавцы стремятся отдавать большие площади – от 2000 кв. м.

Небольшой размер запрашиваемых площадей связан с тем, что для размещения мелких и средних производств обычно подходят помещения площадью как раз от 200 до 500 кв. м. Маленькие площади наиболее актуальны в аренде, так как мелкие производители редко могут позволить себе купить помещение под производство. Основной объем предлагаемых на рынке производственных помещений не удовлетворяет требованиям потенциальных покупателей и арендаторов. Они отвечают запросам средних и небольших компаний, не имеющих финансовых возможностей для строительства. Спрос в основном удовлетворяется за счет старых производственных помещений.

Основные требования арендаторов к производственным помещениям:

- хорошее техническое состояние;
- высокие потолки;
- желательно первый этаж, при этажах выше – надежные перекрытия;
- необходимая под производство электрическая мощность;
- наличие удобных подъездных путей;
- инженерные коммуникации (отопление, водоснабжение).

В отношении производственно-складских помещений административный район расположения оказывает существенно меньшее влияние на стоимость объекта, нежели на стоимость торговых и офисных помещений. Самую высокую стоимость имеют помещения,

обеспеченные инженерно-техническими коммуникациями – отопление, электроснабжение, водопровод, канализация, охраной, расположенные рядом с железнодорожным тупиком.

Рынок торгово-офисных объектов сегодня является сегментом рынка недвижимости, демонстрирующим наибольшую активность. Обозначившийся в 2002-2003 годах дефицит торгово-офисных помещений вызвал развитие рынка торгово-офисных объектов по двум основным направлениям:

1. Расширение существующих и строительство новых крупных торгово-офисных объектов.

2. Пополнение ресурса торгово-офисных площадей за счет перевода в нежилой фонд квартир на первом этаже жилых домов. По темпам развития рынок торгово-офисных помещений на первом этаже жилых домов в течение последних трех лет был сопоставим с рынком крупных торгово-офисных объектов.

3. Переоборудование бывших административных зданий и административных корпусов крупных в свое время советских заводов, которые в настоящее время или стали банкротами или, пытаясь выжить в современных экономических условиях, сдают свои площади в аренду.

Пополнение объема торгово-офисных площадей в городе за счет ввода в эксплуатацию новых жилых домов с нежилыми помещениями на первом этаже пока является не слишком заметным, однако количество таких предложений растет достаточно быстро.

В подавляющем большинстве случаев квартира для перевода в нежилой фонд приобретает тем лицом, которое впоследствии будет использовать помещение как основу для своего бизнеса (например, для размещения магазина). Строительство торгово-офисных объектов, площади в которых измеряются тысячами квадратных метров, осуществляется инвесторами, рассчитывающими на получение доходов от сдачи площадей в аренду.

К основным ценообразующим факторам на офисную недвижимость города следует отнести следующие:

1. Местоположение и транспортная доступность. Удалённость от основных транспортных магистралей города, остановок общественного транспорта. Не менее важным фактором при оценке местоположения является окружение объекта (деловой центр, промышленная зона, спальный район).

2. Престижность района. Престижность района во многом определяется удаленностью от центра города.

3. Этаж расположения. Наибольшую стоимость имеют помещения, расположенные на первом этаже, обеспеченные местами для парковки. Помещения, расположенные выше первого этажа обычно дешевле на 20-30%.

4. Конструктивные особенности объекта. Площадь объекта, архитектурно-планировочное решение здания, наличие/отсутствие отдельного входа.

5. Класс офисного здания.

6. Наличие/отсутствие организованной парковки возле здания. В последнее время это один из актуальных вопросов при выборе офисов в виду постоянно увеличивающегося количества машин.

7. Площадь помещения. Данный фактор является одним из ключевых ввиду существующей на рынке закономерности: с увеличением площади объекта снижается цена продажи (и арендная ставка квадратного метра). Таким образом, наиболее дорогими объектами являются помещения площадью 10-30 кв.м.. Следующая категория – 30-60 кв.м., затем 60-100 кв.м., 100-250 кв.м. и 250 кв.м. и выше.

8. Инфраструктура объекта. Состояние и возможности систем телекоммуникаций, наличие/отсутствие объектов общественного питания, систем пожарной безопасности и видеонаблюдения.

9. Экологический фактор. Часть существующих офисных центров являются реконструированными корпусами заводов. Именно поэтому данный фактор имеет немаловажное значение при решении вопроса ценообразования.

10. Качество отделки. Это один из малозначимых ценообразующих факторов для

офисной недвижимости, однако, его влияние нельзя исключать.

Наибольшую стоимость имеют помещения, расположенные на первом этаже, обеспеченные местами для парковки. Помещения, расположенные выше первого этажа обычно дешевле на 10-15%. Цокольные помещения с окнами, с выполненным ремонтом дешевле помещений на первом этаже в среднем на 10-20%, стоимость цокольных помещений без окон и подвальных помещений в среднем ниже на 15-30%.

Обострение конкуренции между торговыми точками, торговыми сетями и банками вынуждает многих участников данной деятельности расширяться и открывать новые места для своей деятельности, переходить на новые, современные качественные площади, в частности, к предоставлению своих услуг в торговых центрах и комплексах. Продолжается, хоть и менее масштабно чем 5-10 лет назад, процесс вытеснения торговли из ларьков, палаток и рынков. Наиболее перспективным и динамично развивающимся сегментом является сегмент торговых помещений в торговых центрах.

На рынок коммерческой недвижимости торговые центры выводятся путем нового строительства, а также активно перепрофилируются здания изначально не коммерческого функционального назначения. В последнее время наполнение торгового комплекса операторами происходит еще до момента ввода в эксплуатацию. Якорные арендаторы зачастую арендуют целый этаж в торговом комплексе, и их площадь может достигать 1000 кв. м. Мелкие операторы арендуют, как правило, 50-300 кв. м.

Основные ценообразующие факторы на объекты торговой недвижимости:

1. Местоположение. Это основной фактор. Для средних и малых магазинов ключевым ценообразующим фактором оказывается близость к транспортным и пешеходным потокам и местам с высокой плотностью населения. Крупные торговые объекты сами формируют потребительские потоки, а потому их цена не зависит от данных условий. Кроме того, необходимо учитывать характер осуществляемой торговли. Если рознице важна приближенность к пешеходным зонам и транспортным потокам, то оптовая торговля требует наличия удобных подъездных путей и парковки для большегрузных автомобилей. Соответствие или несоответствие этим условиям и будет определять цену коммерческого объекта.

2. Плотность застройки и социальный класс населения в районе торговли.

3. Хорошая репутация объекта, которая привлекает потенциальных покупателей магазина.

4. Наличие (или отсутствие) конкурентов, особенно крупных магазинов и торговых сетей.

5. Наличие организованной автостоянки, фасадных витрин и прочих улучшений.

6. Состояние помещения, коммуникаций и торгового оборудования.

7. Характеристики помещения – общая площадь, планировка.

8. Наличие (или отсутствие) складских, вспомогательных и/или служебных площадей.

На сегодняшний день самыми востребованными являются торговые помещения (желательно в хорошо проходимых доступных местах площадью от 30 до 60 кв. м на первых этажах с отдельным входом). На офисные помещения (тоже в хорошо проходимых и доступных местах от 30 до 100 кв. м с отдельным входом) спрос тоже есть.

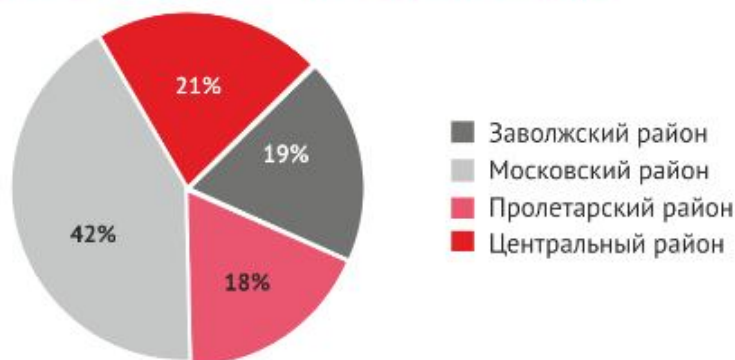
Город Тверь является административным центром одноименной области и имеет почти 500 тыс. человек населения. Тверь расположена на месте пересечения речных путей и является крупным железнодорожным узлом. Незначительная удаленность от Москвы также во многом обуславливает развитие города. В том числе, все эти факторы накладывают свой отпечаток и на рынок коммерческой недвижимости.

Торговые объекты Твери

Выгодное транспортное расположение, а также наличие выхода на экспортные пути, делает Тверь особенно привлекательной для крупных торговых компаний, в том числе и федерального масштаба. Сектор торговой недвижимости находится в Твери на одном из

начальных этапов развития. Ориентир взят на повышение качества объектов. Однако в настоящее время эти показатели оставляют желать лучшего – в Твери практически нет предложения качественных торговых площадок. Всего в городе можно насчитать не более 15 торговых комплексов, более или менее относящихся к категории качественных. Среди них можно выделить один из первых торговых центров, построенный еще в 2002 году – «Олимп». В настоящее время общий объем торговой недвижимости в Твери составляет чуть более 100 тысяч квадратных метров. Кризис откорректировал планы ввода в эксплуатацию нескольких торговых центров, поэтому несмотря на перспективы развития этого сегмента, достижение существенных результатов пока весьма призрачно.

Спрос на торговую недвижимость по районам города



Общий объем предложения города Твери во II квартале 2016 г. на рынке торговой недвижимости составил 183 735 кв. м. Для чистоты исследования при расчете торговых площадей были взяты только качественные проекты.

Обеспеченность качественными торговыми площадями на II квартал 2016 года составляет 444 кв.м на 1 000 человек. В 2016 году завершилась реконцепция ТРЦ Рубин, общая площадь которого составила 118 000 кв.м, арендная площадь - 81 000 кв.м.

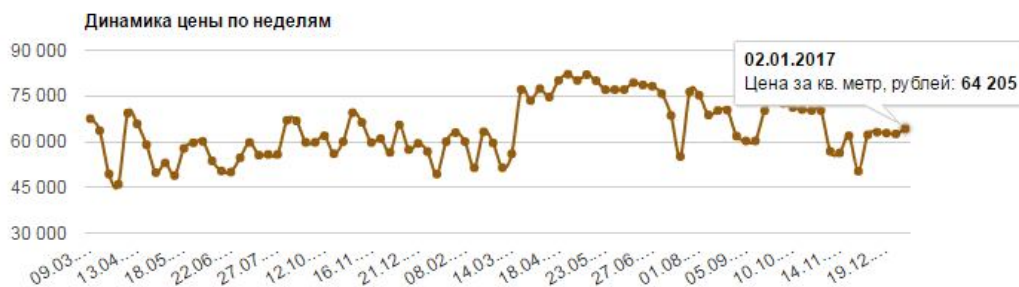
К концу 2016 года насыщенность торговыми площадями составила 710 кв. м на 1000 жителей.

В общем по городу арендная плата по торговым помещениям, которые расположены не в торговых центрах, составляет:

- в центре города и на магистральных улицах города – 700–1500 руб./кв.м в месяц;
- в остальных районах – 500–800 руб./кв.м в месяц;
- на отдаленных окраинах города – 300-600 руб./кв.м в месяц.

По данным предложений торговых помещений из открытых источников информации, стоимость покупки одного квадратного метра типичных помещений, в зависимости от местоположения и состояния, по районам колеблется:

- Центральный район – 70-100 тыс.руб. в деловом центре Твери и 60-90 тыс.руб. – в районах, прилегающих к центральной части города;
- В остальных районах города – 30-70 тыс.руб. (до 90 тыс.руб. в наиболее оживленных местах).



Обзор рынка офисной недвижимости Твери

В 2007 году сектор офисной недвижимости г. Твери преодолел начальную стадию своего развития. В 2008 году наблюдался ввод в эксплуатацию сразу нескольких объектов офисной недвижимости, что в некоторой степени изменило почти критическую ситуацию в этой отрасли. Однако до сих пор наибольший удельный вес в объеме общего предложения офисных площадей занимают переоборудованные помещения бывших институтов и административных частей промышленных предприятий. Ремонта в таких зданиях практически нет, а оснащенность далека от требуемого уровня. Разумеется, для такого рода услуг характерен невысокий уровень арендной платы. Однако на протяжении последних лет ситуация существенно меняется в лучшую сторону в связи с вводом новых объектов – таких, как ТЦ «Рио», ТК «Интерьер-холл», ТЦ «Этажи». Большинство качественного предложения офисных площадей сосредоточено в Центральном районе Твери.

Спрос на офисную недвижимость по районам города



Обеспеченность качественной офисной недвижимостью во II квартале 2016 года составляет 194 кв.м на 1000 жителей.

Для сравнения, в Москве по состоянию на конец I квартала 2016 года данный показатель составил 1 342 кв. м на 1 000 жителей, в Санкт-Петербурге - 443 кв. м на 1 000 жителей.

Во II квартале среднерыночный уровень ставки аренды на офисную недвижимость показал снижение, за чем последовало снижение уровня вакантных площадей в офисах как В, так и С класса.

Спрос на офисную недвижимость во II квартале 2016 года выглядит более сбалансированно по сравнению с предыдущими периодами: если ранее основной объем спроса приходился на Центральный район города, в настоящее время арендаторы рассматривают предложение в других районах города с более низкой ставкой аренды.

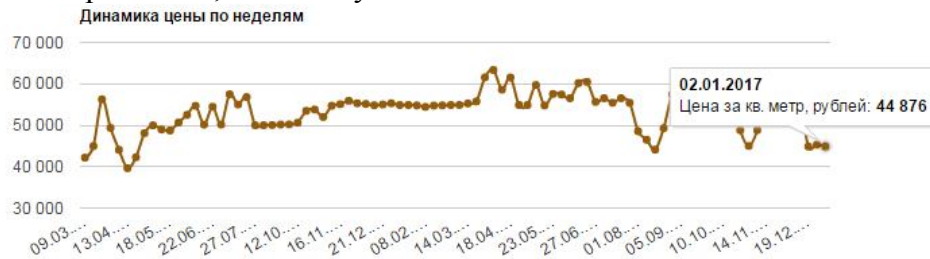
Офисные помещения на рынке сдаются в аренду:

– в административных зданиях – по 400-600 руб./м²/мес. в центральной и средней части города и по 300-400 руб./м² – на окраине города и в промзонах;

– в новых офисах с отдельными входами или офисах в торгово-офисных центрах – по 500-1000 руб./м²/мес. (в зависимости от этажа расположения) в центральной части города и

до 1500 руб./м2/мес. – в исторической части города (за небольшие помещения).

Стоимость типичных нежилых помещений в нормальном состоянии не в центральной части города составляет от 50 до 90 тыс.руб. В центральной части города офисные помещения в хорошем и отличном состоянии предлагаются по цене от 50 до 120 тыс.руб./кв.м, а стоимость зданий под реконструкцию варьируется от 25 до 40 тыс.руб./кв.м (в зависимости от мотивации продавцов, поскольку подобные объекты являются инвестиционными проектами).

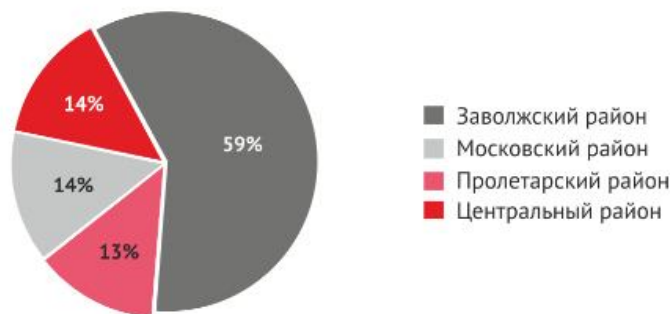


<http://realty.kurs-kotirovka.ru/tver/prodazha/ofis.html>

Складская недвижимость Твери

Рынок складских центров в Твери сложно называть таковым, так как он не представлен объектами, в полной мере претендующими на подобное звание. Склады в основном представляют собой расположенные на окраинах города помещения, не оснащенные должным образом. Следует отметить, что и особого спроса на качественные и дорогие складские площадки в Твери не наблюдается. Такая ситуация характерна для многих городов периферии. Твери имеет серьезный потенциал развития этого сектора коммерческой недвижимости в связи с удобным географическим расположением.

Спрос на складскую недвижимость по районам города



Структура рынка складской недвижимости города в настоящее время представлена объектами А, В, С и D классов. К складской недвижимости класса А как правило относятся логистические комплексы международных компаний, выбравших Тверь с точки зрения удобной локации. Объектом данного класса, находящимся в рынке, является Логопарк Тверь.

Класс В представлен рядом небольших объектов, таких как Терминал, Элеватор. Также к складам класса «В» можно отнести склады в бизнес парке «Старицкий двор» на Старицком шоссе.

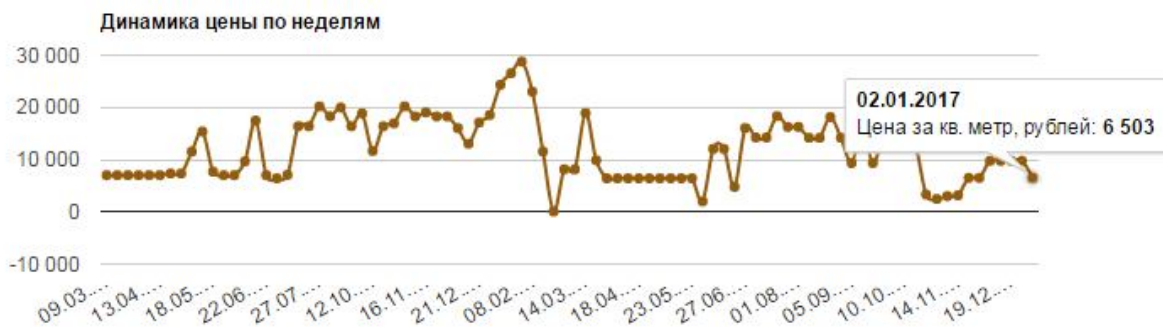
Наибольший объем рынка составляют объекты классов «С» и «D». В основном это переоборудованные и отреставрированные производственные здания разных годов постройки, расположенные в промышленных зонах города.

Наиболее качественные склады

Наименование	Площадь, кв. м
Otto, Московское шоссе, д.15	28 000
Логопарк Тверь, Калининский р-н, дер. Андрейково	26 000
Ozon, Калининский р-н, промзона Боровлево 2, комплекс 1 А	21 000
Терминал, ул. П. Савельевой, д.78	2 200

В общем по городу Твери уровень вакансии на складскую недвижимость классов А и В во II квартале 2016 года составляет 30-35%.

За незначительным увеличением ставок в I квартале, последовал спад стоимости аренды складской недвижимости. Данный факт можно объяснить снижением объема спроса на склады, наблюдавшемся во II квартале 2015 года.



Рынок коммерческой недвижимости административных районов Тверской области

В настоящее время рынок недвижимости районов Тверской области, в том числе и сформирован слабо – малое количество предложений продаж объектов коммерческой недвижимости, концентрация рынка вокруг областного центра (г. Тверь), отсутствие стабильности в ценообразовании на объекты, сходные по функциональному назначению и масштабу.

В результате анализа газет с объявлениями о продаже недвижимости, баз данных в Интернете и сайтов агентств недвижимости был сделан ряд выводов.

Практически отсутствует информация о продаже коммерческой недвижимости в целом и по отдельным ее сегментам на открытом рынке недвижимости районов. Эпизодически возникающие в печатных рекламных изданиях и Интернет-сайтах с объявлениями о продаже недвижимости в районах области, но 3-5 предложений продажи не могут создать рынок недвижимых объектов коммерческого назначения. В то же время, вероятно, сделки по купле-продаже есть, просто они остаются вне печатных источников, происходят напрямую, без задействования СМИ.

Анализ рыночной ситуации показывает, что стоимость торгово-офисной недвижимости в районах области обладает существенным разбросом: от 15 000 руб./кв. м и менее (помещения в удовлетворительном состоянии, требующие текущего ремонта) до 25 000 – 30 000 руб./кв. м и выше (здания и помещения в хорошем техническом состоянии, на первой линии домов). Средний уровень цен торгово-офисной недвижимости в административных районах составляет 20 000 – 27 000 рублей за квадратный метр.

При отсутствии достаточного количества информации для анализа рынка по городу

Новозыбкову, индикатором рынка недвижимости могут служить предложения о продажах аналогичных объектов в других городах и районах области.

Арендные ставки торгово-офисной недвижимости в районных центрах Тверской области составляют в среднем 200-300 рублей за квадратный метр за объекты в удовлетворительном состоянии и 300-500 рублей за объекты в хорошем техническом состоянии, в местах с о значительным пешеходным и транспортным потоком.

Источники информации: <https://www.avito.ru>, <https://rosrealt.ru>, <http://realty.kurs-kotirovka.ru>.

9.2 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

На ликвидность также влияют следующие факторы.

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

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

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

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

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

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

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

Таблица – Анализ рыночной привлекательности объекта

Назначение объекта	Нежилые помещения офисного и торгового назначения
Предполагаемый уровень спроса со стороны потенциальных инвесторов	Умеренный
Существующее предложение на рынке аналогичных объектов	Низкое
Развитость инженерной инфраструктуры объекта	Инженерные коммуникации подключены

Наличие правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов	Документы имеются в наличии
Наиболее вероятные покупатели	Юридические лица

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

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

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

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

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

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

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

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

10.1 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

При определении стоимости имущества используют три подхода:

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

I_H – величина накопленного износа, %.

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

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

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

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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная информация и

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

В общем виде, расчет выполняется по следующей формуле:

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

где:

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

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

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

d_i - вес i -го аналога, доли ед.;

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

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

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

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

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

В общем виде, расчет выполняется по следующей формуле:

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

где:

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

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

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

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

период времени;

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

R – коэффициент капитализации, доли ед.

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

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

10.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.2.1 Затратный подход

Этапы затратного подхода:

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

Метод сравнительной единицы

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

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

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

где:

- C_о - стоимость оцениваемого объекта;
- C_м² - стоимость 1 м² типичного сооружения на базовую дату;
- S_о - площадь оцениваемого объекта (количество единиц сравнения);
- K_п - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных по площади объекта и строительной площади (1,1-1,2);
- K_н - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного = 1);
- K_м - коэффициент, учитывающий местоположение объекта;
- K_в - коэффициент, учитывающий изменение стоимости СМР между базовой датой и датой на момент оценки;
- K_{пз} - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (%);
- K_{ндс} - коэффициент, учитывающий НДС (%).

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

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

Метод разбивки по компонентам

Этот метод предполагает разбивку оцениваемого объекта на строительные компоненты

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

$$C_{эд} = \sum V_j * C_j$$

где:

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

V_j – объем j-го компонента;

C_j – стоимость единицы объема;

n – количество выделенных компонентов здания;

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

Существует несколько вариантов использования метода разбивки по компонентам:

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

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

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

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

Метод количественного обследования

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

Расчет стоимости строительства

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

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

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

Сметная стоимость строительства включает следующие элементы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Определение износа объекта недвижимости

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

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

Физический и функциональный износ подразделяется на устранимый и неустранимый.

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

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

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

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

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

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

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста

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

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

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

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

Методы расчета физического износа зданий следующие:

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

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

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

Физический износ здания следует определять по формуле:

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

где:

I_{ϕ} - физический износ здания, %;

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

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

n - количество конструктивных элементов в здании.

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

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

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

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

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

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

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

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

где

И – износ;

ЭВ – эффективный возраст;

ФЖ – типичный срок физической жизни;

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

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

$$И = \frac{XB}{ФЖ} \cdot 100$$

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

$$O = BC \cdot \frac{И}{100}$$

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Функциональный износ подразделяют на устранимый и неустрашимый.

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

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

Причины функционального износа:

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

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

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

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

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

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

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

Для определения необходимых расчетных показателей (величины арендных ставок,

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

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

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

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

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

- капитализации потерь в арендной плате;
- сравнительных продаж (парных продаж);
- срока экономической жизни.

Объект оценки представляет собой нежилые помещения свободного назначения входящие в коммерческое здание. Налицо достаточно большая база данных по ценам предложения к продаже и аренде аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета рыночной стоимости методы сравнительного и доходного подходов. Применение затратного подхода для объектов, расположенных в плотно застроенной части городской черты, предполагает большую погрешность, что в ходе взвешивания результатов может привести к искажению достоверной стоимости, полученной в рамках сравнительного и доходного подходов. Также следует отметить отсутствие технической документации на объект оценки, что значительно затрудняет получение информации о сметной стоимости строительства объекта оценки.

Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана: укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке встроенного помещения; определением рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости; субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов); как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа.

Таким образом, учитывая все выше сказанное, Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода в рамках данного Отчета.

10.2.2 Оценка стоимости прав на земельный участок

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

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

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

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

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



Сравнительный подход

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

В рамках сравнительного подхода применяются: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения. Рассмотрим подробнее каждый из методов.

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

В качестве наиболее важных факторов стоимости земельного участка, как правило, выступают:

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

Подбор аналогов земельного участка должен обеспечивать достоверность отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

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

При корректировке цен аналогов, в том числе, учитываются:

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;
- сопоставление дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному

фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;

- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;

- экспертным определением корректировок цен аналогов.

В случае если объект оценки имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот.

По факторам стоимости, один из которых является определяющим корректировки цен аналогов, вносятся последовательно: сначала цена аналога корректируется по определяющему фактору, затем в скорректированную по определяющему фактору цену аналога вносится корректировка по зависимому фактору.

По факторам стоимости, между которыми нет зависимости, корректировка в цену объекта аналога вносится путем расчета суммарной корректировки в абсолютном или процентном выражении.

При правильном определении и внесении корректировок сглаженные цены аналогов должны, как правило, быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

Порядок корректировки цен продажи аналогов объекта оценки:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;

- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

По результатам внесения корректировок проводится анализ цен и определяется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка.

Рыночная стоимость земельного участка может быть определена как среднее значение или как средневзвешенное значение.

В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

Следует отметить, что использование в сравнительном подходе цен по совершенным сделкам – это идеальный вариант. На данный момент информация по сделкам засекречивается; базы данных нотариусов, регистрационной службы представляют собой коммерческую тайну. Зачастую и в договорах купли-продажи указывается заниженная цена для ухода от налогов. В данной ситуации наибольшую достоверность представляют открытые предложения о продаже объекта недвижимости (специализированные издания, сайты риэлторов) с учетом корректировки на торг.

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

Таблица – Расчет стоимости прав на земельный участок сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	716,0	1 100,0	1 600,0	1 000,0
Источник информации		https://www.avito.ru/bologoe/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_898479586	https://www.avito.ru/bologoe/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_izhs_915724982	https://www.avito.ru/bologoe/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_843557812
Цена предложения, руб.		750 000	770 000	535 000
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		682	481	535
Корректировки				
<i>Состав передаваемых прав</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		682	481	535
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		682	481	535
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		682	481	535
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		I квартал 2017 г.	I квартал 2017 г.	I квартал 2017 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,04
Скорректированная цена, руб./кв. м		682	481	555
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,852	0,852	0,852
Скорректированная цена, руб./кв. м		581	410	473
<i>Местоположение</i>	Тверская область, г. Бологое, ул. Кирова	Тверская область, г. Бологое, ул. Высоковского	Тверская область, г. Бологое, ул. Замостинская	Тверская область, г. Бологое, ул. Урицкого
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		581	410	473
<i>Площадь, кв. м</i>	716	1 100	1 600	1 000
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		581	410	473
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00

Скорректированная цена, руб.		581	410	473
<i>Категория земель</i>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		581	410	473
<i>Разрешенное использование</i>	коммерческое	жилищное строительство	жилищное строительство	жилищное строительство
Корректирующий коэффициент		1,2619	1,2619	1,2619
Скорректированная цена, руб.		733	517	597
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		733	517	597
Общая валовая корректировка (по модулю) в %		26,19%	26,19%	26,19%
Показатель, обратный общей валовой корректировке, ед.		3,82	3,82	3,82
Весовой коэффициент объекта-аналога, ед. (показатель, обратный корректировке/сумму показателей)		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога, руб.		244	172	199
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб.		616		
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.*		441 000		

* НДС не облагается (Налоговый Кодекс РФ в ред. От 19.07.2009, глава 21 «НДС», ст. 146 «Объект налогообложения», ч. 2 п. 6 «В целях настоящей главы не признаются объектом налогообложения: операции по реализации земельных участков (долей в них)»).

Информация об объектах-аналогах.

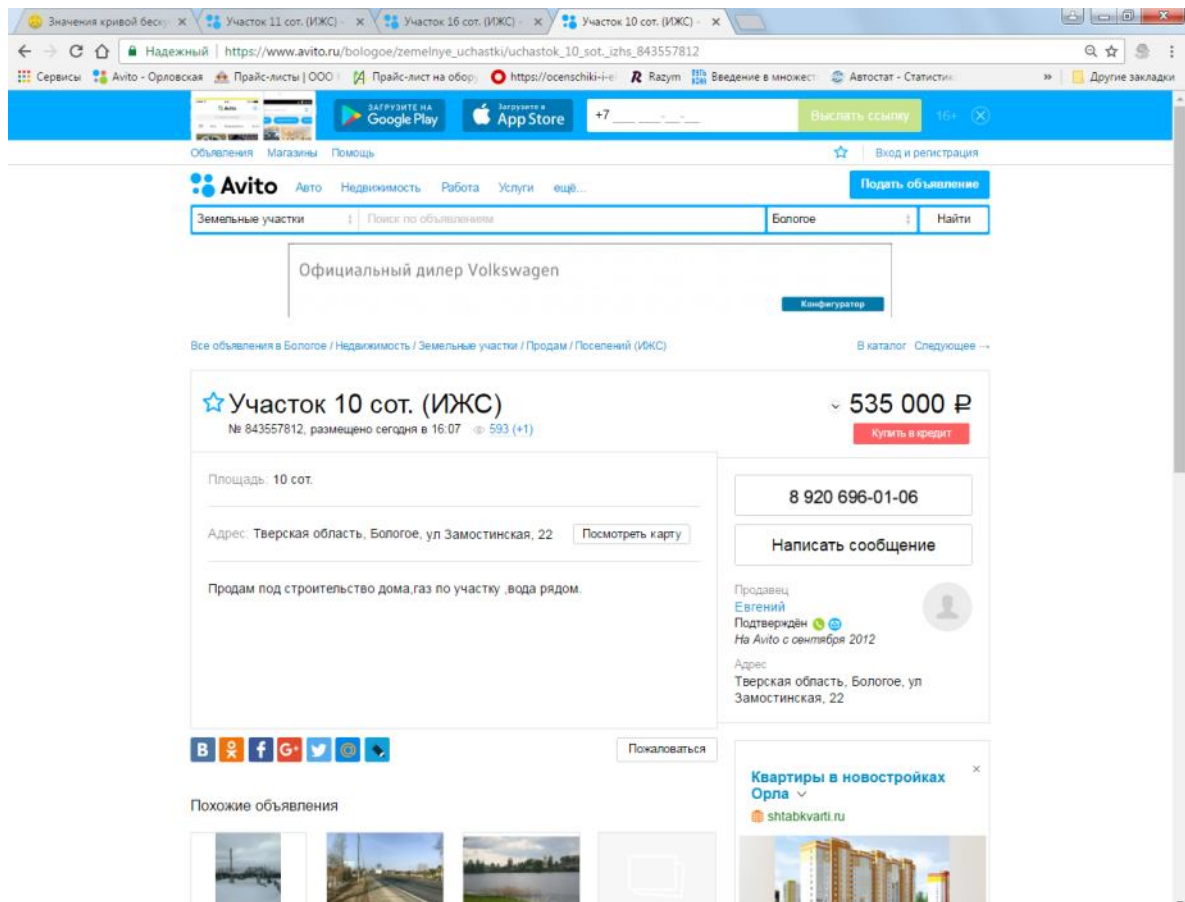
Аналог №1

The screenshot shows a browser window with the Avito website. The main listing is for 'Участок 11 сот. (ИЖС)' (Plot 11 acres, IZH) located in Bolgoye, Tver region. The price is 750,000 rubles. The listing includes the cadastral number 69:38.008****, the address 'Бологовский р-н, г. Бологое, ул. Высоковского***', and a contact number 8 913 954-06-69. The seller is Alexander, confirmed on Avito in August 2016. The description mentions the plot is in the center of the town near a lake, suitable for individual residential construction, with utilities nearby and documents ready for sale.

Аналог №2

The screenshot shows a browser window with the Avito website. The main listing is for 'Участок 16 сот. (ИЖС)' (Plot 16 acres, IZH) located in Bolgoye, Tver region. The price is 770,000 rubles. The listing includes the cadastral number 915724982, the address 'Тверская область, Бологое, ул. Урицкого', and a contact number 8 910 832-33-02. The seller is the owner, confirmed on Avito in March 2012. The description states the plot is for sale in Bolgoye, near a lake, with a 30-meter wide street, all utilities nearby, and a possibility of trade for a real buyer.

Аналог №3



Обоснование корректирующих коэффициентов.

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

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

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

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

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

Корректировка на условия рынка (скидка на торг). Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Корректировка определялась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости – 2016. Том III. Земельные участки / под ред. Лейфера Л.А. Скидка на торг составляет 14,8%.

Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2016

ТОМ III ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Издание четвертое
Актуализированное
и расширенное

Таблицы
Графики
Гистограммы

Нижний Новгород 2016

9.1.2. Неактивный рынок

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

Таблица 79

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

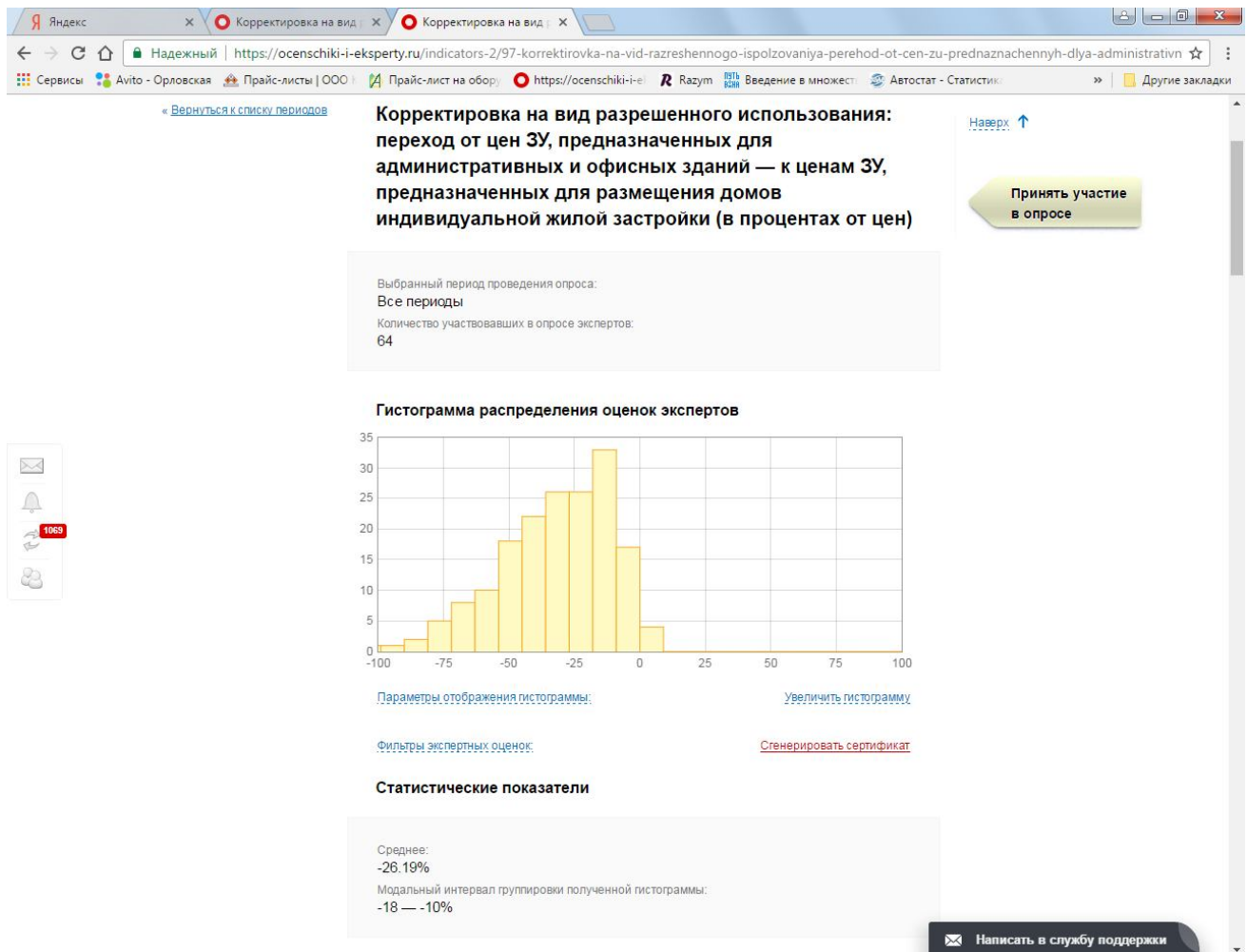
292

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

Корректировка на площадь земельного участка. Данная корректировка учитывает разницу в удельной стоимости земельных участков исходя из зависимости, что при большей площади земельный участок обладает меньшей удельной стоимостью. В данном расчете корректировка не применялась ввиду сопоставимости площадей объекта оценки и объектов-аналогов.

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

Корректировка на назначение и использование. Поправка учитывает категорию земель и разрешенное использование. Понижающая корректировка применялась к объектам-аналогам, которые предназначены для размещения жилой застройки. Величина корректировки установлена по данным Электронного справочника оценщика.



Режим доступа: https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/97-korrektirovka-na-vid-razreshennogo-ispolzovaniya-perehod-ot-cen-zu-prednaznachennyh-dlya-administrativnyh-i-ofisnyh-zdanij-k-cenam-zu-prednaznachennyh-dlya-razmesheniya-domov-individualnoj-zhiloj-zast?history_id=-1

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

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

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

Метод выделения

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение цен продаж или предложения (спроса) единых объектов недвижимости, включающих в себя земельные участки, аналогичные оцениваемому земельному участку;

- определение характера и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, по каждому из выбранных факторов стоимости;

- определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- обоснование и расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов;

- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен

аналогов;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Учитывая тот факт, что оцениваемый земельный участок является застроенным, оценщику не представляется возможным определить информацию о доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости, так как представленные на рынке объекты-аналоги, включающие в состав помимо земельного участка и улучшения, продаются единым объектом. То есть отсутствует информация о разбивке стоимости аналогичных объектов на стоимость земли и стоимость зданий. Ввиду вышесказанного, оценщиком не представляется возможным применить метод распределения для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

Затратный подход

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

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

Затратный подход основан на учете затрат, связанных с улучшением земельных участков.

Затратным подходом оценивают сельскохозяйственные угодья с учетом капитальных вложений в мелиорацию, противоэрозионные, гидротехнические и прочие мероприятия по повышению продуктивности земель.

При отводе земель под застройку наряду с оценкой плодородного слоя существенное значение имеют такие факторы как капитальные и эксплуатационные затраты:

- местоположение участка по отношению к источникам водоснабжения и энергоснабжения, другим населенным пунктам, объектам социальной и транспортной инфраструктуры;

- инженерно-строительные условия: характеристика грунтов, уровень грунтовых вод, рельеф и др. При оценке плодородного слоя, местоположения и его инженерно-строительных факторов учитывают естественные условия территории;

- внесенные удобрения, многолетние насаждения, постройки;

- социальные факторы ценности земли (социально-экономические условия проживания, особенности почв и растительности, прочие);

- санитарно-гигиенические параметры территорий (загрязнение воздушного бассейна и почв, уровень шума и др.).

- Затратный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины восстановительной стоимости улучшений (зданий и сооружений) и износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

- Затратный подход является единственным методом определения рыночной стоимости земельного участка в случаях, когда на рынке отсутствуют достоверные данные о совершенных сделках с аналогичными участками без улучшений.

- Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка для земли, методе

выделения, описанных выше.

В процессе оценки, наряду с традиционными подходами и методами, в частности, подходом сравнения продаж, методом предполагаемого использования, методом оценки рыночной стоимости земельных участков по ставке земельного налога с учетом и без учета естественного плодородия почв, оценщики вынуждены "изобретать" и использовать такие специфические методы оценки, как метод оценки рыночной стоимости земли путем корректировки нормативной цены и метод оценки рыночной стоимости земли путем корректировки кадастровой стоимости земли и некоторые другие.

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

Затратный подход является наименее эффективным и целесообразным, поскольку опирается на реальные затраты (услуги посредников, транзакционные затраты с учетом реального рынка), которые требует рынок для приобретения оцениваемых активов, а это не полностью информирует инвестора о его перспективах. Второе состоит в том, что к отдельным элементам объекта оценки не применяется принцип наилучшего наиболее эффективного использования, как это делается при самостоятельной оценке различного рода имущества. А это значит, что получаемый результат уже не полностью соответствует определению рыночной стоимости.

Доходный подход

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

Подход основывается на принципе ожидания, — разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем деления земельной ренты на коэффициент капитализации.

Для земельных участков застроенных или предназначенных под застройку величина ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка. Для сельскохозяйственных угодий величина ренты может рассчитываться как доход от сельскохозяйственного использования земельного участка или доход от его сдачи в аренду.

Величина коэффициента капитализации определяется на основе анализа норм отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

Метод остатка для земли

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В случае если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход не относящихся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения существующих или прогнозируемых на оцениваемом участке улучшений;
- расчет общего чистого дохода от единого объекта недвижимости на основе рыночных ставок арендной платы и существующих правовых ограничений использования объекта недвижимости;
- расчет чистого дохода, приходящегося на улучшения, как произведения их стоимости воспроизводства или замещения на коэффициент капитализации доходов для улучшений;
- расчет чистого дохода, приходящегося на земельный участок, как разности общего чистого дохода и чистого дохода, приходящегося на улучшения;
- расчет стоимости земельного участка путем деления чистого дохода, приходящегося на земельный участок, на коэффициент капитализации доходов для земли.

Учитывая, что в результате проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить стоимость воспроизводства или замещения улучшений имеющихся на рынке объектов-аналогов (земельные участки с улучшениями), соответствующих наиболее эффективному использованию объектов-аналогов оцениваемого земельного участка, рыночные ставки арендной платы для улучшений, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода остатка для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка;
- расчет затрат на создание, обоснование временной структуры затрат на создание выбранного варианта застройки земельного участка;
- прогнозирование доходов от использования застроенного земельного участка
- расчет издержек, необходимых для получения доходов от использования застроенного земельного участка
- оценка стоимости земельного участка путем дисконтирования всех денежных потоков, связанных с реализацией проекта наиболее эффективного использования земельного участка.

Для оценки текущей стоимости будущих доходов и расходов должны использоваться ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа норм отдачи на капитал альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Применение данного подхода ограничивается отсутствием развитого рынка аренды объектов-аналогов, сопоставимых по своим основным ценообразующим характеристикам с земельным участком, право собственности на который оценивается.

В результате проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить сумму и структуру расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, определить величину и структуру доходов от наиболее эффективного использования земельного участка, определить величину и структуру операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка, учитывая специфику оцениваемого земельного участка, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода предполагаемого использования для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

10.2.3 Сравнительный подход

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

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

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

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

Модель рыночного подхода:

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

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

Для сравнения используется от 3 до 5 проданных объектов недвижимости, но большее число повышает достоверность оценки.

Этапы реализации рыночного подхода:

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

Этап 1. Выявление недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости на соответствующем рынке.

Источниками информации о недавних продажах сопоставимых объектов служили архив оценщика; банки данных риэлтерских фирм; банки данных нотариальных контор и регистрационного комитета, материалы всемирной сети Интернет.

Этап 2. Проверка информации о сделках.

Данные о сделках должны быть проверены и подтверждены продавцом и покупателем.

Этап 3. Внесение поправок к цене с учетом различий между оцениваемым объектом и каждым из сопоставимых объектов.

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

делаются от сопоставимого объекта к оцениваемому.

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

Способы определения величины поправки

Для определения величины поправок используют следующие методы: анализ парных продаж, регрессионный и корреляционный анализ, расчет стоимости элемента, для которого необходима поправка. В процессе подготовки настоящего отчета для определения величин поправок использовались методы анализа парных продаж и корреляционного анализа.

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

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

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

Виды поправок

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

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

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

Кумулятивные процентные поправки определяются путем произведения всех индивидуальных процентных поправок.

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

В проведенных расчетах использовались процентные (в виде коэффициентов).

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

Состав поправок к стоимости сопоставимого объекта и последовательность их внесения:

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

2. Условия финансирования.

2.1. Коэффициент ипотечной задолженности.

2.2. Процентная ставка.

2.3. Срок займа.

2.4. Амортизация (выплаты).

2.5. Договоры об участии.

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

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

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

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

5.1. Экологическая привлекательность.

5.2. Доступ к оживленным магистралям.

5.3. Коммуникации.

5.4. Престижность.

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

6.1. Физические параметры.

6.2. Качество строительства и эксплуатации.

6.3. Удобства.

6.4. Функциональная пригодность.

Единицы сравнения

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

Процесс внесения поправок.

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

Согласование результатов метода сопоставимых продаж.

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

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

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

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

Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/vyshniy_volochek/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniye_s_vobodnogo_naznacheniya_1300_m_910477987	https://www.avito.ru/ostashkov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_kommercheskuyu_nedvizhimost_ostashkov_rabochaya_221815221	https://www.avito.ru/ostashkov/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomescheniye_954_m_prodazha_diksi_6590_27640
Цена предложения, руб.		30 000 000	12 000 000	26 000 000
Общая площадь объекта, кв. м	2 267,4	1 303,0	409,0	954,0
Цена предложения за единицу общей площади улучшений земельного участка, руб./кв. м*		21 819	28 942	27 254
Корректировки				
<i>Передаваемые имущественные права на улучшения земельного участка</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб.		21 819	28 942	27 254
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		21 819	28 942	27 254
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		21 819	28 942	27 254
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		I квартал 2017 г.	I квартал 2017 г.	I квартал 2017 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		21 819	28 942	27 254
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,831	0,831	0,831
Скорректированная цена, руб.		18 131	24 051	22 648
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		18 131	24 051	22 648
<i>Местоположение</i>	Тверская область, г. Бологое, ул. Кирова, д. 2а	Тверская область, г. Вышний Волочек, пр-кт Казанский, д. 30-36	Тверская область, г. Вышний Волочек, ул. Сиверсова, д. 18г	Тверская область, г. Осташков, ул. Рабочая, д. 29
Корректирующий коэффициент		0,90	0,90	1,03
Скорректированная цена, руб.		16 332	21 664	23 432
<i>Площадь, кв. м</i>	2 267,4	1 303	409	954
Корректирующий коэффициент		0,94	0,81	0,90

Скорректированная цена, руб.		15 273	17 609	21 102
<i>Этажность</i>	подвал, 1, 2, 3, 4 этаж	1, 2, 3 этаж	1, 2, 3 этаж	1, 2 этаж
Корректирующий коэффициент		0,94	0,95	0,93
Скорректированная цена, руб.		14 300	16 658	19 549
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		14 300	16 658	19 549
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		14 300	16 658	19 549
<i>Тип помещения</i>	отдельно стоящее	отдельно стоящее	отдельно стоящее	встроено-пристроенное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,11
Скорректированная цена, руб.		14 300	16 658	21 721
<i>Назначение помещений</i>	торгово-офисное, свободное	торгово-офисное, свободное	торгово-офисное, свободное	торгово-офисное, свободное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		14 300	16 658	21 721
<i>Отделка помещения</i>	с отделкой, часть помещений без отделки	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Корректирующий коэффициент		0,95	0,95	0,95
Скорректированная цена, руб.		13 522	15 752	20 539
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		13 522	15 752	20 539
Общая валовая корректировка (по модулю) в %		22,79%	34,05%	31,88%
Показатель, обратный общей валовой корректировке, ед.		4,39	2,94	3,14
Весовой коэффициент объекта-аналога, ед. (показатель, обратный корректировке/сумму показателей)		41,95%	28,07%	29,98%
Доля объекта-аналога, руб.		5 672	4 422	6 158
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м		16 252		
Стоимость нежилых помещений, полученная сравнительным подходом, руб.		36 849 000		

* Расчет представлен ниже таблицы.

Информация об объектах-аналогах.

Аналог №1

Помещение свободного назначения, 1300 м²
№ 910477987, размещено 4 марта в 08:33 (533 (+2))

30 000 000 Р

8 952 090-73-43

Написать сообщение

Агентство
Павел
Подтвержден
На Avito с июня 2014

Адрес
Тверская область, Вышний Волочек, Казанский пр-кт д.30-36

Площадь: 1300 м²

Адрес: Тверская область, Вышний Волочек, Казанский пр-кт д.30-36
Посмотреть карту

Продаётся 3-х этажное здание в центре города площадью 1303 кв.м (площадь 1-го этажа 573,4 кв.м), земля под зданием - 2297 кв.м. Объекты в собственности и продаются одним лотом. Все коммуникации в наличии исправны, центрального подключения. В советские времена это был кинотеатр "РОДИНА". Перед зданием оборудована автомобильная стоянка. На 1-м этаже находится магазин "ДИКСИ", согласно договора до октября 2023. Соответствующая запись внесена в свидетельство о собственности. Арендную плату перечисляют без задержек и в полном объеме + коммунальные услуги.

БурТрест. Копка колодца за 1 день
от 3800 работа и материал под ключ. Копаем машинной Договор Гарантий!

Новинки и спецпредложения bonprix

Аналог №2

Помещение свободного назначения, 409 м²
№ 753092624, размещено 11 марта в 10:45 (978 (+3))

12 000 000 Р

8 919 057-24-82

Написать сообщение

Продвец
Сергей
Подтвержден
На Avito с декабря 2012

Адрес
Тверская область, Вышний Волочек, Сиверсова ул 18г

Площадь: 409 м²

Адрес: Тверская область, Вышний Волочек, Сиверсова ул 18г
Посмотреть карту

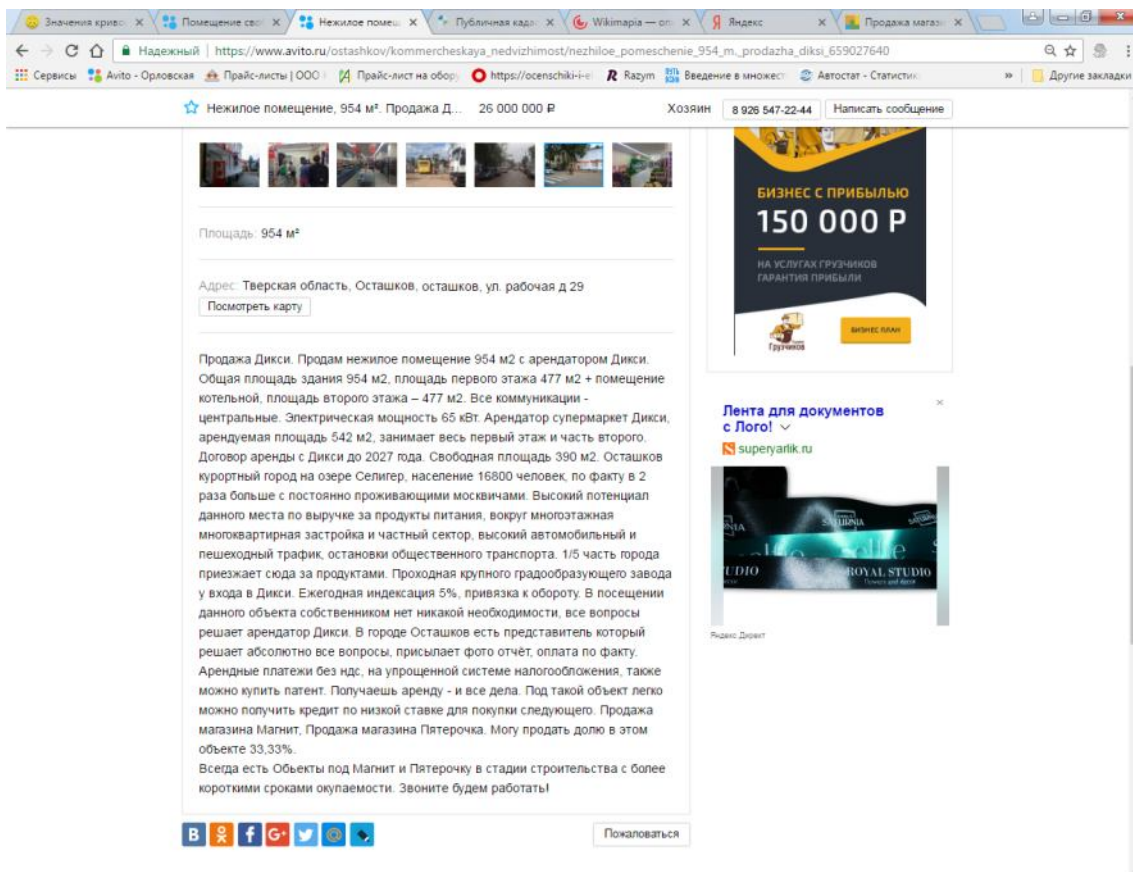
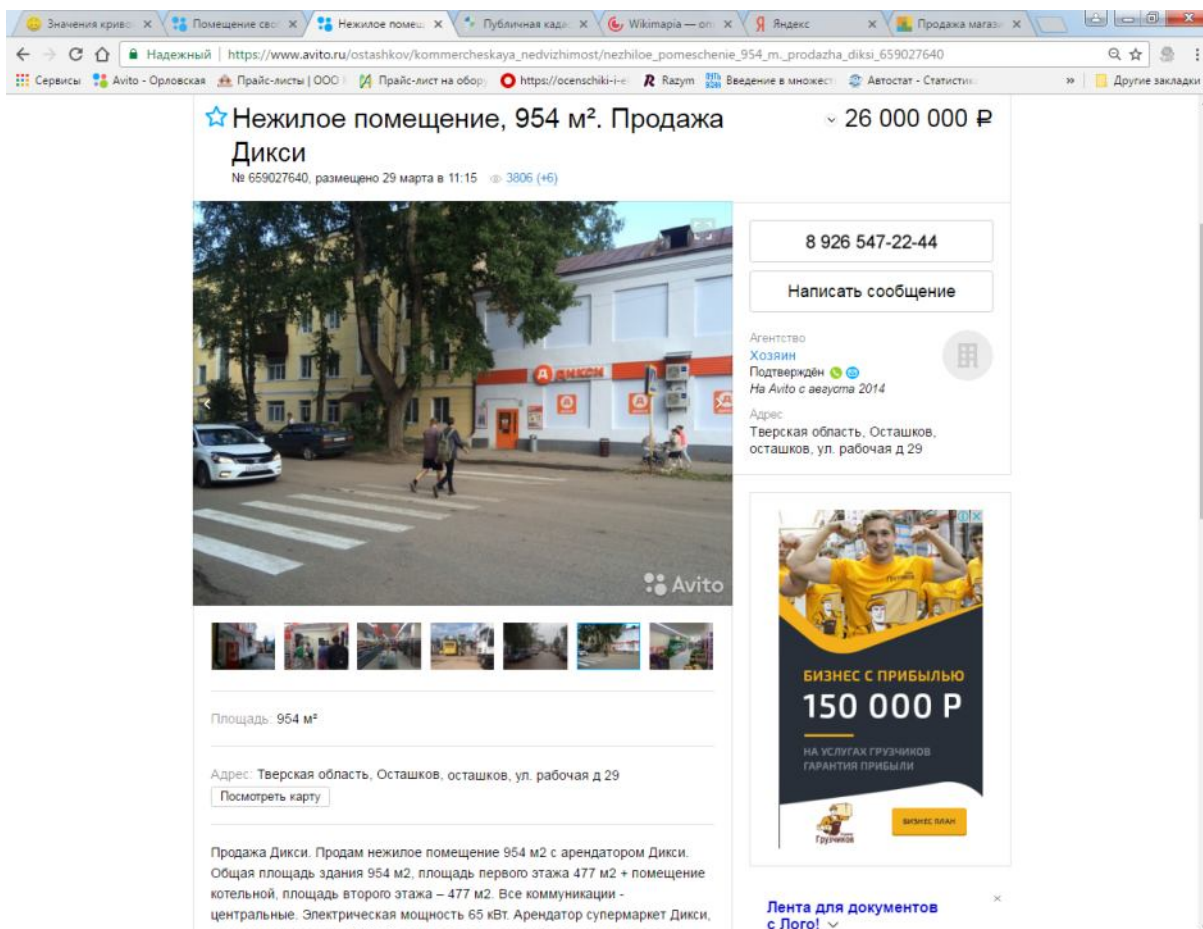
Срочно продан помещение свободного назначения 409 м²

Помещение расположено на городском центральном рынке в центре города Вышний Волочек. В здании находятся 3 этажа, 4 отдельных входа с разных сторон, индивидуальное отопление, сигнализация, евро ремонт, большая проходимость населения. Здание и земля в собственности. В стоимость входит кадастровая стоимость земли и здания. Возможен торг или долгосрочная аренда на взаимовыгодных условиях.

Новостройки по переуступке в СПб
bpi-group.pro

Геодезия и кадастр. Обучение
snta.ru

Аналог №3



Обоснование корректирующих коэффициентов.

На начальном этапе из стоимости единого объекта недвижимости (земельные участки и объекты недвижимости в составе базы) исключалась стоимость земельного участка. Стоимость земельного участка для каждого объекта определялась с учетом площади участка и удельной стоимости участка.

Таблица – Расчет удельной цены предложения улучшений земельных участков

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь помещений, кв. м	2 267,4	1 303,0	409,0	954,0
Площадь земельного участка, кв. м	716,0	2 297,0	238,0	0,0
Цена предложения, руб.		30 000 000	12 000 000	26 000 000
Стоимость земельного участка базовая, руб./кв. м*	616	616	616	–
Стоимость земельного участка с учетом корректировки на местоположение, руб./кв. м**	<i>расчет</i>	616 * 1/0,9	616 * 1/0,9	–
	<i>значение</i>	684	684	–
Стоимость земельного участка в составе единого объекта, руб.		1 570 408	162 715	0
Стоимость улучшений земельного участка, руб.		28 429 592	11 837 285	26 000 000
Стоимость улучшений земельного участка, руб./кв. м		21 819	28 942	27 254

* Расчет стоимости земельного участка представлен в п. 10.2.2 «Оценка стоимости прав на земельный участок».

** Расчет корректировки на местоположение представлен ниже.

На следующем этапе был проанализирован каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произведены необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

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

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

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

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

Корректировка на условия рынка (скидка на торг). Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Корректировка определялась по данным Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А. Скидка на торг составляет 16,9%.

Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2016

ТОМ II ОФИСНО-ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ

Издание четвертое
Актуализированное
и расширенное

Таблицы
Графики
Гистограммы

Нижний Новгород 2016

Границы расширенного интервала значений
скидки на торг

Таблица 93

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

314

Корректировка на вид использования. Корректировка не применялась, так как все рассматриваемые объекты обладают одинаковым видом использования – нежилые здания на обособленных земельных участках.

Корректировка на местоположение. Данная поправка учитывает населенный пункт расположения объекта недвижимости. Объект оценки и анализируемые объекты-аналоги представляют собой коммерческую недвижимость торгового и офисного назначения. Ввиду слабого развития рынка коммерческой недвижимости в г. Бологое были проанализированы аналоги из других населенных пунктов, а корректировка на местоположение определена с учетом численности населения в конкретном населенном пункте. Вид зависимости стоимости недвижимости от населения установлен по данным Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А.



Рис. 20.

Таблица – Расчет корректировки на местоположение с учетом численности населенного пункта

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Численность постоянного населения, чел.*	21 564,0	48 177,0	48 177,0	16 597,0
Стоимость 1 кв. м, рассчитанная по уравнению, руб.	87 643,90	97 298,48	97 298,48	84 711,18
Корректирующий коэффициент на местоположение (коэффициент объекта оценки / коэффициент объекта-аналога), ед.		0,90	0,90	1,03

* Режим доступа:

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B0%D1%81%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5_%D0%A2%D0%B2%D0%B5%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%B8

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

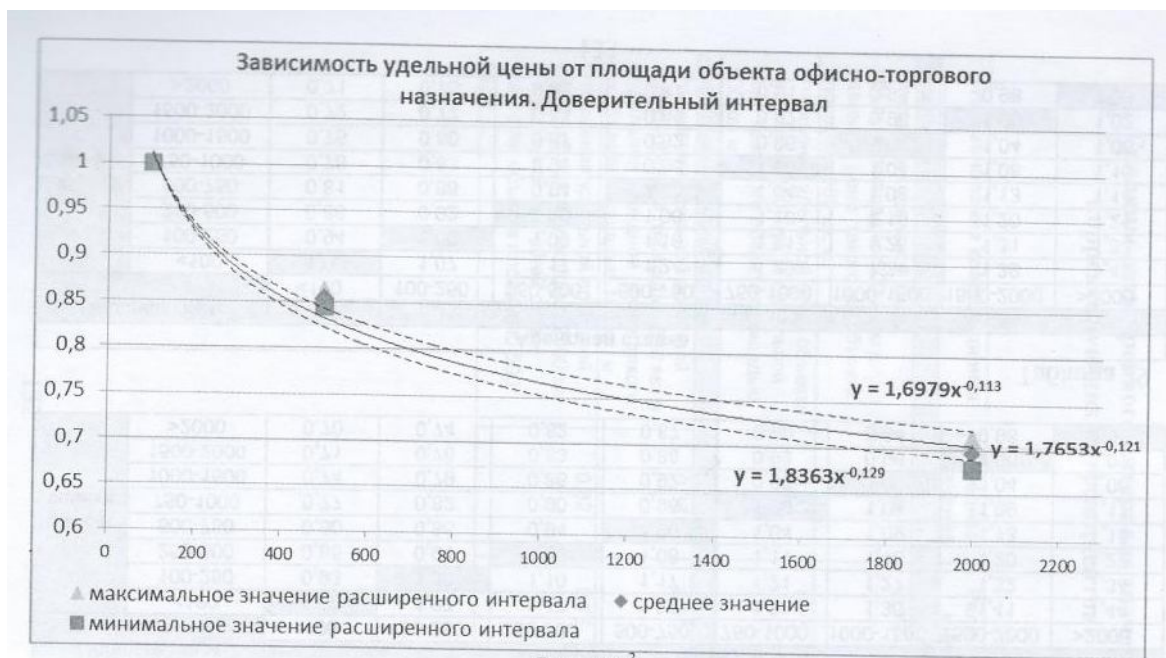


Рис. 60.³

³ на графиках (рис. 78,79) по оси абсцисс (x) отображается площадь объекта (кв.м), а по оси ординат поправочные коэффициенты

На основании приведенной зависимости рассчитаны корректировки.

Таблица – Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	2 267,4	1 303,0	409,0	954,0
Стоимость 1 кв.м. рассчитанная по уравнению, руб.	0,69	0,74	0,85	0,77
Корректирующий коэффициент на площадь (коэффициент объекта оценки / коэффициент объекта-аналога), ед.		0,94	0,81	0,90

Корректировка на этаж расположения. Наиболее востребованными для офисно-торговой недвижимости являются помещения, расположенные на первом этаже, менее

востребованными – на втором этаже и в подвале/цоколе. Корректировка на разную этажность и площадь этажей установлена по данным Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А.:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 49

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

163

Таблица – Расчет корректировки на этаж расположения

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	2 267,4	1 303,0	409,0	954,0
Площадь 1-го этажа, кв. м	570,00	573,4	150,0	492,0
Площадь 2-го этажа и выше, кв. м	1 207,40	729,6	259,0	462,0
Площадь подвала, кв. м	490,00	0,0	0,0	0,0
Площадь цокольного этажа, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
Доля 1-го этажа в общей площади, ед.	0,25	0,44	0,37	0,52
Доля 2-го этажа в общей площади, ед.	0,53	0,56	0,63	0,48
Доля подвала в общей площади, ед.	0,22	0,00	0,00	0,00
Доля цокольного этажа в общей площади, ед.	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректирующий коэффициент для 2-го этажа и выше	0,87	0,87	0,87	0,87
Корректирующий коэффициент для подвала	0,71	0,71	0,71	0,71
Корректирующий коэффициент для цокольного этажа	0,82	0,82	0,82	0,82
Удельная стоимость 1 кв. м здания, ед.	0,87	0,93	0,92	0,94
Корректирующий коэффициент на этажность (коэффициент объекта оценки / коэффициент объекта-аналога), ед.		0,94	0,95	0,93

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

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

Корректировка тип помещения. Корректировка учитывает разницу в стоимости между встроенным помещением и аналогичным отдельностоящим объектом на земельном участке в пределах площади застройки (или на арендованном земельном участке). Корректировка установлена по данным Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А.:

5.2. Элемент сравнения – тип объекта

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 40

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,92	0,94

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 41

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,88	0,98

145

$$\text{Корректировка} = 1 / 0,9 = 1,11 \text{ ед.}$$

Корректировка на текущее использование (назначение). Поправка учитывает наличие в составе объекта помещений разного функционального назначения. В данном случае корректировка не применялась, так как все рассматриваемые объекты обладают офисно-торговым назначением.

Корректировка на состояние отделки. Корректировка по данному элементу сравнения учитывает текущее состояние внутренней отделки помещений и необходимость проведения ремонта. В расчетах применялась понижающая корректировка к объектам-аналогам, поскольку у объекта оценки часть помещений без внутренней отделки (чердак, часть помещений третьего этажа). Корректирующий коэффициент представлен в Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А.

5.7. Элемент сравнения – состояние отделки

Обращаем внимание, что корректирующие коэффициенты, приведенные в данном разделе, относятся к состоянию отделки объектов, а не их долгоживущих конструктивных элементов.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 56.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,81
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

183

Таблица – Расчет корректировки на состояние внутренней отделки

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	2 267,4	1 303,0	409,0	954,0
Площадь помещений с отделкой, кв. м	1 680,00	1 303,00	409,00	954,00
Площадь помещений без отделки, кв. м	587,40	0,0	0,0	0,0
Доля площади помещений с отделкой в общей площади, кв. м	0,74	1,00	1,00	1,00
Доля площади помещений без отделки в общей площади, кв. м	0,26	0,00	0,00	0,00
Корректирующий коэффициент на наличие отделки внутренних помещений, ед.	0,79	0,78	0,78	0,78
Удельная стоимость 1 кв. м помещений, ед.	0,95	1,00	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент на наличие внутренней отделкой (коэффициент объекта оценки / коэффициент объекта-аналога), ед.		0,95	0,95	0,95

Корректировка на наличие / отсутствие инженерных коммуникаций.

Корректировка учитывает дополнительное наличие или отсутствие коммуникаций у объектов-аналогов и объекта оценки. В данном расчете корректировка не применялась.

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

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

10.2.4 Доходный подход

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

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

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

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

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

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

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

Метод капитализации доходов применяется если:

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

Данный метод не следует использовать, если:

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

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \text{ЧОД} / R_{\text{кап}}$$

где C – стоимость объекта недвижимости;

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

ЧОД – чистый операционный доход.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

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

2) расчет ставки капитализации;

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

Остановимся подробно на каждом из вышеперечисленных этапов.

Расчет ожидаемого чистого операционного дохода.

Оценщик недвижимости работает со следующими уровнями дохода:

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

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

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

$$\text{ПВД} = S \cdot C_a,$$

где S – площадь, сдаваемая в аренду, м²;

C_a – арендная ставка за 1 м².

Арендные ставки бывают:

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

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

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

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

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

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

$$K_{нд} = (D_{п} \cdot T_c) / N_a,$$

где

$D_{п}$ – доля единиц объекта недвижимости, по которым в течение года перезаключаются договора;

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

N_a – число арендных периодов в году.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

P_a – потери при сборе арендной платы;

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

ПВД – потенциальный валовой доход.

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

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

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

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

Операционные расходы принято делить на:

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

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

- налог на имущество;

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

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

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

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

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

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

Расчет коэффициента капитализации.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

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

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

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

Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

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

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

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

где $R_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации,

$R_{\text{дох кап}}$ – ставка дохода на капитал

$R_{\text{норм возвр}}$ – норма возврата капитала

Δ – снижение стоимости недвижимости (изнашиваемая часть активов).

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

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

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

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

Требования к безрисковой ставке:

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

Безрисковая ставка

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

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

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

В качестве безрисковой ставки использована доходность по облигациям Государственного займа, как наиболее надежного инструмента получения гарантированного дохода. Значение ставки доходности на дату оценки составило 8,26% годовых. Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=zycyc_params.

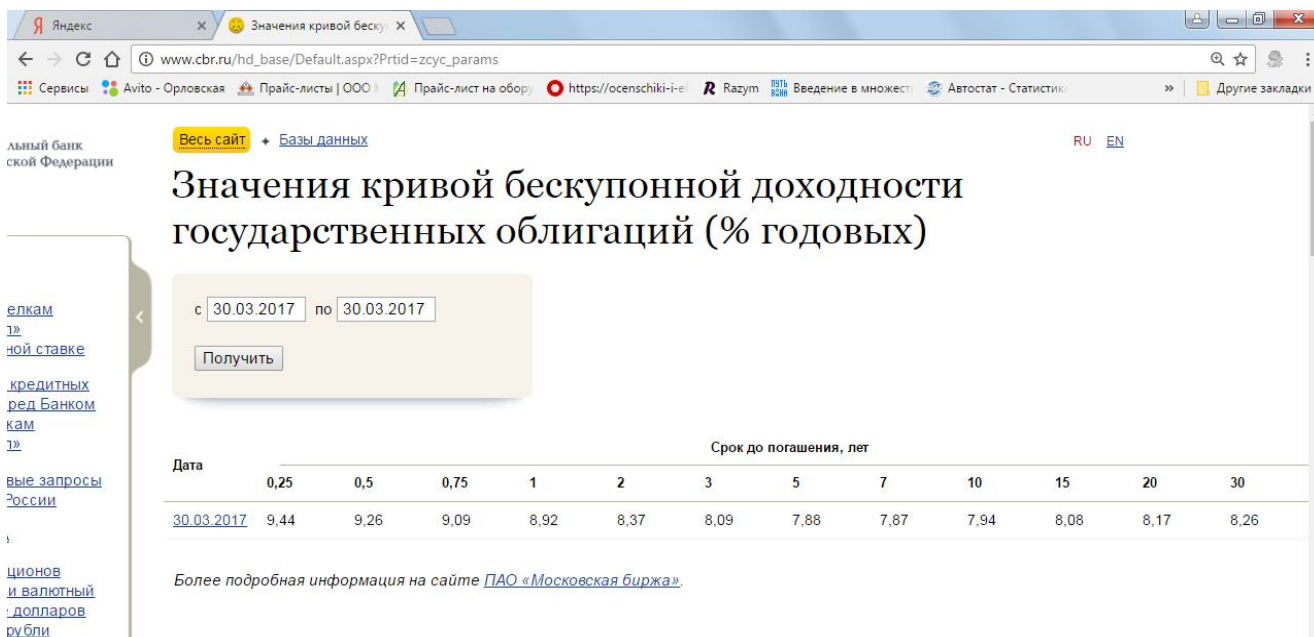


Таблица – Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный			1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный			1							
Изменение федерального и местного законодательств	Динамичный		1								
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный	1									
Ускоренный износ здания	Статичный		1								
Неполучение арендных платежей	Динамичный			1							
Неэффективный менеджмент	Динамичный		1								
Криминогенные факторы	Динамичный	1									
Финансовые проверки	Динамичный	1									
Неправильное оформление договоров аренды	Динамичный	1									
		4	6	9	4	0	0	0	0	0	0
Сумма		19									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение		1,9									

Таким образом, поправку на риск вложения в объект недвижимости составит 1,9%.

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

$$P = \frac{R_b \cdot L}{Q}$$

где:

P – премия за низкую ликвидность;

R_b – безрисковая ставка;

L – период экспозиции;

Q – общее количество месяцев в году.

$$\Pi = 8,26 * 12 / 12 = 8,26\%$$

Компенсация за инвестиционный менеджмент принята в размере 1,5%. Значение данного показателя получено на книги Бекара «Коммерческая недвижимость».

Таблица – Зависимость поправки на инвестиционный менеджмент от площади объекта

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

Норма возврата капитала оценщиком была рассчитана по модели Хоскольда (оставшийся срок службы здания 75 лет):

:

$$H_b = 0,0826 / ((1+0,0826)^{75}-1) \approx 0,022\%$$

Таким образом, ставка дисконтирования составит:

Наименование	Значение, %
Безрисковая ставка	8,260
Поправка за вложения в объекты недвижимости	1,900
Премия за низкую ликвидность	8,260
Компенсация за инвестиционный менеджмент	1,500
Норма возврата капитала (по Хоскольду)	0,022
Ставка дисконтирования	19,942

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

$$R = i \mp g$$

где:

R – коэффициент капитализации, %;

i – ставка дисконтирования, %;

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

Темп роста денежного потока (темп роста цен) составляет 4,0% для аналогичных объектов (источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А.

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен в последующие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 88

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
Цены			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	4,0%	3,3%	4,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	4,0%	3,3%	4,8%
3. Высококлассная торговая недвижимость	4,1%	3,4%	4,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	3,3%	2,1%	4,6%
Арендные ставки			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	4,4%	3,7%	5,2%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	4,4%	3,6%	5,2%
3. Высококлассная торговая недвижимость	4,6%	3,8%	5,5%

283

Таким образом, ставка капитализации составит:

Наименование	Значение, %
Ставка дисконтирования	19,942
Ожидаемый среднегодовой рост цен	4,000
Ставка капитализации	15,328

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

Таблица – Расчет арендной ставки нежилого помещения

Показатель	Объект оценки	Аналог			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование объекта	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Источник информации		https://www.avito.ru/vyshniy_volochek/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_2180.7_m_790635479	https://www.avito.ru/torzhek/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_250_m_431631985	https://www.avito.ru/torzhek/kommercheskaya_nedvizhimost/tts_radost_torgovoe_pomeschenie_636_m_920279647	https://www.avito.ru/rzhhev/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_200_m_779357500
Общая площадь помещений, кв. м	2 267,4	300,0	250,0	636,0	550,0
Стоимость аренды за единицу общей площади, руб./кв. м в месяц		400	400	500	550
Корректировки					
<i>Состав передаваемых прав</i>	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м		400	400	500	550
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м		400	400	500	550
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м		400	400	500	550
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		I квартал 2017 г.	I квартал 2017 г.	I квартал 2017 г.	I квартал 2017 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м		400	400	500	550
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,898	0,898	0,898	0,898
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м		359	359	449	494
<i>Местоположение</i>	Тверская область, г. Бологое, ул. Кирова, д. 2а	Тверская область, г. Вышний Волочек, ул. М. Горького, д. 1/2	Тверская область, г. Торжок, ул. Красноармейская, д. 32	Тверская область, г. Торжок, ул. Дзержинского, д. 67	Тверская область, г. Ржев, ул. Спасская, д. 17а
Корректирующий коэффициент		0,91	0,91	0,91	0,88
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м		326	328	410	437
<i>Капитальность строений</i>	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м		326	328	410	437
<i>Площадь, кв. м</i>	2 267,4	300,0	250,0	636,0	550,0
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м		326	328	410	437

<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м		326	328	410	437
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м		326	328	410	437
<i>Этаж расположения</i>	подвал, 1, 2, 3, 4 этаж	1 этаж	2 этаж	1 этаж	1, 2 этаж
Корректирующий коэффициент		0,86	0,99	0,86	0,94
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м		282	326	354	412
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м		282	326	354	412
<i>Использование (назначение строений)</i>	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м		282	326	354	412
<i>Эксплуатационные расходы</i>		не включены в арендную плату (переменные)	не включены в арендную плату (переменные)	не включены в арендную плату (переменные)	не включены в арендную плату (переменные)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м		282	326	354	412
Общая валовая корректировка (по модулю) в %		22,70%	9,35%	22,27%	17,27%
Показатель, обратный общей валовой корректировке, ед.		4,40	10,70	4,49	5,79
Весовой коэффициент объекта-аналога, ед. (показатель, обратный корректировке/сумму показателей)		17,35%	42,15%	17,69%	22,81%
Доля объекта-аналога, руб.		49	137	63	94
Стоимость 1 кв. м объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.		343			

Информация об объектах-аналогах.

Аналог 1

Торговое помещение, 2180.7 м²
№ 790635479, размещено 9 марта в 09:33 | 755 (+3)

Договорная
Без залога

Показать телефон
в 910 ххх-ххх-ххх

Написать сообщение

Агентство
АрендаМед
Подтвержден
На Avito с июня 2012

Адрес: Тверская область, Вышний Волочек, ул М. Горького, 1/2

Кадастровый номер 69-39/703***** проверен | Посмотреть счёт

Площадь: 2180.7 м²

Адрес: Тверская область, Вышний Волочек, ул М. Горького, 1/2
Посмотреть карту

Сдам в аренду торговые помещения от 30 кв. м. до 300 кв. м. на 1 и 2 этаже в ТЦ "МАКСИМ". Жилой район города не перенасыщен магазинами. Все шансы для хорошей торговли. На 1-м этаже-Супермаркет Диска, Аптека, гарантированный поток покупателей ежедневно. Современный хороший ремонт все коммуникации большая парковка. Прямой контакт застройщика. Готовы обсуждать условия.

Аналог 2

Торговое помещение, 250 м²
№ 431631985, размещено вчера в 23:33 | 5491 (+13)

100 000 Р/мес.
Без залога

8 910 533-86-58

Арендодатель
Татьяна
Подтвержден
На Avito с октября 2014

Адрес: Тверская область, Торжок, ул. Красноармейская, д. 32

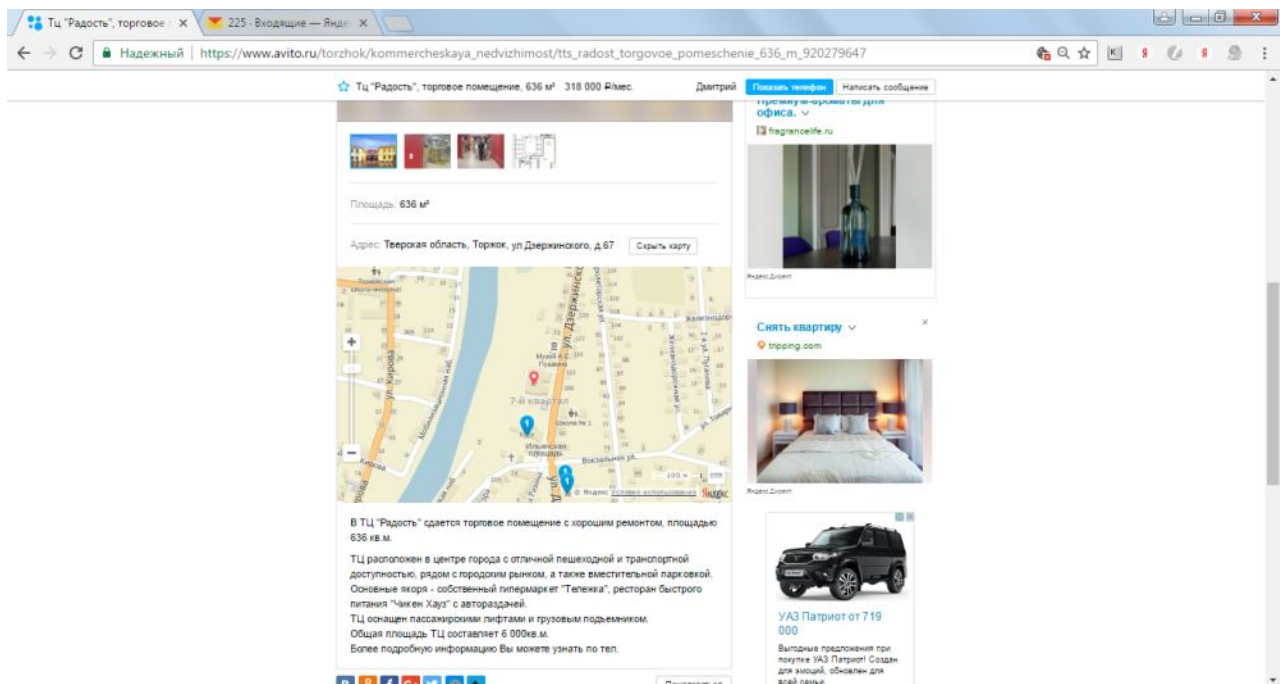
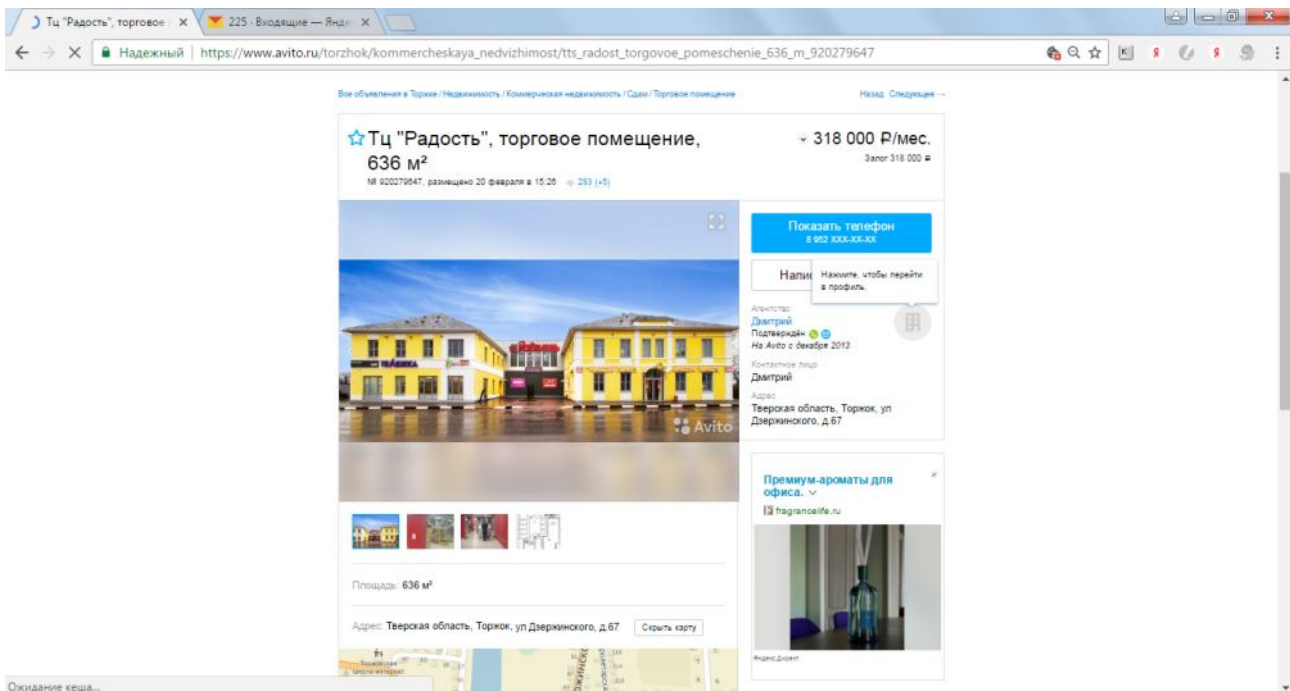
Площадь: 250 м²

Адрес: Тверская область, Торжок, ул. Красноармейская, д. 32
Посмотреть карту

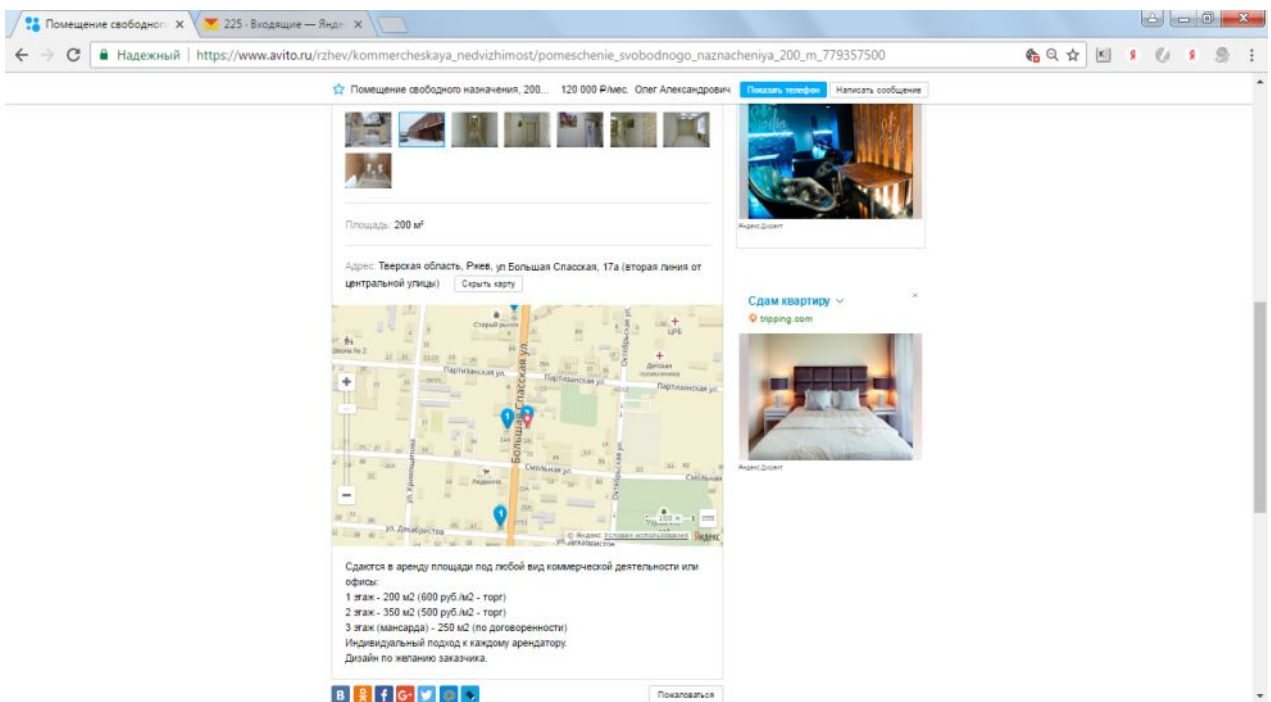
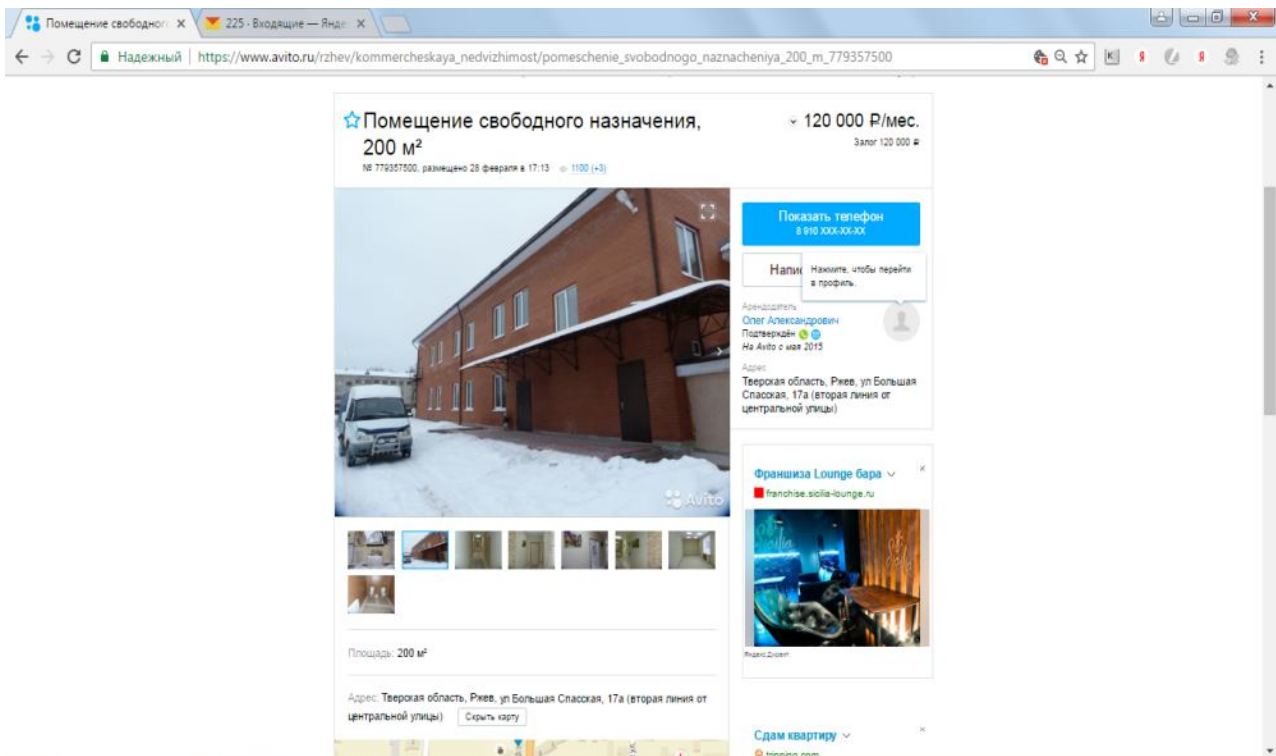
Сдам в аренду торговое помещение площадью 250 м², полностью или по квадратному метрам, на втором этаже в новом кирпичном здании ТЦ "Тройка" на ул. Красноармейская, дом 32, первая линия, хороший пешеходный и автомобильный трафик, введомственная охрана, видеонаблюдение, интернет, парковка, спальный район. Арендная плата договорная.

Новостройки по переуступке
в СПб
tori-group.pro

Аналог 3



Аналог 4



Обоснование корректирующих коэффициентов.

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

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

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

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

Корректировка на условия рынка (дата предложения). Корректировка по данному элементу сравнения учитывает изменение уровня цен на объекты недвижимости с момента предложения объекта-аналога на рынок до даты оценки. Так как рассматриваемые объекты-аналоги предлагаются к аренде на открытом рынке в период, равный стандартному сроку экспозиции (описанному выше и который составляет от 6 до 12 месяцев), нет необходимости проводить корректировку на дату продажи.

Корректировка на условия рынка (скидка на торг). Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Корректировка определялась по данным Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А.

Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2016

ТОМ II ОФИСНО-ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ

Издание четвертое
Актуализированное
и расширенное

Таблицы
Графики
Гистограммы

Нижний Новгород 2016

9.1.1. Активный рынок
Значения скидки на торг, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 90

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

299

Корректировка на местоположение. Данная поправка учитывает населенный пункт расположения объекта недвижимости. Объект оценки и анализируемые объекты-аналоги представляют собой коммерческую недвижимость торгового и офисного назначения. Ввиду

слабого развития рынка коммерческой недвижимости в г. Бологое были проанализированы аналоги из других населенных пунктов, а корректировка на местоположение определена с учетом численности населения в конкретном населенном пункте. Вид зависимости стоимости недвижимости от населения установлен по данным Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А.

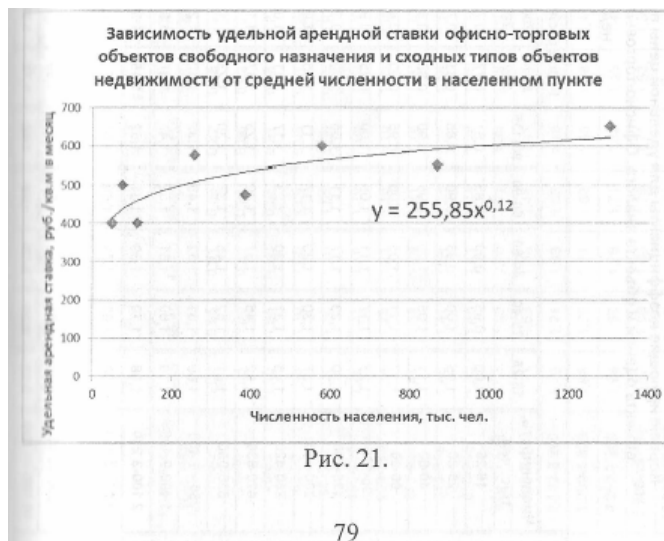


Таблица – Расчет корректировки на местоположение с учетом численности населенного пункта

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Численность постоянного населения, чел.*	21 564,0	48 177,0	46 312,0	46 312,0	60 039,0
Стоимость аренды 1 кв. м, рассчитанная по уравнению, руб.	847,29	933,10	928,69	928,69	958,07
Корректирующий коэффициент на местоположение (коэффициент объекта оценки / коэффициент объекта-аналога), ед.		0,91	0,91	0,91	0,88

* Режим доступа:

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B0%D1%81%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5_%D0%A2%D0%B2%D0%B5%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%B8

Корректировка на площадь объекта оценки и аналогов. Принята равной 1 в связи с возможностью сдачи в аренду площадей объекта оценки и аналогов частями.

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

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

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

Корректировка на этаж расположения. Наиболее востребованными для офисно-торговой недвижимости являются помещения, расположенные на первом этаже, менее востребованными – на втором этаже и в подвале/цоколе. Корректировка на разную этажность

и площадь этажей установлена по данным Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А.:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87
Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов			
Таблица 49			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,63	0,79
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,81	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,63	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

163

Таблица – Расчет корректировки на этаж расположения

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь, кв. м	2 267,4	300,0	250,0	636,0	550,0
Площадь 1-го этажа, кв. м	570,00	300,0	0,0	636,0	200,0
Площадь 2-го этажа и выше, кв. м	1 207,40	0,0	250,0	0,0	350,0
Площадь подвала, кв. м	490,00	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь цокольного этажа, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Доля 1-го этажа в общей площади, ед.	0,25	1,00	0,00	1,00	0,36
Доля 2-го этажа в общей площади, ед.	0,53	0,00	1,00	0,00	0,64
Доля подвала в общей площади, ед.	0,22	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля цокольного этажа в общей площади, ед.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректирующий коэффициент для 2-го этажа и выше	0,86	0,87	0,87	0,87	0,87
Корректирующий коэффициент для подвала	0,72	0,71	0,71	0,71	0,71
Корректирующий коэффициент для цокольного этажа	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82
Удельная аренда 1 кв. м помещения, ед.	0,86	1,00	0,87	1,00	0,92
Корректирующий коэффициент на этажность (коэффициент объекта оценки / коэффициент объекта-аналога), ед.		0,86	0,99	0,86	0,94

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

Корректировки на наличие / отсутствие инженерных коммуникаций. Корректировка учитывает дополнительное наличие или отсутствие коммуникаций у объектов-

аналогов и объекта оценки. В данном случае корректировка не применялась в связи с идентичностью показателей у объекта оценки и аналогов.

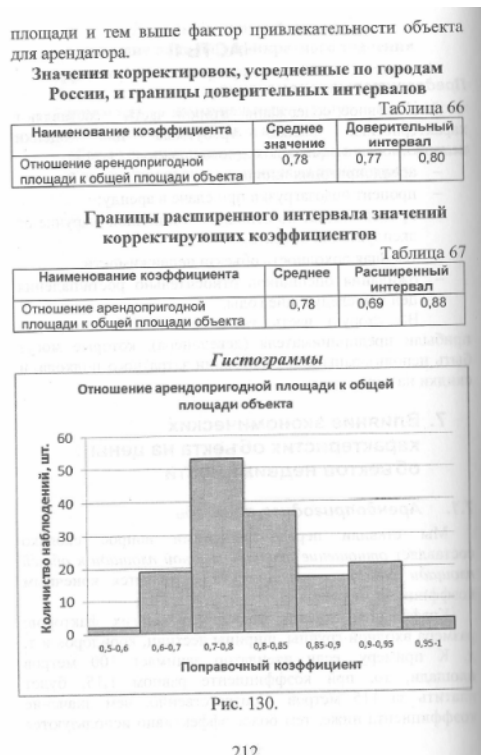
Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Наименование показателей	Значение показателей
Общая площадь сдаваемых помещений (полезная площадь), кв. м	1 995,3
Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	343
Средневзвешенная арендная плата в год, руб.	4 115
Потенциальный валовый доход, руб.	8 210 419
Потери от недозагрузки при сдаче в аренду, руб.	1 009 882
Эффективный доход, руб.	7 200 538
Операционные расходы, руб.	1 469 665
Чистый операционный доход, руб.	5 730 873
Коэффициент капитализации, ед.	0,1533
Стоимость объекта, руб.	37 387 000
Рыночная стоимость земельного участка в составе единого объекта недвижимости, руб.*	441 000
Стоимость помещений, полученная доходным подходом, руб.	36 946 000

* Расчет стоимости земельного участка представлен в п. 10.2.2 «Оценка стоимости прав на земельный участок».

Общая полезная (арендопригодная) площадь определена как произведение общей площади на корректирующий коэффициент, представленный в Справочнике оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А.



В расчетах принято значение поправочного коэффициента из верхней границы доверительного интервала ввиду свободной планировки объекта оценки. Арендопригодная площадь = 1 995,3 * 0,88 = 1 755,9 кв. м

Согласно Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А. средний процент недозагрузки при сдаче в аренду составляет 12,3%. Операционные расходы составляют 17,9% от потенциального валового дохода.

7.2.1. Активный рынок
Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 68

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

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 69

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

215

7.3.1. Активный рынок
Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 72

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1% - 18,8%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	17,0% - 18,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	17,5% - 19,2%

Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода

Таблица 73

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

229

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

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

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

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

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем разделе представлен анализ результатов оценки различными подходами.

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

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

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

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

где:

V_3 – стоимость, полученная затратным подходом;

V_c – стоимость, полученная сравнительным подходом;

V_d – стоимость, полученная доходным подходом;

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

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

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

Расчет весовых коэффициентов

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

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

1 - равная важность;

3 - умеренное превосходство одного над другим;

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

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

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

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

Пусть:

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

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

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

Оценка компонент вектора приоритетов производится по схеме:

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

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

В качестве критериев сравнения подходов оценки выделим следующие параметры:

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

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

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

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

Построим матрицу сравнения и рассчитаем значения приоритетов критериев:

Таблица – Расчет значений приоритетов критериев

Критерии	А	Б	В	Г		Вес критерия
А	1,00	1,33	4,00	2,00	1,81	0,42
Б	0,75	1,00	3,00	0,75	1,14	0,26
В	0,25	0,33	1,00	0,50	0,45	0,11
Г	0,50	0,67	2,00	1,00	0,90	0,21
С учетом округления					4,30	1,00

Сравним влияние на величину рыночной стоимости каждого из критериев согласования.

Таблица – Расчет по критерию согласования А

Подходы	Доходный подход	Сравнительный подход	Среднее геометрическое	Вес по критерию
Доходный подход	1,00	1,00	1,00	0,50
Сравнительный подход	1,00	1,00	1,00	0,50
С учетом округления			2,00	1,00

Таблица – Расчет по критерию согласования Б

Подходы	Доходный подход	Сравнительный подход	Среднее геометрическое	Вес по критерию
Доходный подход	1,00	1,00	1,00	0,50
Сравнительный подход	1,00	1,00	1,00	0,50
С учетом округления			2,00	1,00

Таблица – Расчет по критерию согласования В

Подходы	Доходный подход	Сравнительный подход	Среднее геометрическое	Вес по критерию
Доходный подход	1,00	0,67	0,82	0,40
Сравнительный подход	1,50	1,00	1,22	0,60
С учетом округления			2,04	1,00

Таблица – Расчет по критерию согласования Г

Подходы	Доходный подход	Сравнительный подход	Среднее геометрическое	Вес по критерию
Доходный подход	1,00	1,50	1,22	0,60
Сравнительный подход	0,67	1,00	0,82	0,40
С учетом округления			2,04	1,00

Вычислим итоговые значения весовых коэффициентов для каждого подхода:

Таблица – Расчет значений весовых коэффициентов

Подходы	А	Б	В	Г	Веса
	0,42	0,26	0,11	0,21	
Доходный подход	0,50	0,50	0,40	0,60	0,50
Сравнительный подход	0,50	0,50	0,60	0,40	0,50
Сумма					1,00

Итак, по результатам проведенных расчетов удельный вес результата, полученного доходным подходом, составляет 0,5; удельный вес результата, полученного в рамках сравнительного подхода – 0,5.

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

Таблица – Согласование результатов расчетов

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Стоимость по подходу, руб.		Доля подхода в итоговой стоимости, ед.		Согласованная рыночная стоимость (с НДС), руб.	Согласованная рыночная стоимость (без НДС), руб.
			Сравнительный	Доходный	Сравнительный	Доходный		
1	Магазин, общая площадь 2 267,4 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Бологое, ул. Кирова, д. 2а	69:38:0081307:428	36 849 000	36 946 000	0,5	0,5	36 898 000	31 269 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства объекта общественной деловой застройки, общая площадь 716 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Бологое, ул. Кирова, д. 2а	69:38:0081307:427	441 000		1,0		441 000	441 000
ИТОГО							37 339 000	31 710 000

Таблица – Итог расчета рыночной стоимости

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость (с НДС), руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
1	Магазин, общая площадь 2 267,4 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Бологое, ул. Кирова, д. 2а	69:38:0081307:428	36 898 000	31 269 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства объекта общественной деловой застройки, общая площадь 716 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Бологое, ул. Кирова, д. 2а	69:38:0081307:427	441 000	441 000
ИТОГО			37 339 000	31 710 000

Рыночная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 настоящего отчета, принадлежащего На праве собственности ООО «Перспектива», по состоянию на 30 марта 2017 года составляет с учетом округления:

31 710 000 руб. 00 коп.

Тридцать один миллион семьсот десять тысяч рублей 00 коп*

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

12. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

Для учета фактора времени рассчитывается понижающий коэффициент на время экспозиции:

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

где:

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

В качестве ставки доходности *i* принимается ставка рефинансирования Центробанка РФ, составившая на дату оценки 9,75%. Начисление процентов – ежемесячное, по формуле сложных процентов.

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

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

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

Таблица – Интервальные значения коэффициента ликвидности по типам имущества

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

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

Таблица – Расчет совокупного понижающего коэффициента

Тип имущества	Время экспозиции по рыночной стоимости, мес.	Время экспозиции по ликвидационной стоимости, мес.	Понижающий коэффициент на время экспозиции	Коэффициент ликвидности по типу имущества	Совокупный понижающий коэффициент
Объекты недвижимости:					
- жилые	9	9	1,00	0,92	0,92
- специального назначения	12	9	0,98	0,75	0,73
- производственно-складского назначения	12	9	0,98	0,70	0,68
- торгово-административного	12	9	0,98	0,75	0,73
-земельные участки	12	9	0,98	0,90	0,88
Предметы производства (технологическое оборудование)	12	9	0,98	0,70	0,68
Предметы производства (станки, торговое оборудование)	12	9	0,98	0,80	0,78
Автотранспорт:					
- с/х техника	9	9	1,00	0,70	0,70
- грузовой, автобусы	9	9	1,00	0,70	0,70
- легковой	9	9	1,00	0,90	0,90

Расчет ликвидационной стоимости объектов оценки представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость (без НДС), руб.	Совокупный понижающий коэффициент	Ликвидационная стоимость (без НДС), руб.
1	Магазин, общая площадь 2 267,4 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Бологое, ул. Кирова, д. 2а	69:38:0081307:428	31 269 000	0,73	22 889 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства объекта общественной деловой застройки, общая площадь 716 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Бологое, ул. Кирова, д. 2а	69:38:0081307:427	441 000	0,73	323 000
	ИТОГО		31 710 000		23 212 000

Ликвидационная стоимость оцениваемого имущества составляет с учетом округления:

23 212 000 руб. 00 коп.

Двадцать три миллиона двести двенадцать тысяч рублей 00 коп.*

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

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

Рыночная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 на стр. 8 настоящего отчета, принадлежащего на праве собственности ООО «Перспектива», по состоянию на 30 марта 2017 года составляет с учетом округления:

31 710 000 руб. 00 коп.

Тридцать один миллион семьсот десять тысяч рублей 00 коп*

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

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость (с НДС), руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
1	Магазин, общая площадь 2 267,4 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Бологое, ул. Кирова, д. 2а	69:38:0081307:428	36 898 000	31 269 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства объекта общественной деловой застройки, общая площадь 716 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, г. Бологое, ул. Кирова, д. 2а	69:38:0081307:427	441 000	441 000
ИТОГО			37 339 000	31 710 000

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

С уважением,

Специалист-оценщик, к.э.н

Специалист-оценщик, к.т.н



И.С. Рязанцев

А.Н. Волчков

14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ЛИТЕРАТУРНЫХ ИСТОЧНИКОВ И НОРМАТИВНО – МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298,
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
5. Федеральный Стандарт Оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержден приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года.
6. Свод стандартов и Правил Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015) (утверждены решением Совета РОО от «23» декабря 2015г., протокол №07-Р).
7. Кодекс этики – членов саморегулируемой организации оценщиков «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков». Утвержден Советом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Протокол № 139-Р от «20» ноября 2013 г.
8. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р).
9. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России №1102-р от 10.04.2003 г.
10. Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога». Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011г.).
11. Ведомственные Строительные Нормы ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», дата введения: 01.07.1987г.
12. Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (утверждены приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312).
13. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) (по состоянию на 1 января 1972г.). Электронная версия сборников УПВС. Автор: Самойлов А.Г.
14. Артеменков И.Л. Оценка недвижимости. – 11-е изд. / Пер. с англ. Под общ. Ред. И.Л. Артеменкова. – 2-е изд., испр. и доп. – М. ОО «РОО», 2007. – 944 с.
15. Грибовский С.В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. Пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 368 с.
16. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости: учебное пособие для вузов / С.В. Грибовский. – СПб.: Питер, 2001. – 334с.
17. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости / С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.
18. Грязнова А.Г. Оценка бизнеса: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2009. – 736 с.
19. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости Учебник – 2-е изд., переработанное и доп. – М.: 2008. – 560 с.
20. Драпиковский А.И. Оценка недвижимости: Учебник. Второе издание /

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15. ПРИЛОЖЕНИЯ

- 1. Фотографии объекта оценки.**
- 2. Копии необходимых для оценки документов, предоставленные Заказчиком.**
- 3. Копии документов, позволяющих заниматься оценочной деятельностью.**