

ИП Струков Александр Викторович
СРОО Ассоциация «Экспертный совет», реестровый №1318
ОГРНИП 316574900052461, ИНН 280602442179
Местонахождение: 302025, г. Орел, ул. Московское шоссе, д. 163-18
Тел.: 8-930-861-90-04; E-mail: a.v.strukov@yandex.ru

ОТЧЕТ

№ 01-04-18

о результатах определения рыночной стоимости

Заказчик: Общество с ограниченной ответственность «Осп-Принт»

Исполнитель: ИП Струков Александр Викторович

Дата оценки: 09 апреля 2018 года

Дата составления отчета: 10 апреля 2018 года

Уважаемый Алексей Николаевич!

В соответствии с заключенным между нами договором ИП Струков Александр Викторович произведена оценка Имушества, представленного в п. 2.1 на стр. 8 настоящего Отчета, принадлежащего ООО «Осп-Принт» на праве собственности, с целью 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 **09 апреля 2018 года**. Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены за период с 05 апреля 2018 года по 10 апреля 2018 года.

Специалист, подготовивший настоящий отчет, обладает документами об образовании, подтверждающими получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности.

ИП Струков Александр Викторович осуществляет оценочную деятельность в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 135-ФЗ в действующей редакции.

Оценку производит Струков Александр Викторович, член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Регистрационный номер в реестре саморегулируемой организации оценщиков 1318 от 30 апреля 2014г. (стаж работы в оценке с 2010 года).

Профессиональная деятельность Оценщика, выполнившего работы по оценке, застрахована Страховое акционерное общество «ВСК»: страховой полис № 1700SB4002909, срок действия: с 01.06.2017 г. по 31.05.2020 г. Страховая сумма 300 000 (триста тысяч) 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 стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328.

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

2. Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» (Протокол заседания Совета Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» № 36/2017 от «24» мая 2017г.).

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 данном 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 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 на стр. 8 настоящего Отчета, принадлежащего ООО «Осп-Принт» на праве собственности, по состоянию на 09 апреля 2018 года составляет с учетом округления:

27 008 120 руб. 00 коп.

Двадцать семь миллионов восемь тысяч сто двадцать 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	Инвентарный номер	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание производственное нежилое, назначение: нежилое, общая площадь 4 278,6 кв. м, инв. №52-11123, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная, д. 40б	50:16:0301017:570	11123	21 617 797
2	Газопровод высокого давления, назначение: нежилое, протяженность 628,4 м, инв. №158:110-7048, лит. 2Г, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная, д. 40б	50:16:0301017:7722	00000191	153 390
3	Сооружение: напорный канализационный коллектор, назначение: сооружения канализации, протяженность 466 м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная, д. 40б, на территории бывшей ПНФ-2	50:16:0301017:7044	-	169 492
4	Земельный участок, категория земель: земли поселений, разрешенное использование: под производственные цели, общая площадь 4 978 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная	50:16:0301017:68	00000188	4 331 000
5	Система водоснабжения		00000192	19 492
6	Пожарная сигнализация		00000193	26 271
7	Котельная		00000189	651 695
8	Измеритель расхода газа		00000190	38 983
	ИТОГО			27 008 120

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

С уважением,

Специалист-оценщик



Струков А.В.

СОДЕРЖАНИЕ:

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	11
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ.....	12
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.....	23
8.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	23
8.5 Правовое описание объекта оценки.....	29
8.6 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки	32
9. АНАЛИЗ РЫНКА.....	34
9.1 АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ.....	34
9.1.1 Текущая ситуация в экономике Российской Федерации по итогам января 2018 года.....	34
9.1.2 Основные социально-экономические показатели развития Ногинского района Московской области.....	36
9.1.3 Рынок коммерческой недвижимости города Москва.....	38
9.2 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	44
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	46
10.1 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	46
10.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	48
10.2.1 Затратный подход.....	48
10.2.2 Оценка стоимости прав на земельный участок	71
10.2.3 Сравнительный подход.....	81
10.2.4 Доходный подход	95
11. ОБОСНОВАНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	113
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ.....	118
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	121
14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ЛИТЕРАТУРНЫХ ИСТОЧНИКОВ И НОРМАТИВНО – МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ.....	122
15. ПРИЛОЖЕНИЯ	123

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Общая информация

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

Таблица – Перечень оцениваемого имущества.

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер
1	Здание производственное нежилое, назначение: нежилое, общая площадь 4 278,6 кв. м, инв. №52-11123, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная, д. 40б	50:16:0301017:570
2	Газопровод высокого давления, назначение: нежилое, протяженность 628,4 м, инв. №158:110-7048, лит. 2Г, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная, д. 40б	50:16:0301017:7722
3	Сооружение: напорный канализационный коллектор, назначение: сооружения канализации, протяженность 466 м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная, д. 40б, на территории бывшей ПНФ-2	50:16:0301017:7044
4	Земельный участок, категория земель: земли поселений, разрешенное использование: под производственные цели, общая площадь 4 978 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная	50:16:0301017:68
5	Система водоснабжения	–
6	Пожарная сигнализация	–
7	Котельная	–
8	Измеритель расхода газа	–

1.2 Основание для проведения оценки.

По поручению Заказчика на основании договора №01-04-18 от 05 апреля 2018 года Оценщик производит определение рыночной стоимости Имущества, представленного в п. 2.1 на стр. 8 настоящего Отчета, принадлежащего ООО «Осп-Принт» на праве собственности.

1.3 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.

1.4 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В данном Отчете для определения рыночной стоимости имущества Оценщик применил затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Обоснование отказа от использования того или иного подхода к оценке отдельных объектов имущества представлено в соответствующих разделах Отчета об оценке. Результаты расчетов в рамках каждого из подходов к оценке и итоговая стоимость объекта оценки представлены в нижеследующей таблице.

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

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Инвентарный номер	Стоимость по подходу, руб.			Согласованная рыночная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
				Затратный	Сравнительный	Доходный			
1	Здание производственное нежилое, назначение: нежилое, общая площадь 4 278,6 кв. м, инв. №52-11123, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная, д. 40б	50:16:0301017:570	11123	130 921 000	26 181 103	24 500 732	25 509 000	3 891 203	21 617 797
2	Газопровод высокого давления, назначение: нежилое, протяженность 628,4 м, инв. №158:110-7048, лит. 2Г, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная, д. 40б	50:16:0301017:7722	00000191	927 000	186 172	174 223	181 000	27 610	153 390
3	Сооружение: напорный канализационный коллектор, назначение: сооружения канализации, протяженность 466 м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная, д. 40б, на территории бывшей ПНФ-2	50:16:0301017:7044	–	1 019 000	204 789	191 645	200 000	30 508	169 492
4	Земельный участок, категория земель: земли поселений, разрешенное использование: под производственные цели, общая площадь 4 978 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная	50:16:0301017:68	00000188	не применялся	4 331 000	не применялся	4 331 000	НДС не облагается	4 331 000
5	Система водоснабжения	–	00000192	118 000	23 936	22 400	23 000	3 508	19 492
6	Пожарная сигнализация	–	00000193	31 000	не применялся	не применялся	31 000	4 729	26 271
7	Котельная	–	00000189	769 000			769 000	117 305	651 695
8	Измеритель расхода газа	–	00000190	46 000			46 000	7 017	38 983
	ИТОГО								31 090 000	4 081 880	27 008 120

1.5 Итоговая величина рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 на стр. 8 настоящего отчета, принадлежащего ООО «Осп-Принт» на праве собственности, по состоянию на 09 апреля 2018 года составляет с учетом округления:

27 008 120 руб. 00 коп.

Двадцать семь миллионов восемь тысяч сто двадцать рублей 00 коп.*

Ликвидационная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 на стр. 8 настоящего отчета, с учетом длительности срока реализации объекта, ограниченного 9 месяцами, по состоянию на 09 апреля 2018 года составляет с учетом округления:

18 635 458 руб. 00 коп.

Восемнадцать миллионов шестьсот тридцать пять тысяч четыреста пятьдесят восемь рублей
00 коп.*

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

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1 Объект оценки.

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

Таблица – Перечень оцениваемого имущества (состав объекта оценки)

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.
1	Здание производственное нежилое, назначение: нежилое, общая площадь 4 278,6 кв. м, инв. №52-11123, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная, д. 40б	50:16:03010 17:570	11123	3 006 847,70
2	Газопровод высокого давления, назначение: нежилое, протяженность 628,4 м, инв. №158:110-7048, лит. 2Г, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная, д. 40б	50:16:03010 17:7722	00000191	1 627 002,56
3	Сооружение: напорный канализационный коллектор, назначение: сооружения канализации, протяженность 466 м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная, д. 40б, на территории бывшей ПНФ-2	50:16:03010 17:7044	–	2 026 808,85
4	Земельный участок, категория земель: земли поселений, разрешенное использование: под производственные цели, общая площадь 4 978 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная	50:16:03010 17:68	00000188	1 218 227,00
5	Система водоснабжения	–	00000192	195 872,88
6	Пожарная сигнализация	–	00000193	104 482,35
7	Котельная	–	00000189	1 591 121,78
8	Измеритель расхода газа	–	00000190	94 480,00
	ИТОГО			9 864 843,12

2.2 Имущественные права на объект оценки.

Объект оценки принадлежит ООО «Осп-Принт» на праве собственности. Анализ правоустанавливающих и правоподтверждающих документов представлен ниже.

Копии указанных документов представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Таблица – Документы, удостоверяющие имущественные права на объект оценки

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Обременение (ограничение) права	Документы-основания
1	Здание производственное нежилое, назначение: нежилое, общая площадь 4 278,6 кв. м, инв. №52-11123, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная, д. 40б	50:16:0301017:570	Собственность, №50-50-16/029/2006-137 от 26.07.2006	Ипотека, арест	Распоряжение Руководителя Ногинского муниципального района Московской области
2	Газопровод высокого давления, назначение: нежилое, протяженность 628,4 м, инв. №158:110-7048, лит. 2Г, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная, д. 40б	50:16:0301017:772 2	Собственность, №50-50-16/033/2007-409 от 06.09.2007	Арест	Акт приемочной комиссии о приемке законченного строительством объекта газораспределительной системы от 03.04.2007. Договор подряда от 28.08.2006 №09-32/пд-06 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 20.07.2007
3	Сооружение: напорный канализационный коллектор, назначение: сооружения канализации, протяженность 466 м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная, д. 40б, на территории бывшей ПНФ-2	50:16:0301017:704 4	Собственность, №50-50-16/035/2014-225 от 29.04.2014	Ипотека, арест	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 18.11.2013 №50502101-44/2013
4	Земельный участок, категория земель: земли поселений, разрешенное использование: под производственные цели, общая площадь 4 978 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная	50:16:0301017:68	Собственность, №50-01/16-21/2004-460 от 15.09.2004	Ипотека, арест	Договор купли-продажи от 09.08.2004 №21, дата регистрации 14.09.2004, №50-01/16-21/2004-459. Постановление Главы Ногинского района Московской области от 07.06.2004 №1065.
5	Система водоснабжения	инв. №00000192	–	–	Инвентаризационная опись №2 от 05.04.2018
6	Пожарная сигнализация	инв. №00000193	–	–	
7	Котельная	инв. №00000189	–	–	
8	Измеритель расхода газа	инв. №00000190	–	–	

2.3 Права, учитываемые при оценке объекта оценки

Виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются

2.4 Цель оценки.

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

2.5 Предполагаемое использование и связанные с этим ограничения.

Результаты определения рыночной стоимости имущества, указанного в п. 2.1 на стр. 8 настоящего Отчета, могут использоваться только для целей, заявленных в отчете. Другое использование возможно только с письменного согласия Оценщика.

2.6 Определяемый вид стоимости.

Рыночная, ликвидационная стоимости.

2.7 Период проведения оценки.

Оценка проводилась в период с 05 апреля 2018 года по 10 апреля 2018 года.

2.8 Дата оценки и дата составления отчета.

Дата оценки – 09 апреля 2018 года.

Дата составления отчета – 10 апреля 2018 года.

2.9 Допущения и ограничения, на которых основывается оценка.

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

2.10 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



Струков А.В.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике:

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Осп-Принт»
Руководитель	Конкурсный управляющий Волчков Алексей Николаевич, действующий на основании Решения Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-150097/17-95-199 от 04.04.2018
ОГРН	1037700121106
Дата присвоения ОГРН	03.02.2003
ИНН / КПП	7710376628 / 771001001
Местонахождение	123056, г. Москва, пер. Электрический, 8, стр.3

Сведения об оценщике:

Организационно-правовая форма	Индивидуальный предприниматель
Полное наименование	Индивидуальный предприниматель Струков Александр Викторович
Основной государственный регистрационный номер (ОГРНИП)	316574900052461
Дата присвоения ОГРНИП	02 февраля 2016 года
ИНН	280602442179
Местонахождение	302025, Орловская обл., г. Орел, ш-се Московское, д. 163-18
Банковские реквизиты	Р/с 40802810209100002752 ПАО АКБ «Авангард» К/с 3010181000000000201 БИК 044525201
Оценку производит	
Фамилия, имя, отчество	Струков Александр Викторович, стаж работы в оценке с 2010 года
Паспортные данные, место регистрации, место нахождения оценщика	Паспорт 54 09 125887, выдан 09.11.2009г. Отделением УФМС России по Орловской области в Северном районе г. Орла
Реквизиты документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний	Диплом ОКА №16827, выдан ФГБОУ ВПО ОГИЭиТ в 2012г.
Наименование саморегулируемой организации (СРО), место нахождения СРО, реквизиты документа, подтверждающего членство оценщика в СРО	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Местонахождение: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1. Включен 30 апреля 2014г., регистрационный №1318. Свидетельство 001318
Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности	«Оценка недвижимости»: №004448-1 от 06.03.2018 «Оценка движимого имущества»: №004447-2 от 06.03.2018
Реквизиты документа, подтверждающего факт обязательного страхования ответственности, страховая сумма	Страховой полис № 1700SB4002909, выдан Страховым акционерным обществом «ВСК», срок действия: с 01.06.2017 по 31.05.2020 Страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей.
Контактный телефон	8 930-861-90-04
E-mail	a.v.strukov@yandex.ru
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 все возможные ограничения (обременения) права будут устранены, а 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 стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328.
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО № 12), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» (Протокол заседания Совета Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» № 36/2017 от «24» мая 2017г.).

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 Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» обязательны к применению в виду того, что оценщик Струков А.В. является членом саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет».

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 выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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 выбор 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 долей 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 Ассоциации «СРОО «Экспертный совет».

Таблица – План процесса оценки

№ п/п	Наименование этапа оценки	Отметка о выполнении
1	Заклучение 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 Единого государственного реестра недвижимости.
- Свидетельства о государственной регистрации права на объекты недвижимости.
- Правоустанавливающие документы на недвижимое имущество.
- Технический паспорт здания.
- Инвентаризационные описи имущества.

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 Единого государственного реестра недвижимости. Свидетельства о государственной регистрации права на объекты недвижимости. Правоустанавливающие документы на недвижимое имущество.
2	Количественные и качественные характеристики	Технический паспорт здания. Правоустанавливающие документы на недвижимое имущество. Инвентаризационные описи имущества
3	Бухгалтерская информация	Инвентаризационные описи имущества
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 05 апреля 2018 года.

Место осмотра: г. Москва, г. Ногинск, ул. Индустриальная, д. 40б.

Осмотр проводил оценщик Струков Александр Викторович в присутствии представителя ООО «Осп-Принт». Осмотр проводился без применения специальной техники и приборов, путем визуального осмотра.

Объект оценки представляет собой нежилое здание, расположенное на обособленном земельном участке на территории производственной зоны. Помещения здания в настоящее время используются в качестве производственных и административных. Здание и сооружения находятся в хорошем техническом состоянии, по результатам осмотра установлено, что текущее состояние объекта оценки позволяет использовать его по назначению. Текущее использование – производственное и административно-бытовое

Фотографии оцениваемого имущества представлены в Приложении к настоящему Отчету.

8.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

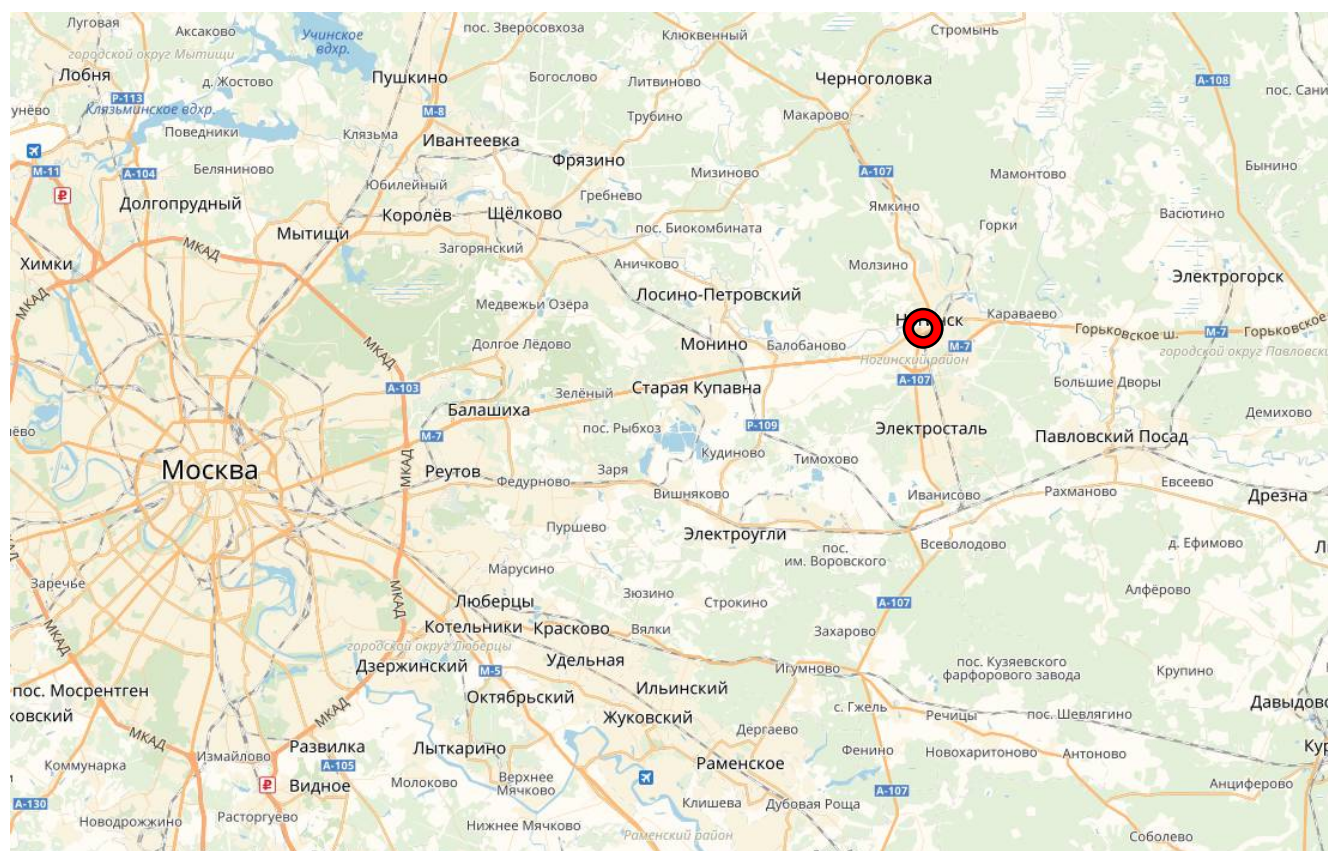
Таблица – Перечень оцениваемого имущества (состав объекта оценки)

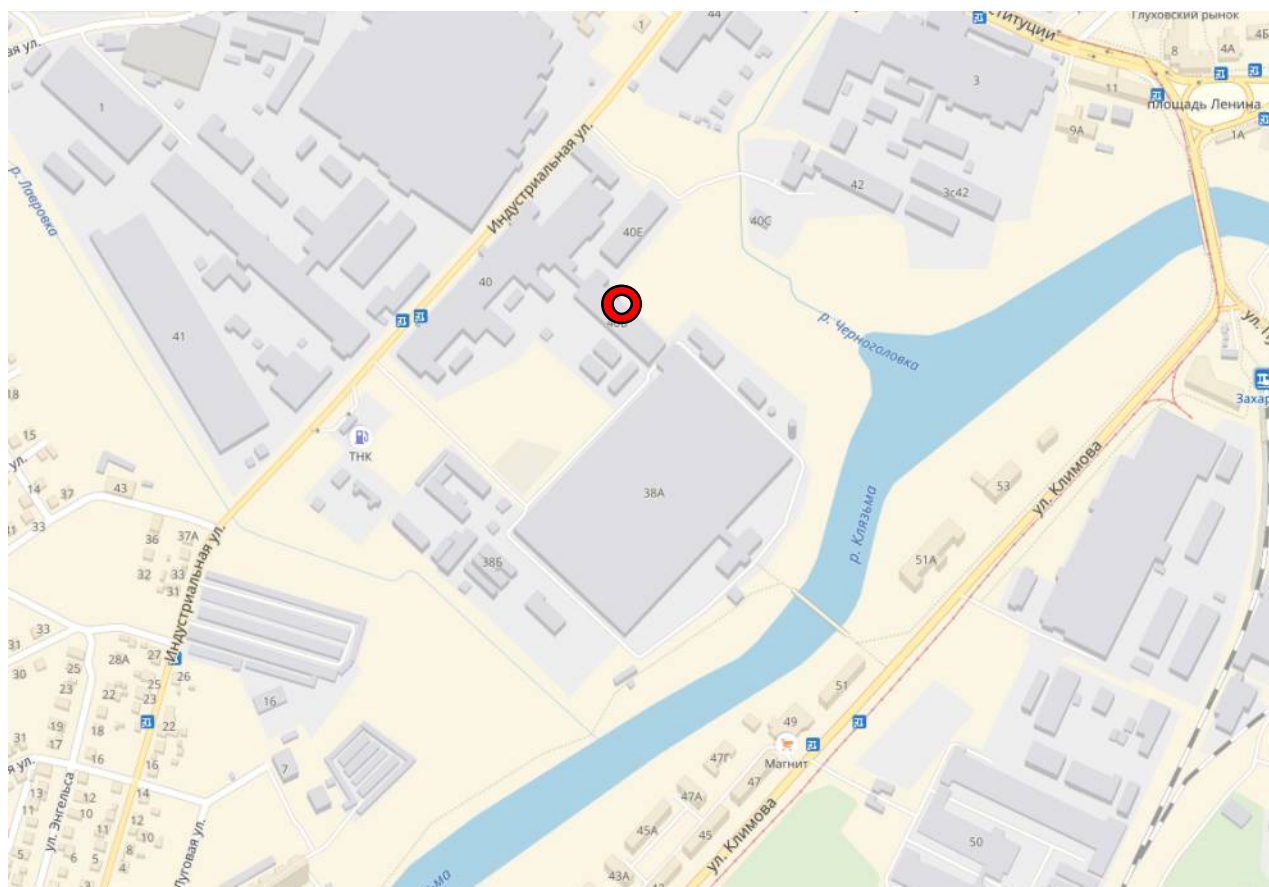
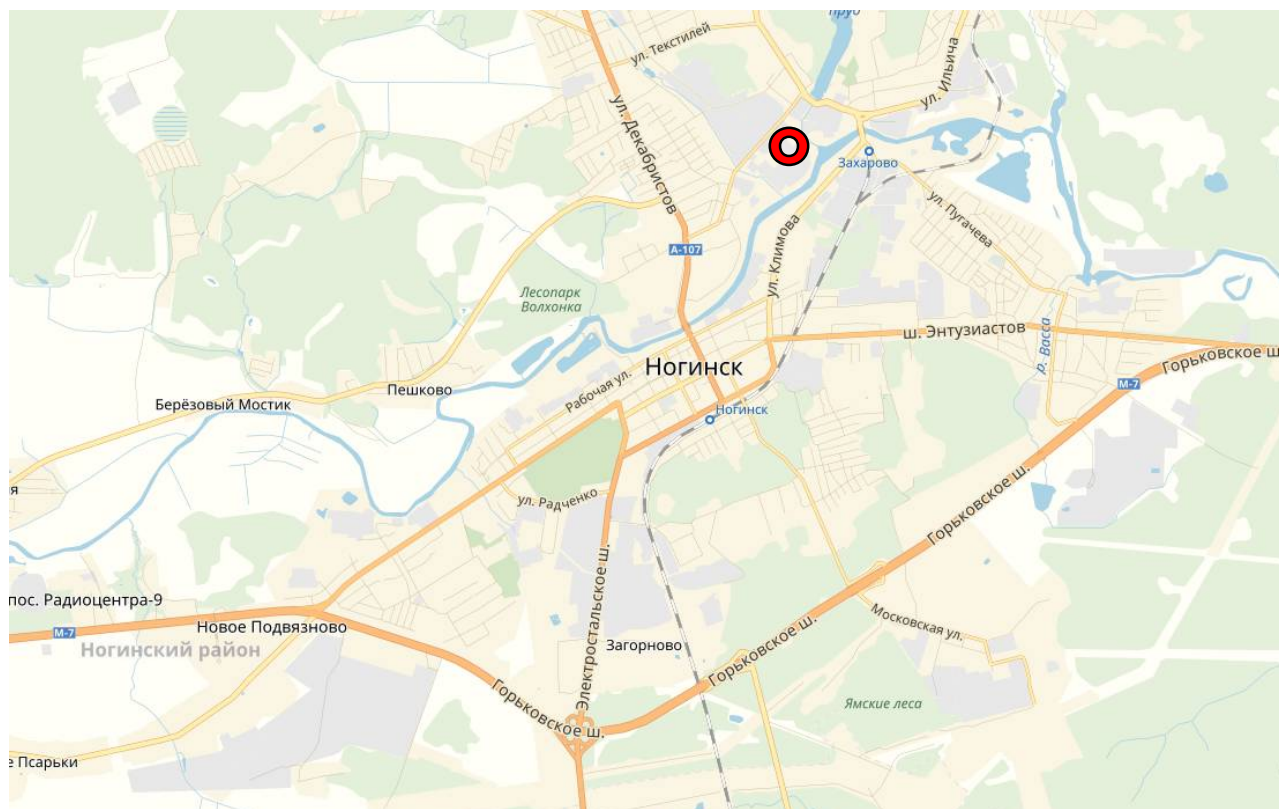
№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.
1	Здание производственное нежилое, назначение: нежилое, общая площадь 4 278,6 кв. м, инв. №52-11123, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная, д. 40б	50:16:03010 17:570	11123	3 006 847,70
2	Газопровод высокого давления, назначение: нежилое, протяженность 628,4 м, инв. №158:110-7048, лит. 2Г, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная, д. 40б	50:16:03010 17:7722	00000191	1 627 002,56
3	Сооружение: напорный канализационный коллектор, назначение: сооружения канализации, протяженность 466 м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная, д. 40б, на территории бывшей ПНФ-2	50:16:03010 17:7044	–	2 026 808,85
4	Земельный участок, категория земель: земли поселений, разрешенное использование: под производственные цели, общая площадь 4 978 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная	50:16:03010 17:68	00000188	1 218 227,00
5	Система водоснабжения	–	00000192	195 872,88
6	Пожарная сигнализация	–	00000193	104 482,35
7	Котельная	–	00000189	1 591 121,78
8	Измеритель расхода газа	–	00000190	94 480,00
	ИТОГО			9 864 843,12

Таблица – Параметры местоположения

Наименование показателя	Характеристика
Адрес объекта оценки	142400, Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная, д. 406
Район	Ногинский район Московской области
Удаленность от МКАД	35 км (к востоку от г. Москва)
Ближайшая транспортная магистраль	ул. Индустриальная, ул. Декабристов, 6 км. до федеральной автодороги М7 «Волга»
Транспортная доступность	Общественный транспорт (300 м до остановки), личный автотранспорт
Состояние подъездных путей (субъективная оценка)	Хорошее (асфальт, железобетонные плиты)
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	Окружающая застройка – здания и сооружения производственно-складского назначения
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, мощение)

Местоположение объекта на административной карте представлено ниже:





Сведения, приведенные в таблицах ниже, не являются исчерпывающими. Они дают представление о техническом состоянии и текущем использовании оцениваемого имущества

Таблица – Описание объекта оценки

Наименование	Здание производственное нежилое, назначение: нежилое, общая площадь 4 278,6 кв. м, инв. №52-11123, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная, д. 406		
Тип строения	Здание		
Назначение	Нежилое		
Наименование	Здание производственное нежилое		
Год постройки здания	2006		
Строительный объем	24 422 куб. м		
Площадь застройки	3 876,5 кв. м		
Этажность здания	2		
Общая площадь	4 278,6 кв. м, в том числе 1-й этаж – 3 534,6 кв. м 2-й этаж – 744 кв. м		
Средняя внутренняя высота помещений	1-й этаж – 2,9 м, 6,3 м 2-й этаж – 2,67 м, 2,9 м		
Строительные конструкции помещения			
наименование	описание	техническое состояние (по результатам осмотра)	
Фундамент	Железобетонный	Хорошее	
Стены	Кирпичные	Хорошее	
Перегородки	Кирпичные	Хорошее	
Перекрытия	Чердачное	Железобетонное	Хорошее
	Межэтажное	Железобетонное	Хорошее
Полы	Бетонные	Хорошее	
Крыша (кровля)	Металлическая	Хорошее	
Заполнение проемов	Оконные – глухие, створные Дверные – простые	Хорошее	
Внутренняя отделка помещений	<i>Производственно-складские помещения:</i> потолок: побелено стены: окрашено, облицовано керамической плиткой полы: бетонные <i>Административно-бытовые помещения:</i> потолок: подвесной, окрашено стены: оклеено обоями, окрашено, облицовано керамической плиткой полы: линолеум, керамическая плитка	Хорошее	
Наружная отделка здания	Отсутствует	Хорошее	
Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Отопление	имеется	Хорошее
	Канализация	центральная	
	Водопровод	имеется	
	Газоснабжение	–	
	Электроосвещение	сетевое	
	Дополнительно	пожарная сигнализация	
Прочие характеристики здания			
Разрешенное использование	Нежилое		
Текущее использование	Нежилое (производственное, административное)		
Информация об износе	Расчет представлен в п. 10.2.1 Отчета об оценке		
Информация об устареваниях	Отсутствует		
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику,	Объект оценки не имеет элементов		

влияющую на результаты оценки объекта оценки	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не установлены
Реестр арендаторов	Долгосрочные арендаторы отсутствуют

Таблица – Описание объекта оценки

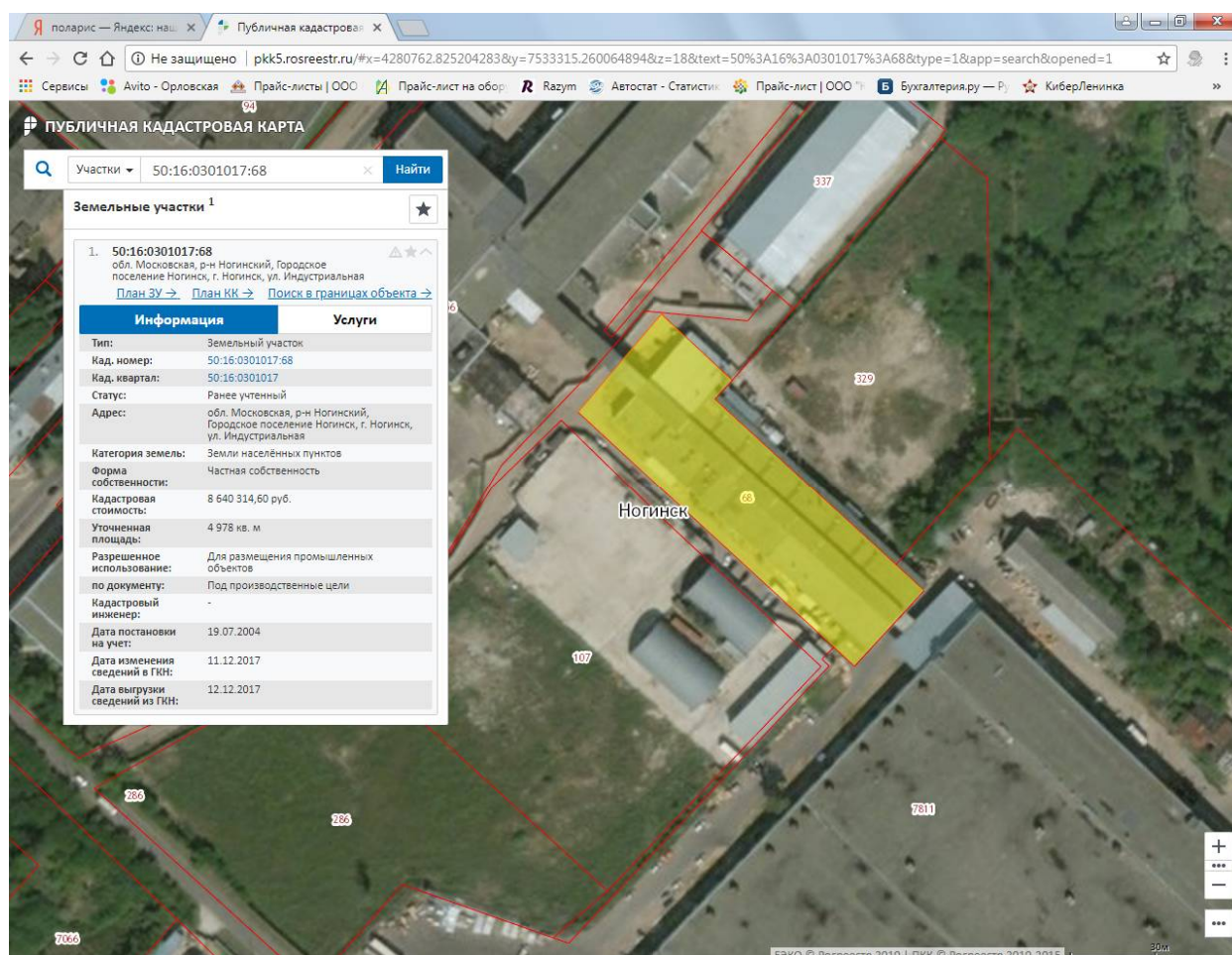
Наименование	Газопровод высокого давления, назначение: нежилое, протяженность 628,4 м, инв. №158:110-7048, лит. 2Г, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная, д. 40б
Описание объемно-планировочных параметров	
Тип строения	Сооружение
Назначение	Нежилое
Наименование	Газопровод высокого давления
Год постройки	2007
Протяженность	628,4 п. м
Мощность	2,5 Гкал/час
Диаметр труб	108, 89, 110 мм
Материал	Сталь
Прочие характеристики сооружения	
Разрешенное использование	Нежилое (сооружение)
Текущее использование	Нежилое (газопровод)
Информация об износе	Расчетный износ представлен в п. 10.2.1 отчета об оценке
Информация об устареваниях	Отсутствует
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

Таблица – Описание объекта оценки

Наименование	Сооружение: напорный канализационный коллектор, назначение: сооружения канализации, протяженность 466 м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная, д. 40б, на территории бывшей ПНФ-2
Описание объемно-планировочных параметров	
Тип строения	Сооружение
Назначение	Нежилое
Наименование	Напорный канализационный коллектор
Год постройки	2013
Протяженность	466 п. м
Диаметр труб	60, 160 мм
Прочие характеристики сооружения	
Разрешенное использование	Нежилое (сооружение)
Текущее использование	Нежилое (канализационный коллектор)
Информация об износе	Расчетный износ представлен в п. 10.2.1 отчета об оценке
Информация об устареваниях	Отсутствует
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

Таблица – Описание объекта оценки (земельный участок)

Наименование	Характеристика (описание)
Кадастровый номер	50:16:0301017:68
Площадь	4 978 кв. м
Категория земель	Земли поселений
Разрешенное использование	Под производственные цели
Текущее использование	В соответствии с разрешенным
Форма участка	Многоугольная
Рельеф	Ровный
Кадастровая стоимость	8 640 314,60 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	1 735,70 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/)



Система водоснабжения, пожарная сигнализация, оборудование котельной и измеритель расхода газа являются неотделимыми улучшениями объекта недвижимости: здание производственное нежилое, назначение: нежилое, общая площадь 4 278,6 кв. м, инв. №52-11123, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная, д. 40б.

8.5 Правовое описание объекта оценки

Объект оценки принадлежит ООО «Осп-Принт» на праве собственности. Анализ правоустанавливающих и правоподтверждающих документов представлен ниже.

Копии указанных документов представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Таблица – Документы, удостоверяющие имущественные права на объект оценки

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Обременение (ограничение) права	Документы-основания
1	Здание производственное нежилое, назначение: нежилое, общая площадь 4 278,6 кв. м, инв. №52-11123, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная, д. 40б	50:16:0301017:570	Собственность, №50-50-16/029/2006-137 от 26.07.2006	Ипотека, арест	Распоряжение Руководителя Ногинского муниципального района Московской области
2	Газопровод высокого давления, назначение: нежилое, протяженность 628,4 м, инв. №158:110-7048, лит. 2Г, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная, д. 40б	50:16:0301017:7722	Собственность, №50-50-16/033/2007-409 от 06.09.2007	Арест	Акт приемочной комиссии о приемке законченного строительством объекта газораспределительной системы от 03.04.2007. Договор подряда от 28.08.2006 №09-32/пд-06 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 20.07.2007
3	Сооружение: напорный канализационный коллектор, назначение: сооружения канализации, протяженность 466 м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная, д. 40б, на территории бывшей ПНФ-2	50:16:0301017:7044	Собственность, №50-50-16/035/2014-225 от 29.04.2014	Ипотека, арест	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 18.11.2013 №50502101-44/2013
4	Земельный участок, категория земель: земли поселений, разрешенное использование: под производственные цели, общая площадь 4 978 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная	50:16:0301017:68	Собственность, №50-01/16-21/2004-460 от 15.09.2004	Ипотека, арест	Договор купли-продажи от 09.08.2004 №21, дата регистрации 14.09.2004, №50-01/16-21/2004-459. Постановление Главы Ногинского района Московской области от 07.06.2004 №1065.
5	Система водоснабжения	инв. №00000192	–	–	Инвентаризационная опись №2 от 05.04.2018
6	Пожарная сигнализация	инв. №00000193	–	–	
7	Котельная	инв. №00000189	–	–	
8	Измеритель расхода газа	инв. №00000190	–	–	

Права, учитываемые при оценке объекта оценки

Виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются

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 переживает 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 улучшений земельного участка (нежилые здания и сооружения), их оснащение системами инженерного обеспечения делают физически осуществимым вариант использования строений в качестве производственно-складских.
Правомочные способы использования	В непосредственной близости от объекта оценки находятся объекты недвижимости производственно-складского назначения. Целевое назначение земельных участков – эксплуатация и обслуживание объектов недвижимости производственного назначения. В настоящее время объект используется в качестве производственно-складского здания, 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 производственной деятельности) или сдача помещений в аренду.
Максимально эффективный способ использования	Рассматриваемый объект оценки обеспечивает максимальную продуктивность в варианте предполагаемого использования (в качестве производственно-складского здания на обособленном земельном участке).

Основываясь на анализе условий рынка, физических характеристиках объекта и его месторасположении, Оценщик полагает, что наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов является прямое назначение (в качестве нежилого производственно-складского здания с наличием административно-офисных и бытовых помещений).

9. АНАЛИЗ РЫНКА

9.1 АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ

9.1.1 Текущая ситуация в экономике Российской Федерации по итогам января 2018 года

В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ВВП сократился на 0,3 % по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Основной отрицательный вклад в ВВП внесла динамика промышленного производства (-1,2 п.п.).

В ноябре индекс промышленного производства снизился на 3,6 % г/г после нулевой динамики месяцем ранее. Снижение было обусловлено в первую очередь неожиданным спадом в обрабатывающей промышленности (-4,7 % г/г), который был локализован в двух отраслях – металлургии и производстве прочих транспортных средств и оборудования. «Локальный» характер ноябрьского сокращения промышленности подтверждается оценкой медианного темпа роста обрабатывающих отраслей и данными конъюнктурных опросов за ноябрь.

В декабре, по оценке Минэкономразвития России, произошла нормализация производственной активности. Оперативные данные о потреблении электроэнергии (скорректированные на погодный, сезонный и календарный факторы) и значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в декабре дают основания ожидать улучшения динамики промышленного производства. Вместе с тем на динамику добывающей промышленности продолжили оказывать сдерживающее влияние выполнение Россией обязательств по сокращению добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также снижение спроса на газ из-за теплой погоды.

Внутренний спрос (как потребительский, так и инвестиционный) в ноябре продолжил устойчиво расти по отношению к соответствующему периоду предыдущего года. Рост розничного товарооборота в последние три месяца стабилизировался на уровне около 3 % г/г. В то же время динамика расходов на конечное потребление домашних хозяйств (рост на 5,2% г/г в 3 кв. 17) свидетельствует о том, что все большую роль начинают играть компоненты спроса, не включаемые в оперативные показатели потребительской активности. В первую очередь это покупки в интернет-магазинах за рубежом и поездки.

Ситуация на рынке труда продолжает формировать благоприятные условия для расширения потребительского спроса. Темпы роста реальных заработных плат в октябре и, по предварительной оценке, в ноябре вновь обновили максимум с начала восстановительного цикла (5,4 % г/г в октябре–ноябре). Ускорение роста реальных заработных плат происходит в условиях сохранения безработицы на низких уровнях, рекордного замедления инфляции, а также повышения оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы.

Курс рубля в ноябре–декабре был стабильным. По мере исчерпания временных факторов (наиболее выражено проявившихся в январе–апреле) в динамике обменного курса рубля сформировалась тенденция к ослаблению. За период май–декабрь рубль в номинальном эффективном выражении ослаб на 8,1 %. При этом цена на нефть марки «Юралс» в декабре была на ~25 % выше, чем в апреле. Произошедшее снижение зависимости обменного курса рубля от цен на нефть стало результатом реализованных структурных реформ в макроэкономической политике.

После спада в 2016 году на 0,2 % ВВП в 2017 году вырос. Месячные и квартальные данные Росстата указывают на темп роста по итогам 2017 года на уровне 1,4–1,8 процента. При этом окончательные данные могут отличаться из-за возможного уточнения ретроспективных данных и в связи с поступлением дополнительной информации. Ряд непосредственно наблюдаемых данных (потребление электроэнергии, грузоперевозки ж/д транспортом, авиаперевозки, продажи автомобилей, результаты опросов предприятий) указывают на то, что рост в прошедшем году мог быть выше.

В ноябре индекс промышленного производства снизился на 3,6 % г/г после нулевой динамики месяцем ранее. Ноябрьская статистика оказалась существенно хуже как ожиданий рынка, так и прогнозов Минэкономразвития России. Спад наблюдался по всем четырем укрупненным компонентам индекса промышленного производства, при этом наибольший вклад в резкое ухудшение его динамики внесло падение выпуска обрабатывающих отраслей на 4,7% г/г (в октябре был зафиксирован рост на 0,1% г/г).

Снижение выпуска обрабатывающей промышленности в ноябре было обусловлено резким спадом в двух отраслях. По оценке, около 4,3 из 4,7 п.п. (или более 90 %) снижения выпуска обрабатывающей промышленности в годовом выражении пришлось на металлургию и производство «прочих» транспортных средств и оборудования.

Инвестиции крупных и средних предприятий в январе–сентябре 2017 года росли теми же темпами, что и экономика в целом. По данным Росстата, капитальные вложения указанной группы предприятий за первые 9 месяцев прошлого года увеличились на 1,6 % г/г и обеспечили примерно 75 % общего объема инвестиций в российской экономике. При этом рост инвестиций за аналогичный период, рассчитанный по полному кругу организаций, был существенно выше (4,2 % г/г). Более низкие показатели инвестиционной активности крупных и средних предприятий обусловлены причинами как экономического, так и статистического характера.

Драйвером роста инвестиций крупных и средних предприятий в январе–сентябре 2017 года был нефтегазовый сектор. Увеличение капитальных вложений в добычу нефти и газа, производство нефтепродуктов и строительство трубопроводов внесло 1,8 п.п. в общий прирост инвестиций за первые 9 месяцев прошлого года. Инвестиции крупных и средних предприятий в торговлю, социальные объекты и транспорт (за исключением трубопроводного) также увеличились. Металлургия и энергетика внесли наиболее существенный отрицательный вклад (по -0,4 п.п.) в рост капитальных вложений. Снижение инвестиционной активности также наблюдалось в машиностроительной отрасли, связи и недвижимости.

Потребительская инфляция по итогам 2017 года достигла исторически минимального значения – 2,5 % г/г. Опубликованные Росстатом данные совпали с оперативной оценкой Минэкономразвития России (2,5–2,6 % г/г). При этом более крепкий, чем предполагалось ранее, валютный курс, а также благоприятная ситуация на рынке продовольствия в конце прошлого года привели к отклонению инфляции от сентябрьского прогноза (3,2 %). В тот момент при сохранении курса рубля вблизи 56 рублей за долл. США до конца года прогнозировалось снижение инфляции ниже 3 % к декабрю (фактический средний курс за май–декабрь составил 58,4 рубля за долл. США), однако данный сценарий не рассматривался как базовый.

По сравнению с 2016 годом рост цен замедлился во всех сегментах потребительского рынка. Снижение темпов продовольственной инфляции до 1,1 % г/г в 2017 году с 4,6 % годом ранее было обусловлено хорошим урожаем как в 2016/2017, так и в 2017/2018 сельскохозяйственных годах, а также благоприятной конъюнктурой мировых рынков продовольствия. В сегменте непродовольственных товаров рост цен в прошлом году также замедлился до 2,8 % с 6,5 % в 2016 году, несмотря на постепенное восстановление потребительского спроса и ослабление рубля в мае–декабре (на 8,1 % в номинальном эффективном выражении). Сдерживающее влияние на инфляцию в сфере услуг (4,4 % в 2017 году против 4,9% годом ранее) оказали более умеренные темпы роста цен на коммунальные услуги при неизменном нормативном уровне индексации тарифов (4 % как в 2017, так и в 2016 году).

Источник информации:

<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201815011>

9.1.2 Основные социально-экономические показатели развития Ногинского района Московской области

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

По состоянию на 01.01.2017 на территории Ногинского муниципального района проживает 213,4 тыс. человек.

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

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

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами промышленных производств в фактических ценах (без НДС, акцизов и других аналогичных платежей) по крупным и средним организациям района в 2016 году составил 82,2 млрд рублей и увеличился по сравнению с 2015 годом на 17,7%. Лидерами по объему отгруженных товаров стали такие предприятия, как: АО «ХФК «АКРИХИН», АО «Завод «Энергокабель», ООО «Живые диваны», ООО «Рото Франк», ОАО «Ногинский хлебокомбинат» и др.

Ведущие позиции в структуре промышленного производства занимают обрабатывающие производства. Их удельный вес в общем объеме отгружаемой промышленной продукции составляет 94,4%, в них занято 80,2% от общей численности работающих в промышленных производствах.

В структуре обрабатывающих производств основным видом деятельности является «Химическое производство» — 33,7% всей отгружаемой продукции обрабатывающих производств района, «Производство пищевых продуктов, включая напитки» — 29,0%, «Текстильное и швейное производство» — 8,4%, «Производство прочих неметаллических минеральных продуктов» — 8,2%, «Производство резиновых и пластмассовых изделий» — 6,2%, «Производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования» — 5,0%, «Металлургическое производство и производство готовых металлических изделий» — 1,2%, «Целлюлозно-бумажное производство, издательская и полиграфическая деятельность» — 0,8.

Продолжают свое развитие многофункциональные парки «Бориловский» и «Успенский», индустриальный парк VICTORIA INDUSTRIAL PARK и производственно-складской комплекс «Атлант-парк».

На территории многофункционального парка «Бориловский» функционировали 9 производственных предприятий, 3 торговых комплекса, 2 логистических центра, автозаправочная станция, 2 комплекса по обслуживанию автомобилей, складской комплекс и дистрибуционный центр.

На территории многофункционального парка «Успенский» функционировали 2 производственно-логистических комплекса, 4 производственных предприятия, организация по заготовке грубых кормов и сена и сервисный центр по продаже и техническому обслуживанию автомобилей.

В 2016 году на территории многофункционального индустриального парка VICTORIA INDUSTRIAL PARK:

- функционировал гипермаркет «Глобус»;
- введен в эксплуатацию гипермаркет ООО «Касторама РУС».
- продолжалось строительство 1 очереди тепличного комплекса ООО «Агрокомплекс Иваново» по выращиванию овощных культур в закрытом грунте.

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

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

На сегодняшний день на территории Ногинского муниципального района функционируют 105 муниципальных образовательных учреждений, в том числе: общего образования – 42; дополнительного образования – 6; дошкольного образования – 57.

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

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

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

Источник информации:

<http://noginsk-raion.ru/noginskij-munitsipalnyj-rajon/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/>

9.1.3 Рынок коммерческой недвижимости города Москва

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.

За последнее десятилетие региональный рынок коммерческой недвижимости радикально изменился. Фонды коммерческой недвижимости пополнились купленными по бросовой цене помещениями орловских заводов и предприятий. В результате в предложениях аренды и продажи появились десятки торговых, складских, производственных и офисных помещений. Наиболее ярко и показательны изменения регионального рынка недвижимости видны в областном центре.

Рынок коммерческой недвижимости не столь масштабный как рынок жилой недвижимости, но разнообразный: офисная недвижимость, торговая недвижимость, рынок складских и производственных помещений, гостиницы и пр. Рынок коммерческой недвижимости в Московской области на сегодняшний день является довольно емким.

Необходимо отметить, что наиболее привлекательными проектами (с коммерческой точки зрения) являются объекты недвижимости многофункционального назначения –

объединение торгово-офисных помещений с жилым зданием в единый комплекс.

Рынок производственно-складской недвижимости представлен значительной долей производственно-складских баз, которые предлагаются к продаже как комплекс производственно-складских, складских, административных помещений, нередко с производственными сооружениями и коммуникациями. Поэтому показатель стоимости квадратного метра здесь не всегда используется, стоимость предложения подобной недвижимости является единой величиной, оценкой всего производственного комплекса. Кроме производственно-складских баз, предложение производственно-складских помещений складывается из отдельно стоящих производственных цехов, ангаров, складов и гаражей.

В I квартале 2017 года девелоперская активность приобрела затухающий характер. Девелоперы и собственники в основном решают задачи наполнения действующих объектов и уделяют ограниченное внимание новым проектам.

Спрос пока находится на одном из самых низких среднеквартальных уровней за последние 3 года (превышает только показатель II квартала 2016 года). Однако наблюдаемый спад может быть связан с повышенной активностью арендаторов во втором полугодии 2016, и до конца года эксперты S.A. Ricci ожидают увидеть восстановление спроса.

В I квартале 2017 года можно было наблюдать снижение средней сделки до 7 000 кв.м (12 000 кв.м по итогам 2016 года) и перераспределение спроса от крупных лотов (более 10 000 кв.м) в пользу средних – от 5 000 до 10 000 кв.м. Доля последних увеличилась в I квартале 2017 года до 40% (только 30% по итогам 2016). Доля сделок с лотами крупнее 10 000 кв.м снизилась до 24% по итогам отчетного периода (31% в 2016 году).

Девелоперская активность в начале 2017 года, как и ожидалось, осталась на низком уровне. Вместе с тем незначительно снизился уровень спроса, что скорее объясняется высокой активностью арендаторов и покупателей во втором полугодии 2016 года. В I квартале арендаторы и покупатели активно рассматривали новые объекты. Рынок по-прежнему находится на «дне»: цены остаются низкими, но стабильными, чем арендаторы и покупатели стремятся воспользоваться и выбрать хорошие объекты по привлекательным коммерческим условиям.

В I квартале 2017 года была реализована одна, но крупнейшая в истории складского рынка инвестиционная сделка: британская компания Raven Russia покупает у скандинавского фонда ННС все его активы в Петербурге. Данная сделка оценивается в сумму 8 млрд рублей. Общая площадь приобретения составила порядка 100 000 кв.м. Кроме того, на данный момент, ведутся активные переговоры между финансовой группой «Сафмар» и Инвестиционной компанией А1 о покупке складского комплекса РНК-Чехов. За счет такой сделки компания может увеличить свой логистический портфель на 40 000 кв.м. Стоимость инвестиционной сделки может составить 1 млрд рублей. Стоит напомнить, что в аналогичном периоде 2016 года общий объем инвестиций в сегменте складской недвижимости составил порядка \$100 млн. Для сравнения, рекордный объем инвестиций в складской сегмент был в I квартале 2013 года (порядка \$4,4 млрд).

В I квартале 2017 года в эксплуатацию было введено порядка 110 000 кв.м складских площадей, что более чем в 3 раза превышает аналогичный показатель I квартала 2016 года (30 000 кв.м), однако меньше в 2 раза показателей I квартала 2015 (235 000 кв.м). Один из крупнейших складских комплексов общей площадью 56 000 кв.м был введен в г. Клин (Московская область). Однако значительная часть новых складских площадей вводится в соответствии с заключёнными в 2016 году сделками. Спекулятивное предложение находится на минимальном уровне.

Структура общего предложения за I квартал не изменилась, 79% или 9,1 млн кв.м относятся к классу «А» и 21% (2,4 млн кв.м) к классу «В».

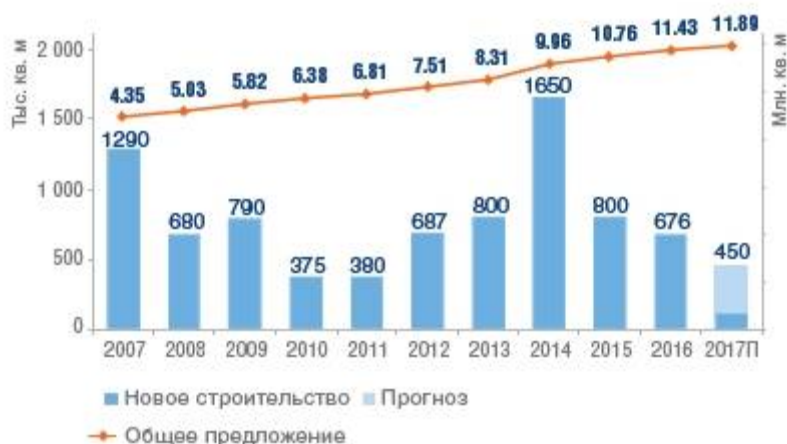


Рисунок – Динамика прироста нового предложения складских площадей за 10 лет

В 2017 году южное направление останется востребованным для девелоперов – порядка 52% от общего объема, что в абсолютном выражении составит 156 000 кв.м. В частности, Киевское шоссе. На данном направлении планируется ввести в эксплуатацию порядка 119 000 кв.м складских площадей (40%). Один из самых крупных складских комплексов – «Внуково II» (4 блока) общей площадью около 50 000 кв.м.

Помимо Юга Московского региона, в структуре нового предложения выделяется также Север (Ленинградское шоссе). По данному направлению планируется реализовать 104 000 кв.м, что составляет 35% от общего объема – Логопарк «Север 2» (II очередь), три блока общей площадью 50 000 кв.м.

В I квартале 2017 году общий объем новых сделок составил порядка 182 000 кв.м. Данный показатель меньше аналогичного периода 2016 года на 53% (386 000 кв. м) и находится на минимальном уровне за последние 5 лет. Только в I квартале 2011 года спрос был ниже. Стоит отметить, что в I квартале 2017 года не было ни одного договора пересогласования.

В I квартале 2017 аренда преобладала над продажей. Всего было арендовано порядка 94%, что в абсолютном выражении составляет 172 000 кв.м. В то время как продажи составили немногим более 5% от общего объема реализованных сделок.

В I квартале 2017 года средний размер сделки составил порядка 7 000 кв.м, что меньше показателя аналогичного периода на 46% (15 000 кв.м). Усредненный размер сделки 2016 года также был выше – 11 000 кв.м.

Сейчас самыми востребованными являются складские блоки размером от 5 000 кв.м до 10 000 кв. м. Доля таких блоков составила порядка 40% в общем количестве сделок. Прирост произошел за счет более крупных лотов – только 24% сделок были совершены с помещениями крупнее 10 000 кв. м. По итогам 2016 года на долю сделок с площадью 5-10 тысяч кв.м приходилось 30%, крупнее 10 000 кв.м – 36%.

В I квартале 2017 года структура спроса по профилю компаний арендаторов и покупателей продолжила меняться. Доля операторов розничной торговли продолжила снижаться и составила 24% (27% по итогам 2016 года) – 43 000 кв.м. Доля дистрибьюторов осталась на прежнем уровне – 32% (57 000 кв.м). На 3% выросла доля логистических операторов и составила 20%. Значительный рост продемонстрировали компании производственной сферы, чья доля составила 25% (44 000 кв.м). Напомним, в 2015 и 2016 годах их доля составляла 7% и 12%, соответственно.



Рисунок – Структура спроса по направлениям и удаленности от МКАД в I квартале 2017 года (тыс. кв.м)

Уровень вакантных площадей на конец I квартала 2017 года снизился незначительно (на 0,1 п.п.) и составил 8,9%. Сейчас на рынке складской недвижимости достаточно много хороших качественных площадей (порядка 1 млн кв. м). Арендодатели предлагают выгодные условия аренды, в том числе: гибкая политика в отношении ставки аренды и различные программы лояльности (приобретение стеллажного оборудования для арендатора, например), качественные складские помещения с развитой инфраструктурой.

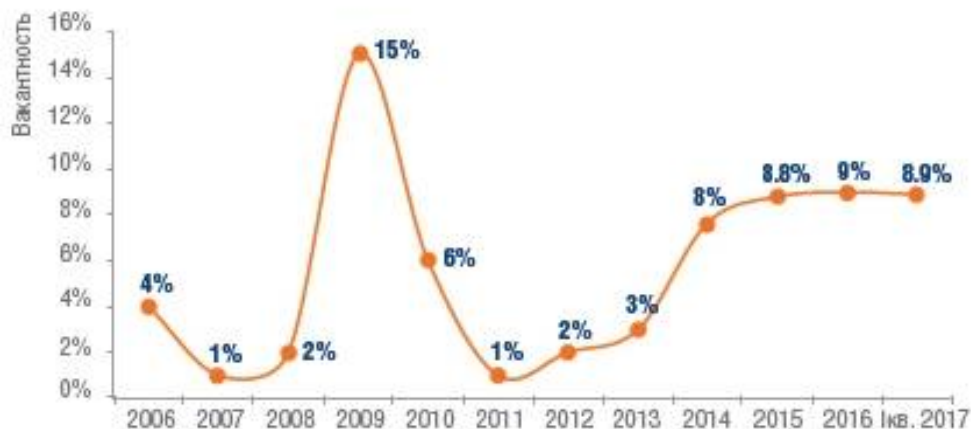


Рисунок – Динамика вакантных площадей на рынке Московского региона

Усредненный уровень арендной ставки в I квартале 2017 года оставался стабильным и в помещениях класса «А» составлял порядка 3 900 руб./кв.м/год, а складские помещения класса «В» предлагаются по ставке 3 600 руб./кв.м/год.



Рисунок – Диапазон арендных ставок

Общее количество незастроенных участков промышленного назначения (от 1 га) в Московском регионе составляет, по данным Росреестра, 2 301 шт. (20 789 га). Из них выставлено на продажу в интернет-только 204 шт. (2 736 га).

Такой низкий процент предлагаемых к продаже участков промышленного назначения, - чуть менее 13,2% от общего количества незастроенных участков – яркий индикатор закрытости земельного рынка.

Общий объем предложения незастроенных земельных участков промышленного назначения, выставленных на продажу в анализируемой локации в настоящее время составляет 204 лота.

Таблица – Количество незастроенных земельных участков промышленного назначения (от 1 га)

Площадь	Локация	Всего участков*			Участки в продаже		
		кол-во, шт.	га	средняя площадь, га	кол-во, шт.	га	средняя площадь, га
1-2 га	МКАД-А107	1 127	2 032	1.8	76	136	1.8
3-5 га	МКАД-А107	233	886	3.8	22	81	3.7
5-20 га	МКАД-МО	767	7 248	9.4	69	679	9.8

Источник: arendator.ru

Площадь выставленных на продажу участков составляет 13,2% от общей площади всех незастроенных участков промышленного назначения Московской области (включая территорию новой Москвы). Таким образом, около 87% участков не выставлено на продажу по тем или иным причинам их текущими собственниками.

Наибольшее количество выставленных на продажу земельных участков находится на Ленинградском, Дмитровском и Новорязанском шоссе.

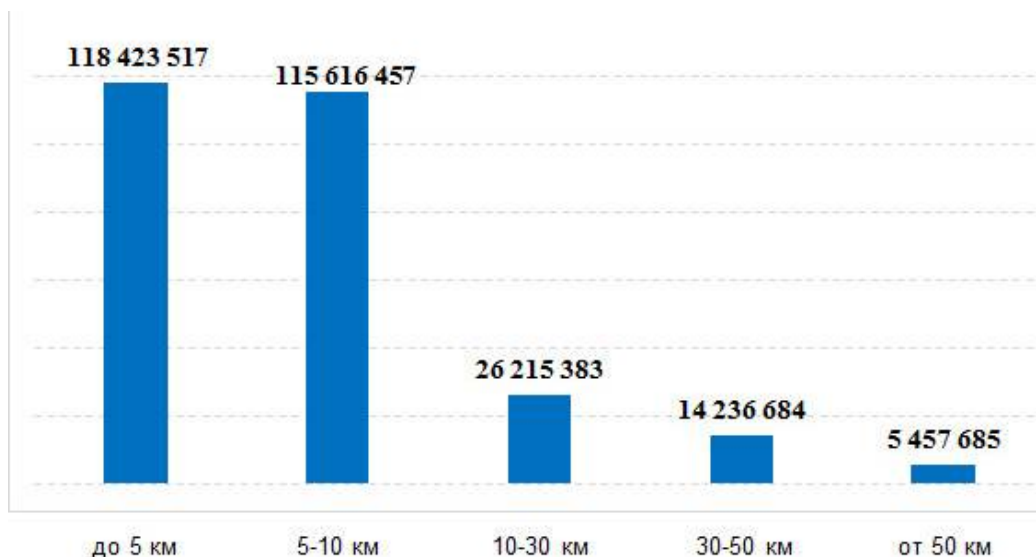


Рисунок – Уровень стоимости незастроенных участков в зависимости от удаленности от МКАД, руб./га

Источники информации:

<http://rrg.ru>, <http://www.geodevelopment.ru>, <http://www.logistics.ru>, <http://www.https://zдание.info>, <http://www.wiki-prom.ru>, <http://www.ring-road.ru>, <http://www.arendator.ru>, <http://uef.su>, <http://afkgroup.com>, <http://rway.ru>.

9.2 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

Таблица – Ликвидность имущества

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

Источник информации: данные Ассоциации российских банков

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	Свободное, преимущественно производственно-складское
Предполагаемый уровень спроса со стороны потенциальных инвесторов	Низкий
Существующее предложение на рынке аналогичных объектов	Среднее
Развитость инженерной инфраструктуры объекта	Имеются все предусмотренные инженерные коммуникации.
Местоположение объекта	Город Ногинск Московской области: развитость экономики района, близость к транспортным магистралям
Наличие правоустанавливающих и технических документов	Имеются
Наиболее вероятные покупатели	Юридические лица

В силу своего назначения, состава, месторасположения оцениваемый объект обладает высокой 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 объекты оценки характеризуются низким уровнем ликвидности со сроком рыночной экспозиции равным до 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):

$$C = C_H \times \left(1 - \frac{I_H}{100\%}\right) + C_{3У},$$

где:

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

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

I_H – величина накопленного износа, %.

$C_{3У}$ – 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_m – относительные корректировки цены объектов-аналогов, доли ед.;

k, \dots, k – 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 (выбор 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.

10.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.2.1 Затратный подход

Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества

Этапы затратного подхода:

- Расчет стоимости земельного участка с учетом наиболее эффективного использования (C_z).
- Расчет стоимости замещения или восстановительной стоимости ($C_{св}$ или $C_{зам}$).
- Расчет накопленного износа (всех видов) ($C_{изн}$):
 - 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: $C_{он} = C_{св} - C_{изн}$.
- Определение итоговой стоимости недвижимости: $C_{ит} = C_z + C_{он}$.

Метод сравнительной единицы

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

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

$$C_o = C_m^2 * S_o * K_{п} * K_{н} * K_{м} * K_{в} * K_{пз} * K_{ндс}$$

где:

- C_o - стоимость оцениваемого объекта;
- C_m^2 - стоимость 1 м² типичного сооружения на базовую дату;
- S_o - площадь оцениваемого объекта (количество единиц сравнения);
- $K_{п}$ - 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 выбор типичного объекта. При этом необходимо учитывать:

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

Метод разбивки по компонентам

Этот метод предполагает разбивку оцениваемого объекта на строительные компоненты

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

$$C_{эд} = \sum V_j * C_j$$

где:

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

V_j – объем j-го компонента;

C_j – стоимость единицы объема;

n – количество выделенных компонентов здания;

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

Существует несколько вариантов использования метода разбивки по компонентам:

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

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

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

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

Метод количественного обследования

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

Расчет рыночной стоимости произведен методом сравнительных единиц на основании укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС), так как имеется типовый аналог. В качестве источника информации о восстановительной стоимости послужили данные сборников Ко-Инвест «Промышленные здания 2016», «Сооружения городской инфраструктуры 2016».

Расчет полной восстановительной стоимости объекта недвижимости представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Расчет полной восстановительной стоимости объекта оценки

Наименование объекта оценки	Номер сборника и таблицы КО-ИНВЕСТ	Единица измерения: объем, площадь, протяженность, куб. м, кв. м, м	Стоимость замещения 1 куб. м. здания в ценах на 01.01.2016 г., руб.	Корректирующий коэффициент, ед.				Коэффициент удорожания цен на дату оценки. по отношению к ценам на 01.01.2016 г., ед.	Прибыль предпринимателя, ед.	Корректировка на НДС, ед.	Полная восстановительная стоимость объекта, руб.
				несоответствие объема (площади)	несоответствие класса конструктивной системы	несоответствие конструктивных элементов и инженерных систем	региональный коэффициент				
Здание производственное нежилое, назначение: нежилое, общая площадь 4 278,6 кв. м, инв. №52-11123, лит. Б	Сборник "Промышленные здания 2016", таблица ruПЗ.09.000.0015, стр. 495	24 422,0	4 047,00	1,00	1,00	1,00	1,000	1,12	1,14	1,18	148 908 440
Газопровод высокого давления, назначение: нежилое, протяженность 628,4 м, инв. №158:110-7048, лит. 2Г	Сборник "Сооружения городской инфраструктуры 2016", таблица ruИЗ.06.010.0015, стр. 83	628,4	2 176,18	1,00	1,00	1,00	1,000	1,12	1,14	1,18	2 060 326
Сооружение: напорный канализационный коллектор, назначение: сооружения канализации, протяженность 466 м	Сборник "Сооружения городской инфраструктуры 2016", таблица ruИЗ.07.036.0001, стр. 125	466,0	1 935,00	1,00	1,00	1,00	1,000	1,12	1,14	1,18	1 358 538

Информация об источниках стоимости строительства в ценах на 01.01.2016 представлена в Приложении к отчету об оценке.

Описание поправочных коэффициентов

Корректировка на несоответствие объемов (площадей) рассчитывается по методическим рекомендациям Ко-Инвест как отношение объема оцениваемого здания к объему объекта-аналога из справочника, и сопоставляется с данными корректировочной таблицы.

Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания

Поправка на разницу в объеме (V , м³) или площади (S , м²) между оцениваемым зданием V_0 , S_0 соответственно) и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{спр}$	K_0	$S_0/S_{спр}$	K_0
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,2
0,30–0,49	1,2	0,50–0,85	1,1
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1
0,71–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Пример.

Оцениваемое здание имеет площадь 2000 м², выбранный в справочнике объект имеет диапазон от 2500 до 4000 м², коэффициент на разницу в площади определяется следующим расчетом:

Корректирующий коэффициент доначислений (K_m) к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях.

Этот коэффициент определяется:

$$K_m = \frac{П_0}{П_{спр}},$$

где:

$П_{спр}$ — усредненная величина доначислений, охарактеризованная в разделе «Учитываемые затраты», учтенная в справочниках. Численное значение $П_{спр}$ приведено в разделе «Особенности применения справочника».

$П_0$ — сложившееся в районе расположения оцениваемого здания соотношение между полной сметной стоимостью строительства здания по всем 12 главам сводного сметного расчета плюс непредвиденные работы и затраты к стоимости по локальным сметным расчетам, включающим в себя прямые затраты на выполнение работ, накладные расходы и сметную прибыль. Форма для расчета этого показателя приведена ниже:

Рекомендации по использованию

В данном расчете корректировка не применялась.

Региональный коэффициент (перевод цен региона Московской области, для которой сформирован сборник, в регион расположения объекта) в данном расчете не применялся, так как объекты оценки расположены в Московской области.

Коэффициент удорожания цен на дату оценки по отношению к ценам на 01.01.2016г. установлен по данным Федеральной службы государственной статистики

The screenshot shows the website of the Federal Service for State Statistics (Rosstat). The main navigation bar includes links for 'Главная', 'О Росстате', 'Новости', 'Официальная статистика', 'Информация для респондентов', 'Госзакупки', 'Сообщество', 'СМИ', and 'Журнал "Вопросы статистики"'. The page title is 'Цены' (Prices). A search bar is located in the top right corner. The main content area is divided into several sections: 'Потребительские цены', 'Цены на рынке жилья', 'Цены производителей', 'Промышленные товары', 'Сельскохозяйственная продукция', 'Строительная продукция', 'Индексы цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения', 'Индексы цен производителей на строительную продукцию', 'Индексы цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения', 'Грузовые перевозки', and 'Цены приобретения'. There are also sections for 'Оперативная информация' and 'Официальные публикации'.

Источник информации:
http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/tariffs/#

The screenshot shows the 'Центральная База Статистических Данных' (Central Statistical Data Bank) website. The page title is 'ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ'. The search form is titled 'Показатель Выберите Показатель (1)' and is set to 'Индексы цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения с 2005 по 2016 гг., процент'. The form includes several selection criteria: 'Выберите Территории (115)', 'Выберите Классификатор видов экономической деятельности (ОКВЭД) (95)', 'Выберите Вид данных (4)', 'Выберите Годы (12)', and 'Выберите Периоды (12)'. The 'Вид данных' section is expanded, showing options for 'в % к предыдущему месяцу', 'в % к январю предыдущего года', 'период с начала отчетного года в % к соответствующему периоду предыдущего года', and 'в % к соответствующему месяцу прошлого года'. The 'Годы' and 'Периоды' sections are also expanded, showing the years 2010-2016 and the months January to July, respectively. At the bottom of the form, there are buttons for 'Показать таблицу', 'Автоматическое макетирование', and 'Ручное макетирование'.

Яндекс x Регистратор зап... x Цены:Федераль... x Индексы цен на... x Результат запро... x Индексы цен на... x Результат запро... x

www.gks.ru/dbscripts/cbsd/DBInet.cgi

Сервисы Avito - Орловская Прайс-листы | ООО Прайс-лист на обор... R Разум Автостат - Статистик Прайс-лист | ООО Бухгалтерия.ру - Ру КиберЛенинка

Центральная База Статистических Данных
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ

Выберите формат документа Выполнить Период 2017 по 2018 Выполнить Показать график Показать карту

**Индексы цен на продукцию (затраты, услуги)
инвестиционного назначения с 2017 г., процент,
Московская область,
К предыдущему месяцу,
СТРОИТЕЛЬСТВО**

	2017	2018
январь	101,41	100,08
февраль	100,26	100,02
март	100,42	
апрель	100,26	
май	100,15	
июнь	100,38	
июль	100,19	
август	100,25	
сентябрь	100,41	
октябрь	100,28	
ноябрь	100,35	
декабрь	100,38	

Copyright © Федеральная служба государственной статистики

Источник информации: <http://www.gks.ru/dbscripts/cbsd/DBInet.cgi?pl=9460004>

Таблица – Расчет итогового индекса роста цен в Московской области в категории «Строительство»

Период	2016 год	2017 год	2018 год	Итоговый цепной индекс за период, ед.
январь	0,9987	1,0141	1,0008	1,12
февраль	1,0032	1,0026	1,0002	
март	0,9862	1,0042		
апрель	1,0009	1,0026		
май	1,0164	1,0015		
июнь	1,0075	1,0038		
июль	1,0130	1,0019		
август	1,0154	1,0025		
сентябрь	1,0122	1,0041		
октябрь	1,0054	1,0028		
ноябрь	1,0052	1,0035		
декабрь	1,0006	1,0038		

Корректировка на несоответствие конструктивных элементов и инженерных систем определялась на основе наличия или отсутствия конструктивного элемента здания в соответствии с расшифровкой, указанной в справочнике Ко-Инвест. В данном расчете корректировка не применялась.

Прибыль предпринимателя определена по данным Справочника оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. – Ниж. Новгород, 2017. Среднее значение составляет 14%.

Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки

Справочник оценщика недвижимости-2017

ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ
ОБЪЕКТОВ

Корректирующие коэффициенты и
скидки для сравнительного подхода

Нижний Новгород 2017

4.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 44

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,4%	16,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	18,2%	17,2%	19,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,1%	16,1%	18,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,0%	12,1%	13,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,8%	16,8%	18,8%

4.2. Коллективное мнение сотрудников банков

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

Таблица 51

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,9%	11,9%	13,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	14,5%	13,4%	15,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,3%	12,1%	14,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,9%	9,8%	12,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,5%	13,5%	15,6%

105

Ввиду того, что в сборниках Ко-Инвест стоимость строительства указана без учета налога на добавленную стоимость, дополнительно введена повышающая корректировка на НДС, составляющая 18%.

Оценка величины накопленного износа.

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 обычно измеряют в процентах, а стоимостным выражением износа является обесценение.

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют

следующие виды износа: физический, функциональный и внешний.

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

В литературе по оценке недвижимости обычно рассматриваются 5 методов определения физического износа в той или иной комбинации у разных авторов:

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

Метод компенсации затрат. Величина физического износа, в общем виде, приравнивается к затратам на его устранение.

Сложность практической реализации:

- а) Необходимо точно определить физические объемы ремонта по каждой позиции;
- б) Выбрать подходящую базу расчета (единичные сметные расценки, данные прайс-листов ремонтных компаний, укрупненные стоимостные показатели и т.п.) и обосновать свой выбор. Следует правильно понимать, что точность расчетов напрямую зависит от выбора базы расчетов;
- в) Непосредственно выполнить расчет.

Метод хронологического возраста. Базовая формула для расчета:

$$И_{физ} = V_x / V_{сс} \times 100\%$$

где V_x – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;

$V_{сс}$ – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

Расчет основан всего на двух показателях: хронологический возраст объекта оценки (берется из технических документов) и нормативный срок эксплуатации (экономической жизни) – данный показатель берется из нормативных документов по эксплуатации зданий.

Метод не учитывает того, что в процессе эксплуатации здания отдельные элементы могут неоднократно ремонтироваться или полностью заменяться. С такой ситуацией приходится часто встречаться, когда в здании, построенном несколько десятилетий назад, недавно выполнен ремонт с заменой большинства короткоживущих элементов.

Метод эффективного возраста. Базовая формула для расчета имеет 3 варианта написания:

$$И_{физ} = \frac{V_{э}}{V_{сс}} \times 100\% = \frac{(V_{ост} - V_{остм})}{V_{сс}} \times 100\% = \left(1 - \frac{V_{остм}}{V_{сс}} \right) \times 100\%$$

где $V_{э}$ – эффективный возраст объекта оценки, т.е. на какой возраст выглядит объект;

$V_{ост}$ – остающийся срок экономической жизни;

$V_{сс}$ – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

Недостаток метода: практически невозможно достаточно веско обосновать величину $V_{ост}$. На практике данный метод почти никогда не применяется.

Экспертный метод. В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа, изложенная в Ведомственном нормативном документе ВСН 53-86р «Правила оценки физического износа жилых зданий». Величина износа определяется по внешним (видимым) повреждениям элементов. Именно данным методом пользуются работники БТИ при составлении технических паспортов на здания. 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.

Таблица – Оценочная шкала для ориентировочной оценки физического износа зданий¹

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Примерная стоимость ремонта, % от восстановительной стоимости
0 - 20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке.	0-11
21 - 40	Повреждений и дефектов, в том числе искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках перемышках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.	12-36
41 - 60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонением от горизонтали. В потолках много трещин ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число повреждений ступеней.	39-90
61 - 80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.	93-120
81 - 100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Она и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.	–

Метод разбивки. Метод предполагает определение общего физического износа по отдельным группам с учетом физической возможности устранения данного износа или экономической целесообразности его устранения:

- исправимый физический износ (отложенный ремонт);
- неисправимый физический износ короткоживущих элементов (тех, которые могут неоднократно заменятся в процессе эксплуатации здания);
- неисправимый износ долгоживущих элементов (тех, которые образуют силовой каркас здания и могут быть восстановлены только при проведении капитального ремонта или реконструкции всего здания).

Величины неустраняемого износа определяются от стоимости элементов с учетом

¹ И.А. Синянский, Н.И. Манешина, «Типология зданий и сооружений», АКАДЕМА, Москва, 2004, стр.240, табл. 8.1.

устраняемого износа. Общий физический износ определяется путем суммирования отдельных видов износа. При этом в рамках реализации метода разбивки на различных этапах расчета могут применяться и метод компенсации затрат, и метод хронологического возраста, и экспертный метод.

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.

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.

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 неустрашимым 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.

Суммарный коэффициент износа определяется по формуле:

$$I_c = 1 - (1 - I_{\text{физ}})(1 - I_{\text{фун}})(1 - I_{\text{внеш}})$$

Расчет износа и итоговой стоимости объектов недвижимости затратным подходом к оценке представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Итог определения стоимости улучшений земельных участков (здания) затратным подходом.

Наименование объекта	Полная восстановительная стоимость, руб.	Фактический срок службы, годы	Нормативный срок службы, годы ²	Физический износ по сроку службы, ед.	Функциональный износ, ед.	Внешний износ, ед.	Совокупный износ, ед.	Рыночная стоимость (восстановительная стоимость x [1 – совокупный износ]), руб.
Здание производственное нежилое, назначение: нежилое, общая площадь 4 278,6 кв. м, инв. №52-11123, лит. Б	148 908 440	12	100	0,12	0	0	0,12	130 921 000
Газопровод высокого давления, назначение: нежилое, протяженность 628,4 м, инв. №158:110-7048, лит. 2Г	2 060 326	11	20	0,55	0	0	0,55	927 000
Сооружение: напорный канализационный коллектор, назначение: сооружения канализации, протяженность 466 м	1 358 538	5	20	0,25	0	0	0,25	1 019 000

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.

² Ю.В. Бейлезон. Конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений. Изд. Российского общества оценщиков.

Определение рыночной стоимости движимого имущества

Оценка по данному подходу представляет собой расчет стоимости в текущих ценах объекта, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но изготовленного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

Основные этапы процедуры оценки:

1. Расчет восстановительной стоимости аналогичного объекта.
2. Определение величины износа.
3. Общая величина накопленного износа.
4. Определение рыночной стоимости имущества.

Основная проблема оценки износа заключается в том, чтобы найти стоимостной эквивалент потери потребительских качеств оборудования, обусловленных всеми перечисленными выше причинами. Это сложная задача и решается она поэтапно. Предполагается, что все три группы причин, вызывающих обесценивание оборудования, действуют независимо друг от друга, и каждая из них последовательно приводит к понижению стоимости объекта. Независимо друг от друга могут быть рассчитаны и все три вида износа: физический I_{ϕ} , моральный I_m и внешний $I_{\text{вн}}$. Считается, что суммарный износ (иногда его называют общий износ, или совокупный износ) I_c может быть рассчитан по формуле:

$$I_c = 1 - (1 - I_{\phi})(1 - I_m)(1 - I_{\text{вн}})$$

Как указывалось выше, расчет износа является составляющей частью оценки машин, оборудования и транспортных средств при использовании затратного и сравнительного подходов. Если рассчитан коэффициент износа объекта оценки I_c и его полная стоимость воспроизводства или замещения C_o , то стоимость объекта в рамках затратного подхода определяется как остаточная стоимость и рассчитывается по формуле:

$$C = C_o(1 - I_c)$$

Если известна стоимость аналога объекта оценки $C_{\text{ан}}$, коэффициенты износа аналога $I_{\text{ан}}$ и объекта оценки $I_{\text{об}}$, то стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода определяется формулой:

$$C_{\text{об}} = C_{\text{ан}}(1 - I_{\text{об}})/(1 - I_{\text{ан}})$$

Общая картина износа оборудования осложняется тем, что на ее составную часть - физический износ заметное влияние оказывает система технического обслуживания машин и оборудования. Регламентированное заводом изготовителем техническое обслуживание оборудования может включать: периодические смазки, промывки, замену рабочих жидкостей, фильтров, сальников, отдельных не основных деталей. Регламентные работы выполняются с целью поддержания оборудования в рабочем состоянии и способствуют обеспечению срока службы объекта, предусмотренного заводом изготовителем. Нарушение регламента технического обслуживания сокращает срок службы объекта и тем самым повышает его физический износ. Зависимость стоимости оборудования от времени с проведением регламентных работ и без них можно условно проиллюстрировать рис. 1, где T_1 и T_2 — срок службы объекта при выполнении требований регламента и при их нарушениях.

В результате обесценивания оборудования с возрастом его стоимость непрерывно уменьшается. При этом, если не проводятся технические мероприятия, предусмотренные регламентом по техническому обслуживанию, увеличивается износ и в результате срок службы объекта сокращается.

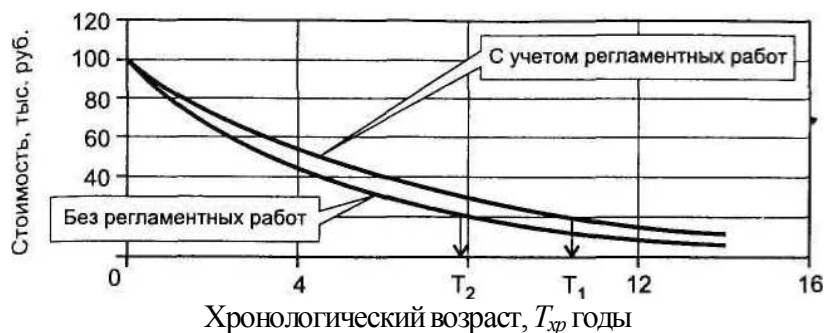


Рисунок. Зависимость стоимости оборудования от времени

Если физический износ объекта достигает такой степени, что его эксплуатация мало эффективна, то может быть проведен капитальный ремонт объекта. Капитальный ремонт предусматривает замену основных, наиболее дорогостоящих узлов и агрегатов оборудования, его перенастройку. Капитальный ремонт требует достаточно больших по сравнению с плановым ремонтом вложений, увеличивает оставшийся срок эксплуатации объекта и соответственно его стоимость. На рис. 2 показана зависимость стоимости оборудования от времени при проведении капитального ремонта.

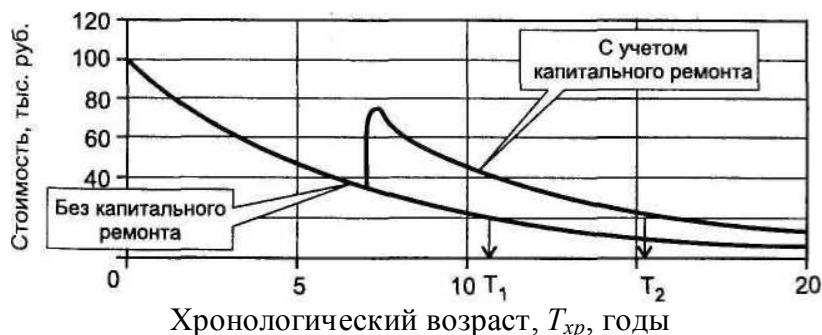


Рисунок. Зависимость стоимости оборудования от времени с учетом капитального ремонта

Необходимо, однако, иметь в виду, что независимо от объема капитальных вложений рыночная стоимость объекта после капитального ремонта, как правило, всегда ниже рыночной стоимости нового объекта.

Как физический, так и моральный износ подразделяют на устранимый износ и неустранимый. Устранимый износ — это та часть физического или функционального (морального) износа, которая может быть устранена путем проведения ремонта (текущего или капитального). Неустранимый износ — часть общего износа, которая не поддается устранению в силу технической неосуществимости или экономической нецелесообразности. На рис. 2 неустранимым физическим износом будет являться разность между стоимостью нового оборудования и оборудования после капитального ремонта.

Всегда, неустранимым является внешний или экономический износ. Повлиять на факторы, определяющие внешний износ, не в силах собственника оборудования, и никакими ремонтными работами его устранить нельзя.

Методы оценки физического износа

Метод экспертизы технического состояния

Это наиболее распространенный метод оценки физического износа. Метод предполагает проведение технической экспертизы, по результатам которой техническое состояние объекта соотносится с некоторой шкалой состояний, каждому из которых приписывается определенный диапазон износов. Предполагается, что шкала состояний (таблица) сформирована на основе большого статистического материала по обесцениванию

оборудования. Примеры таких таблиц с небольшими вариациями встречаются практически во всех книгах по оценке машин и оборудования.

Таблица – Экспертная шкала определения физического износа³

Оценка состояния	Характеристика состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	До 5
Очень хорошее	Практически новое, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	6-15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	16-35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др.	36-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель, другие ответственные узлы	61-80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	81-90
Не пригодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	91-100

Метод хронологического возраста

Этот метод также широко используется в практике оценки машин и оборудования. В основе метода лежит предположение, что величина физического износа пропорциональна сроку жизни Объекта. Срок жизни объекта или хронологический возраст T_{xp} отсчитывается от даты изготовления объекта до текущей даты, на которую проводится оценка. При достижении некоторого предельного возраста - нормативного срока службы - T_{cc} считается, что объект настолько изнашивается, что не пригоден для дальнейшей эксплуатации, и он полностью обесценивается.

Метод практически идентичен методу начисления амортизации, принятому в бухгалтерском учете основных средств, так как предполагается, что стоимость объекта обесценивается по линейному закону. Расчет коэффициента износа объекта проводят по формуле:

$$I_{\phi} = T_{xp} / T_{cc}$$

Нормативный срок службы, как правило, устанавливается заводом изготовителем на основании имеющегося у завода опыта по обслуживанию и проведению ремонтных работ подобных объектов. Отметка о нормативном сроке службы делается в техническом паспорте или другом техническом документе (технических условиях, стандарте, инструкции по эксплуатации). Нормативный срок службы характеризует некоторый срок, в течение которого оборудование может эксплуатироваться без капитального ремонта при соблюдении технических регламентов и условий эксплуатации, предписанных заводом изготовителем.

Иногда используется другой вид формулы, где объекту с нормативным сроком службы T_{cc} приписывается некий коэффициент износа $I_{cc} < 1$ (например, износ объекта, требующего капитального ремонта, замены основных агрегатов, или износ, соответствующий остаточной утилизационной стоимости):

$$I_{\phi} = I_{cc} T_{xp} / T_{cc}$$

³ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – м.: Финансы и статистика, 2008, стр. 153, Таблица 2.6

В течение хронологического возраста объект мог эксплуатироваться с разной нагрузкой, не соответствующей предписанной регламентом завода изготовителя. Например, объект мог работать в три смены, в течение смен иметь разную степень загрузки. В этом случае в формулу рекомендуются вводить корректирующие коэффициенты, учитывающие отличие условий эксплуатации от установленных заводским регламентом. Однако воспользоваться на практике такими формулами достаточно сложно, так как в большинстве случаев восстановить историю эксплуатации объекта в течение достаточно длительного срока не представляется возможным.

Метод эффективного возраста

Метод эффективного возраста по технике исполнения практически не отличается от предыдущего метода. Разница заключается в том, что в формулу вместо хронологического возраста подставляется значение эффективного возраста. Эффективный возраст $T_{эф}$ - это возраст, соответствующий физическому состоянию машины, отражающий фактическую наработку машины за срок ее эксплуатации. Эффективный возраст может быть как больше хронологического, так и меньше. Введение эффективного возраста позволяет обойти трудности оценки износа для объектов, имеющих хронологический возраст, превышающий срок службы: достаточно назначить величину эффективного возраста ниже нормативного срока службы.

В литературе описаны два подхода к определению величины эффективного возраста. Согласно первому предполагается, что в случае выработки объектом нормативного ресурса создается экспертная комиссия, состоящая из технических экспертов, которая по результатам диагностики объекта может назначить оставшийся (разрешенный) срок эксплуатации объекта — $T_{ост}$. В этом случае эффективный возраст может быть рассчитан как:

$$T_{эф} = T_{сс} - T_{ост}$$

Возможен иной подход к определению эффективного возраста, заключающийся в том, что величина хронологического возраста корректируется на условия эксплуатации объекта. Эффективный возраст объекта рассчитывается по формуле:

$$T_{эф} = T_{хр} K_{см} K_{хп} K_{ур}$$

где $K_{см}$ — коэффициент сменности, определяемый как отношение средней фактической сменности к нормативной;

$K_{хп}$ — коэффициент типа производства, характеризующий загрузку объекта в течение смены (может изменяться от 0,5 до 1);

$K_{ур}$ - коэффициент условий работы машины, характеризующий степень вредности (загрязненности помещения) (может изменяться от 0,6 до 5).

Четких рекомендаций по определению коэффициентов $K_{см}$, $K_{хп}$, $K_{ур}$ нет, и, как видно из рекомендованного диапазона значений, величину эффективного возраста, вообще говоря, можно варьировать в очень широких пределах.

Реализовать на практике оба подхода к оценке эффективного возраста достаточно проблематично. Вряд ли в каждом случае для оценки объекта удастся создать достаточно представительную комиссию или получить документально подтвержденную информацию об эксплуатации и загрузке объекта в течение хронологического возраста. В большинстве случаев определение эффективного возраста сводится к экспертному назначению величины самим оценщиком по результатам осмотра объекта. При этом наиболее весомой аргументацией является тот факт, что это - профессиональное мнение оценщика. Несмотря на

всю свою простоту и привлекательность, «Метод эффективного возраста» характеризуется высокой степенью субъективности.

Метод ухудшения главного параметра

Метод основан на предположении, что физический износ приводит к ухудшению одного из технических параметров объекта, являющегося ценообразующим параметром. Это может быть, например, снижение производительности машины, точности обработки деталей или увеличение расхода топлива, количества потребляемой электроэнергии, затрат на техническое обслуживание. Если известны значения параметра для нового объекта (X_o) и для объекта с хронологическим возрастом $T_{xp}(X_{xp})$, то коэффициент физического износа предлагается рассчитывать по формуле

$$I_{\phi} = 1 - (X_{xp} / X_o)^b$$

где b - показатель степени, характеризующий силу влияния параметра на стоимость объекта, коэффициент торможения.

$$b = \frac{\lg\left(\frac{C_{ан1}}{C_{ан2}}\right)}{\lg\left(\frac{X_{ан1}}{X_{ан2}}\right)}$$

$C_{ан1,2}$ – цена аналога 1,2

$X_{ан1,2}$ – значение ценообразующего параметра аналога 1,2

Этот метод не нашел практического применения для оценки величины физического износа.

Методы оценки функционального (морального) и внешнего износа

Функциональный (моральный) износ вызван появлением на рынке более совершенных, конкурентных образцов техники, падением спроса на «старые» образцы и соответственно их обесцениванием. Внешний, или экономический, износ связан с потерей стоимости в результате внешних причин, таких, как изменения действующего законодательства, приоритетов на рынке, социальных или экологических факторов. Если рассмотренный выше физический износ индивидуален для каждого объекта, то функциональный износ и внешний износ - это групповые виды износа, под действием которых в одинаковой степени обесцениваются все объекты, которые могут быть объединены в одну группу.

Предлагаемые в литературе методы расчета функционального износа основаны на оценке полной стоимости замещения, при этом в качестве аналога объекта используется объект новой техники, который отличается от объекта оценки или более высоким уровнем ценообразующего параметра или более низкими издержками на эксплуатацию, а иногда и тем и другим. Расчетные формулы могут иметь вид:

$$ПЗ_{об} = C_{ан} (X_{об} / X_{ан})^b$$

где:

$ПЗ_{об}$ - искомая, полная стоимость замещения объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога (новой, более совершенной модели);

$X_{ан}$ – ценообразующий параметр аналога;

$X_{об}$ – ценообразующий параметр объекта оценки;

b – коэффициент торможения.

В данном случае используются не текущие значения ценообразующих параметров, а их номинальные значения, предусмотренные паспортными данными. Аналогичные формулы могут быть использованы и для оценки внешнего износа, если изменение ценообразующих параметров или издержек на эксплуатацию вызвано внешними экономическими причинами. Проблема использования подобных формул на практике обсуждалась выше и заключается в определении коэффициента торможения, адекватного рыночным условиям.

На практике наиболее часто пользуются экспертными методами оценки. В качестве экспертов могут выступить представители завода изготовителя, фирм, торгующих оборудованием, сервисных центров, т. е. специалисты по конкретному виду оборудования. Их профессиональное мнение поможет сориентироваться относительно величины скидки, учитывающей функциональный или внешний износ. Достаточно распространена практика, когда в качестве экспертов выступают сами оценщики. Естественно, что, как и при любой экспертной оценке, в этих методах велика роль субъективного фактора, возможны непреднамеренные ошибки.

Методы оценки общего (совокупного) износа⁴

Как указывалось выше, если рассчитаны или определены все три вида износа: физический I_{ϕ} , функциональный (моральный) I_m и внешний I_e , то общий, совокупный износ объекта рассчитывается по формуле:

$$I_c = 1 - (1 - I_{\phi})(1 - I_m)(1 - I_e)$$

Существуют прямые методы расчета совокупного износа, без деления его на отдельные виды. К таким методам относятся «Методы корреляционно-регрессионного анализа». В их основе лежит предположение о существовании функциональной зависимости между стоимостью объекта или удельной стоимостью главного ценообразующего параметра объекта и хронологическим возрастом. Теоретические основы методов базируются на статистическом анализе цен объектов, выставляемых на рынке. Рынок обесценивает оборудование, не дифференцируя износ на отдельные виды. Поэтому износ, рассчитываемый на основе анализа статистических данных, представляет собой совокупный износ объектов.

Метод реализуется в несколько этапов. На первом этапе проводят анализ рынка или сегмента рынка, к которому относится объект, собирают информация о рыночных ценах продаж или предложений к продаже новых объектов и объектов, бывших в употреблении, разных годов выпуска. При этом из выборки исключают объекты, прошедшие капитальный ремонт, объекты, находящиеся на консервации или в нерабочем состоянии.

На втором этапе строят точечный график зависимости цены от хронологического возраста объектов и подбирают уравнение регрессии (уравнение линии, аппроксимирующей статистические данные с наибольшей степенью достоверности).

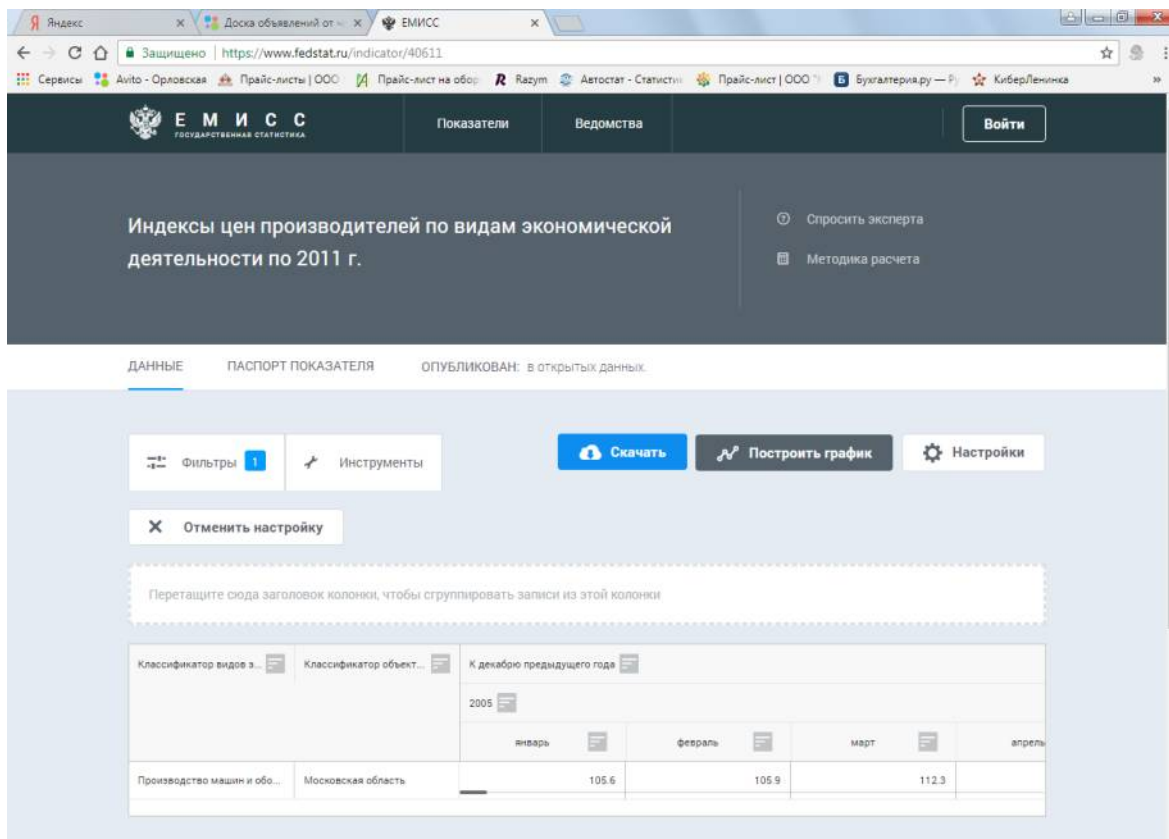
На третьем этапе определяют собственно функцию зависимости износа от хронологического возраста, как разность между стоимостью новых объектов и объектов, бывших в употреблении.

Статистические методы определения износа дают наиболее адекватную и объективную оценку, соответствующую рыночной стоимости. Эти методы нашли широкое применение в оценке видов оборудования, для которых вторичный рынок достаточно развит и информация о ценах доступна для широкого использования.

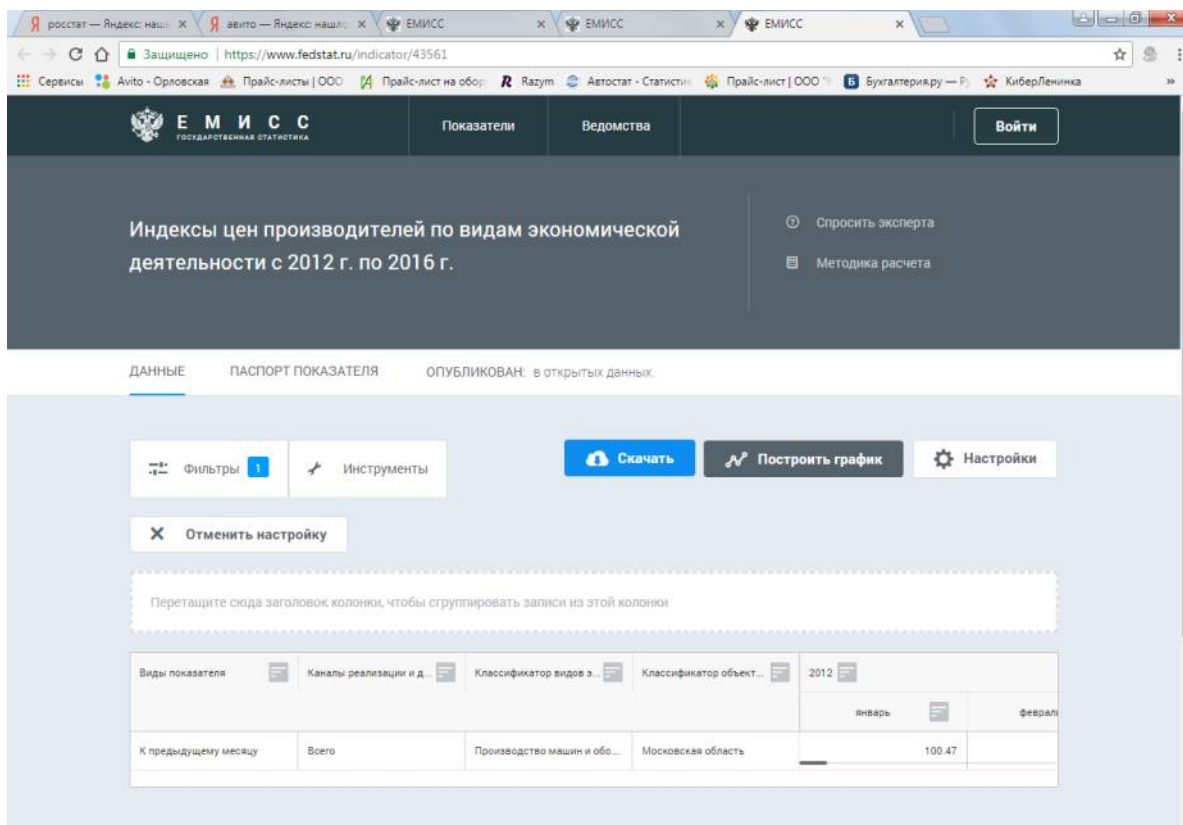
Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом представлен в нижеследующих таблицах. Расчет восстановительной стоимости производился методом индексации балансовой стоимости.

Индекс изменения стоимости имущества определен по данным Единой межведомственной информационно-статистической системы.

⁴ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов.- М.: Финансы и статистика, 2008-384с.



Источник информации: <https://www.fedstat.ru/indicator/40611>



Источник информации: <https://www.fedstat.ru/indicator/43561>

Индексы цен производителей по видам экономической деятельности с 2017 г.

(планируемое обновление 31.03.18)

Спросить эксперта

Методика расчета

ДАННЫЕ ПАСПОРТ ПОКАЗАТЕЛЯ ОПУБЛИКОВАН: в открытык данных.

Фильтры 1 Инструменты

Скачать Построить график Настройки

Отменить настройку

Перетащите сюда заголовок колонки, чтобы сгруппировать записи из этой колонки

Виды показателя	Каналы реализации	Классификатор видов э...	Классификатор объект...	2017	
				январь	феврал
К предыдущему месяцу	Всего	Производство машин и обо...	Московская область	96.82	

Источник информации: <https://www.fedstat.ru/indicator/57609>

Таблица – Определение восстановительной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.	Корректировка балансовой стоимости на НДС, ед.	Год ввода в эксплуатацию	Индекс изменения стоимости, ед.	Восстановительная стоимость (с НДС), руб.
1	Система водоснабжения	00000192	195 872,88	1,18	2008	1,5380	355 478
2	Пожарная сигнализация	00000193	104 482,35	1,18	2005	1,8769	231 401
3	Котельная	00000189	1 591 121,78	1,18	2007	1,5349	2 881 811
4	Измеритель расхода газа	00000190	94 480,00	1,18	2007	1,5349	171 120
	ИТОГО		1 985 957,01				3 639 810

Таблица – Расчет рыночной стоимости объекта оценки с учетом накопленного износа

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Год ввода в эксплуатацию	Восстановительная стоимость (с НДС), руб.	Хронологический возраст, годы	Нормативный срок службы, годы ⁵	Накопленный износ, %	Стоимость по затратному подходу, руб.
1	Система водоснабжения	00000192	2008	355 478	10	15,0	66,67%	118 000
2	Пожарная сигнализация	00000193	2005	231 401	13	15,0	86,67%	31 000
3	Котельная	00000189	2007	2 881 811	11	15,0	73,33%	769 000
4	Измеритель расхода газа	00000190	2007	171 120	11	15,0	73,33%	46 000
	ИТОГО			3 639 810				964 000

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.

⁵ Ю.В. Бейлезон. Конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений. Изд. Российского общества оценщиков.

Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения»

10.2.2 Оценка стоимости прав на земельный участок



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

- 1) элементы затратного подхода используются в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.
- 2) на сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.
- 3) на доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Сравнительный подход.

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости земельного участка;
- определение цен продаж земельных участков — аналогов;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого

земельного участка по каждому из выбранных факторов стоимости;

- определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого земельного участка;
- обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

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

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

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

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

Таблица – Расчет рыночной стоимости прав собственности на земельный участок сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	Аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь, кв. м	4 978	8 300	8 100	6 000	13 000
Источник информации		https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_83_sot._promnaznacheniya_1050138397	https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_81_sot._promnaznacheniya_1485402644	https://www.avito.ru/elektrostal/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot._promnaznacheniya_960565557	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-orehovo_zuevo-220648247
Цена предложения, руб.		10 500 000	11 000 000	7 500 000	13 000 000
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м кв.м.		1 265	1 358	1 250	1 000
<i>Корректировки</i>					
<i>Состав передаваемых прав</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 265	1 358	1 250	1 000
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 265	1 358	1 250	1 000
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 265	1 358	1 250	1 000
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		март 2018 г.	март 2018 г.	март 2018 г.	март 2018 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 265	1 358	1 250	1 000
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,827	0,827	0,827	0,827
Скорректированная цена, руб.		1 046	1 123	1 034	827
<i>Местоположение</i>	Московская обл., г. Ногинск	Московская обл., г. Ногинск	Московская обл., г. Ногинск	Московская обл., г. Электросталь	Московская обл., г. Орехово-Зуево
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 046	1 123	1 034	827
<i>Площадь, кв. м</i>	4 978	8 300	8 100	6 000	13 000
Корректирующий коэффициент		1,05	1,05	1,02	1,10
Скорректированная цена, руб.		1 098	1 179	1 055	910
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	внутриквартально	свободный подъезд	свободный подъезд	свободный подъезд	свободный подъезд
Корректирующий коэффициент		0,82	0,82	0,82	0,82
Скорректированная цена, руб.		900	967	865	746

<i>Категория земель</i>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		900	967	865	746
<i>Разрешенное использование</i>	производственное	производственное	производственное	производственное	производственное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		900	967	865	746
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		900	967	865	746
Общая валовая корректировка (по модулю) в %		23,00%	23,00%	20,00%	28,00%
Показатель, обратный общей валовой корректировке, ед.		4	4	5	4
Весовой коэффициент объекта-аналога, ед. (показатель, обратный корректировке/сумму показателей)		0,24	0,24	0,29	0,24
Доля объекта-аналога, ед.		0,25	0,25	0,25	0,25
Доля объекта-аналога, руб.		225	242	216	187
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб.		870			
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.		4 331 000			

Информация об объектах-аналогах

Аналог №1

Меню Купить землю Участок 83 сот. Участок 81 сот. Участок 70 сот. Участок 60 сот. Участок 15 сот. Участок 31 сот. Участок 53 сот.

www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_83_sot_promnaznacheniya_1050138397

ИГРАТЬ!

Все объявления в Ногинске / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промышленные

Участок 83 сот. (промназначения)
№ 1050138397, размещено 27 марта в 09:41 388 (+1)

10 500 000 Р
11 500 000 Р

8 926 390-62-56

Написать сообщение

Елена
Продавец
На Avito с января 2010
Завершено 1 объявление

Адрес: Московская область, Ногинск, Пос. Красный электрик

Расстояние до города: 2 км. Площадь: 83 сот.

Адрес: Московская область, Ногинск, Пос. Красный электрик

Идеальный участок под склад или производство, без обременений. В собственности более 3 лет. Вдоль участка жд ветка. Отличный подъезд с Горьковского шоссе. Срочно! Торг

Франшиза свадебного агентства! wedding-business.ru

Аналог №2

Меню Купить землю Участок 81 сот. Участок 70 сот. Участок 60 сот. Участок 15 сот. Участок 31.4 сот. Участок 53.5 сот.

www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_81_sot_promnaznacheniya_1485402644

Все объявления в Ногинске / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промышленные

Участок 81 сот. (промназначения)
№ 1485402644, размещено 18 марта в 16:16 281 (+1)

11 000 000 Р

8 915 234-92-45

АН Эльград
Агентство
На Avito с июня 2017

3 объявления пользователя

Контактное лицо
Илья

Адрес: Московская область, Ногинск, Бетонная улица

Площадь: 81 сот.

Адрес: Московская область, Ногинск, Бетонная улица

Город Ногинск. Улица Бетонная. Участок 81 сот. с отдельным ЖД въездом. Также есть въезд для грузового транспорта. Ранее участок использовался как овощебаза под землей закопаны несколько контейнеров для хранения овощей.

Земельный юрист в Орле! юцентр.рф

Аналог №3

Меню Купить земельный участок Участок 60 сот. (промназнач.) Участок 15 сот. (промназнач.) Участок 31.4 сот. (промназнач.) Участок 53.5 сот. (промназнач.)

www.avito.ru/elektrostal/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot_promnaznacheniya_960565557

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь Ввод и регистрация

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... [Подать объявление](#)

Земельные участки Поиск по объявлениям Электросталь Найти

Испытать удачу!

Все объявления в Электростали / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промышленные Назов Следующее

Участок 60 сот. (промназначения) 7 500 000 ₽
№ 960565557, размещено 22 марта в 13:47 (+1) [Взять кредит в Тинькофф Банке](#)

[Добавить заметку](#)

Расстояние до города: 2 км; Площадь: 60 сот.

Адрес: Московская область, Электросталь, ул. Красная [Посмотреть карту](#)

Продаю СРОЧНО!
Земельный участок 0,6 га под строительство производственного здания в черте города Электросталь, 37 км от МКАД. Спорожен, фундамент, пл-во 400 кВт, отопление, водоснабжение, канализация подведено на территорию. Удобное расположение, рядом А-107 (бетонка) и Горьковского шоссе.

8 910 427-89-20

[Написать сообщение](#)

Частное лицо
На Avito с мая 2012
Закончено 74 объявления

2 объявления пользователя

Контактное лицо
Ирина Анатольевна
Адрес: Московская область, Электросталь, ул. Красная

Пожалуйста

Похожие объявления

LAMBORGHINI L2 - 2018
Двухколесный Lamborghini L2 2018 г. 1400cc

Аналог №4

Федеральный ресурс: Продажа произв... Земли промназнач... Земли промназнач... горки нолгинский рай Яндекс.Карты — по...

Защищено https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-orehovo_zuevo-220648247

Сервисы Avito - Орловская Прайс-листы | ООО Прайс-лист на обор R Razum Автостат - Статисти Прайс-лист | ООО Бухгалтерия.ru КиберЛенинка

13 000 000 РУБ. Земли промназначения, 130 соток на продажу
Московская область, городской округ Орехово-Зуево, поселок Пригородный, Орехово-Зуево, Московская область Орехово-Зуево

[В избранное](#)
[Получать похожие объявления](#)

Сергей
Размещает объявления: 2 дн.
Открыть другие объекты на продажу: 1
Всего за 3 месяца: 1

8 916 451-14-42

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

[Написать владельцу объявления](#)

Связаться с владельцем 8 916 451-14-42

Земли промназначения, 130 соток

Продается земельный участок в городском округе Орехово-Зуево, пос. Пригородный Московской области, в черте г. Орехово-Зуево, площадью 1,3 га, находящийся в собственности. Категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - под производственные цели для размещения производственной базы. Удобная доступность подъезда к участку как для грузового, так и легкового автотранспорта с выездом на федеральную трассу А-108. Рядом находятся железнодорожные пути сообщения. Получено ГПЗУ, коммуникация: электричество -15 кВт, возможно увеличение мощности. Цена 13 млн. рублей.

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Получать похожие](#) [Пожалуйста](#)

Купить вторичку недорого
orelstroy.ru
Простая договоренность на рынке недвижимости

КАК СКУПАТЬ АВТОМОБИЛИ, КВАРТИРЫ И ДОМА НА ТОРГАХ ПО БАНКРСТВУ
СО СКИДКОЙ 50-90%!

Обоснование корректирующих коэффициентов.

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

Корректировка на имущественные права. 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 предложения.

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 - 2017. Земельные участки / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Ниж. Новгород, 2017. Среднее значение скидки на торг составит 17,3%.

Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки

Справочник оценщика
недвижимости-2017

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Корректирующие и территориальные
коэффициенты
Скидки на торг
Коэффициент капитализации

Нижний Новгород 2017

9.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

9.3.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 212

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,3%	16,2%	18,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,4%	14,4%	16,4%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,0%	19,4%	22,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	15,7%	14,4%	17,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	13,8%	12,8%	14,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,7%	18,4%	21,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,2%	15,9%	18,4%

320

Корректировка на местоположение. Данная поправка складывается из района

местоположения объекта, расстоянием до ближайшей транспортной магистрали, от центра города и т.д. Корректировка не местоположение в данном расчете не применялась.

Корректировка на площадь земельного участка. Данная корректировка не вносилась, так как площадь объекта оценки и площади объектов-аналогов сопоставимы. Корректировка определялась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Ниж. Новгород, 2017.

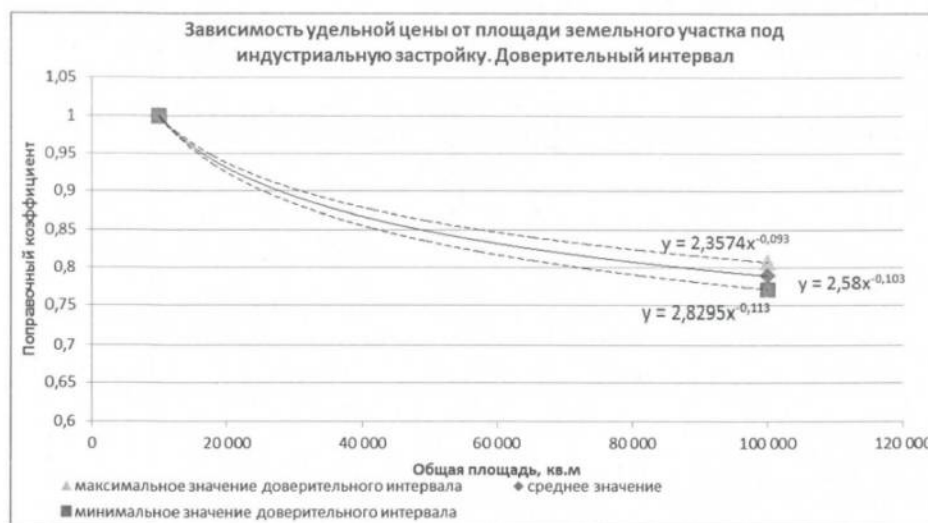


Рис. 71

На основании приведенной зависимости рассчитаны корректировки.

Таблица – Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь	4 978	8 300	8 100	6 000	13 000
Стоимость 1 кв. м рассчитанная по уравнению, руб.	1,07	1,02	1,02	1,05	0,97
Корректирующий коэффициент на площадь (коэффициент объекта оценки / коэффициент объекта-аналога), ед.		1,05	1,05	1,02	1,10

Корректировка на удобство подъездных путей. Данная поправка учитывает возможность удобного подъезда к сооружению, близость к транспортной магистрали и т.д., а также местоположение участка относительно первой линии. Корректировка определялась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Ниж. Новгород, 2017. Значение поправки составит: $1 / 1,22 = 0,82$ ед.

4.5. Элемент сравнения – наличие свободного подъезда к участку

Наличие и качество подъездных автомобильных путей, ведущих непосредственно к земельному участку, в том числе наличие разворотных площадок, является фактором, существенно влияющим на стоимость земельных участков. Ниже приводятся коэффициенты, отражающие отношение удельных цен земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельным ценам аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд).

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

Таблица 84.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	1,22	1,20	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)			

151

Корректировка на назначение и использование. Поправка учитывает категорию земель и разрешенное использование. Рассматриваемые объекты-аналоги и объект оценки имеют идентичное назначение и текущее использование. Корректировка не применялась.

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

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

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

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

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

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

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

представляется возможным применить метод выделения (распределения) для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего расчета.

Затратный подход.

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

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

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

Доходный подход.

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

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

10.2.3 Сравнительный подход

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества

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 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.

Этапы реализации рыночного подхода:

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

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

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

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

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

Корректировка цен сопоставимых объектов возможна в нескольких видах: поправки в абсолютном выражении 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.

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

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

Последним этапом рыночного подхода является согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов для выведения итоговой стоимости оцениваемого объекта с точки зрения анализа рынка сопоставимых продаж. При этом решается задача обобщения результатов оценки, число которых равно числу использованных сопоставимых продаж.

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 по сравнительному подходу определена как среднее 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	Аналог 4	Аналог 5
Наименование объекта	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Источник информации		https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-pavlovskiy_posad-211054198	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-elektrostral-187600320	https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/168582564/	https://www.avito.ru/elektrostral/kommercheskaya_nedvizhimost/teplyy_sklad_3_460_m2_na_0.82_ga_v_g_elektrostral_539817895	https://pavlovsky-posad.cian.ru/sale/commercial/168234001/
Общая площадь помещений, кв. м	4 278,6	2 495,7	1 365,0	2 500,0	3 460,0	2 969,9
Цена предложения, руб.		40 000 000	19 000 000	38 000 000	42 000 000	35 400 000
Площадь земельного участка, кв. м	4 978	12 302	2 132	12 000	8 200	6 222
Цена предложения за единицу общей площади улучшений, руб./кв. м		9 664	11 903	9 003	9 079	8 702
<i>Корректировки</i>						
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		9 664	11 903	9 003	9 079	8 702
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		9 664	11 903	9 003	9 079	8 702
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		9 664	11 903	9 003	9 079	8 702
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		март 2018 г.	март 2018 г.	март 2018 г.	март 2018 г.	март 2018 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		9 664	11 903	9 003	9 079	8 702
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,82	0,82	0,82	0,82	0,82
Скорректированная цена, руб.		7 924	9 760	7 382	7 445	7 136
<i>Местоположение</i>	Московская обл., г. Ногинск	Московская обл., г. Павловский Посад	Московская обл., г. Электросталь	Московская обл., г. Ногинск	Московская обл., г. Электросталь	Московская обл., г. Павловский Посад
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		7 924	9 760	7 382	7 445	7 136
<i>Капитальность строений</i>	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		7 924	9 760	7 382	7 445	7 136

<i>Площадь, кв. м</i>	4 278,6	2 495,7	1 365,0	2 500,0	3 460,0	2 969,9
Корректирующий коэффициент		0,94	0,88	0,94	0,97	0,96
Скорректированная цена, руб./кв. м		7 449	8 589	6 939	7 222	6 851
<i>Удобство подъездных путей (доступ к объекту)</i>	внутриквартально (закрытая территория)	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Корректирующий коэффициент		0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
Скорректированная цена, руб./кв. м		6 481	7 472	6 037	6 283	5 960
<i>Техническое состояние</i>	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		6 481	7 472	6 037	6 283	5 960
<i>Наличие коммуникаций</i>	электроосвещение, отопление, водоснабжение, канализация	электроосвещение, отопление, водоснабжение, канализация	электроосвещение, отопление, водоснабжение, канализация	электроосвещение, отопление, водоснабжение, канализация	электроосвещение, отопление, водоснабжение, канализация	электроосвещение, отопление, водоснабжение, канализация
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		6 481	7 472	6 037	6 283	5 960
<i>Использование (назначение помещений)</i>	производственно-складское, административное	производственно-складское	производственно-складское, административное	производственно-складское, административное	производственно-складское, административное	производственно-складское, административное
Корректирующий коэффициент		0,98	0,87	1,00	1,03	0,96
Скорректированная цена, руб./кв. м		6 351	6 501	6 037	6 471	5 722
Доля объекта-аналога, ед.		0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Доля объекта-аналога, руб.		1 270	1 300	1 207	1 294	1 144
Стоимость улучшений, полученная сравнительным подходом, руб./кв. м		6 216				
Стоимость улучшений, руб.		26 596 000				

Информация об объектах-аналогах.

Аналог №1

40 000 000 РУБ. Коммерческая недвижимость на продажу
Московская область Павлово-Посадский район д. Евсеево,
Павловский Посад, Московская область
Павловский Посад

Включить автопоиск

В избранное

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем **8 985 891-19-79**

Коммерческая недвижимость, 2495.7 м²

Продается земельный участок 12302 кв. м., огорожен бетонным забором. На участке расположено производственное помещение 2495,7 кв. м. Стоянка для грузовых автомобилей и другого транспорта. Офисное помещение 400 кв. м., помещение двухэтажное кабинетной планировки, санузлы, все помещения на территории отапливаются, центральные коммуникации, газ, вода, центральная водопровод-канализация, центральная свет-45 кВт, с возможностью увеличения. В офисном помещении сделан евро-ремонт. 70 процентов помещений включена офис 2013 года постройки, все в собственности. Вся территория находится под охраной, при въезде находится шлагбаум и пост охраны с видеонаблюдением по всей территории. Носовикинское шоссе находится в 400 метрах от объекта, удобно добираться. Обсуждаем разные варианты продажи.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Аналог №2

19 000 000 РУБ. Производство на продажу
ул. Карла Маркса, д.4, Электросталь, Московская область
Электросталь

Включить автопоиск

В избранное

Размещает объявления: 2 лет
Открыть другие объекты на продажу 1
Всего за 3 месяца: 0

Связаться с владельцем **8 985 813-73-29**

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем **8 985 813-73-29**

Производство, 1365 м²

Продать двухэтажное здание.
Первый этаж идеально подойдет под производство/склад
второй под офисные помещения
Здание и земля в собственности.
Площадь строения 1364,7 м². Площадь земли -2132 м².
Здание панельное двухэтажное.
Оба этажа отапливаемые, холодное водоснабжение, электричество, телефонная линия
Техническая возможность на подключение мощности-1 МВт.
Первый этаж:
Просторное помещение с высокими потолками 3,9м, сделаны полы.
Второй этаж отремонтирован под офисные помещения.
Здание имеет несколько отдельных входов. При желании можно разместить нескольких арендаторов.
На заднем дворе здание закрытая асфальтированная площадка 250м².

Колясочная. Помещение для консьержа.

zenit-orel.ru

Аналог №3

Склад, 2 500 м²
Московская область, Ногинск, Индустриальная ул., 44 На карте

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Пожаловаться

БАНК ЗЕНИТ
Ипотека от 338 925 ₽/мес
Оставить заявку

38 000 000 Р

PRO
ID 72449
+7 903 552-58-58
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN
Написать сообщение

7 фото

Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
2 500 м²	1 из 1	7 м	Свободно

К продаже предлагается производственно-складской комплекс. На территории 1,2 Га комплекса расположены производственные здания, ангары, погрузо-разгрузочные площадки, а также объекты инженерной инфраструктуры. Территория огорожена забором. В настоящий момент помещения сдаются в аренду под небольшие производства. Сдано 100 % площадей. Имуущественный комплекс можно рассматривать как условно свободный земельный участок 1,2 Га находящийся в собственности продавца, обеспеченный инженерными коммуникациями, на котором можно возвести современный производственный или складской объект. Статус земли: Земли населенных пунктов; Разрешенное использование: Для размещения производственных зданий промышленности.

Узнайте больше

Аналог №4

Теплый склад 3 460 м² на 0.82 Га в г. Электросталь
№ 539817895, размещено 5 марта в 22:46 | 713 (+10)
Добавить заметку

42 000 000 Р
Оформить ипотеку

8 916 037-10-60
Написать сообщение

Агентство недвижимости НАШ ДОМ
Агентство
Контактное лицо
Галена
Адрес
Московская область, Электросталь, Горьковское шоссе, 45 км

Агентство недвижимости НАШ ДОМ
Выбор земли для бизнеса от собственников по Московской области
75 объявлений агентства

Площадь: 3460 м²
Адрес: Московская область, Электросталь, Горьковское шоссе, 45 км
Посмотреть карту

С удовольствием предлагаю Вашему вниманию Производственно-складской комплекс 3.460 м2, расположенный в г.Электросталь, Горьковское шоссе, 45 км от МКАД
Теплый, Н = 6 - 7 м.
Электричество 300 кВт, своя ТП.

Директ не Работает? Тест на качество объявлений в Яндекс Директ
direct-works.ru Проверить

Тентовые ангары «под ключ»

www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_vedvizhimos/teplyy_sklad_3_460_m2_na_0.82_ga_v_g_elektrostal_539817895

Теплый склад 3 460 м² на 0.82 Га в г. Эл... 42 000 000 ₽

Галина 8 916 037-10-60

Агентство недвижимости НАШ ДОМ
Агентство
Контактное лицо
Галина
Адрес:
Московская область, Электросталь,
Горьковское шоссе, 45 км

Агентство недвижимости НАШ ДОМ
Выбор земли для бизнеса от
собственников по Московской области
75 объявлений агентства

Директ не Работает? Тест на качество объявлений в Яндекс Директ
direct-solop.ru Проверь

Тентовые ангары «под ключ» skladlux.ru

Площадь: 3460 м²
Адрес: Московская область, Электросталь, Горьковское шоссе, 45 км
Посмотреть карту

С удовольствием предлагаю Вашему вниманию Производственно-складской комплекс 3.460 м², расположенный в г.Электросталь, Горьковское шоссе, 45 км от МКАД.

Теплый, Н = 6 - 7 м.
Электричество 300 кВт, своя ТП.
Отопление – своя котельная, водопровод, канализация – центральные.
Полы – бетон. Пандус.

Газ на территории.
Кран-балка. В наличии холодильные камеры – 300 м².
Встроенный офис 200 м². Интернет, телефония.
Жд ветка на территории в собственности завода (с пандусом), пользование по договоренности.
Участок 0,82 Га в собственности, промназначения, огорожен ж/б забором.
Собственность.

Аналог №5

Склад, 2 969,9 м²
Московская область, Павловский Посад, Интернациональная ул. На карте

Ипотека от 315 735 ₽/мес
Оставить заявку

35 400 000 ₽ ID 513840
Показать телефон

АгентVille м.Селигерская
Продажа торговых помещений под супермаркет, медицинский центр, кафе.
Тел.: (495) 374-55-99

Уголок малоэтажной Европы в Москве
Парк Мира - продана офисов с отделкой от 33 м² в бизнес-квартале с инфраструктурой европейского уровня.
Тел.: (495) 477-27-71

Street retail в ТЦ у метро
Продажа яркого бизнеса и торговых площадей в ТЦ у метро. Собственник: ТЦ Зелёный м. Бульварная. От 7.5 миллионов рублей.
Тел.: (495) 646-10-07

4 фото

Площадь 2 969,9 м² Этаж 1 из 2 Помещение Свободно

Продается объект недвижимости: производственно-складская территория с офисным зданием, подъездной ж/д путь (все в собственности).

Земельный участок в аренде на 49 лет (с 2004г.). Назначение земель: земли поселений. Общая площадь объекта: 2969,9 кв. м.

35 400 000 ₽

ID 513840

[Показать телефон](#)

Площадь: 2 969,9 м² | Этаж: 1 из 2 | Помещение: Свободно

Продаётся объект недвижимости: производственно-складская территория с офисным зданием, подъездной ж/д путь (все в собственности).

Земельный участок в аренде на 49 лет (с 2004г.). Назначение земель: земли поселений. Общая площадь объекта: 2969,9 кв. м.

6. Площадь земельного участка: 6222 кв.м.

Техническое состояние объекта: хорошее, рабочее.

Подъезд и парковка: удобный ж/д и авто подъезд, парковка на территории.

Удаленность от магистралей: 50 км от МКАД по Горьковскому ш., удобный подъезд с кольцевых автодорог МО, разветвленный транспортный узел.

Есть водопровод, канализация, отапливаемый офис.

Наличие телефонной связи/интернета: три телефонных линии, интернет.

14. Документация: оформлена.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

РЕКЛАМА
ApartVille м.Селигерская
Продажа торговых помещений под супермаркет, медицинский центр, кафе.
Тел.: (495) 374-55-99

РЕКЛАМА
Уголок малозаженной Европы в Москве
Парк Мира - продана офисов с отдельной от 33 м2 в бизнес-квартале с инфраструктурой европейского уровня.
Тел.: (495) 477-27-71

РЕКЛАМА
Street retail в ТЦ у метро
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в ТЦ у метро. Собственник. ТЦ Зеленый м. Бутырская. От 7,5 миллионов рублей.
Тел.: (495) 646-10-07

Рыночная стоимость каждого отдельного строения рассчитывалась исходя из доли стоимости строения в стоимости единого объекта (базы), определенной методами затратного подхода (см. п. 10.2.1 «Затратный подход»):

Таблица – Итог определения стоимости зданий и сооружений сравнительным подходом

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость по затратному подходу, руб.	Доля объекта в общей стоимости, ед.	Стоимость по сравнительному подходу, руб.
1	Здание производственное нежилое, назначение: нежилое, общая площадь 4 278,6 кв. м, инв. №52-11123, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная, д. 40б	130 921 000	98,44%	26 181 103
2	Система водоснабжения	118 000	0,09%	23 936
3	Газопровод высокого давления, назначение: нежилое, протяженность 628,4 м, инв. №158:110-7048, лит. 2Г, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная, д. 40б	927 000	0,70%	186 172
4	Сооружение: напорный канализационный коллектор, назначение: сооружения канализации, протяженность 466 м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная, д. 40б, на территории бывшей ПНФ-2	1 019 000	0,77%	204 789
	ИТОГО	132 985 000	100,00%	26 596 000

Обоснование корректирующих коэффициентов.

На начальном этапе из стоимости единого объекта недвижимости (земельные участки и улучшения) 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

№ п/п	Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Общая площадь улучшений земельного участка, кв. м	2 495,7	1 365,0	2 500,0	3 460,0	2 969,9
2	Общая площадь земельного участка, кв. м	12 302,0	2 132,0	12 000,0	8 200,0	6 222,0
3	Стоимость (базовая) земельного участка в составе единого объекта недвижимости, руб./кв. м*	1 291	1 291	1 291	1 291	1 291
4	Корректировка на местоположение, ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5	Корректировка на состав передаваемых прав, ед.**	1,00	1,00	1,00	1,00	1,19
6	Стоимость (скорректированная) земельного участка в составе единого объекта недвижимости, руб./кв. м (п. 3 х п. 4 х п. 5), руб.	1 291	1 291	1 291	1 291	1 536
7	Стоимость земельного участка (п. 2 х п. 6), руб.	15 881 882	2 752 412	15 492 000	10 586 200	9 556 992
8	Цена предложения единого объекта, руб.	40 000 000	19 000 000	38 000 000	42 000 000	35 400 000
9	Цена предложения улучшений земельного участка (п. 8 - п. 7), руб.	24 118 118	16 247 588	22 508 000	31 413 800	25 843 008
10	Цена предложения улучшений земельного участка (п. 9 / п. 1), руб./кв. м	9 664	11 903	9 003	9 079	8 702

* Расчет удельной цены предложения земельных участков в составе единого объекта недвижимости представлен в п. 10.2.2 Отчета об оценке. Среднее значение цены предложения земельных участков под индустриальную застройку составляет 1 291 руб./кв. м

** Корректировка состав передаваемых прав определялась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Ниж. Новгород, 2017. Величина корректировки составит: $1 / 0,84 = 1,19$ ед.

5.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

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

Таблица 99

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,73	0,75
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,78

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 предложения.

Корректировка на условия рынка (скидка на торг). Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. В расчетах применялась скидка на торг, представленная в Справочнике оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. – Ниж. Новгород, 2017. Среднее значение скидки на торг составляет 18,1%.

Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки

Справочник оценщика недвижимости-2017

ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ
ОБЪЕКТОВ

Корректирующие коэффициенты и
скидки для сравнительного подхода

Нижний Новгород 2017

7.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

7.3.1. Коллективное мнение оценщиков Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 187

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	19,0%	18,1%	19,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	17,9%	17,0%	18,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,7%	17,9%	19,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	23,3%	21,9%	24,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,6%	16,9%	18,4%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,5%	15,5%	17,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,5%	14,7%	16,4%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,5%	15,6%	17,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,3%	23,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,8%	15,0%	16,6%

7.3.2. Коллективное мнение сотрудников банков

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

Таблица 199

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,3%	16,7%	18,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,0%	15,3%	16,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,5%	16,8%	18,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,8%	18,9%	20,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,5%	16,8%	18,1%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,6%	12,1%	13,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,8%	11,3%	12,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,0%	12,4%	13,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,9%	14,9%	16,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,5%	9,6%	11,3%

311

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 данном расчете не применялась.

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, представленной в Справочнике оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. – Ниж. Новгород, 2017.



На основании приведенной зависимости рассчитаны корректировки.

Таблица – Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Общая площадь	4 278,60	2 495,70	1 365,00	2 500,00	3 460,00	2 969,90
Стоимость 1 кв. м рассчитанная по уравнению, руб.	0,66	0,70	0,75	0,70	0,68	0,69
Корректирующий коэффициент на площадь (коэффициент объекта оценки / коэффициент объекта-аналога), ед.		0,94	0,88	0,94	0,97	0,96

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

Корректировка на удобство подъездных путей (доступ к объекту). Данная поправка учитывает возможность удобного подъезда к участку, близость к транспортной магистрали и т.д., а также местоположение участка относительно первой линии. Корректировка определялась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. – Ниж. Новгород, 2017.. Значение поправки составит 0,87 ед.

4.3. Элемент сравнения – доступ к объекту
Значения корректировок, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов

Таблица 71.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,87	0,85	0,89
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,87	0,86	0,89

Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов

Таблица 72.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,87	0,82	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,87	0,82	0,93

147

Корректировка на техническое состояние. Корректировка по данному параметру основывается на физическом износе выбранных для сравнения объектов-аналогов. Здесь очевидна обратная зависимость – чем больше будет процент физического износа у объекта-аналога, тем меньше будет его стоимость на рынке по сравнению с менее изношенными объектами. В данном расчете корректировка не применялась.

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

Корректировка на текущее использование (назначение). Поправка учитывает наличие в составе объекта помещений разного функционального назначения. Поправка на

соотношение стоимости административной и производственной площади определялась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. – Ниж. Новгород, 2017. Поправочный коэффициент составит 1,51 ед.

Значения корректировок, усредненные по городам
России, и доверительный интервал

Таблица 152

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,51	1,47	1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,21	1,25
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,47	1,55
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,24	1,22	1,27

246

Таблица – Расчет корректировки на назначение площадей

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Общая площадь, кв. м	4 278,6	2 495,7	1 365,0	2 500,0	3 460,0	2 969,9
2	Площадь административных помещений, кв. м	476,3	400,0	600,0	300,0	200,0	600,0
3	Площадь производственно-складских помещений, кв. м	3 802,3	2 095,7	765,0	2 200,0	3 260,0	2 369,9
4	Доля административных помещений, ед.	0,11	0,16	0,44	0,12	0,06	0,20
5	Доля производственно-складских помещений, ед.	0,89	0,84	0,56	0,88	0,94	0,80
6	Отношение удельной цены административной части к производственно-складской, ед.	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51
7	Удельная стоимость объекта (п. 4 х п. 6 + п. 5), ед.	1,06	1,08	1,22	1,06	1,03	1,10
8	Корректирующий коэффициент на назначение площадей (п. 7 объекта оценки / п. 7 объекта-аналога), ед.		0,98	0,87	1,00	1,03	0,96

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.

Определение рыночной стоимости движимого имущества

Подход прямого сравнительного анализа продаж основан на принципе, согласно которому, осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.

Сравнительный подход наиболее применим для тех видов машин и оборудования, которые имеют развитой вторичный рынок: автомобили, некоторые виды станков, суда, самолеты и т.д. Подход основан на определении рыночных цен, адекватно отражающих «ценность» единицы оборудования в ее текущем состоянии. Основным используемый принцип – сопоставление, которое должно проводиться:

- с точным аналогом, продающимся на вторичном рынке,
- с приблизительным аналогом, продающимся на вторичном рынке, с внесением корректирующих поправок при отсутствии точного аналога,
- с новым аналогичным оборудованием с внесением поправок на износ при отсутствии вторичного рынка.

Такой подход требует существенных объемов рыночной информации и применения адекватных методов сопоставления объектов (зачастую с использованием математических и статистических факторных моделей).

Сравнительный подход к оценке стоимости машин и оборудования представлен, прежде всего, методом прямого сравнения объектов - аналогов. Объект-аналог должен иметь тоже функциональное назначение, полное квалификационное подобие и конструкторско-технологическое сходство. При этом в случае расхождения по какому-либо существенному ценообразующему фактору показателей объекта оценки и аналога в цену аналога вносится соответствующая корректировка.

Для объектов оценки (оборудование, являющееся неотделимым улучшением объектов недвижимости) Оценщику не удалось найти достаточного количества предложений о продаже подобного рода объектов на вторичном рынке, а также информации о совершенных сделках купли-продажи аналогичного имущества. Применение в качестве объектов-аналогов оборудования других производителей с высокой долей вероятности может привести к существенному искажению информации вследствие несоответствия технологических и производственных характеристик оборудования, изготовленного под разными брендами и в разных странах.

В связи с отсутствием рыночной информации о предложениях к продаже подобного оборудования Оценщик принял решение отказаться от применения сравнительного подхода при определении стоимости объектов оценки.

10.2.4 Доходный подход

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества

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.

Доходный подход основан на принципе ожидания, который заключается в том, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов и выгод и не заплатит за нее сумму большую текущей стоимости данных доходов.

В рамках доходного подхода используется два метода: метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) и метод капитализации дохода. В основе обоих методов лежит расчет чистого операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи ставки дисконтирования или коэффициента капитализации.

В методе капитализации дохода используется денежный поток за последний отчетный или первый прогнозный год, в методе ДДП прогнозируются потоки на несколько лет вперед.

Метод капитализации дохода применяется в том случае, если не прогнозируется изменение денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение). Метод ДДП применяется в случае нестабильности прогнозируемого дохода.

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.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \text{ЧОД} / R_{\text{кап}}$$

где:

$R_{\text{кап}}$ – 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.

Оценка недвижимости предполагает следующие уровни дохода:

– ПВД (потенциальный валовой доход);

– ДВД (действительный валовой доход);

– ЧОД (чистый операционный доход);

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости, при стопроцентном ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД

зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

S – площадь, сдаваемая в аренду, кв. м

C_a – арендная ставка, руб./кв. м

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.

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:

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

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) анализируется ретроспективная и текущая информация по оцениваемому объекту, т.е. существующие арендные договора по срокам действия, частота их перезаключения, величина 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 объекта недвижимости.

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:

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

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.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной экстракции.

Наиболее широко применяемым является кумулятивный метод, в рамках которого коэффициент капитализации рассчитывается в соответствии с нижеприведенной формулой:

$$R_{\text{кап}} = R + n$$

где:

R – ставка дисконтирования;

n – норма возврата капитала.

Для расчета ставки дисконтирования, как правило, также используется метод кумулятивного построения (суммирования), предусматривающий ее построение на основе безрисковой ставки, принимаемой за базовую, к которой затем прибавляются необходимые премии за риск: риск вложений в объект недвижимости, низкой ликвидности и инвестиционного менеджмента:

$$R = R_f + r_a + r_l + r_u$$

где:

R_f – безрисковая ставка;

r_a – риск вложений в объект;

r_l – риск за низкую ликвидность объекта;

r_u – риск инвестиционного менеджмента.

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как российскими, так и западными показателями по безрисковым операциям. Безрисковой ставкой по западной методике считается ставка доходности по долгосрочным (20 лет) правительственным облигациям на мировом рынке (США, Германия, Япония и т.д.). При использовании данной безрисковой ставки к ней необходимо прибавить премию за риск инвестирования в Россию

(страновой риск). Такой расчет безрисковой ставки принят в современной практике оценки, но нарушает принцип доступности инвесторов к высоколиквидным активам, поскольку российские предприятия не могут серьезно рассматривать в качестве альтернативы вложение капитала в долгосрочные правительственные облигации мирового рынка. Данная безрисковая ставка активно использовалась в нашей стране на первых этапах становления оценки, так как этот период характеризовался некритичным тиражированием западного опыта без учета российской специфики. Сейчас в качестве безрисковой ставки чаще берется доходность по ОФЗ-ГКО

Расчет премий за риски:

- надбавка за низкую ликвидность. При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций, и она может быть принята на уровне инфляции за типичное время экспозиции подобных оцениваемых объектов на рынке;

- надбавка за риск вложения в недвижимость. В данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта, и надбавка может быть принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности;

- надбавка за инвестиционный менеджмент. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Надбавку за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей.

Если прогнозируется изменение в стоимости актива, то возникает необходимость учета в коэффициенте капитализации, возврата основной суммы капитала. Норма возврата капитала показывает годовую величину возмещения средств, вложенных в объект недвижимости в том случае, если по каким-либо причинам прогнозируется потеря этих средств (полностью или частично) в период владения недвижимостью. Для возврата первоначальных инвестиций часть чистого операционного дохода откладывается в фонд возмещения для рекапитализации.

Существует три способа возмещения инвестированного капитала:

- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда);
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

Определение ставки дисконтирования.

В качестве безрисковой ставки использована доходность по облигациям Государственного займа, как наиболее надежного инструмента получения гарантированного дохода. Значение ставки доходности на дату оценки составило 8,58% годовых. Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=zcyc_params

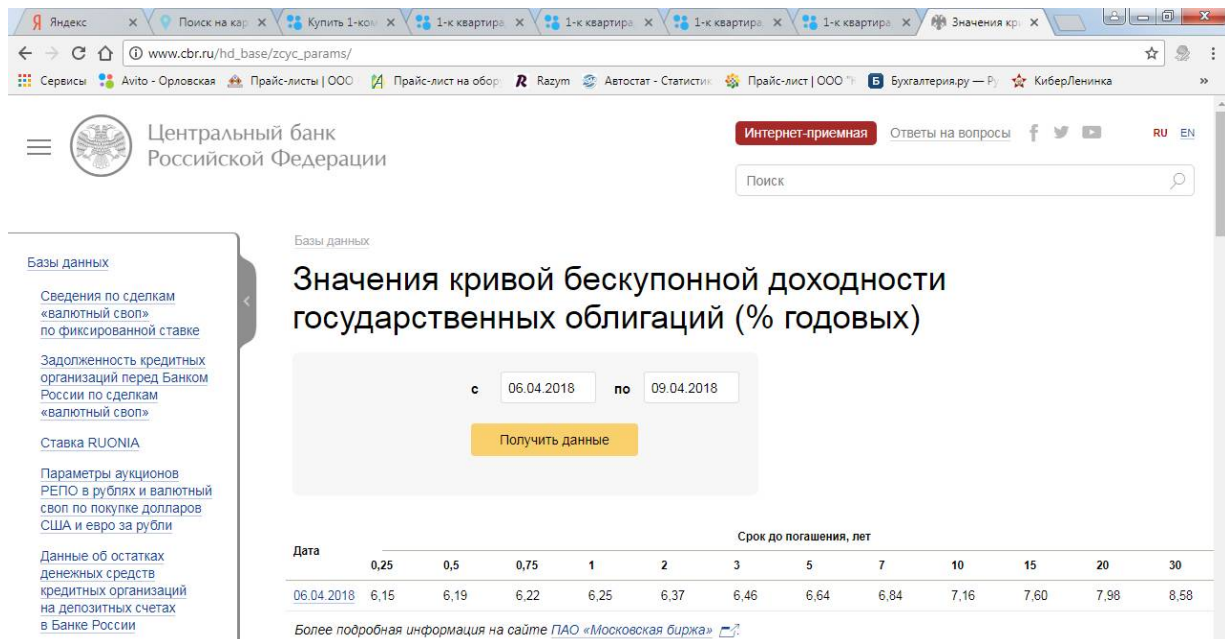


Таблица – Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный			1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный		1								
Изменение федерального и местного законодательства	Динамичный	1									
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный	1									
Ускоренный износ здания	Статичный		1								
Неполучение арендных платежей	Динамичный			1							
Неэффективный менеджмент	Динамичный		1								
Криминогенные факторы	Динамичный	1									
Финансовые проверки	Динамичный	1									
Неправильное оформление договоров аренды	Динамичный	1									
		5	6	6	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		17									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение		1,7									

Таким образом, поправка на риск вложения в объект недвижимости составит 1,7%.

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

$$\Pi = \frac{R_0 \times L}{Q}$$

где:

Π – премия за низкую ликвидность;

R_0 – безрисковая ставка;

L – период экспозиции;

Q – общее количество месяцев в году.

$$\Pi = 8,58 * 12 / 12 = 8,58\%$$

Компенсация за инвестиционный менеджмент принята в размере 1,5%. Значение данного показателя получено из книги АН «Бекар» «Эксплуатация недвижимости».

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%

В рамках настоящего расчет норма возврата капитала рассчитывалась по методу Ринга. Данный метод целесообразно использовать, когда ожидается, что возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями. Годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100%-ной стоимости актива на остающийся срок полезной жизни, т.е. это величина, обратная сроку службы актива.

Срок службы зданий, построенных по аналогичным технологиям, составляет при условии своевременного проведения ремонта 100 лет⁶.

Год постройки здания – 2006 г., следовательно, оставшийся срок службы здания составит 88 лет, таким образом, норма возврата капитала, рассчитанная по методу Ринга, составит:

$$1 / 88 * 100\% = 0,01\%$$

Таким образом, ставка дисконтирования составит:

Наименование	Значение, %
Безрисковая ставка	8,58
Поправка за вложения в объекты недвижимости	1,70
Премия за низкую ликвидность	8,58
Компенсация за инвестиционный менеджмент	1,50
Норма возврата капитала	0,01
Ставка дисконтирования	20,37

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) для аналогичных объектов составляет 3,7% (источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. – Ниж. Новгород, 2017).

⁶ Ю.В. Бейлезон. Конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений. Изд. Российского общества оценщиков.

7.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения ожидаемого среднего годового роста (падения) цен/арендных ставок в следующие 5 лет (2018-2023 гг.), усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 104

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	4,5%	3,9%	5,1%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	4,6%	4,0%	5,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	4,4%	3,8%	5,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	3,8%	3,1%	4,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	4,7%	4,1%	5,3%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	4,4%	3,8%	5,1%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	4,7%	4,0%	5,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	4,4%	3,7%	5,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	3,8%	3,1%	4,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	4,7%	4,1%	5,4%

187

7.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения ожидаемого среднего годового роста (падения) цен/арендных ставок в следующие 5 лет (2018-2023 гг.), усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 116

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	2,9%	2,3%	3,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	2,4%	1,9%	2,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	3,9%	2,2%	5,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	2,7%	2,1%	3,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	3,3%	2,9%	3,8%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	2,8%	2,3%	3,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	2,2%	1,8%	2,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	3,6%	1,9%	5,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	2,7%	2,2%	3,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	3,2%	2,8%	3,6%

204

Таким образом, ставка капитализации составит:

Наименование	Значение, %
Ставка дисконтирования	20,37
Ожидаемый среднегодовой рост цен	3,70
Ставка капитализации	16,67

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 нежилых помещений

Показатель	Объект оценки	Аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Описание объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Источник информации		https://noginsk.cian.ru/rent/commercial/179130546/	https://noginsk.cian.ru/rent/commercial/179130540/	https://www.avito.ru/noginsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad-proizvodstvo_do_5800_m_1032639980	https://noginsk.cian.ru/rent/commercial/164573911/	https://www.avito.ru/noginsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2500_m_611333153
Арендуемая общая площадь, кв. м	4 278,6	2 100,0	1 290,0	5 800,0	615,0	2 500,0
Арендная плата руб. в месяц		420 000	260 000	1 160 000	108 855	400 000
Арендная ставка, руб./кв.м в месяц		200	202	200	177	160
<i>Корректировки</i>						
<i>Юридические передаваемые права</i>		право прямой аренды	право прямой аренды	право прямой аренды	право прямой аренды	право прямой аренды
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		200	202	200	177	160
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		200	202	200	177	160
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		200	202	200	177	160
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		март 2018 г.	март 2018 г.	март 2018 г.	март 2018 г.	март 2018 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		200	202	200	177	160
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Скорректированная цена, руб.		170	172	170	150	137
<i>Местоположение</i>	Московская обл., г. Ногинск	Московская обл., г. Ногинск	Московская обл., г. Ногинск	Московская обл., г. Ногинск	Московская обл., г. Ногинск	Московская обл., г. Ногинск
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		170	172	170	150	137
<i>Тип помещения</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		170	172	170	150	137

<i>Удобство подъездных путей (доступ к объекту)</i>	внутриквартально (закрытая территория)	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Корректирующий коэффициент		0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
Скорректированная цена, руб./кв. м		148	150	148	131	120
<i>Арендуемая общая площадь, кв. м</i>	4 278,6	2 100,0	1 290,0	5 800,0	615,0	2 500,0
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		148	150	148	131	120
<i>Назначение площадей</i>	производственно-складское, административное	производственно-складское	производственно-складское, административное	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректирующий коэффициент		1,06	0,95	1,06	1,06	1,06
Скорректированная арендная ставка		157	143	157	139	128
<i>Наличие коммуникаций</i>	электроосвещение, отопление, водоснабжение, канализация	электроосвещение, отопление, водоснабжение, канализация	электроосвещение, отопление, водоснабжение, канализация	электроосвещение, отопление, водоснабжение, канализация	электроосвещение, отопление, водоснабжение, канализация	электроосвещение, отопление, водоснабжение, канализация
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		157	143	157	139	128
Доля объекта-аналога, ед.		0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Доля объекта-аналога, руб.		31	29	31	28	26
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц		150				


Информация об объектах-аналогах.

Аналог №1

вчера, 12:02 9 просмотров, 2 за сегодня

Производство, от 1 000 до 3 200 м²
Московская область, Ногинск, Московская ул., 7 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



6 фото

Площадь: **от 1 000 до 3 200 м²** Этаж: **1 из 1** Помещение: **Свободно**

Лот 229059 Без КОМИССИИ от Собственника! Сдаются в длительную аренду на территории предприятия производственные корпуса с площадями: 1000 м²(отопливаемый), 1100 м²(отопливаемый). Также сдается неотопливаемый корпус 1200 м²(холодный). Высота потолка 10 м, кран балки г/м: 3 тн, 5 тн; - все в рабочем состоянии. Имеются административно бытовые помещения. Центральное отопление, водоснабжение, канализация

В цену включено: коммунальные расходы, эксплуатационные расходы. В цену не включено: затраты на электричество, уборка.
Николай Васильевич, доб. 137, ЛОТ 229059

от 200 000
до 640 000 Р/мес.

PRO
Алекс-Недвижимость
Агентство недвижимости
832 объявления

+7 495 369-67-52
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН


[Написать сообщение](#)

Аналог №2

вчера, 12:02 2 просмотра, 0 за сегодня

Склад, 1 300 м²
Московская область, Ногинск, Индустриальная ул., 41 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



6 фото

Площадь: **1 300 м²** Этаж: **1 из 1** Помещение: **Свободно**

Лот 229054 Без КОМИССИИ от Собственника! Сдается в аренду административно-складской корпус общей площадью 1290 м², включающий в себя: складскую часть на 1-ом этаже площадью 990 м² с высотой потолка 8 м, бетонные полы с покрытием антипыль, ворота нулевого уровня со въездом еврофуры внутрь, специальный зал под шоурум площадью 150 м², с евроотделкой; административную часть на 2-м этаже площадью 150 м² для руководящего состава и бытового назначения. Центральное отопление, водоснабжение, канализация. Большая охраняемая площадка 500 м² для стоянки еврофур и личного транспорта.

В цену включено: эксплуатационные расходы. В цену не включено: затраты на электричество, коммунальные расходы, уборка.
Николай Васильевич, доб. 137, ЛОТ 229054

260 000 Р/мес.

[Следить за изменением цены](#)
УСН, без комиссии

PRO
Алекс-Недвижимость
Агентство недвижимости
832 объявления

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Аналог №3

Склад-производство до 5800 м² № 1032639980, размещено 6 марта в 10:28 1368 (+4)

200 Р в месяц за м²
Без залога, без комиссии

8 958 498-12-55

Написать сообщение

Алгоритм Эстейт
Агентство
На Avito с февраля 2014

Контактное лицо
Елена
Адрес: Московская область, Ногинск, Горьковское шоссе

Площадь: 5800 м²

Адрес: Московская область, Ногинск, Горьковское шоссе

В базе нашей компании находится большое число объектов. Если этот не удовлетворяет вашим требованиям, то мы предлагаем другие. Звоните.

- Расположение: Восток Московской области, 35 км от МКАД.
- Ближайшее шоссе: Горьковское.
- Площадь, м²: до 5800.
- Этажи.
- Потолок м. 6.
- Пол: бетон
- Разгрузка: ворота "0" уровня.

14-25 АВГУСТА 2018
КОМБАТ-ТУР
18+
со Стасом Воробьевым
Байкал + Восточный Саян

Аналог №4

Склад, от 100 до 615 м²
Московская область, Ногинск, Нижегородская ул., 8

от 17 700 до 108 855 Р/мес.

Престиж
Агентство недвижимости
25 объявлений

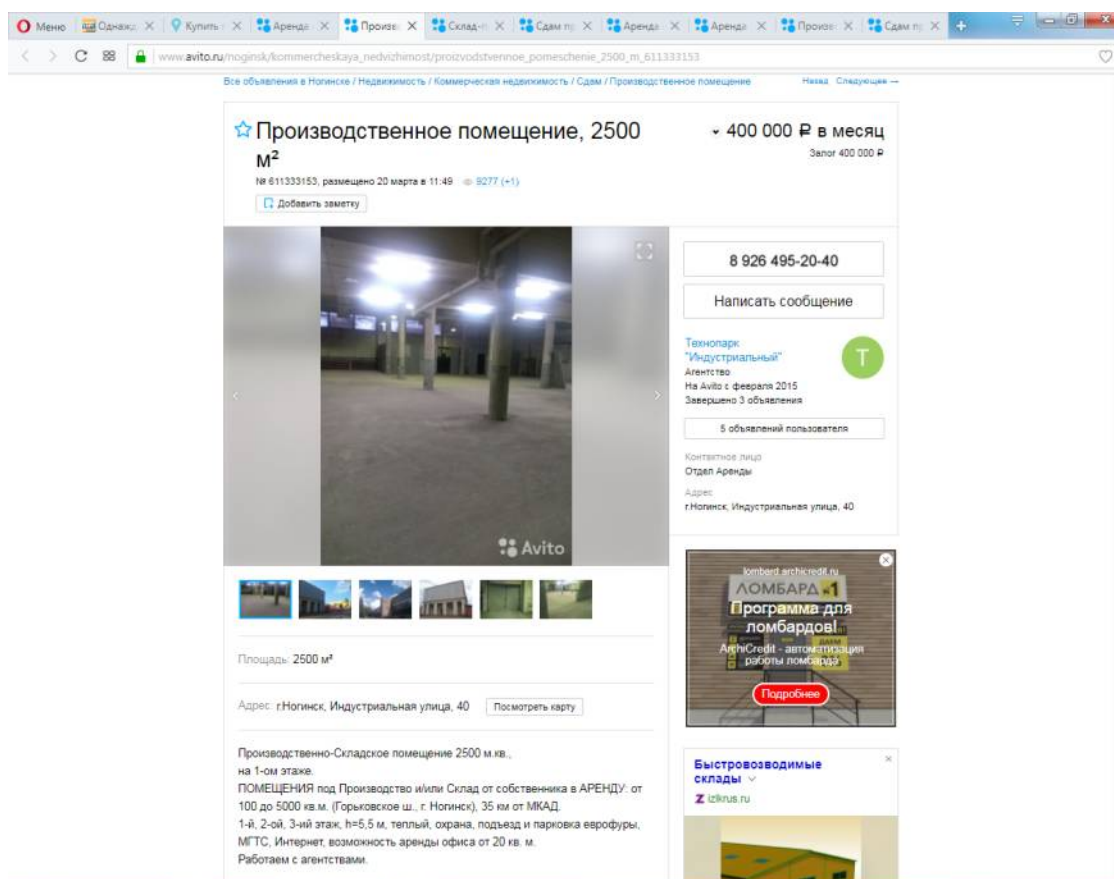
+7 915 188-67-35

Площадь: от 100 до 615 м² | Этаж: 1 из 2 | Выс. потолков: 4 м | Помещение: Свободно

Помещение общей площадью 615 м² земля под помещением находится в собственности.

Полностью отдельно стоящее здание. 2 отдельных входа. Отопление котел на твердом топливе 90 кВт. Эл. мощность 50 кВт. Площадка перед входом 10х10 м. Хороший подъезд.

Аналог №5



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 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 предложения.

Корректировка на условия рынка (скидка на торг). Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. В расчетах применялась скидка на торг, представленная в Справочнике оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие

коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. – Ниж. Новгород, 2017. Среднее значение скидки на торг составляет 15%.

Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки

Справочник оценщика недвижимости-2017

ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ
ОБЪЕКТОВ

Корректирующие коэффициенты и
скидки для сравнительного подхода

Нижний Новгород 2017

7.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

7.3.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 187

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	19,0%	18,1%	19,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	17,9%	17,0%	18,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,7%	17,9%	19,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	23,3%	21,9%	24,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,6%	16,9%	18,4%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,5%	15,5%	17,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,3%	14,7%	16,4%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,5%	15,6%	17,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,3%	23,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,8%	15,0%	16,6%

294

7.3.2. Коллективное мнение сотрудников банков

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

Таблица 190

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,3%	16,7%	18,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,0%	15,3%	16,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,5%	16,8%	18,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,8%	18,9%	20,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,5%	16,8%	18,1%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,6%	12,1%	13,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,8%	11,3%	12,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,0%	12,4%	13,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,9%	14,9%	16,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,5%	9,6%	11,3%

311

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

Корректировка на местоположение. Данная поправка складывается из района местоположения объекта, расстоянием до ближайшей транспортной магистрали, от центра

города и т.д. Корректировка не местоположение в данном расчете не применялась.

Корректировка на удобство подъездных путей (доступ к объекту). Данная поправка учитывает возможность удобного подъезда к участку, близость к транспортной магистрали и т.д., а также местоположение участка относительно первой линии. Корректировка определялась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. – Ниж. Новгород, 2017.. Значение поправки составит 0,87 ед.

4.3. Элемент сравнения – доступ к объекту

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

Таблица 71.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена	0,87	0,85	0,89
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом			
Удельная арендная ставка	0,87	0,86	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом			

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 72.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена	0,87	0,82	0,93
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом			
Удельная арендная ставка	0,87	0,82	0,93
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом			

147

Корректировка на площадь объекта оценки и аналогов. Корректировка не учитывалась в связи с возможностью сдачи в аренду площадей объекта оценки и аналогов частями.

Корректировка на текущее использование (назначение). Поправка учитывает наличие в составе объекта помещений разного функционального назначения. Поправка на соотношение стоимости административной и производственной площади определялась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. – Ниж. Новгород, 2017. Поправочный коэффициент составит 1,51 ед.

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

Таблица 152

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,51	1,47	1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,21	1,25
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,47	1,55
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,24	1,22	1,27

246

Таблица – Расчет корректировки на назначение площадей

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Общая площадь, кв. м	4 278,6	2 100,0	1 290,0	5 800,0	615,0	2 500,0
2	Площадь административных помещений, кв. м	476,3	0,0	300,0	0,0	0,0	0,0
3	Площадь производственно-складских помещений, кв. м	3 802,3	2 100,0	990,0	5 800,0	615,0	2 500,0
4	Доля административных помещений, ед.	0,11	0,00	0,23	0,00	0,00	0,00
5	Доля производственно-складских помещений, ед.	0,89	1,00	0,77	1,00	1,00	1,00
6	Отношение удельной цены административной части к производственно-складской, ед.	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51
7	Удельная стоимость объекта (п. 4 x п. 6 + п. 5), ед.	1,06	1,00	1,12	1,00	1,00	1,00
8	Корректирующий коэффициент на назначение площадей (п. 7 объекта оценки / п. 7 объекта-аналога), ед.		1,06	0,95	1,06	1,06	1,06

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

Корректировка на удобство подъездных путей. Данная поправка учитывает возможность удобного подъезда к сооружению, близость к транспортной магистрали и т.д. в данном расчете корректировка не применялась.

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

Согласно Справочника оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для

сравнительного подхода / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. – Ниж. Новгород, 2017, средний процент недозагрузки при сдаче в аренду составляет 22,3%. Операционные доходы составляют 14,45% от потенциального валового дохода.

2.2. Процент недозагрузки на неактивном рынке

2.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 16

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	21.8%	20.7%	23.0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	20.7%	19.5%	21.8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	21.8%	20.5%	23.0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	28.9%	27.1%	30.8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	19.3%	18.3%	20.2%

2.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков

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

Таблица 23

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	22.8%	21.7%	23.9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	21.3%	20.2%	22.4%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	22.8%	21.5%	24.0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	26.9%	25.1%	28.8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	21.4%	20.3%	22.5%

50

3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 30

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		11.5%	14.5%
1. Универсальные производственно-складские объекты	13.0%	11.5%	14.5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	13.5%	12.0%	15.1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14.2%	12.5%	15.8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13.3%	11.5%	15.1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13.5%	12.0%	15.0%

60

3.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 37

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		14.1%	17.7%
1. Универсальные производственно-складские объекты	15.9%	14.1%	17.7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	17.2%	15.1%	19.3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18.2%	15.9%	20.5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14.9%	12.9%	17.0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15.7%	13.7%	17.7%

72

82

Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Наименование показателей	Значение
Общая площадь сдаваемых помещений, кв. м	4 278,6
Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	150
Средневзвешенная арендная плата в год, руб.	1 800
Потенциальный валовый доход, руб.	7 701 480
Потери от недозагрузки при сдаче в аренду, руб.	1 717 430
Эффективный доход, руб.	5 984 050
Операционные расходы, руб.	1 112 864
Чистый операционный доход, руб.	4 871 186
Коэффициент капитализации, ед.	0,1667
Стоимость единого объекта недвижимости, руб.	29 220 000
Стоимость прав на земельный участок в составе единого объекта недвижимости, руб.*	4 331 000
Стоимость улучшений, руб.	24 889 000

* Расчет стоимости права собственности на земельный участок представлен в п. 10.2.2 Отчета об оценке

Рыночная стоимость каждого отдельного строения рассчитывалась исходя из доли стоимости строения в стоимости единого объекта (базы), определенной методами затратного подхода (см. п. 10.2.1 «Затратный подход»):

Таблица – Итог определения стоимости зданий и сооружений доходным подходом

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость по затратному подходу, руб.	Доля объекта в общей стоимости, ед.	Стоимость по сравнительному подходу, руб.
1	Здание производственное нежилое, назначение: нежилое, общая площадь 4 278,6 кв. м, инв. №52-11123, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная, д. 40б	130 921 000	98,44%	24 500 732
2	Система водоснабжения	118 000	0,09%	22 400
3	Газопровод высокого давления, назначение: нежилое, протяженность 628,4 м, инв. №158:110-7048, лит. 2Г, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная, д. 40б	927 000	0,70%	174 223
4	Сооружение: напорный канализационный коллектор, назначение: сооружения канализации, протяженность 466 м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная, д. 40б, на территории бывшей ПНФ-2	1 019 000	0,77%	191 645
	ИТОГО	132 985 000	100,00%	24 889 000

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.

Определение рыночной стоимости движимого имущества

Для реализации доходного подхода необходимо спрогнозировать ожидаемый доход от оцениваемого оборудования.

При этом при использовании данного метода необходимо учесть тот факт, что в общем случае доход создается всем производственно-имущественным комплексом предприятия (бизнесом), в который кроме машин и оборудования входят объекты недвижимости, прочие основные фонды, земля, предпринимательские способности. Следовательно, из денежного потока, генерируемого всем предприятием (который формируется за счет вкладов со стороны всех производственных факторов предприятия: земля, капитал, в том числе недвижимость, предпринимательские способности менеджмента и владельцев, трудовые навыки работников) необходимо вычленить ту часть дохода, которая приходится непосредственно на оцениваемое оборудование (т. е. отсечь денежный поток, связанный с остальными факторами).

Доходный подход в основном используется для оценки предприятий, производственных комплексов и других объектов бизнеса. В связи с тем, что понятие дохода связывается с конкретным производством или оказанием услуг, то доходный подход малоэффективен при оценке отдельных видов средств труда, включая станки и оборудование, которые, как правило, являются элементами системы, приносящей доход. Очевидно, что для серийно выпускаемых объектов оценки, включая оборудование и их комплектующие, широко представленных на рынке, степень эффективности использования таких объектов не отражается на их рыночной стоимости. В связи с этим доходный подход в расчетах не применялся.

11. ОБОСНОВАНИЕ РЫНОЧНОЙ 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

Для определения итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта используется метод анализа иерархий (МАИ), являющийся математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений оценщика, по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия действия элементов в иерархии. Эти суждения затем выражаются численно.

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

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.

Построим матрицу сравнения и рассчитаем значения приоритетов критериев:

Таблица – Расчет значений приоритетов критериев

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

Сравним влияние на величину рыночной стоимости каждого из критериев согласования:

Таблица – Расчет по критерию согласования А

Подходы	Доходный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес по критерию
Доходный	1,00	1,00	1,00	0,50
Сравнительный	1,00	1,00	1,00	0,50
Сумма			2,00	1,00

Таблица – Расчет по критерию согласования Б

Подходы	Доходный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес по критерию
Доходный	1,00	1,00	1,00	0,50
Сравнительный	1,00	1,00	1,00	0,50
Сумма			2,00	1,00

Таблица – Расчет по критерию согласования В

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

Таблица – Расчет по критерию согласования Г

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

Вычислим итоговые значения весовых коэффициентов для каждого подхода:

Таблица – Расчет значений весовых коэффициентов

Подходы	А	Б	В	Г	Веса
Вес критерия	0,44	0,23	0,22	0,11	
Доходный	0,50	0,50	0,25	0,25	0,40
Сравнительный	0,50	0,50	0,75	0,75	0,60
Сумма					1,00

При определении рыночной стоимости недвижимого имущества применялись затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Затратный подход применялся оценщиком индикативно, поскольку применение сборников УПВС при расчете восстановительной стоимости может привести к искажению стоимости ввиду значительного временного интервала, а также сложности расчета внешнего устаревания объектов недвижимости. Результаты расчета стоимости в рамках затратного подхода к оценке использовались в сравнительном и доходном подходе при распределении стоимости единого объекта (база) между отдельными зданиями (строениями).

Таким образом, по результатам проведенных расчетов удельный вес результата, полученного сравнительным подходом, составляет 0,6, доходным – 0,4 ед. Для оценки земельного участка использовался только сравнительный подход, удельный вес которого составляет 1,0 ед.

В случае данной оценки, для определения рыночной стоимости движимого имущества (неотделимые улучшения) использовался только затратный подход. В связи с этим согласования стоимостей не требуется, а удельный вес затратного подхода будет равен 1,0.

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	Инвентарный номер	Стоимость по подходу, руб.			Доля подхода в итоговой стоимости, ед.			Согласованная рыночная стоимость (с НДС), руб.	
				Затратный	Сравнительный	Доходный	Затратный	Сравнительный	Доходный		
1	Здание производственное нежилое, назначение: нежилое, общая площадь 4 278,6 кв. м, инв. №52-11123, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная, д. 40б	50:16:030 1017:570	11123	130 921 000	26 181 103	24 500 732	индикативн о	0,6	0,4	25 509 000	
2	Газопровод высокого давления, назначение: нежилое, протяженность 628,4 м, инв. №158:110-7048, лит. 2Г, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная, д. 40б	50:16:030 1017:7722	00000191	927 000	186 172	174 223		0,6	0,4	181 000	
3	Сооружение: напорный канализационный коллектор, назначение: сооружения канализации, протяженность 466 м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная, д. 40б, на территории бывшей ПНФ-2	50:16:030 1017:7044	-	1 019 000	204 789	191 645		0,6	0,4	200 000	
4	Земельный участок, категория земель: земли поселений, разрешенное использование: под производственные цели, общая площадь 4 978 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная	50:16:030 1017:68	00000188	не применялся	4 331 000	не применялся		1,0	0,0	4 331 000	
5	Система водоснабжения		00000192	118 000	23 936	22 400			0,6	0,4	23 000
6	Пожарная сигнализация		00000193	31 000	не применялся	не применялся		1,0			31 000
7	Котельная		00000189	769 000	применялся	применялся		1,0	-	-	769 000
8	Измеритель расхода газа		00000190	46 000				1,0			46 000
	ИТОГО									31 090 000	

Сведем результаты расчетов рыночной стоимости в нижеследующую таблицу.

Таблица – Итог определения рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Инвентарный номер	Рыночная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
1	Здание производственное нежилое, назначение: нежилое, общая площадь 4 278,6 кв. м, инв. №52-11123, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная, д. 40б	50:16:03010 17:570	11123	25 509 000	3 891 203	21 617 797
2	Газопровод высокого давления, назначение: нежилое, протяженность 628,4 м, инв. №158:110-7048, лит. 2Г, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная, д. 40б	50:16:03010 17:7722	00000191	181 000	27 610	153 390
3	Сооружение: напорный канализационный коллектор, назначение: сооружения канализации, протяженность 466 м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная, д. 40б, на территории бывшей ПНФ-2	50:16:03010 17:7044	-	200 000	30 508	169 492
4	Земельный участок, категория земель: земли поселений, разрешенное использование: под производственные цели, общая площадь 4 978 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная	50:16:03010 17:68	00000188	4 331 000	НДС не облагается	4 331 000
5	Система водоснабжения	—	00000192	23 000	3 508	19 492
6	Пожарная сигнализация	—	00000193	31 000	4 729	26 271
7	Котельная	—	00000189	769 000	117 305	651 695
8	Измеритель расхода газа	—	00000190	46 000	7 017	38 983
	ИТОГО			31 090 000	4 081 880	27 008 120

Рыночная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 на стр. 8 настоящего отчета, принадлежащего ООО «Осп-Принт» на праве собственности, по состоянию на 09 апреля 2018 года составляет с учетом округления:

27 008 120 руб. 00 коп.

Двадцать семь миллионов восемь тысяч сто двадцать 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. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

Для учета фактора времени рассчитывается понижающий коэффициент на время экспозиции:

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

где:

n– разница между сроками экспозиции при продаже по рыночной и ликвидационной стоимости;

m– количество периодов начисления процентов в течение года;

i– годовая процентная ставка доходности;

В качестве ставки доходности *i* принимается ключевая ставка Центробанка РФ, составившая на дату оценки 7,25%. 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	0,74
- производственно-складского назначения	12	9	0,98	0,70	0,69
- торгово-административного	10	9	0,99	0,80	0,79
- земельные участки	12	9	0,98	0,70	0,69
Предметы производства (технологическое оборудование)	12	9	0,98	0,70	0,69
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 объекта оценки представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Инвентарный номер	Рыночная стоимость, руб.	Совокупный понижающий коэффициент	Ликвидационная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.	Ликвидационная стоимость (без НДС), руб.
1	Здание производственное нежилое, назначение: нежилое, общая площадь 4 278,6 кв. м, инв. №52-11123, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная, д. 40б	50:16:0301017:570	11123	25 509 000	0,69	17 601 000	2 684 898	14 916 102
2	Газопровод высокого давления, назначение: нежилое, протяженность 628,4 м, инв. №158:110-7048, лит. 2Г, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная, д. 40б	50:16:0301017:7722	00000191	181 000	0,69	125 000	19 068	105 932
3	Сооружение: напорный канализационный коллектор, назначение: сооружения канализации, протяженность 466 м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная, д. 40б, на территории бывшей ПНФ-2	50:16:0301017:7044	-	200 000	0,69	138 000	21 051	116 949
4	Земельный участок, категория земель: земли поселений, разрешенное использование: под производственные цели, общая площадь 4 978 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная	50:16:0301017:68	00000188	4 331 000	0,69	2 988 000	НДС не облагается	2 988 000
5	Система водоснабжения	–	00000192	23 000	0,69	16 000	2 441	13 559
6	Пожарная сигнализация	–	00000193	31 000	0,69	21 000	3 203	17 797
7	Котельная	–	00000189	769 000	0,69	531 000	81 000	450 000
8	Измеритель расхода газа	–	00000190	46 000	0,69	32 000	4 881	27 119
	ИТОГО			31 090 000		21 452 000	2 816 542	18 635 458

Ликвидационная стоимость оцениваемого имущества составляет с учетом округления:

18 635 458 руб. 00 коп.

Восемнадцать миллионов шестьсот тридцать пять тысяч четыреста пятьдесят восемь рублей 00 коп.*

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

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

Рыночная стоимость оцениваемого Имущества, представленного в п. 2.1 на стр. 8 настоящего Отчета, принадлежащего ООО «Осп-Принт» на праве собственности, по состоянию на 09 апреля 2018 года составляет с учетом округления:

27 008 120 (двадцать семь миллионов восемь тысяч сто двадцать) 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	Инвентарный номер	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание производственное нежилое, назначение: нежилое, общая площадь 4 278,6 кв. м, инв. №52-11123, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная, д. 40б	50:16:0301017:570	11123	21 617 797
2	Газопровод высокого давления, назначение: нежилое, протяженность 628,4 м, инв. №158:110-7048, лит. 2Г, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная, д. 40б	50:16:0301017:7722	00000191	153 390
3	Сооружение: напорный канализационный коллектор, назначение: сооружения канализации, протяженность 466 м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная, д. 40б, на территории бывшей ПНФ-2	50:16:0301017:7044	-	169 492
4	Земельный участок, категория земель: земли поселений, разрешенное использование: под производственные цели, общая площадь 4 978 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Индустриальная	50:16:0301017:68	00000188	4 331 000
5	Система водоснабжения		00000192	19 492
6	Пожарная сигнализация		00000193	26 271
7	Котельная		00000189	651 695
8	Измеритель расхода газа		00000190	38 983
	ИТОГО			27 008 120

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

С уважением,

Специалист – оценщик



Струков А.В.

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), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297,
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298,
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
5. Федеральный Стандарт Оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержден приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328.
7. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО № 12), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721
8. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «СРОО «Экспертный совет».
9. 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).
10. 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.
11. 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.
12. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости: учебное пособие для вузов / С.В. Грибовский. – СПб.: Питер, 2001. – 334с.
13. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости / С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.
14. 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.
15. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости Учебник – 2-е изд., переработанное и доп. – М.: 2008. – 560 с.
16. 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.
17. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учеб. Пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010. – 752 с.
18. 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.
19. Федотова М.А., Рослов В.Ю. «Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации». – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384 с.
1. Щербакова Н.А. Оценка недвижимости: теория и практика: учебное пособие / Н.А. Щербакова. – М.: Изд-во «Омега-Л», 2011. – 269 с.
2. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. – М.: Техносфера, 2011. – 504 с.

15. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Фотографии объекта оценки.
2. Копии документов, предоставленные Заказчиком.
3. Копии документов, позволяющих осуществлять оценочную деятельность.