



ОТЧЕТ № 119 ОЦ/2014 ОБ ОЦЕНКЕ ДВИЖИМОГО И НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА КХ «ТАЛАН»

Дата оценки: «26» августа 2014 года

Дата составления: «17» октября 2014 года

ЗАКАЗЧИК:

КХ «Талан»

142440, Московская область, Ногинский район, д. Стулово

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ЗАО «Аудиторская фирма «МЭФ-Аудит»

119034, г. Москва, Смоленский бульвар, 4

МОСКВА, 2014

«17» октября 2014 года
Конкурсному управляющему
КХ «Талан»
Гордиенко П.А.

Уважаемый Петр Александрович!

В соответствии с Договором № 119 ОЦ/2014 от «26» августа 2014 года между КХ «Талан» и ЗАО «МЭФ-Аудит» произведена оценка рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на «26» августа 2014 года, и составлен Отчет № 119 ОЦ/2014.

В соответствии с Договором результаты настоящей оценки будут использоваться для целей купли-продажи. В соответствии с заданием на оценку объектом оценки является движимое и недвижимое имущество КХ «Талан».

В результате проведенных расчетов Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на «26» августа 2014 года с учетом НДС составляет (округленно):

42 114 000 (Сорок два миллиона сто четырнадцать тысяч) рублей,
в том числе:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
1	Здание (цех выращивания) с пятном застройки	38 183 000
2	КТП-275 (CA4Y-И672М)	79 000
3	Газопровод среднего давления	1 872 000
4	Силовой кабель воздушных линий	207 000
6	INFINITI FX 45 заводской номер или VIN JNRBS08W14X404708	378 000
7	КАМАЗ-651170 с прицепом бортовой заводской номер или VIN XTC65117041105737	628 000
8	КАМАЗ-55102С с прицепом (самосвал) заводской номер или VIN КАМАЗ Х1F55102С40000815, прицеп Х1F8560Н040005258	286 000
9	КАМАЗ-55102С с прицепом (самосвал) заводской номер или VIN КАМАЗ Х1F55102С40000813, прицеп Х1F8560Н040005254В	481 000

Согласно законодательству, действующему в рамках оценочной деятельности, результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета. Полная характеристика объектов-аналогов, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Настоящее письмо необходимо рассматривать только в контексте полного текста Отчета об оценке.

Оценка произведена и Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ, Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20.07.2007 № 256, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20.07.2007 № 255,

Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20.07.2007 № 254, Стандартами и правилами Оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-Оценщиков «СМАО», утвержденными Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от 15.08.2008 Протокол № 78 от 15.08.2008, Правилами деловой и профессиональной этики Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», утвержденными Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от 18.07.2008 Протокол № 74 от 18.07.2008, членами которой являются специалисты-оценщики, подготовившие Отчет.

С уважением,

Руководитель департамента оценки

ЗАО «Аудиторская фирма «МЭФ-Аудит» _____ Д.В.Трофимов

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	4
ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ	5
ПЕРЕЧЕНЬ РИСУНКОВ	6
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	11
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	13
6. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ	14
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ БАЗЫ СТОИМОСТИ	15
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
8.1. СОСТАВ И ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
8.2. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	17
8.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	19
8.4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	19
8.5. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ.....	20
8.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
9. РАЙОННЫЙ АНАЛИЗ	30
10. ОБЗОР РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	32
10.1. ОБЩАЯ СИТУАЦИЯ	32
10.2. ПРЕДЛОЖЕНИЕ	32
10.3. СПРОС	34
10.4. КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ.....	35
10.5. ПРОГНОЗ	36
11. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ.....	38
12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	41
12.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	41
12.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ	43
13. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	44
14. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	45
14.1. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	45
14.1.1. Потенциальный валовой доход	48
14.1.2. Неполная загрузка	53
14.1.3. Потери от неуплаты арендных платежей	53
14.1.4. Действительный валовой доход.....	53
14.1.5. Расчет операционных расходов и резерва на замещение	53
14.1.6. Чистый операционный доход.....	54
14.1.7. Коэффициент капитализации.....	54
14.1.8. Определение стоимости в рамках доходного подхода	58

14.1.9. <i>Корректировка на категорию земельного участка в части пятна застройки</i>	58
14.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	59
14.2.1. <i>Расчет стоимости земельного участка</i>	61
14.2.2. <i>Расчет стоимости здания</i>	68
14.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	74
14.3.1. <i>Расчет затрат на воспроизводство</i>	75
14.3.2. <i>Определение величины устаревания и расчет стоимости в рамках затратного подхода</i>	80
14.3.3. <i>Расчет стоимости земельного участка</i>	81
14.3.4. <i>Расчет стоимости объекта недвижимого имущества в рамках затратного подхода</i>	81
14.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	82
15. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ	85
15.1. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД (ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ)	85
15.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	85
15.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	90
15.3.1. <i>Расчет затрат на воспроизводство/замещение</i>	92
15.3.2. <i>Расчет величины накопленного устаревания</i>	93
15.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	95
16. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА	98
17. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	99
17.1. ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ	99
17.2. СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА	99
17.3. ИНЫЕ ИСТОЧНИКИ	100
18. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА	101
19. ПРИЛОЖЕНИЕ К ОТЧЕТУ (КОПИИ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ АНАЛОГОВ)	102
20. ПРИЛОЖЕНИЕ К ОТЧЕТУ (КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ)	113
21. ПРИЛОЖЕНИЕ К ОТЧЕТУ (ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ОЦЕНЩИКА ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ)	195

ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ

Табл. 1-1. Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки по трем подходам	7
Табл. 2-1. Задание на оценку	8
Табл. 3-1. Сведения о Заказчике	9
Табл. 3-2. Сведения об Оценщике	9
Табл. 3-3. Сведения о юридическом лице, с которым у оценщика заключен трудовой договор	9
Табл. 3-4. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	10
Табл. 8-1. Характеристика здания	16
Табл. 8-2. Характеристика сооружений	16
Табл. 8-3. Характеристика транспортных средств	17
Табл. 8-4. Техническое состояние транспортных средств	17
Табл. 8-5. Характеристика местоположения	17
Табл. 8-6. Документы, предоставленные Заказчиком на здания и сооружения	19

Табл. 8-7. Документы, предоставленные Заказчиком на транспортные средства	20
Табл. 11-1. Основные показатели развития экономики (в% к соответствующему периоду предыдущего года)	40
Табл. 14-1. Расчет величины арендной ставки	48
Табл. 14-2. Расчет корректировки на площадь в рамках доходного подхода	52
Табл. 14-3. Поправка за относительный риск инвестирования в недвижимость	55
Табл. 14-4. Поправка за риск инвестиционного менеджмента	56
Табл. 14-5. Расчет коэффициента капитализации методом кумулятивного построения	57
Табл. 14-6. Расчет стоимости единого объекта в рамках доходного подхода	58
Табл. 14-7. Расчет стоимости оцениваемого здания (цеха выращивания) в рамках доходного подхода	58
Табл. 14-8. Расчет стоимости 1 сот. земельного участка промышленного назначения	61
Табл. 14-9. Расчет стоимости земельного участка в части пятна застройки под оцениваемым зданием	62
Табл. 14-10. Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (Ks)	66
Табл. 14-11. Расчет корректировки на площадь земельного участка промышленного назначения	67
Табл. 14-12. Расчет величины расходов на межевание и оформление доступа к объекту	68
Табл. 14-13. Расчет стоимости здания (цех выращивания) в рамках сравнительного подхода (с учетом стоимости пятна застройки)	69
Табл. 14-14. Расчет условно производственной площади	72
Табл. 14-15. Расчет корректировки на площадь здания в рамках сравнительного подхода	73
Табл. 14-16. Поправка на разницу в объеме или площади	78
Табл. 14-17. Расчет корректирующего коэффициента	78
Табл. 14-18. Расчет сводного индекса	79
Табл. 14-19. Ориентировочная оценка физического износа	80
Табл. 14-20. Расчет стоимости оцениваемых объектов в рамках затратного подхода	82
Табл. 14-21. Согласование результатов оценки недвижимого имущества	84
Табл. 15-1. Расчет стоимости транспортных средств в рамках сравнительного подхода	87
Табл. 15-2. Критерии для определения величины физического износа	89
Табл. 15-3. Стоимость оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода	89
Табл. 15-4. Расчет затрат на замещение оцениваемых объектов	93
Табл. 15-5. Критерии для определения величины физического износа	94
Табл. 15-6. Расчет стоимости оцениваемых объектов в рамках затратного подхода	95
Табл. 15-7. Согласование результатов оценки транспортных средств	97
Табл. 16-1. Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки	98

ПЕРЕЧЕНЬ РИСУНКОВ

Рис. 8-1. Карта-схема района расположения объекта оценки (крупномасштабная)	18
Рис. 8-2. Карта-схема района расположения объекта оценки (мелкомасштабная)	19
Рис. 3. Объем предложения свободных площадей, готовых к въезду	33
Рис. 4. Динамика нового предложения, объема поглощения и доли вакантных площадей на рынке качественной складской недвижимости Московского региона	34
Рис. 5. Основные потребители складских помещений	35
Рис. 6. Динамика средних заявляемых ставок аренды на складские площади в Московском регионе	35
Рис. 7. Динамика объема поглощения, нового предложения и ставок аренды на рынке качественной складской недвижимости Московского региона	37

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Наименование	Описание
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	
Тип объекта	движимое и недвижимое имущество
Объект оценки	движимое и недвижимое имущество КХ «Талан»
Местоположение объекта оценки:	Московская область, Ногинский район, Аксено-Бутырский сельский округ, деревня Стулово
РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	
Стоимость в рамках доходного подхода, руб.	см. Табл. 1-1
Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	см. Табл. 1-1
Стоимость в рамках затратного подхода, руб.	см. Табл. 1-1
ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
Рыночная стоимость (округленно), руб.	42 114 000
ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	
Основание для проведения оценки	Договор № 119 ОЦ/2014 от «26» августа 2014 года между КХ «Талан» и ЗАО «МЭФ-Аудит»
Дата составления Отчета	«17» октября 2014 года
Порядковый номер Отчета	№ 119 ОЦ/2014
Потенциальные пользователи Отчета	Заказчик и иные заинтересованные лица
Собственник объекта оценки	КХ «Талан» 142440, Московская область, Ногинский район, д. Стулово ИНН/КПП 5031013425/503101001; п/с № 40702810963000000018 в ОАО «Россельхозбанк», Адрес: 127550, г. Москва, Лиственничная аллея, д. 2д
Имущественные права и их обременения, связанные с объектом оценки	право собственности третьих лиц, ограничения (обременения) права ипотека, залог транспортных средств
Дата осмотра объекта оценки	«26» августа 2014 года
Период проведения оценки	«26» августа 2014 года - «17» октября 2014 года
Дата оценки	«26» августа 2014 года
Вариант использования оцениваемого объекта, признанный наиболее эффективным	фактическое использование в качестве производственно-складского здания и сооружений; фактическое использование в качестве транспортных средств

Источник: расчеты Оценщика, данные Заказчика

Табл. 1-1. Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки по трем подходам

№ п/п	Наименование	Стоимость в рамках ДП, руб.	Стоимость в рамках СП, руб.	Стоимость в рамках ЗП, руб.	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
1	Здание (цех выращивания) с пятном застройки	34 738 160	44 475 208	35 336 957	38 183 000
2	КТП-275 (СА4У-И672М)	не применялся	не применялся	78 800	79 000
3	Газопровод среднего давления	не применялся	не применялся	1 871 967	1 872 000
4	Силовой кабель воздушных линий	не применялся	не применялся	207 371	207 000
	Итого недвижимого имущества:	-	-	-	40 341 000
6	INFINITI FX 45 заводской номер или VIN JNRBS08W14X404708	не применялся	377 942	не применялся	378 000
7	КАМАЗ-651170 с прицепом бортовой заводской номер или VIN ХТС65117041105737	не применялся	606 733	648 400	628 000
8	КАМАЗ-55102С с прицепом (самосвал) заводской номер или VIN КАМАЗ Х1F55102С40000815, прицеп Х1F8560Н040005258	не применялся	285 991	не применялся	286 000
9	КАМАЗ-55102С с прицепом (самосвал) заводской номер или VIN КАМАЗ Х1F55102С40000813, прицеп Х1F8560Н040005254В	не применялся	481 454	не применялся	481 000
	Итого транспортных средств:	-	-	-	1 773 000
	Всего:	-	-	-	42 114 000

Источник: расчеты Оценщика

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Табл. 2-1. Задание на оценку

Название	Значение
Объект оценки	движимое и недвижимое имущество КХ «Талан»
Имущественные права на объект оценки	право собственности третьих лиц
Цель оценки	определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	определение рыночной стоимости для целей купли-продажи
Вид стоимости	рыночная
Дата оценки	«26» августа 2014 года
Срок проведения оценки	«26» августа 2014 года - «17» октября 2014 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	представлены в разделе «Допущения и ограничительные условия»

Источник: задание на оценку

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Табл. 3-1. Сведения о Заказчике

Наименование	Описание
Организационно-правовая форма, полное наименование юридического лица	Крестьянское хозяйство «Талан»
Сокращенное наименование:	КХ «Талан»
Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН	1035006112580 от 07.08.1991
Место нахождения	Юридический адрес: 142440, Московская область, Ногинский район, д. Стулово
Директор	Гордиенко Петр Александрович (конкурсный управляющий)
Реквизиты	ИНН/КПП 5031013425/503101001; р/с № 40702810963000000018 в ОАО «Россельхозбанк», Адрес: 127550, г. Москва, Лиственничная аллея, д. 2д

Табл. 3-2. Сведения об оценщике

Наименование	Описание
Фамилия, Имя, Отчество	Мельникова Ольга Владимировна
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	действительный член НП «СМАОс» (свидетельство № 1244 от «20» декабря 2007 г.)
Документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	диплом Московского Государственного Строительного университета серия ПП №775494 от «22» июня 2005 г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	полис ОАО «Государственная страховая компания «ЮГОРИЯ» № 87-000216-09/14 обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (за исключением деятельности по определению кадастровой стоимости) от «01» января 2014 г. Страховая сумма 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей, срок действия договора страхования: с «01» января 2014 года по «31» декабря 2014 года
Стаж работы в оценочной деятельности	9 лет
Фамилия, Имя, Отчество	Абдуллин Артем Рамилевич
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	действительный член НП «СМАОс» (свидетельство № 3707 от «25» апреля 2014 г.)
Документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	диплом НОУ ДПО «Институт профессионального образования» № 240009184 от «30» ноября 2013 г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	полис ОАО «Государственная страховая компания «ЮГОРИЯ» № 87-000235-09/14-3 обязательного страхования ответственности оценщика от «01» апреля 2014 г. Страховая сумма 1 500 000,00 (Один миллион пятьсот тысяч) рублей, срок действия договора страхования: с «02» апреля 2014 года по «01» апреля 2015 года
Стаж работы в оценочной деятельности	2 года

Табл. 3-3. Сведения о юридическом лице, с которым у оценщика заключен трудовой договор

Наименование	Описание
Организационно-правовая форма, полное наименование юридического лица	Закрытое акционерное общество «Аудиторская фирма «МЭФ-Аудит»
Сокращенное наименование	ЗАО «МЭФ-Аудит»
Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН	1107746475011 от 09.06.2010 г.
Генеральный директор	Логинов Алексей Геннадьевич
Место нахождения	119034, г. Москва, Смоленский бульвар, 4
Реквизиты	ИНН/КПП 7704756847/770401001 Р/с 40702810100760006646 ОАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» К/с 30101810300000000659 БИК 044585659
Телефон/факс	+7 (495) 988-15-15; +7 (495) 988-15-88
Сведения о страховании ответственности организации	Ответственность Исполнителя застрахована в ОАО Страховая компания «Альянс» Полис № ОН10-131304062/3 от 05.12.2013 г. на сумму

Наименование	Описание
	500 000 000 рублей, срок действия с 27 марта 2014 г. до 31 декабря 2014 г.
Сведения о членстве в саморегулируемой организации	ЗАО «Аудиторская фирма «МЭФ-Аудит» является аккредитованным юридическим лицом при НП СРО «АРМО» и включена в реестр аккредитованных юридических лиц 12.03.09 г. за регистрационным № 380

Табл. 3-4. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Наименование	Квалификация	Степень участия в проведении оценки объекта оценки
Сторонние организации и специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлекались		

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Наличие допущений и ограничительных условий при проведении оценки является общепринятой практикой. Целью включения является установление разумного и согласованного объема расчетов, выполняемых в рамках оценки, для того, чтобы Оценщик мог определить стоимость объекта эффективно и с достаточной точностью. Допущения и ограничительные условия не предназначены для того, чтобы ограничивать объем исследований или анализируемых данных.

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета:

- Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав, за исключением оговоренных в Отчете;
- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки;
- Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком или его представителями в ходе проведения оценки, принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие условия и результаты деятельности предприятия в течение соответствующих периодов;
- Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки;
- Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых;
- Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
- Данный отчет и стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки;
- Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщиках и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых

других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя;

- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщиков и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме;
- Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;
- Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете;
- В ходе расчетов перевод долларовых показателей в рубли РФ осуществлялся по курсу Центрального Банка Российской Федерации в размере 1 USD = 36,1201 руб. по состоянию на «26» августа 2014 года;
- В задании на оценку допущена опечатка: вместо «Газопровод среднего давления СД Ду150 L=197м» необходимо читать «Газопровод среднего давления СД Ду150 L=1 197 м» (длина определена в соответствии с Актом определения границ ответственности по газопроводу среднего давления к крестьянскому хозяйству «Талан» между филиалом ООО «Мострансгаз» Ногинским УМГ и к/х «Талан»);
- Согласно Договору № 066300/0175-7 об ипотеке (залоге недвижимости) от 07.06.2006, Договору № 086300/0079-7.2 об ипотеке (залоге недвижимости) от 12.11.2008, Договору № 086308/0037-7.2 об ипотеке (залоге недвижимости) от 06.02.2009, предметом ипотеки является цех выращивания общей площадью 6 442,20 кв. м (кадастровый № 50:16:0601618:001) и земельный участок, на котором находится указанный выше объект недвижимости, функционально обеспечивающий его нормальную эксплуатацию, с кадастровым номером 50:16:0103036:0001 площадью 17 600,00 кв. м. Однако, фактически цех выращивания находится на другом земельном участке с кадастровым номером 50:16:0103036:0003. Так как в соответствии со ст. 552 ГК РФ, по договору продажи здания покупателю одновременно с передачей права собственности на недвижимость передаются права на земельный участок, занятый недвижимостью и необходимый для ее использования, в рамках данного Отчета Оценщик при расчете стоимости здания (цех выращивания) учитывал также стоимость земельного участка площадью, необходимой для использования данным зданием, и величину расходов на межевание и оформление доступа к объекту (подробнее см. раздел 14);
- Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 256 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;
- Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 255 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;
- Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 254 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;
- Стандарты и правила Оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-Оценщиков «СМАО», утвержденные Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от «15» августа 2008 года Протокол № 78 от 15 августа 2008 года,
- Правила деловой и профессиональной этики Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», утвержденные Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от «18» июля 2008 года Протокол № 74 от 18 июля 2008 года.

6. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

Процедура оценки включает в себя следующие этапы:

1. Получение задания на проведение оценки объекта оценки и его подписание.
2. Осмотр объекта оценки для получения необходимой информации для проведения оценки.
 - Данный этап включает осмотр объекта и сбор данных по оцениваемому объекту. Сбор данных включает в себя осмотр оцениваемого объекта и прилегающей территории, беседу с собственником или его представителем. На этом этапе собирается и анализируется информация по оцениваемому объекту, его текущему и планируемому использованию, особенностях, характеристиках, местоположению и ближайшему окружению.
 - Сбор общих данных и их анализ. На этом этапе собираются и анализируются данные по экономическим, социальным, природным и иным факторам, потенциально оказывающим влияние на рыночную стоимость объекта в масштабах общего и локального местоположения.
 - Сбор специальных данных и их анализ. На этом этапе собирается и анализируется информация, относящаяся к анализу соответствующего сегмента рынка, сопоставимым объектам, недавно проданным, предлагаемым к продаже или сдаваемым в аренду. Сбор данных осуществляется путем изучения соответствующей информации, консультаций с представителями административных служб, сотрудниками агентств недвижимости.
3. Проведение Оценки объекта оценки, оформление отчета об оценке и передача его Заказчику.
 - Анализ наиболее эффективного использования. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость. Данное понятие выражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из существующего состояния и тенденций развития рынка.
 - Составление отчета об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 года №135-ФЗ (в действ. ред.) и в федеральных стандартах оценки. При расчете рыночной стоимости объекта оценки была проанализирована возможность оценки стоимости объекта оценки с использованием Доходного, Сравнительного, Затратного подходов в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценочной деятельности. На основе анализа полученных результатов по примененным подходам была определена рыночная стоимость объекта оценки. Описание применяемых подходов и методов приведено в соответствующих разделах отчета. Вся информация, которая была собрана и проанализирована в процессе работы по оценке, систематизирована и представлена в виде единого отчета с детальным изложением всех расчетов, выводов и заключений.
 - Передача выполненного отчета.
 - Устранение выявленных Заказчиком замечаний (при наличии).
 - Подписание акта приема-сдачи услуг по Договору.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ БАЗЫ СТОИМОСТИ

В соответствии с заданием на оценку в рамках настоящего Отчета определяется рыночная стоимость.

В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ, «под **рыночной стоимостью объекта** оценки 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:

1. одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
2. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
3. объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных Объектов оценки;
4. цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
5. платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО № 2) № 255 от 20.07.2007 года «**рыночная стоимость Объектов оценки** – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства», то есть когда:

1. одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
2. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
3. объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных Объектов оценки;
4. цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
5. платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

К количественным и качественным характеристикам объекта оценки относятся: состав, имущественные права и обременения, местоположение, физические характеристики, информация о текущем использовании. Данная информация, детально проработанная и структурированная, в полном объеме приведена в настоящем разделе.

8.1. СОСТАВ И ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является движимое и недвижимое имущество КХ «Талан». Основные характеристики оцениваемых объектов представлены в таблицах ниже.

Табл. 8-1. Характеристика здания

Наименование	Цех выращивания
Местоположение	Московская область, Ногинский район, Аксено-Бутырский сельский округ, деревня Стулово
Инвентарный номер, литер	53-8181Д, литер Б
Кадастровый (или условный) номер	50:16:0601618:001
Реестровый номер	Н/Д
Строительный объем, куб. м	45 095,40
Общая площадь, кв. м	6 442,20
Полезная площадь, кв. м	5 520,20 ¹
Пятно застройки, кв. м	6 442,20 ²
Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	Н/Д
Этажность	1
Основные конструктивные элементы	Фундаменты — ж/бетонные блоки; Стены, перегородки — ж/бетонные панели; Перекрытия — железобетонные; Кровли — железная; Полы — бетонные; Проемы (окна) — глухие и створные; Проемы (двери) — простые двери, металлические ворота; Отделка внутренняя — штукатурка, окраска; Прочие элементы — разные работы имеются
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Н/Д
Остаточная балансовая стоимость, руб.	Н/Д
Износ по техническому паспорту	Н/Д
Имеющиеся инженерные и сантехнические системы	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение
Назначение	нежилое
Текущее использование	по назначению
Состояние внутренних помещений	удовлетворительное

Источник: данные Заказчика, техническая документация, визуальный осмотр Оценщика

Табл. 8-2. Характеристика сооружений

№ п/п	Наименование	Основные характеристики	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Состояние
1	КТП-275 (СА4У-И672М)	номинальная мощность - 400 кВа	Н/Д	Н/Д	Н/Д
2	Газопровод среднего давления	ДУ - 150, длина – 1 197 м	Н/Д	Н/Д	Н/Д

¹ Полезная площадь определена Оценщиком по данным технического паспорта, приведенного в приложении к настоящему Отчету. При расчете полезной площади из общей площади помещения вычитались вспомогательные площади коридоров и тамбуров: 14,6 + 66,5 + 7,2 + 7,2 + 3,2 + 7,2 + 3,2 + 43,2 + 9 + 12,6 + 3,5 + 15,5 + 45,8 + 47,3 + 32,5 + 465,1 + 121,3 + 17,1 = 922,00 кв. м

² Заказчик не предоставил информации о площади застройки, поэтому Оценщик исходил из допущения, что площадь застройки равняется площади оцениваемого здания в силу того, что оно является одноэтажным

№ п/п	Наименование	Основные характеристики	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Состояние
3	Силовой кабель воздушных линий	сечение 35,00, длина - 300 м, номинальная мощность 400 кВа	Н/Д	Н/Д	Н/Д

Источник: данные Заказчика, техническая документация

Табл. 8-3. Характеристика транспортных средств

№ п/п	Наименование	Заводской номер или VIN	Государственный регистрационный знак	Год выпуска	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.
1	INFINITI FX 45	JNRBS08W14X404708	H139MH90	2004	Н/Д	Н/Д
2	КАМАЗ-651170 с прицепом бортовой	ХТС65117041105737	H468MK90	2004	Н/Д	Н/Д
3	КАМАЗ-55102С с прицепом (самосвал)	КАМАЗ X1F55102C40000815, прицеп X1F8560H040005258	КАМАЗ H441MK90, прицеп BA860450	2004	Н/Д	Н/Д
4	КАМАЗ-55102С с прицепом (самосвал)	КАМАЗ X1F55102C40000813, прицеп X1F8560H040005254B	КАМАЗ H442MK90, прицеп Н/Д	2004	Н/Д	Н/Д

Источник: данные Заказчика, визуальный осмотр Оценщика

Табл. 8-4. Техническое состояние транспортных средств

№ п/п	Наименование	Заводской номер или VIN	Состояние
1	INFINITI FX 45	JNRBS08W14X404708	Отсутствует задний бампер, задние фонари, зеркала заднего вида (2 шт.), состояние салона неудовлетворительное, требуется полная хим. чистка, возможны скрытые повреждения
2	КАМАЗ-651170 с прицепом бортовой	ХТС65117041105737	Основные узлы автомобиля на месте, следов разукomплектации не отмечено, из гнезда вырван замок зажигания и висит на проводах. Ключи зажигания отсутствуют. Множественные следы коррозии, отсутствует аккумулятор. Прицеп: С каждой стороны по 3 колеса прицепное устройство и подключение в наличии. Следы коррозии.
3	КАМАЗ-55102С с прицепом (самосвал)	КАМАЗ X1F55102C40000815, прицеп X1F8560H040005258	Основные рабочие узлы автомобиля на месте, отсутствует аккумулятор, капот и передние фары с поворотниками. Снят и находится возле автомобиля левый борт кузова. Ключи зажигания отсутствуют. Множественные следы коррозии. Прицеп в наличии, гидравлические шланги в наличии, колеса в наличии приспущены, отсутствует запасное колесо, следы коррозии по бортам.
4	КАМАЗ-55102С с прицепом (самосвал)	КАМАЗ X1F55102C40000813, прицеп X1F8560H040005254B	В наличии отсутствует левый борт кузова, Множественные следы коррозии, автомобиль комплектен. Под колесами свежие следы перемещения автомобиля (примятая трава, отпечатки протектора свежий клок травы в протекторе колеса). Прицеп в наличии, гидравлические шланги в наличии, колеса в наличии приспущены, следы коррозии по бортам. В кузове мусор.

Источник: данные Заказчика, визуальный осмотр Оценщика

8.2. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

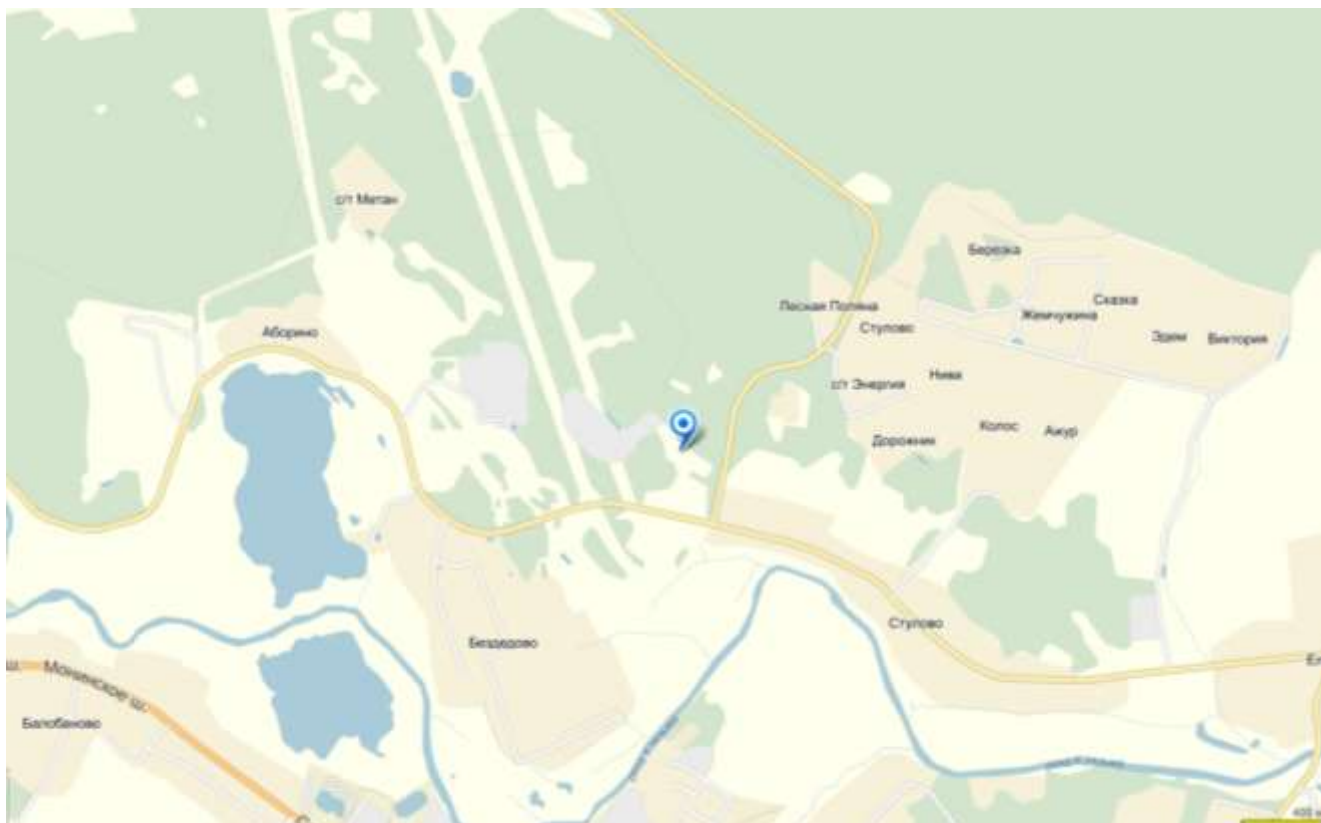
Табл. 8-5. Характеристика местоположения

Показатель	Описание или характеристика показателя
Местоположение	Московская область, Ногинский район, Аксено-Бутырский сельский округ, деревня Стулово
Преобладающая застройка	жилые дома
Транспортная доступность	5,7 км от Горьковского шоссе, 37 км от МКАД по Горьковскому шоссе, от ост. «Ивановское» маршрутное такси 322, 886, 587, 588 до остановки «Академия», далее на автобусе 33 / маршрутном такси 886 до остановки «Монино», далее на автобусе 41 до остановки «Грибное хозяйство», далее пешком 340 м
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	низкая

Показатель	Описание или характеристика показателя
Близость к скоростным магистралям	5,7 км от Горьковского шоссе, 36 км от МКАД по Горьковскому шоссе
Объекты социальной инфраструктуры	отсутствуют
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	низкая
Экологическая обстановка района	удовлетворительная
Объекты промышленной инфраструктуры	имеются

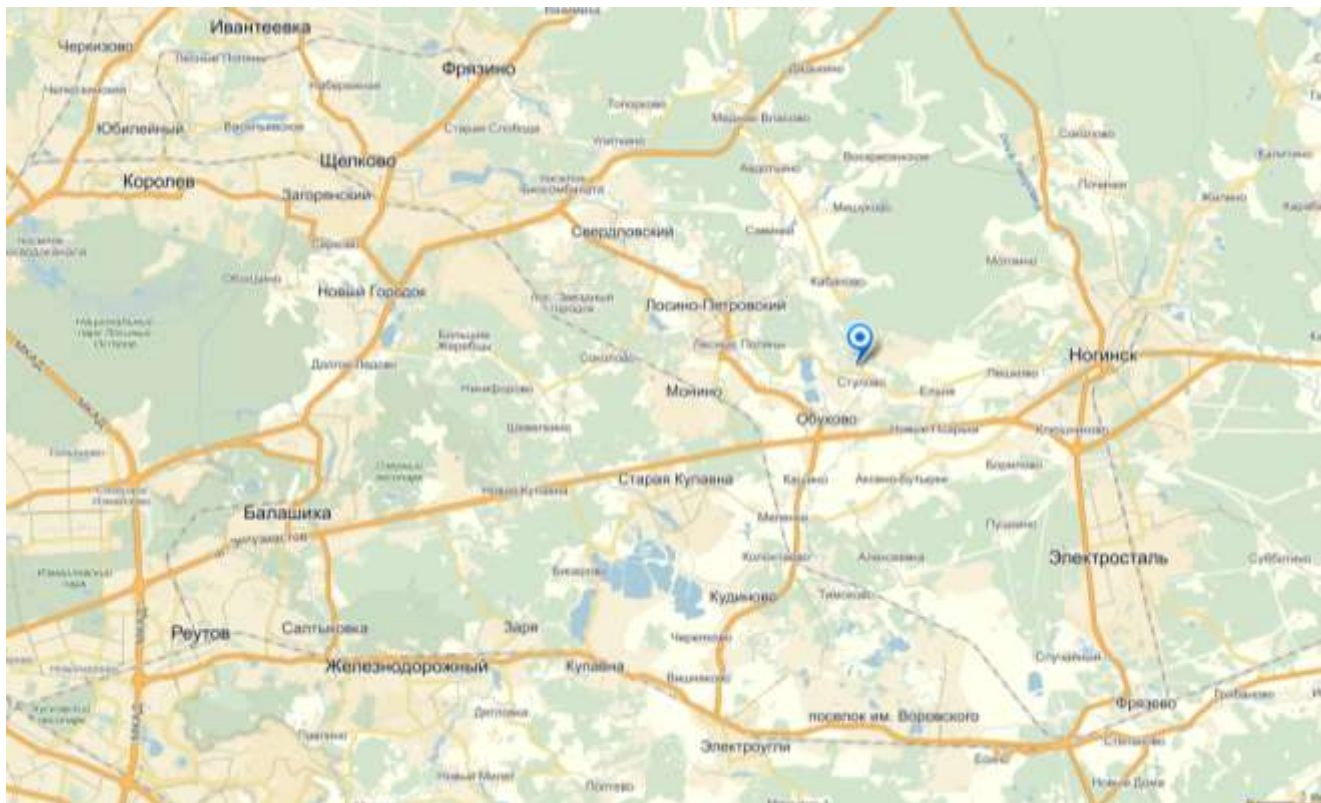
Источник: данные Заказчика, открытые источники

Рис. 8-1. Карта-схема района расположения объекта оценки (крупномасштабная)



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Рис. 8-2. Карта-схема района расположения объекта оценки (мелкомасштабная)



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

8.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

На дату оценки субъектом права объекта оценки является: КХ «Талан». Перечень правоустанавливающих документов представлен в разделе 8.4 настоящего Отчета, скан-копия правоустанавливающих документов представлена в Приложении к настоящему Отчету.

Имущественные права на объект оценки - право собственности третьих лиц. Ограничения (обременения) права на оцениваемые объекты - ипотека, залог транспортных средств .

8.4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчику был направлен Запрос информации для проведения оценочных работ к Договору № 119 ОЦ/2014 от «26» августа 2014 года, скан-копия которого приведена в приложении к настоящему Отчету. Перечень правоустанавливающих документов, технической документации и иных документов, предоставленных Заказчиком, приведен в таблицах ниже.

Табл. 8-6. Документы, предоставленные Заказчиком на здания и сооружения

№ п/п	Наименование	Документы, подтверждающие право на объект	Документы БТИ, другие технические документы	Документы, подтверждающие наличие / отсутствие обременений
1	Здание (цех выращивания)	Выписка из ЕГРП № 77-0-1-71/4067/2014-2990 от 23.07.2014	Технический паспорт здания по состоянию на «28» августа 1999 г.	Договор № 066300/0175-7 об ипотеке (залоге недвижимости) от 07.06.2006, Договор № 086300/0079-7.2 об ипотеке (залоге недвижимости) от 12.11.2008, Договор № 086308/0037-7.2 об ипотеке (залоге недвижимости) от 06.02.2009
2	КТП-275 (СА4У-	Н/Д	Н/Д	Н/Д

№ п/п	Наименование	Документы, подтверждающие право на объект	Документы БТИ, другие технические документы	Документы, подтверждающие наличие / отсутствие обременений
	И672М)			
3	Газопровод среднего давления	Н/Д	Акт определения границ ответственности по газопроводу среднего давления к крестьянскому хозяйству «Талан» между филиалом ООО «Мострансгаз» Ногинским УМГ и к/х «Талан»	Н/Д
4	Силовой кабель воздушных линий	Н/Д	расчет потерь электроэнергии Ногинского РО ОАО «Мосэнергосбыт»	Н/Д

Источник: данные Заказчика

Табл. 8-7. Документы, предоставленные Заказчиком на транспортные средства

№ п/п	Наименование	Заводской номер или VIN	Государственный регистрационный знак	СТС	ПТС	Документы, подтверждающие наличие / отсутствие обременений
1	INFINITI FX 45	JNRBS08W14X404708	H139MH90	Н/Д	50 МУ 861975	Договор № 086308/0031 о залоге транспортных средств от 31.10.2008
2	КАМАЗ-651170 с прицепом бортовой	ХТС65117041105737	H468МК90	50 ТР 619263	50 МУ 861971	Договор № 076300/0111-4 о залоге транспортных средств от 19.10.2007
3	КАМАЗ-55102С с прицепом (самосвал)	КАМАЗ Х1F55102С40000815, прицеп Х1F8560Н040005258	КАМАЗ H441МК90, прицеп ВА860450	КАМАЗ 50 ТР 619264, прицеп 50 ТР 619265	КАМАЗ 50 МУ 861972, прицеп 50 МУ 861974	
4	КАМАЗ-55102С с прицепом (самосвал)	КАМАЗ Х1F55102С40000813, прицеп Х1F8560Н040005254В	КАМАЗ H442МК90, прицеп Н/Д	Н/Д	КАМАЗ 50 МУ 861968, прицеп Н/Д	

Источник: данные Заказчика

8.5. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

Согласно ст. 19 ФСО-1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в Отчете.

«Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки».

В статье 4 ФСО-3 принцип достаточности раскрывается следующим образом:

«Отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой являются Оценщики, подготовившие Отчет (принцип достаточности)».

Анализ этих двух статей ФСО с учетом предшествующей статьи 18 ФСО-1, посвященной анализу Объекта оценки и рынка, показывает, что речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об Объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что

касается данных о рынке, то Оценщики исходили из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Анализ достаточности информации

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки, а также проведенного осмотра оцениваемых объектов.

При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Перечень предоставленной Заказчиком информации приведен на стр. 19.

Анализ достоверности информации

При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиками при определении рыночной стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении рыночной стоимости Объектов оценки.

Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от Заказчика в различных документах на это имущество. Сопоставление производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный (или условный) номер, местоположение и др.

Проведенный анализ показал, что количественный состав и описание имущества для оценки, указанные в предоставленных документах, совпадают с визуальным осмотром, произведенным Оценщиками.

Исходные данные об Объекте оценки для всех трех подходов получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен на стр. 19, а копии представленной документации, согласно статье 11 ФСО-3, приведены в Приложении к Отчету об оценке.

Вывод:

На основании анализа предоставленных документов Оценщики сделали вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки.

Использованная Оценщиками информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках Объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности.
- Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.
- исходя из успешного применения выбранных Оценщиками методов оценки и опираясь на содержание статьи 19 ФСО-1 и статьи 11 ФСО-3, Оценщики считают собранную об Объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

Допущения к источникам информации, использованным в Отчете

В рамках настоящего Отчета Оценщики не проводили экспертизы полученных документов и исходили из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), является достоверной.

1. Информация, используемая в настоящем Отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.

2. Сведения, полученные Оценщиками и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако, Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

3. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщики не располагают данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеют необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражают какого-либо мнения относительно ее корректности.

4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщиков информации или ее отсутствия расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщиков.

5. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких либо других целях.

6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

7. Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

8.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Здание (цех выращивания)



INFINITI FX 45 заводской номер или VIN JNRBS08W14X404708





КАМАЗ-651170 с прицепом бортовой заводской номер или VIN
ХТС65117041105737





КАМАЗ-55102С с прицепом (самосвал) заводской номер или VIN
КАМАЗ Х1F55102С40000815, прицеп Х1F8560Н040005258





КАМАЗ-55102С с прицепом (самосвал) заводской номер или VIN
КАМАЗ Х1F55102С40000813, прицеп Х1F8560Н040005254В





9. РАЙОННЫЙ АНАЛИЗ

Ногинский район — административно-территориальная единица и муниципальное образование на северо-востоке Московской области России. Административный центр — город Ногинск, другие города в районе — Старая Купавна, Электроугли.

Ногинский муниципальный район является одним из самых крупных районов Московской области. Площадь района составляет 89,4 тыс. га. С учетом итогов Всероссийской переписи населения, проходившей в 2010 году, по состоянию на 01.01.2013 на территории Ногинского муниципального района проживает 207,9 тыс. человек.

Экономика Ногинского муниципального района представлена развитым промышленным производством, сельским хозяйством, строительством, предприятиями торговли и общественного питания, транспорта и связи, жилищно-коммунального хозяйства и другими отраслями.

На сегодняшний день на территории района все больше предприятий внедряют природоохранные и ресурсосберегающие технологии, что позволяет значительно повысить качество выпускаемой продукции при меньших затратах.

За 2012 год оборот организаций Ногинского муниципального района по всем видам экономической деятельности составил 150 млрд. рублей, или 128,5% к уровню 2011 года.

Промышленно-хозяйственный комплекс включает, в основном: химическое производство; производство пищевых продуктов, включая напитки; производство резиновых и пластмассовых изделий; производство прочих неметаллических продуктов, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий; целлюлозно-бумажное производство, издательскую и полиграфическую деятельность; текстильное и швейное производство и др.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по промышленным видам деятельности в 2012 году составил 57 263,2 млн. рублей. В 2014 году объем отгруженных товаров прогнозируется на уровне 73 109,4 млн. рублей (по 1 варианту)¹ или 74 228,3 млн. рублей (по 2 варианту), темп роста к предыдущему году - 113,8% и 115,6% соответственно.

В 2012 году крупными и средними предприятиями сельскохозяйственного назначения отгружено товаров собственного производства на сумму 641,5 млн. рублей, темп роста 135,3%. Тенденция умеренного роста сельскохозяйственного производства сохранится в 2014-2016 годах.

Экономика района характеризуется высоким инвестиционным потенциалом. В 2012 году в Ногинском муниципальном районе предприятиями и организациями всех форм собственности в целом по всем видам экономической деятельности инвестировано в основной капитал 8,4 млрд. рублей, что на 8,5% больше, чем в 2011 году. Основные инвестиции были направлены в промышленность, торговлю, в развитие транспортной инфраструктуры и транспортной логистики, жилищное строительство. На промышленных предприятиях постоянно происходил процесс обновления фондов, применялись

¹ первый вариант (инерционный) отражает сложившуюся тенденцию развития экономики Ногинского муниципального района, второй вариант (умеренно оптимистический) предполагает улучшение конкурентоспособности в основных сферах экономической деятельности и активизацию экономических процессов за счет реализации комплекса мер по ускорению экономического роста, включая меры по увеличению расходов инвестиционного характера, в том числе в рамках реализации приоритетных национальных проектов.

инновационные технологии. В 2013 году инвестировано в основной капитал за счет всех источников финансирования 9 080,86 млн. рублей, индекс физического объема составил 101,6%. В 2014 году прогнозируется рост инвестиций в основной капитал, при этом индекс физического объема составит: в 2014 году –101,0% (по 1 варианту) или 103,1% (по 2 варианту).

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников (по полному кругу организаций) за 2013 год составила 31 005,4 рубля. В 2014 году прогнозируются положительные темпы роста среднемесячной номинальной начисленной заработной платы (по полному кругу организаций) в размере 109,0% (по 1 варианту) или 109,3% (по 2 варианту).

Потребительский рынок Ногинского муниципального района представлен розничной торговлей, общественным питанием и оказанием платных услуг населению. Розничную торговлю в районе осуществляют организации различных видов экономической деятельности, а также физические лица, занимающиеся индивидуальной предпринимательской деятельностью. Оборот розничной торговли в 2013 году составил 35 081,3 млн. рублей. Индекс физического объема - 107,3%. Прогнозные показатели на 2014 год по двум вариантам рассчитаны с учетом предполагаемых ввода в эксплуатацию торговых площадей: 39 548,3 млн. рублей (по 1 варианту) или 39 779,9 млн. рублей (по 2 варианту), индекс физического объема - 107,6% (по 1 варианту) или 108,2% (по 2 варианту).

В Ногинском муниципальном районе активно ведется строительство и реконструкция объектов производственного, жилищно-коммунального назначения, социально-культурной сферы, образования и здравоохранения.

Интенсивное жилищное строительство – это отражение динамичного развития, инвестиционной привлекательности района. В 2012 году за счёт всех источников финансирования введено 100,24 тыс. кв. м жилья, что на 46,5% больше, чем в 2011 году. Жилищный фонд на конец 2012 года составил 5 401,2 тыс. кв. метров общей площади с учетом ввода жилья за счет всех источников финансирования. К концу 2016 года жилищный фонд увеличится на 386,2 тыс. кв. метров (по 1 варианту) или на 496,7 тыс. кв. метров (по 2 варианту).

Источник: <http://ног.рф>

10. ОБЗОР РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективным использованием объекта оценки является его фактическое использование в качестве производственно-складского здания и сооружений. Таким образом, в рамках данного отчета приводится обзор рынка производственно-складской недвижимости Московского региона.

10.1. ОБЩАЯ СИТУАЦИЯ

Сейчас рынок переживает не самый простой период, что связано, прежде всего, с внешними факторами – политическими и во многом следующими за ними экономическими. Однако развитие складского сегмента не остановилось: усиливается региональный девелопмент, идет оптимизация логистики в Московском регионе. Ставки аренды формируются под влиянием баланса спроса и предложения, а усиливающаяся борьба за клиента приводит к конкуренции в уровне качества.

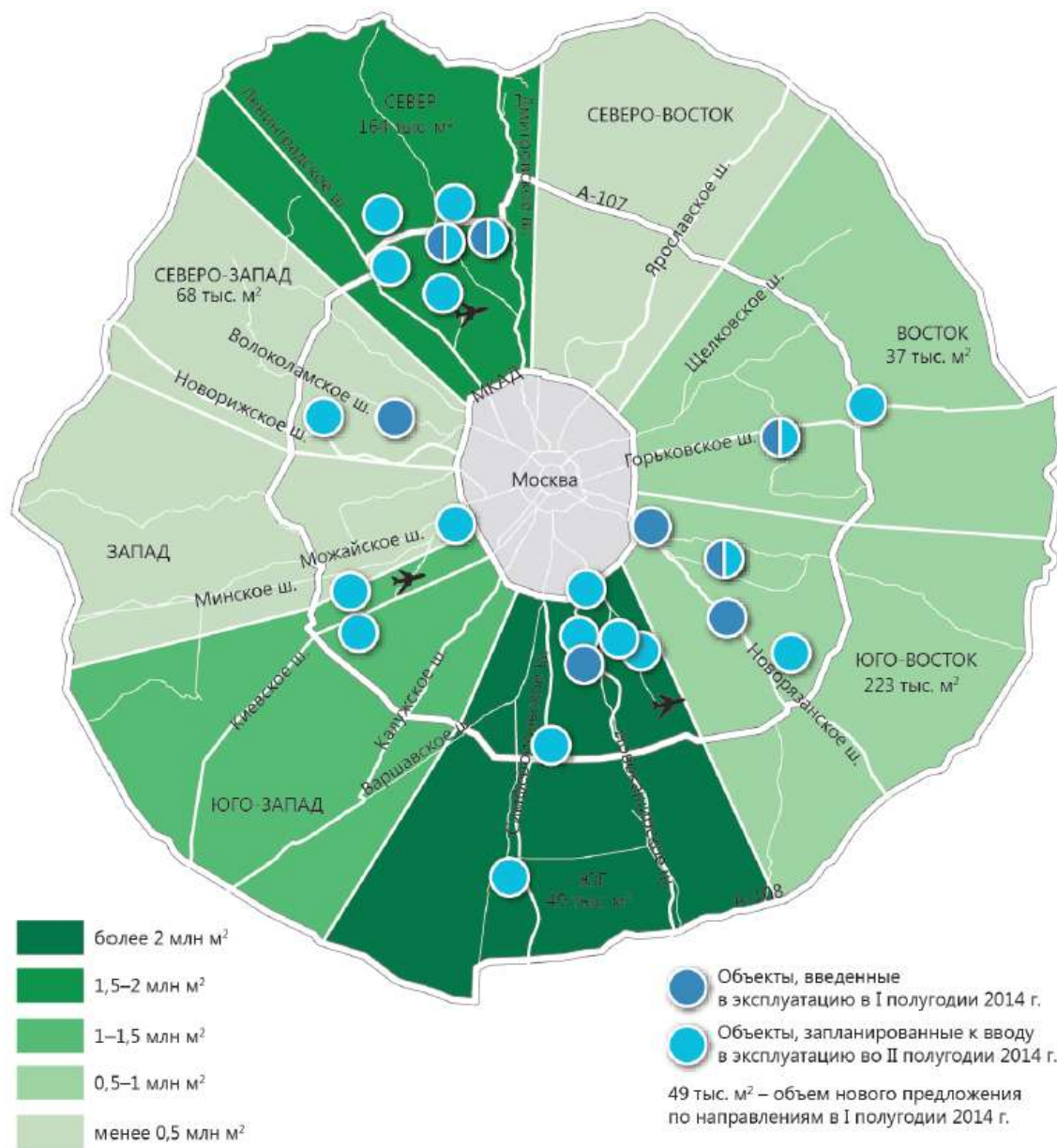
Сейчас трудно рассчитывать на привлечение зарубежного финансирования и активные действия на инвестиционном рынке со стороны крупных иностранных инвестфондов, и в ближайшие год-два девелоперам предстоит ориентироваться на российские деньги. При этом из-за снижения спроса список компаний, занимающихся строительством логистических комплексов, может поредеть – в сегменте усилится специализация девелоперских организаций. Что касается спроса, то дистрибьюторские и торговые компании останутся локомотивом развития складского рынка в России, и уже сейчас можно прогнозировать укрупнение ряда компаний и оптимизацию их логистических потоков, что приведет к значительным по размеру сделкам на складском рынке.

10.2. ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В первом полугодии 2014 г. на рынке качественной складской недвижимости Московского региона наблюдались высокие темпы строительства: за отчетный период было введено в эксплуатацию около 540 тыс. кв. м, это в 2 раза больше, чем в аналогичном периоде прошлого года. Новое предложение на 62% сформировано новыми объектами и на 38% – очередными фазами существующих комплексов. Отметим, что в течение первых 6 месяцев текущего года на рынок вышло около половины от ожидаемого за весь 2014 г. объема ввода.

Основными направлениями активного строительства складских комплексов в текущем году являются север (между Ленинградским и Дмитровским шоссе, в непосредственной близости от трассы А-107 «Бетонка») и юго-восток (Новорязанское шоссе) Московской области. По итогам полугодия на эти направления пришлось порядка 70% от всего объема ввода на рынке Московского региона. Остальные 30% суммарно пришлось на северо-запад, восток и юг Подмоскovie.

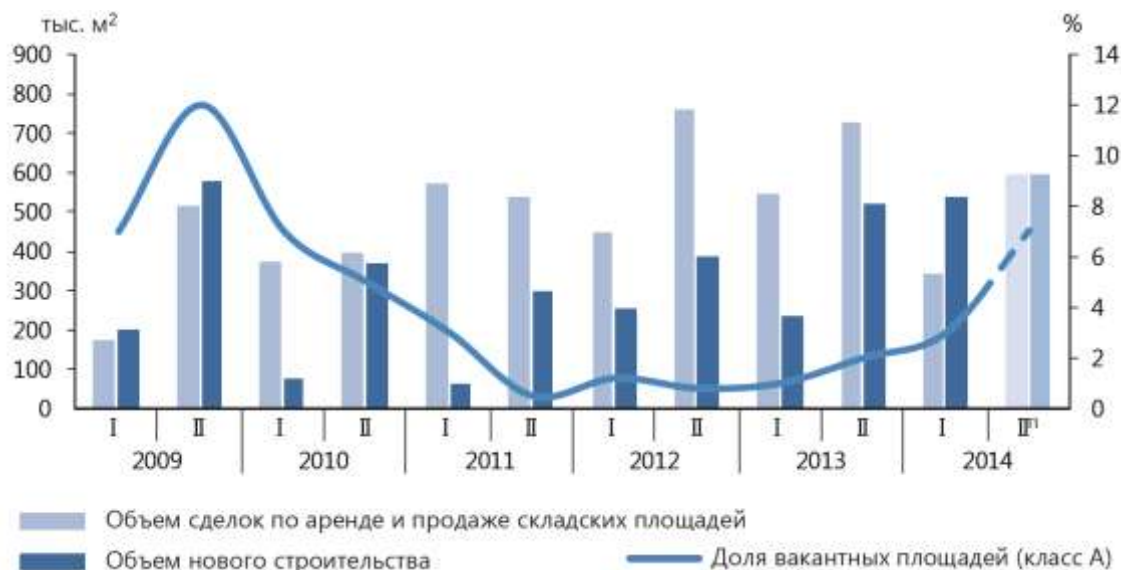
Рис. 3. Объем предложения свободных площадей, готовых к въезду



Источник: Knight Frank Research, 2014

Активное строительство складских комплексов в северной части области обусловлено рядом причин. Прежде всего, северное направление Московского региона – одна из ключевых транспортных артерий, по которой осуществляется доставка товаров из ряда европейских и азиатских стран через порт Санкт-Петербурга в Москву. Тем самым спрос на складские помещения в этом направлении был традиционно достаточно высок. Однако длительное время основной объем предложения здесь формировали небольшие и средних размеров складские объекты, а также помещения, построенные для собственных нужд, а единственным крупным качественным складским комплексом оставался МЛП Ленинградский Терминал (общая площадь комплекса – 197 тыс. кв. м).

Рис. 4. Динамика нового предложения, объема поглощения и доли вакантных площадей на рынке качественной складской недвижимости Московского региона



Источник: Knight Frank Research, 2014

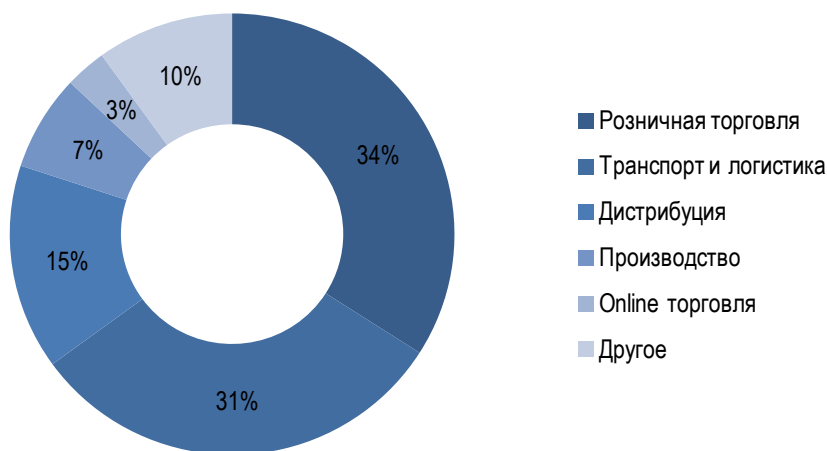
10.3. СПРОС

В первом полугодии 2014 г. на рынке Московского региона больше всего сделок аренды и покупки было заключено в объектах, расположенных на тех же направлениях, где ведется активное строительство складских объектов. Наибольший объем поглощения (около 44%) пришелся на юго-восток (в основном вдоль Новорязанского шоссе), на северном направлении (между Ленинградским и Дмитровским шоссе) было арендовано порядка 27% всего объема сделок, заключенных в Московском регионе. На южных направлениях (юг и юго-запад) было арендовано и приобретено конечными пользователями порядка 50 тыс. кв. м или 16% от общего объема поглощения.

В условиях нестабильного рынка основными потребителями складских помещений остаются крупные торговые сети и дистрибьюторы, которые вытесняют малый и средний бизнес. По сравнению с небольшими игроками крупные игроки потребители складских помещений имеют доступ к более дешевому и стабильному финансированию.

По итогам первого полугодия 2014 г. в Московском регионе компании розничной торговли и дистрибьюторы приобрели и арендовали около половины всего объема заключенных на рынке сделок, что сравнимо с показателем первого полугодия 2013 г. Около 31% заняли логистические и транспортные компании, 7% – производственные компании, 10% – компании других сфер бизнеса, например оказывающие услуги архивного хранения документов. Отметим, что по сравнению с первым полугодием 2013 г., когда доля компаний online торговли составила порядка 15%, в первом полугодии 2014 г. она снизилась до уровня 3%.

Рис. 5. Основные потребители складских помещений



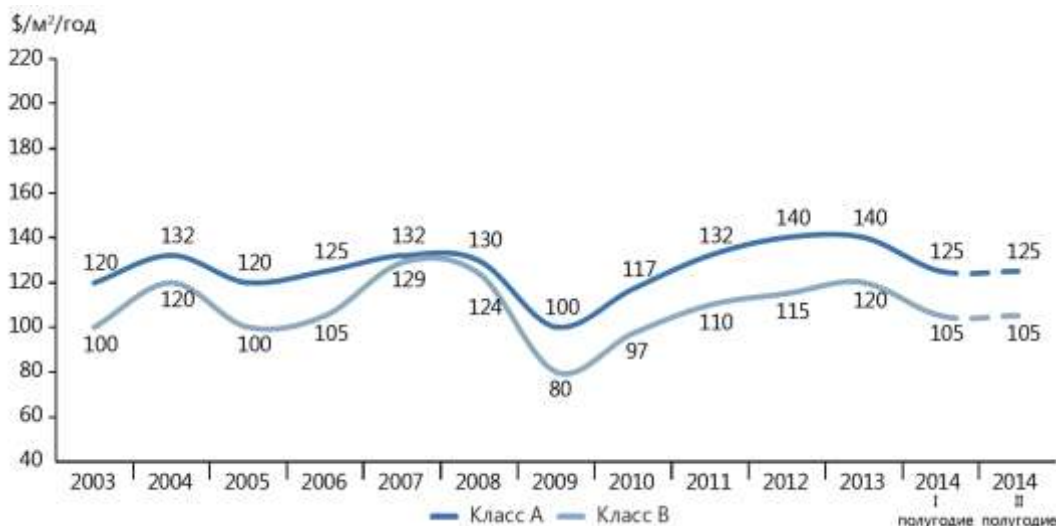
Источник: Knight Frank Research, 2014

Продолжительная экономическая неопределенность влияет на увеличение сроков заключения договоров покупки качественных складских площадей: за отчетный период конечными пользователями на рынке Московского региона было приобретено в 1,9 раз меньше площадей, чем в аналогичном периоде прошлого года. Однако анализ текущей активности покупателей позволяет прогнозировать годовой объем сделок покупки качественных складов в Московской области на уровне не менее 170 тыс. кв. м, что сопоставимо с показателем 2011 г.

10.4. КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Несмотря на колебания курса доллара по отношению к рублю, собственники складских помещений не готовы идти на значительные уступки и понижать цену продажи: так, в течение первого полугодия 2014 г. цена предложения 1 кв. м в качественном складском комплексе класса А сохранялась на уровне \$1 200–1 400 (без учета НДС). Это во многом обусловлено ростом стоимости импортируемых товаров, используемых при строительстве объектов. При этом полное замещение импорта невозможно, поскольку неизбежно приведет к снижению качества будущего здания.

Рис. 6. Динамика средних заявляемых ставок аренды на складские площади в Московском регионе



Источник: Knight Frank Research, 2014

По итогам первого полугодия 2014 г. средняя ставка предложения в складских объектах классах А установилась на уровне \$120–130 за кв. м в год в классе А (triple net – без учета операционных расходов, коммунальных платежей и НДС).

В сегменте складов класса С, D распространена практика формирования ставок, включающих кроме самой аренды (т.е. права временного владения и пользования недвижимым имуществом) и другие составляющие расходной части арендатора. Это услуги по эксплуатации, коммунальные услуги (полностью или частично), НДС. При этом какой-либо устойчивой практики, общей для рынка, нет. В каждом отдельном случае необходимо разбираться в том, что конкретно предлагается арендатору. При этом значительную роль в размере как цены продажи, так и арендной ставки играют характеристики самого объекта (близость к основным магистралям, МКАД, состояние помещений и т.д.). При проведенном Оценщиком анализе рынка были выявлены объекты со значительным разбросом цен и арендных ставок. Усредненный диапазон величины запрашиваемой арендной ставки производственно-складской недвижимости класса С на рынке восточного региона московской области варьируется в пределах от 2 000 до 4 000 руб. за кв. м в год. Цена предложения продажи нежилой производственно-складской недвижимости класса восточного региона Московской области может составить от 5 500 до 17 000 руб. за кв. м.

Отмечается некоторая дифференциация ставок аренды в зависимости от направления. На севере Московского региона (между Ленинградским и Дмитровским шоссе, в непосредственной близости от трассы А-107 «Бетонка») ввиду высокого объема строительства складских площадей (в первом полугодии введено в эксплуатацию порядка 30% от всего объема нового предложения и до конца года ожидается еще порядка 300 тыс. кв. м) ставка предложения может составить 120–125 \$/м2/год (triple net). При этом на западном и южном направлениях коррекции ставок аренды практически не наблюдается. Это связано с уменьшением объема площадей, свободных для аренды на этих направлениях Московской области, а также небольшими (по сравнению с северным и юго-восточным направлениями) объемами новых складских помещений в текущем году. Количество договоров аренды, где ставка номинирована в рублях, не возрастает в связи с тем, что складские комплексы, как и раньше, преимущественно закредитованы в валюте. При этом переходу на рублевые кредиты мешает в том числе и неготовность арендаторов соглашаться на рублевую ставку индексации, равную российской инфляции.

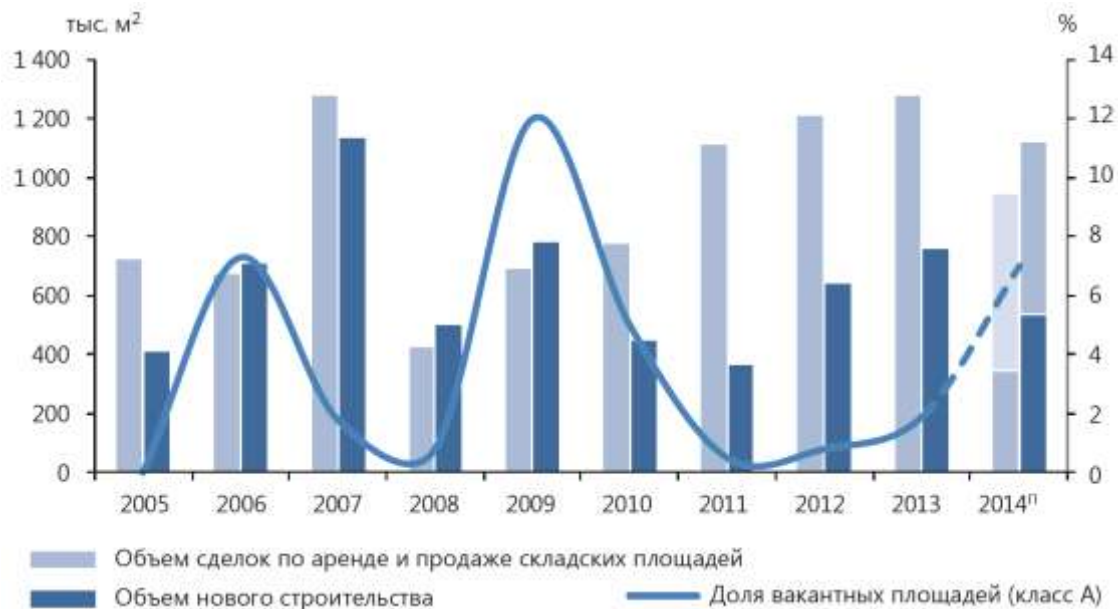
10.5. ПРОГНОЗ

Во втором полугодии 2014 г. в Московском регионе ожидается выход на рынок около 500 тыс. кв. м качественных складских площадей. С учетом планируемого ввода текущий год станет рекордным по объему нового предложения с 2008 г., а общий объем рынка качественных современных складов в Московском регионе достигнет значения 9 млн кв. м.

В условиях ожиданий очередной волны экономической и политической нестабильности потенциальные арендаторы и покупатели качественных складских площадей могут корректировать планы развития, откладывая их на более поздний срок до момента стабилизации на рынке. С учетом этого ожидаемый во втором полугодии объем поглощения на российском рынке составляет около 700–800 тыс. кв. м.

Ввиду высокого объема строительства складских помещений, а также увеличения сроков заключения договоров аренды и продажи к концу 2014 г. уровень вакантных площадей на рынке Московского региона, вероятнее всего, увеличится до значения 7–8%.

Рис. 7. Динамика объема поглощения, нового предложения и ставок аренды на рынке качественной складской недвижимости Московского региона



Источник: Knight Frank Research, 2014

К концу года средние ставки предложения в складских объектах класса А сохранятся на уровне \$120–130 за кв. м в год (triple net).

11. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ

В июле 2014 года после снижения на протяжении предыдущих двух месяцев экономический рост восстановился. Прирост ВВП с исключением сезонного и календарного факторов, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,2 % против снижения на 0,2 % в июне и на 0,4 % в мае. Положительное влияние на динамику ВВП в июле оказали обрабатывающие производства, производство электроэнергии, газа и воды, розничная торговля. Со стороны производства усиливается положительный эффект, связанный с динамикой сельского хозяйства. При этом основное отрицательное влияние на общеэкономическую динамику в июле оказало резкое снижение динамики экспорта нефти и газа, а также прекращение роста в строительстве.

Росстат опубликовал предварительную оценку ВВП за II квартал текущего года. Прирост ВВП во II квартале 2014 г. относительно соответствующего периода 2013 года, по предварительной оценке, составил 0,8 %, что оказалось на 0,3 процентного пункта ниже предварительной оценки Минэкономразвития России. С учетом этого Минэкономразвития России скорректировало оценку прироста ВВП с исключением сезонного фактора во II квартале по отношению к I кварталу до 0,0 % против 0,1 % по предыдущей оценке.

Также была уточнена в сторону понижения годовая оценка ВВП за май с 1,3% до 1,2% и июнь с 0,6% до -0,1%. В июле снижение динамики ВВП по отношению к соответствующему периоду прошлого года, по оценке Минэкономразвития России, составило 0,2%. Негативным моментом июля стал переход в область отрицательных значений динамики строительства, а также инвестиций. Существенным позитивным моментом стало ускорение роста обрабатывающих производств, сельского хозяйства, розничной торговли и возобновление роста производства и распределения электроэнергии, газа и воды.

По итогам января-июля прирост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,7% к соответствующему периоду 2013 года. При этом в отрицательной зоне остаётся динамика таких показателей, как производство и распределение электроэнергии, газа и воды, инвестиции, строительство. По другим макроэкономическим показателям наблюдается рост относительно семи месяцев 2013 года.

По оценке Минэкономразвития России, динамика инвестиций в основной капитал с исключением сезонного фактора в июле осталась положительной, но значительно замедлилась - до 0,3 % против 0,8% в июне по отношению к предыдущему месяцу. По оценке Росстата, годовая динамика инвестиций в основной капитал в июле вновь показала отрицательные темпы, снизившись на 2,0% по отношению к июлю 2013 года.

Одним из основных факторов ухудшения инвестиционной активности в июле стало прекращение роста в строительстве. Объемы работ по виду деятельности «Строительство» с исключением сезонного и календарного факторов, по оценке Минэкономразвития России, в июле показали нулевую динамику после роста в июне, а темпы снижения к июлю 2013 г. составили 4,6 процента.

С исключением сезонной и календарной составляющих по промышленному производству в целом после снижения в июне в июле рост возобновился (на 0,2 %) к предыдущему месяцу. В добыче полезных ископаемых нулевая динамика, сохранявшаяся в мае-июне, сменилась снижением в июле на 0,2%. В обрабатывающих производствах, напротив, после спада в июне в июле зафиксирован рост (на 0,3%). В

производстве и распределении электроэнергии, газа и воды также после снижения в июне вновь произошёл рост (на 0,5 процента).

В отраслях промежуточного спроса в июле сократился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве кокса и нефтепродуктов, в химическом производстве; рост возобновился в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов и продолжился в производстве резиновых и пластмассовых изделий.

Из потребительских отраслей в июле возобновился рост производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака, текстильного и швейного производства; продолжается сокращение в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве машин и оборудования, возобновился рост в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования; продолжился рост в производстве транспортных средств и оборудования.

Динамика производства сельского хозяйства с исключением сезонности в июле составила 5,0% после нулевых темпов в июне.

В июле, по оценке Минэкономразвития России, реальные располагаемые доходы населения с исключением сезонного фактора возобновили рост, который составил 2,3% после снижения на 2,6 % в июне по отношению к предыдущему месяцу.

Росстат уточнил динамику реальной заработной платы за июнь, повысив её прирост к июлю 2013 г. до 2,1% против 1,7 % по предыдущей оценке. Минэкономразвития России скорректировало в сторону повышения сезонноочищенную оценку июня с -0,3 % до 0,1 %. Прирост с исключением сезонного фактора в июле составил 0,2 процента.

Динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора по отношению к предыдущему месяцу после снижения на протяжении трех последовательных месяцев в июле перешла в положительную область, составив 0,4 %.

Месячная динамика платных услуг населению с марта текущего года не показывает положительного роста. В июле отрицательные темпы с исключением сезонного фактора, по оценке Минэкономразвития России, составили 0,3 % по отношению к предыдущему месяцу.

На рынке труда на протяжении последних трёх месяцев ситуация не меняется. Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора), по оценке Минэкономразвития России, в июле сохранился на уровне мая-июня и составил 5,2 процента.

Экспорт товаров в июле 2014 г., по оценке, составил 40,1 млрд. долл. США (91,6% к июлю 2013 г. и 98,3% к июню 2014 года).

Импорт товаров в июле текущего года, по оценке, составил 28,8 млрд. долл. США (95,2% к июлю 2013 г. и 107,5% к июню 2014 года).

Положительное сальдо торгового баланса в июле 2014 г., по оценке, составило 11,2 млрд. долл. США, относительно июля предыдущего года снизилось на 16,4 процента

В июле 2014 г. инфляция составила 0,5%, с начала года – 5,3% (в июле 2013 г. – 0,8%, с начала года – 4,4%). Показатель инфляции за годовой период снизился до 7,5% с 7,8% в июне.

Табл. 11-1. Основные показатели развития экономики (в% к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатель	2013 год		2014 год		
	июль	январь-июль	июнь	июль	январь-июль
ВВП	101,6	101,0	99,9	99,8	100,7
Индекс потребительских цен, на конец периода	100,8	104,4	100,6	100,5	105,3
Индекс промышленного производства	100,8	99,9	100,4	101,5	101,5
Обрабатывающие производства	101,5	99,7	100,3	102,4	102,6
Индекс производства продукции сельского хозяйства	105,4	102,2	101,4	108,5	103,5
Инвестиции в основной капитал	102,4	99,8	100,5	98,0	97,4
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	106,1	99,7	101,2	95,4	97,0
Ввод в действие жилых домов	99,4	106,1	135,3	138,5	131,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения	104,1	104,3	97,1	102,3	100,2
Реальная заработная плата	106,4	105,5	102,1	101,8	103,1
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	30229	28992	33726	32715	31681
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,3		4,9	4,9	
Оборот розничной торговли	104,5	104,0	100,7	101,1	102,4
Объем платных услуг населению	102,4	102,1	101,1	100,6	100,9
Экспорт товаров, млрд. долл. США	43,7	296,2	40,7	40,1	295,7
Импорт товаров, млрд. долл. США	30,3	191,3	26,8	28,8	181,6
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	108,2	106,8	108,9	105,4	107,0

Источник: <http://www.economy.gov.ru>

12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех методов оценки.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

- Юридическая правомочность. Рассмотрение только тех способов использования объекта, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.
- Физическая возможность. Рассмотрение физически реальных для данной местности способов использования.
- Экономическая приемлемость. Рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта.
- Максимальная эффективность. Рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

12.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного

Анализ наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доход от нового улучшения будет больше чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительства альтернативных объектов.

Рассматривать земельный участок, на котором находятся оцениваемое здание и сооружения, как свободный нецелесообразно, так как затраты на снос существующих улучшений для создания новых делают реализацию этих вариантов экономически неэффективными. Поэтому был проведен анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями.

Наиболее эффективное использование земельного участка как улучшенного

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования указанным выше критериям.

Для того чтобы сделать выводы об использовании земельного участка как застроенного, следует провести расчёты рыночной стоимости оцениваемого объекта при рассмотрении различных способов его использования. Однако, в тех случаях, когда Оценщик способен сделать обоснованное заключение по данному вопросу по иным основаниям, не требующим выполнения большого количества расчётов, стандарты оценки, используемые в настоящей работе, не запрещают ему отказаться от соответствующих вычислений. Вывод о НЭИ можно сделать из анализа среды, окружающей объект, известных перспектив

её изменения, исследования свойств самого объекта и т. д. Вывод о наиболее эффективном использовании Объекта оценки может быть и результатом формально-логического анализа, если он приводит к единственному решению. В последнем случае необходимо убедиться лишь в том, имеет ли объект положительную рыночную стоимость.

На втором этапе требуется рассмотрение возможных вариантов использования существующих улучшений. При этом вначале следует отметить, что эксплуатация оцениваемых объектов как жилых невозможна, так как они являются объектами нежилого назначения. В текущих рыночных условиях основными теоретически возможными вариантами использования улучшений земельных участков, позволяющими получать рациональный уровень дохода, являются следующие варианты (в порядке возрастания доходности):

- как зданий производственно-складского назначения;
- как зданий офисного назначения;
- как зданий торгового назначения.

Юридическая правомочность

При рассмотрении возможных вариантов использования зданий в первую очередь следует учитывать существующие охранные ограничения и требования действующих градостроительных нормативных документов, обременяющих объект.

Согласно функциональному и текущему назначению, оцениваемые объекты являются нежилыми отдельностоящим зданием и сооружениями, поэтому целесообразно рассмотреть варианты их использования под коммерческое назначение (офисное, торговое или производственно-складское назначение).

Физическая возможность

Эксплуатация оцениваемого здания в качестве производственно-складского физически возможна, так как присутствуют главные ценообразующие параметры, характерные для данного сегмента недвижимости: площадь объекта, высота потолков, возможность установки специализированного оборудования для осуществления производственно-складской деятельности, подъезд грузового транспорта.

Для здания торгово-офисного назначения основными ценообразующими параметрами являются: местоположение (включая высокую плотность пешеходных и транспортных потоков в непосредственной близости от объекта, незначительное удаление от локальных центров притяжения), площадь, состояние объекта, наличие витринных окон и др. Кроме этого, выбор торгового назначения, допускаемого правилами зонирования и потребностями социума, в качестве наилучшего, должен быть поддержан выбором типа (категории) заведения, размера и характера планировки здания, продуктовой гаммы и пула арендаторов, обеспечивающих наибольшую эффективность (доходность). Учитывая вышесказанное, Оценщик делает вывод о невозможности использования оцениваемого объекта в качестве торгово-офисного помещения.

Экономическая приемлемость

Рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта. Критерием экономической приемлемости является возврат капитала, превышающего расходы на компенсацию затрат: на содержание, финансовых обязательств и самих инвестиций. Учитывая юридическую правомочность и физическую осуществимость, экономически целесообразно использовать оцениваемое здание в качестве производственно-складского.

Максимальная эффективность

Максимальная эффективность основывается на вышеприведенных критериях - на юридически правомочном, физически осуществимом и экономически приемлемом варианте.

После проведенного анализа среднерыночных данных и типичных условий, свойственных сегменту коммерческой недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим использованием оцениваемого объекта с учетом законодательно разрешенного, физически осуществимого, финансово обоснованного и обеспечивающего наивысшую стоимость недвижимости является его фактическое использование в качестве производственно-складского здания и сооружений.

12.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

При оценке транспортных средств анализ наиболее эффективного использования носит ограниченное применение. В рамках анализа наиболее эффективного использования при оценке транспортных средств обычно рассматривается два альтернативных варианта:

- продолжение эксплуатации объекта оценки в соответствии с его текущим использованием;
- утилизация объекта оценки и реализация на рынке скрапа и вторичного сырья.

Наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов является их использование по прямому функциональному назначению в соответствии с условиями нормальной и регламентированной эксплуатации согласно требованиям соответствующей технической документации с учетом необходимости проведения ремонтных работ.

Оценщик считает нецелесообразным рассматривать иные варианты использования оцениваемых объектов. Существующее использование имущества, не требующего ремонта, предполагает продолжающееся использование в том виде, в котором оно использовалось на дату определения стоимости, а объектов, требующих проведения ремонта – выполнение ремонтных работ и использование по прямому назначению.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что наиболее эффективным использованием оцениваемых транспортных средств является их фактическое использование в качестве транспортных средств.

13. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

На основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» статьи 14 «Права оценщика»: «...Оценщик имеет право: применять самостоятельно подходы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки».

На основании Федерального Стандарта Оценки (ФСО-1), утверждённого приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 256 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» пункт 20 параграфа 4: «...Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки».

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При использовании данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать доход, который выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Сравнительный подход к оценке предполагает, что ценность объекта определяется тем, за какую цену он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

14. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

14.1. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход к оценке недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

На момент проведения оценки для оцениваемого здания (цех выращивания) на рынке недвижимости имела информация о сдаче в аренду сходных по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим их стоимость, объектов, в связи с чем Оценщику удалось выбрать объекты-аналоги с использованием минимального количества корректировок, поэтому доходный подход применялся. Для остальных объектов (КТП-275 (СА4У-И672М), газопровод среднего давления, силовой кабель воздушных линий) доходный подход не применялся, так как на момент проведения оценки на рынке недвижимости отсутствовала информация о сдаче в аренду объектов по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим их стоимость, схожих с оцениваемыми объектами.

Основные методы, используемые для оценки зданий и сооружений в рамках подхода:

- метод прямой капитализации дохода (предполагается, что приносимый объектом доход, будет относительно постоянным);
- метод дисконтирования денежных потоков (применяется при условии, что доход, приносимый объектом, будет непостоянным во времени; учитывает изменения на рынке недвижимости (рост цен, спад), а также необходимые инвестиции в объект на любом этапе владения им).

Метод дисконтирования денежных потоков - оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках с учетом степени риска, связанного с использованием объекта. В этом случае стоимость недвижимости определяется как сумма текущих стоимостей будущих доходов путем раздельного дисконтирования каждого из периодических потоков дохода и спрогнозированной будущей стоимости недвижимости, за которую она может быть продана в конце периода владения. При этих расчетах используется ставка дисконтирования – соответствующая ставка дохода на капитал, называемая нормой прибыли или нормой отдачи.

Метод позволяет учитывать текущую стоимость денежных потоков, которые могут произвольно изменяться и иметь различный уровень риска. Общая модель метода дисконтирования денежных потоков:

$$PV = \frac{I_1}{1+Y} + \frac{I_2}{(1+Y)^2} + \frac{I_3}{(1+Y)^3} + \dots + \frac{I_n}{(1+Y)^n}, \text{ где}$$

PV – текущая стоимость,

n – число периодов;

I_n – доход n периода;

Y – ставка дисконтирования.

Сокращенно эту модель можно представить в следующем виде:

$$PV = \sum_{i=q}^n \frac{NOI_i}{(1+Y)^i} + \frac{FV_n}{(1+Y)^n}$$

или

$$PV = \sum_{i=1}^n I_i * F4(n, Y), \text{ где}$$

FV – цена перепродажи объекта в конце периода владения (реверсия);

n – период владения;

i – год прогнозного периода;

$F4(n, Y)$ – текущая стоимость единицы (четвертая функция сложного процента) для n периода при ставке дисконтирования Y .

То есть текущая стоимость недвижимости в соответствии с методом дисконтирования денежных потоков определяется как сумма текущих стоимостей доходов за каждый период владения и реверсии.

Ставка дисконтирования иначе называется нормой отдачи на инвестиции. Она характеризует эффективность капиталовложений, учитывает весь совокупный доход (доход на инвестиции и доход от изменения стоимости актива), приводит в соответствие по факторам времени и риска первоначальные инвестиции и реализуемый экономический эффект. Если анализируется чистый операционный доход от эксплуатации, то применяется ставка дисконтирования, учитывающая ставку дохода и ставку процента.

Потоки дохода прогнозируются на основании тщательного анализа текущего состояния рынка недвижимости и тенденций его изменения. При этом предполагаемые расходы на реконструкцию или модернизацию должны вычитаться из потоков дохода соответствующего периода.

Выбор ставки дисконтирования основан на анализе доступных альтернативных вариантов инвестиций с сопоставимым уровнем риска, т.е. анализируется альтернативная стоимость капитала. Этот метод требует учета и анализа показателей дохода и капитала за весь инвестиционный период.

Преимущества метода дисконтирования денежных потоков:

- учитывает динамику рынка;
- применим в условиях нестабильного рынка;
- учитывает неравномерную структуру доходов и расходов;
- применим для объектов, находящихся на стадии строительства или реконструкции.

Данный метод довольно сложен в применении, к тому же высока вероятность ошибки в прогнозировании, неточность увеличивается в процессе преобразования прогнозируемых доходов в текущую стоимость.

В рамках настоящего исследования целесообразным представляется использование метода прямой капитализации. Данный метод используется в тех случаях, когда наиболее вероятным представляется заключение договоров аренды на срок до года с фиксированной арендной платой или у Оценщика есть основания предполагать, что доход, приносимый объектом, будет относительно постоянным.

Метод прямой капитализации

Основой данного метода является текущий денежный доход, получаемый владельцем объекта недвижимости. Рыночная стоимость оцениваемых объектов будет равна чистому операционному доходу, деленному на коэффициент капитализации:

$$V = I/R, \text{ где}$$

V – стоимость объекта оценки,

I – чистый операционный доход,

R - коэффициент капитализации.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов.

Действительный валовой доход рассчитывается как потенциальный валовой доход с учетом реальной загрузки и потерь от неплатежей.

Для определения потенциального валового дохода необходимо установить рыночную арендную ставку на аналогичные объекты.

Первым шагом данного анализа является определение потенциального валового дохода.

14.1.1. Потенциальный валовой доход

Для определения потенциального валового дохода необходимо установить рыночную арендную ставку на аналогичные объекты. С этой целью был проанализирован рынок аренды аналогичных объектов и выбраны аналоги. Для объектов-аналогов были определены арендные ставки за 1 кв. м в год, в которые далее вносятся поправки с тем, чтобы учесть их отличия от объекта - оценки. Полученная таким образом арендная ставка умножается на площадь оцениваемого объекта.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов он использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход применяется потому, что покупатель прежде, чем принять решение о покупке недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Табл. 14-1. Расчет величины арендной ставки

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Точная ссылка на источник информации	http://www.cian.ru/rent/commercial/1483861/	http://www.cian.ru/rent/commercial/1344452/	http://www.cian.ru/rent/commercial/1553560/	-
Арендная ставка, руб. за кв. м в год	2 220	2 520	2 400	
Передаваемые права на объект	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	0%	0%	0%	
Скорректированная арендная ставка, руб. за кв. м в год	2 220	2 520	2 400	
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	0%	0%	0%	
Скорректированная арендная ставка, руб. за кв. м в год	2 220	2 520	2 400	
Условия сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	0%	0%	0%	
Скорректированная арендная ставка, руб. за кв. м в год	2 220	2 520	2 400	
Дата предложения	Август 2014	Август 2014	Август 2014	26 августа 2014 г.
Корректировка	0%	0%	0%	
Скорректированная арендная ставка, руб. за кв. м в год	2 220	2 520	2 400	
Снижение цены в процессе торгов	Цена предложения, торгов есть	Цена предложения, торгов есть	Цена предложения, торгов есть	
Корректировка	-11%	-11%	-11%	

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Скорректированная арендная ставка, руб. за кв. м в год	1 976	2 243	2 136	
Особенности местоположения	Московская область, Ногинский район, поселок городского типа Обухово, 27 км от МКАД по Горьковскому шоссе	Московская область, г. Ногинск, 1-я ул. Ильича, д. 1	Московская область, г. Ногинск, 2-й Кардолентный проезд, д. 5	Московская область, Ногинский район, Аксено-Бутырский сельский округ, деревня Стулово
Удаленность от МКАД, км	27	45	36	36
Корректировка	-18%	23%	0%	
Скорректированная арендная ставка, руб. за кв. м в год	1 620	2 759	2 136	
Тип объекта оценки	здание	здание	здание	здание
Корректировка	0%	0%	0%	
Скорректированная арендная ставка, руб. за кв. м в год	1 620	2 759	2 136	
Назначение помещений	производственное	производственное	производственное	производственное
Корректировка	0%	0%	0%	
Скорректированная арендная ставка, руб. за кв. м в год	1 620	2 759	2 136	
Физические характеристики:				
Общая площадь, кв. м	4 000,00	500,00	600,00	6 442,20
Корректировка	0%	-8%	-8%	
Скорректированная арендная ставка, руб. за кв. м в год	1 620	2 538	1 965	
Наличие отопления	отсутствует	есть	есть	есть
Корректировка	37%	0%	0%	
Скорректированная арендная ставка, руб. за кв. м в год	2 219	2 538	1 965	
Наличие грузоподъемных механизмов	отсутствуют	имеются	имеются	отсутствуют
Корректировка	0%	-11%	-11%	
Скорректированная арендная ставка, руб. за кв. м в год	2 219	2 259	1 749	
Состояние помещений	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка	0%	0%	0%	
Скорректированная арендная ставка, руб. за кв. м в год	2 219	2 259	1 749	
Операционные расходы	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.
Корректировка	0%	0%	0%	
Стоимость аренды, включая операционные расходы	2 219	2 259	1 749	
Весовые коэффициенты	1/3	1/3	1/3	
Взвешенное значение, руб.	740	753	583	
Средневзвешенная ставка аренды, руб. за кв. м в год	-	-	-	2 076

Источник: расчеты Оценщика

Объяснение вносимых корректировок

При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается, таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

Порядок внесения корректировок следующий:

- рыночные условия;
- местоположение;
- физические характеристики.

Права

В рамках данной работы объекты аналоги выбраны с аналогичным правовым титулом, как и объект оценки.

Значение корректировки составляет (+/-) 0%.

Условия финансирования сделки

Цены, по которым выставлены объекты аналоги на рынок недвижимости, подразумевают под собой, что условия финансирования будут рыночными, что подтверждается беседами с продавцами и их агентами.

Значение корректировки составляет (+/-) 0%.

Условия сделки

Все выбранные объекты-аналоги выставлены на рынок посредством публичной оферты, в результате можно сделать заключение, что цены на аналоги не подвержены не типичным для рынка недвижимости условиям продажи.

Значение корректировки составляет (+/-) 0%.

Дата предложения, выставления объекта на рынок

Дата предложения объектов-аналогов, выставленных на рынок, приближена к дате оценки объекта. Поэтому корректировка на дату предложения не рассчитывалась.

Значение корректировки составляет (+/-) 0%.

Снижение цены в процессе торгов

В процессе ведения переговоров, покупателям часто удается снизить цену предложения. Собственники объектов-аналогов и их представители при телефонном разговоре заявили, что торг возможен, однако величина скидки будет обсуждаться непосредственно при осмотре объекта. Значение корректировки принято в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» / Лейфер Л.А. – Нижний Новгород, 2014 и составило 11%.

Значение корректировки составляет (+/-) 11%.

Особенности местоположения

Поправка на местоположение рассчитывается, как правило, на основе данных о парных продажах объектов, и учитывает «престижность» района расположения объекта недвижимости. Аналоги, отобранные в пределах одного района, округа, как правило, при остальных равных условиях мало различаются в цене.

Объекты-аналоги и оцениваемый объект находятся на горьковском направлении, поэтому основным фактором, влияющим на арендную ставку, является удаленность объекта от МКАД. Корректировка вводилась в соответствии со «Сборником рыночных корректировок (СРК - 2014)» под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, по данным которого изменение арендных ставок для производственно-складских помещений различных классов («В,С») в Московской области при удалении от МКАД определяется следующим уравнением:

$$y=0,6553 \times x^2 - 114,18 \times x + 6212,6, \text{ где}$$

y – годовые удельные арендные ставки, руб./кв.м,

x - удаленность от МКАД, км.

Значение корректировки составит: (+/-) 18-23%.

Тип объекта оценки

Обычно стоимость встроенных помещений отличается от стоимости объектов, представляющих собой здания. Оцениваемый объект и объекты-аналоги являются отдельностоящими зданиями, поэтому корректировка не применялась.

Значение корректировки составит: (+/-) 0%.

Назначение здания

Объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, являются зданиями производственно-складского назначения, поэтому корректировка не применялась.

Значение корректировки составляет (+/-) 0%.

Общая площадь

Анализ рынка недвижимости показывает, что при прочих равных условиях, большие по площади объекты сдаются в аренду по более низкой в пересчете на единицу площади арендной ставке. Значение корректировки принято в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости. Том 1.

Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» / Лейфер Л.А. – Нижний Новгород, 2014 в соответствии со следующей таблицей:

Табл. 14-2. Расчет корректировки на площадь в рамках доходного подхода

Площадь, кв.м.	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,87	0,80
100-300	1,03	1,00	0,89	0,82
300-1000	1,15	1,12	1,00	0,92
>1000	1,25	1,22	1,09	1,00

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014 г.

Значение корректировки составляет (+/-) 0-8%.

Наличие отопления

Наличие отопления в помещении является важным фактором, определяющим величину арендной ставки. Объекты-аналоги № 2 и 3, как и оцениваемый объект, имеют отопление, поэтому корректировка не применялась. Объект-аналог № 1 является холодным помещением. Значение корректировки принято в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» / Лейфер Л.А. – Нижний Новгород, 2014 в размере 37%.

Значение корректировки составляет (+/-) 0-37%.

Наличие грузоподъемных механизмов

Наличие грузоподъемных механизмов (кран-балок, козловых крана, грузоподъемного лифта и т.д.) оказывает влияние на стоимость производственно-складских помещений. Объекты-аналоги № 2 и 3 имеют грузоподъемные механизмы, в отличие от оцениваемого объекта и объекта-аналога № 1. Значение корректировки принято в соответствии с данными справочника оценщика недвижимости «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» авт. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., 2012 г. и составило 11%.

Значение корректировки составляет (+/-) 0-11%.

Состояние помещений

Состояние помещений непосредственно влияет на цену продажи помещений. Объекты-аналоги находятся в удовлетворительном состоянии, как и оцениваемый объект, поэтому корректировка не вводилась.

Значение корректировки составляет (+/-) 0%.

Операционные расходы

В результате разговоров с представителями и собственниками объектов-аналогов, Оценщиком было установлено, что операционные расходы включены в стоимость аренды объектов-аналогов. При расчете потенциального валового дохода операционные расходы учитываются, поэтому корректировка не применялась.

Значение корректировки составляет (+/-) 0 руб. за кв. м

14.1.2. Неполная загрузка

Обычно потери от неполной загрузки выражаются 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. Однако, это возможно только в условиях наличия значительной информационной базы по сопоставимым объектам. В связи с отсутствием таковой значение корректировки принято в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости. Том 2. Корректирующие коэффициенты для доходного подхода» / Лейфер Л.А. – Нижний Новгород, 2014 в размере 16%.

14.1.3. Потери от неуплаты арендных платежей

Потери от неуплаты арендных платежей могут возникнуть в случае, если арендатор задерживает часть арендной платы при проведении расчетов по аренде. Эта часть возмещается арендатором при проведении последующих платежей. В результате чистый операционный доход, получаемый собственником, уменьшается на величину неуплаты арендных платежей. Однако большая часть договоров аренды предусматривает предоплату за аренду объекта недвижимости и залоговые платежи. Поэтому в данной работе коэффициент потерь от неуплаты арендных платежей принят в размере 0% от потенциального валового дохода.

14.1.4. Действительный валовой доход

Для определения действительного валового дохода необходимо из потенциального валового дохода извлечь потери, связанные с неполной загрузкой объекта оценки и потерей от возможных не платежей.

14.1.5. Расчет операционных расходов и резерва на замещение

Достоверность определения расходных статей, с одной стороны, во многом определяет обоснованность, а, следовательно, и эффективность принимаемых собственником финансовых решений в отношении недвижимости.

Операционные расходы (ОР) – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства им дохода.

В теории оценки операционные расходы группируются в три блока: постоянные расходы, не зависящие от уровня загрузки объекта, переменные расходы, зависящие от уровня загрузки объекта и резерв на замещение.

Постоянные расходы — это расходы, которые не изменяются с изменением коэффициента загрузки (использования) объекта. Один из примеров таких расходов — налоги на недвижимость, арендные платежи за земельный участок, страховые взносы, затраты на управляющую компанию. Можно отметить, что последние могут изменяться от года к году, однако, эти изменения не связаны с уровнем загрузки объекта.

Переменные расходы - напрямую зависят от коэффициента загрузки (использования). Чем больше людей занимают и используют оцениваемые площади, тем выше переменные расходы. Примеры последних — коммунальные платежи и эксплуатационные расходы.

Резерв на замещение – к ним относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура). То есть денежные средства, откладываемые на проведение текущего и капитального ремонта в будущем.

$$OP = \text{Упос.} + \text{Упер.} + \text{Рзам.}, \text{ где:}$$

Упос. — условно постоянные операционные расходы;

Упер. — условно переменные операционные расходы;

Рзам. — резерв на замещение.

В состав операционных расходов (OP) включаются те расходы, которые несет арендодатель. Однако часто часть этих расходов арендодатель перекладывает на арендатора.

Значение корректировки принято в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости. Том 2. Корректирующие коэффициенты для доходного подхода» / Лейфер Л.А. – Нижний Новгород, 2014 в размере 17%.

14.1.6. Чистый операционный доход

Чистый операционный доход равен действительному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

14.1.7. Коэффициент капитализации

Величина коэффициента капитализации отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и деятельностью данного объекта, и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- методом кумулятивного построения;
- методом рыночной экстракции;
- методом связанных инвестиций или техника инвестиционной группы.

Метод связанных инвестиций или техника инвестиционной группы не используется в российской практике оценочной деятельности, ввиду неразвитости ипотечно-инвестиционного кредитования в нашей стране.

В рамках данной работы был использован методом кумулятивного построения.

Предполагаемый будущий денежный поток дисконтируются (пересчитываются в текущую стоимость объекта). Метод кумулятивного построения предполагает, что коэффициент капитализации включает в себя:

$$R = r_b + r_{\text{ликв}} + r_{\text{упр}} + r_{\text{нед}}(+/-) N, \text{ где:}$$

r_b - безрисковая ставка доходности, базовая ликвидная ставка по наиболее надежным государственным ценным бумагам;

$r_{ликв}$ - поправка на ликвидность объектов недвижимости;

$r_{нед}$ - поправку за относительный риск инвестирования в недвижимость;

$r_{упр}$ - надбавку за необходимость управления;

N – изменение стоимости объекта с учетом нормы возврата капитала.

В качестве безрисковой ставки может быть использована ставка по ОФЗ России. По состоянию на дату оценки безрисковая ставка составляет: 8,85%. Данные принимались с сайта www.cbr.ru.

Поправка за относительный риск инвестирования в недвижимость ($r_{нед}$) определена экспертным методом с учетом следующих рисков: социально-экономические и политические риски; риски, присущие сегменту рынка недвижимости; риски, присущие объекту недвижимости.

Табл. 14-3. Поправка за относительный риск инвестирования в недвижимость

№ п/п	Виды рисков	Уровень риска	Степень риска									
			1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	
Социально-экономические и политические риски												
1	Ухудшение общей экономической ситуации	низкий	1									
2	Изменение Федерального или регионального законодательства	низкий	1									
3	Тенденции развития экономики в регионе	низкий	1									
4	Социальная стабильность в регионе	низкий	1									
5	Инвестиционная привлекательность региона	низкий	1									
	Количество наблюдений		2	2	1	0	0	0	0	0	0	
	Взвешенный итог		2,0	3,0	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
	Сумма взвешенных итогов		7,0									
	Количество рисков		5,0									
	Средневзвешенное значение риска вложения в недвижимость, %		1,4									
Риски присущие сегменту рынка недвижимости												
1	Изменение конъюнктуры рынка в сегменте (спрос/предложение)	низкий	1									
2	Градостроительный риск	низкий	1									
3	Общая ценовая тенденция в сегменте	низкий	1									
4	Уровень развития сегмента в регионе	низкий	1									
	Количество наблюдений		2	2	0	0	0	0	0	0	0	
	Взвешенный итог		2,0	3,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
	Сумма взвешенных итогов		5,0									
	Количество рисков		4,0									
	Средневзвешенное значение риска вложения в сегмент, %		1,3									
Риски присущие объекту недвижимости												
1	Состояние объекта (износ)	низкий	1									
2	Локальное местоположение	низкий	1									
3	Обременения, ограничения	низкий	1									
4	Объемно-планировочные риски	низкий	1									
	Количество наблюдений		1	2	1	0	0	0	0	0	0	
	Взвешенный итог		1,0	3,0	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
	Сумма взвешенных итогов		6,0									
	Количество рисков		4,0									
	Средневзвешенное значение риска вложения в конкретный объект, %		1,5									

Источник: расчеты Оценщика

Поправка за необходимость управления $r_{упр}$ определяет размеры за риск инвестиционного менеджмента. Расчет поправки приведен ниже:

Табл. 14-4. Поправка за риск инвестиционного менеджмента

№ п/п	Виды рисков	Уровень риска	Степень риска									
			1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	
1	Система управления (менеджмент) инвестиционными процессами	низкий	1									
2	Обеспечение отдачи вложений	низкий	1									
3	Система принятия управленческих решений	низкий	1									
4	Контроль за принятыми управленческими решениями	низкий	1									
5	Система корректировки принятых управленческих решений	низкий	1									
	Количество наблюдений		4	1	0	0	0	0	0	0	0	
	Взвешенный итог		4,0	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
	Сумма взвешенных итогов		5,5									
	Количество рисков		5,0									
	Поправка за риск инвестиционного менеджмента в отношении объекта недвижимости, %		1,1									

Источник: расчеты Оценщика

Для вычисления поправки на ликвидность используется формула:

$$r_{\text{ликв}} = r_6 * n / 12, \text{ где}$$

r_6 – безрисковая ставка доходности, базовая ликвидная ставка по наиболее надежным государственным ценным бумагам;

n – время экспозиции аналогичных объектов по данным риэлтерских фирм.

По данным «Сборника рыночных корректировок (СРК - 2014)» под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, средние сроки экспозиции объектов производственно-складского назначения Московской области составляет от 6 до 12 месяцев. С учетом низкой специализации и значительного количества потенциальных покупателей объекта в силу развитости рынка, Оценщик принял срок экспозиции в размере 6 месяцев.

Особенностью объекта недвижимости является изменение стоимости со временем. Предположение о падении стоимости объекта недвижимости в будущем требует внесения положительной поправки к ставке дисконтирования, при увеличении стоимости требуется внесение отрицательной поправки.

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 Хоскальда).

В рамках настоящего Отчета норма возврата капитала рассчитывалась по методу Инвуда. Расчет производится по модели, описанной в работе «Метод прямой капитализации. Обобщенная модель Инвуда» / Лейфер Л.А., 2008 (http://www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_article-model_inwood.htm).

Применяемая модель расчета отражает эффекты, связанные с ростом рыночной стоимости объекта недвижимости в связи с общим ростом недвижимости на рынке и одновременной потерей стоимости, обусловленной износом объекта. Основные допущения, принятые при выводе расчетной формуле.

- В течение всего прогнозного периода объект приносит постоянный доход;

- Ежегодные платежи, образованные чистым операционным доходом, поступают в конце каждого года;
- Часть периодического дохода, представляющая возврат капитала, реинвестируется по ставке дохода на инвестиции;
- В процессе всего прогнозного периода на рынке недвижимости ожидается рост цен с ежегодным темпом, равным g . Поэтому к концу прогнозного периода цены на рынке недвижимости вырастут в $(1+g)^n$ раз. Соответственно такой же рост ожидается для оцениваемого объекта;
- По окончании прогнозного периода объект частично утрачивает свою стоимость.

В таком случае норма возврата капитала рассчитывается по следующей формуле:

$$N = K_3(r, n) \times [1 - (1 - I_n) \times (1 + g)^n], \text{ где}$$

N – норма возврата капитала,

r – ставка дисконтирования,

n – прогнозный период, лет,

$K_3(r, n)$ – фактор фонда возмещения при ставке r и количестве периодов n ;

I_n – процент утраченной стоимости, т. е. будущая стоимость $FV_n = \beta * PV$, где $\beta = 1 - I_n$,

g – ежегодный темп роста цен на недвижимость.

Нормативный срок жизни оцениваемого объекта принимается равным 83 годам на основе «Единых амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР», утвержденные постановлением СССР от 22 октября 1990 г. № 1072. Фактический срок жизни был рассчитан исходя из значения физического износа, которое составило 60% (см. стр. 80). В результате остающийся срок полезной жизни составляет $83 \times (100\% - 60\%) = 33$ года, который принимается как прогнозный период.

Рост цены объекта в прогнозном периоде принимался по данным «Прогноза долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года» Минэкономразвития России в соответствии с прогнозным значением инфляции за 2015-2030 гг. в размере 3,00%.

Табл. 14-5. Расчет коэффициента капитализации методом кумулятивного построения

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	8,85%
Надбавка на низкую ликвидность	4,43%
Надбавка за инвестиционный менеджмент	1,10%
Надбавка на риск, в т.ч.:	4,20%
R недвиж	1,40%
R сегмента	1,30%
R объекта	1,50%
Ставка дисконтирования, r	18,58%
Рост цены объекта в прогнозном периоде, g , % в год	3,00%
Прогнозный период, n , лет	33
Величина износа за прогнозный период, I , %	80,00%
Норма возврата, N	0,07%
Коэффициент капитализации	18,61%

Источник: расчеты Оценщика

14.1.8. Определение стоимости в рамках доходного подхода

На основе полученных величин годовой арендной платы за 1 кв.м, величины коэффициента капитализации и имеющихся сведениях о величине операционных расходов и недозагрузке, производится расчет стоимости в рамках доходного подхода.

Табл. 14-6. Расчет стоимости единого объекта в рамках доходного подхода

Наименование	Значение
Общая площадь, кв. м	6 442,20
Полезная площадь, кв. м	5 520,20
Арендная плата, руб. за 1 кв.м. в год, с учетом эксплуатационных расходов	2 076
ПВД, руб.	11 459 935
Потери от недоиспользования площадей, %	-16%
ДВД, руб.	9 626 345
Операционные расходы, %	-17%
ЧОД, руб.	7 989 866
Коэффициент капитализации, %	18,61%
Стоимость в рамках ДП, руб.	42 933 186

Источник: расчеты Оценщика

14.1.9. Корректировка на категорию земельного участка в части пятна застройки

При заключении договора аренды нежилого помещения арендатор обязуется предоставить нежилое помещение во временное владение и пользование арендатору, а также обеспечить арендатору свободный доступ в указанное нежилое помещение. При этом по сложившимся правилам рынка коммерческой недвижимости, отдельный договор на пользование земельным участком, расположенным под нежилым зданием, не заключается, то есть арендная плата нежилого здания включает в себя стоимость права пользования земельного участка под нежилым зданием.

Оцениваемое здание находится на земельном участке сельскохозяйственной категории, использованные объекты-аналоги находятся на землях под промышленное использование. Таким образом, необходимо ввести корректировку на различие в категории земельного участка. Для этого необходимо из полученной в рамках доходного подхода стоимости вычесть стоимость земельного участка промышленного назначения и прибавить стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения.

Площадь земельного участка, необходимого для использования объекта недвижимости, определялась исходя из площади пятна застройки и коэффициента использования территории, принимаемого по результатам анализа имеющихся на рынке предложений аналогичных объектов в размере 1,2. Заказчик не предоставил информации о площади застройки, поэтому Оценщик исходил из допущения, что площадь застройки равняется площади оцениваемого здания в силу того, что оно является одноэтажным.

Стоимость 1 сот. земли объектов-аналогов определена в Табл. 14-8.

Табл. 14-7. Расчет стоимости оцениваемого здания (цеха выращивания) в рамках доходного подхода

Наименование	Значение
Стоимость в рамках ДП, руб.	42 933 186
Площадь застройки, сот.	64,42
Коэффициент использования территории	1,2

Наименование	Значение
Площадь земельного участка, необходимого для использования объекта недвижимости, соток	77,30
Корректировка на стоимость земельного участка промышленного назначения, необходимого для использования объекта недвижимости, руб.	8 811 736
Стоимость здания в рамках ДП без учета пятна застройки, руб.	34 121 450
Стоимость пятна застройки под зданием с учетом затрат на межевание и оформление доступа к объекту, руб.	616 710
Стоимость объекта оценки, руб.	34 738 160

Источник: расчеты Оценщика

14.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход к оценке недвижимости предполагает, что ценность объекта определяется тем, за какую цену он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Стоимость объекта оценки рассчитывается исходя из цены продажи аналогичных объектов. Полученный результат сравнения корректируется исходя из существенных различий между сравниваемыми объектами.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Сопоставимые объекты должны относиться к тому же сегменту рынка недвижимости, что и оцениваемый; сделки с ними должны быть осуществлены на типичных для данного сегмента условиях.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:

- Права на недвижимость. В основном при сделках с недвижимостью происходит покупка передаваемых прав на владение, пользование и распоряжение имуществом. Разница между

оцениваемой недвижимостью и объектом, сопоставимым по характеристикам, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Различные права имеют различную стоимость.

- Условия финансирования. Если условия финансирования сделки купли - продажи объекта недвижимости нетипичны (например, в случае полного кредитования сделки купли - продажи), то в таком случае необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.
- Условия и время продажи. То же самое можно сказать применительно к условиям самих продаж. Поскольку затруднительно рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения, а также на передаваемые юридические права и ограничения, условия продажи, лучше, при наличии возможности, не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь. Время продажи является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.
- Местоположение. Местоположение является также весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого объекта.
- Физические характеристики. Под физическими характеристиками объекта недвижимости подразумеваются размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая, либо экономическая единица.

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом:

- Процентные относительные;
- Процентные абсолютные;
- Стоимостные относительные;
- Стоимостные абсолютные.

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки:

- Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.
- Денежные поправки, вносимые к цене объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

14.2.1. Расчет стоимости земельного участка

В рамках данного раздела определялась стоимость земельного участка в части пятна застройки под оцениваемым зданием, стоимость 1 сотки земельного участка промышленного назначения, используемая при расчете корректировки на земельный участок при расчете стоимости здания (цех выращивания) в рамках сравнительного подхода, а также для корректировки стоимости единого объекта, полученной в рамках доходного подхода, на категорию земельного участка в части пятна застройки.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов, сопоставимых по своему назначению, местоположению, площади и другим характеристикам с оцениваемыми объектами. Данные об аналогах проанализированы и сведены в расчетную таблицу. В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и оцениваемым объектом. Отрицательная корректировка вносится, если по данному показателю аналог превосходит оцениваемый объект, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Стоимость земельных участков объектов-аналогов была определена исходя из базовой стоимости 1 сотки земли. В качестве базовой стоимости 1 сотки земли принята рыночная стоимость 1 сотки участка, по своему размеру и местоположению соответствующего оцениваемому. Ниже приведены расчеты стоимости оцениваемого земельного участка.

Табл. 14-8. Расчет стоимости 1 сот. земельного участка промышленного назначения

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект
Точная ссылка на источник информации	http://www.geodevelopment.ru/catalog/Noginsk_19954/	http://www.geodevelopment.ru/catalog/Staraya_Kupavna_24180/	http://www.geodevelopment.ru/catalog/Staraya_Kupavna/	-
Цена предложения, руб.	5 562 495	31 605 088	46 956 130	
Цена предложения, руб./сотку общей площади	198 661	180 601	234 781	
Передаваемые права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	0%	0%	0%	-
Скорректированная стоимость, руб./сотку общей площади	198 661	180 601	234 781	
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	0%	0%	0%	-
Скорректированная стоимость, руб./сотку общей площади	198 661	180 601	234 781	
Условия сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	0%	0%	0%	-
Скорректированная	198 661	180 601	234 781	

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект
стоимость, руб./сотку общей площади				
Дата предложения	Август 2014	Август 2014	Август 2014	26 августа 2014 г.
Корректировка	0%	0%	0%	-
Скорректированная стоимость, руб./сотку общей площади	198 661	180 601	234 781	
Снижение цены в процессе торгов	Цена предложения, торгов есть	Цена предложения, торгов есть	Цена предложения, торгов есть	Рыночная стоимость
Корректировка	-13%	-13%	-13%	-
Скорректированная стоимость, руб./сотку общей площади	172 835	157 123	204 259	
Особенности местоположения	Московская область, г. Ногинск, 43 км от МКАД по Горьковскому шоссе	Московская область, г. Старая Купавна, 25 км от МКАД по Горьковскому шоссе	Московская область, г. Старая Купавна, 20 км от МКАД по Горьковскому шоссе	Московская область, Ногинский район, Аксено-Бутырский сельский округ, деревня Стулово
Удаленность от МКАД, км	43	25	20	36
Корректировка	17%	-23%	-32%	-
Скорректированная стоимость, руб./сотку общей площади	202 217	120 985	138 896	
Расположение относительно автодороги	на красной линии автомагистрали	на удалении от проезжей части	на красной линии автомагистрали	на удалении от проезжей части
Корректировка	-26%	0%	-26%	
Скорректированная стоимость, руб./сотку общей площади	149 641	120 985	102 783	
Категория земель, разрешенное использование	земли населенных пунктов, под промышленное использование	земли промышленности, под промышленное использование	земли промышленности, под промышленное использование	земли населенных пунктов, под промышленное использование
Корректировка	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./сотку общей площади	149 641	120 985	102 783	
Площадь земельного участка, соток	28,00	175,00	200,00	176,00
Корректировка	-21%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./сотку общей площади	118 216	120 985	102 783	
Наличие коммуникаций	подведены	подведены	подведены	подведены
Корректировка	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./сотку общей площади	118 216	120 985	102 783	
Весовые коэффициенты	1/3	1/3	1/3	
Взвешенное значение, руб.	39 405	40 328	34 261	
Средневзвешенная стоимость объекта, руб. за сотку общей площади	-	-	-	113 994

Источник: расчеты Оценщиков

Табл. 14-9. Расчет стоимости земельного участка в части пятна застройки под оцениваемым зданием

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект
Точная ссылка на источник информации	http://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.25_ga_snt_dnp_3852_31025	http://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_257_ga_snt_dnp_1549_61384	http://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_192_ga_snt_dnp_1547_27325	-
Цена предложения, руб.	2 800 000	4 468 695	3 338 481	

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект
Цена предложения, руб./сотку общей площади	12 444	17 388	17 388	
Передаваемые права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	0%	0%	0%	-
Скорректированная стоимость, руб./сотку общей площади	12 444	17 388	17 388	
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	0%	0%	0%	-
Скорректированная стоимость, руб./сотку общей площади	12 444	17 388	17 388	
Условия сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	0%	0%	0%	-
Скорректированная стоимость, руб./сотку общей площади	12 444	17 388	17 388	
Дата предложения	Август 2014	Август 2014	Август 2014	26 августа 2014 г.
Корректировка	0%	0%	0%	-
Скорректированная стоимость, руб./сотку общей площади	12 444	17 388	17 388	
Снижение цены в процессе торгов	Цена предложения, торгов есть	Цена предложения, торгов есть	Цена предложения, торгов есть	Рыночная стоимость
Корректировка	-13%	-13%	-13%	-
Скорректированная стоимость, руб./сотку общей площади	10 826	15 128	15 128	
Особенности местоположения	Московская область, Ногинский район, д.Тимково	Московская область, Ногинский район, д.Бабеево	Московская область, Ногинский район, вблизи д.Есино	Московская область, Ногинский район, вблизи д.Стулово, крестьянское хозяйство "Талан"
Удаленность от МКАД, км	45	38	36	36
Корректировка	22%	5%	0%	-
Скорректированная стоимость, руб./сотку общей площади	13 208	15 884	15 128	
Расположение относительно автодороги	на красной линии автомагистрали	на красной линии автомагистрали	на красной линии автомагистрали	на удалении от проезжей части
Корректировка	-26%	-26%	-26%	
Скорректированная стоимость, руб./сотку общей площади	9 774	11 754	11 195	
Категория земель, разрешенное использование	земли сельскохозяйственного назначения, для ведения крестьянского хозяйства	земли сельскохозяйственного назначения, для ведения крестьянского хозяйства	земли сельскохозяйственного назначения, для ведения крестьянского хозяйства	земли сельскохозяйственного назначения, для ведения крестьянского хозяйства
Корректировка	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./сотку общей площади	9 774	11 754	11 195	
Площадь земельного участка, соток	225,00	257,00	192,00	176,00
Корректировка	-5%	-7%	-2%	
Скорректированная стоимость, руб./сотку общей площади	9 285	10 931	10 971	
Наличие коммуникаций	подведены	подведены	подведены	подведены
Корректировка	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./сотку	9 285	10 931	10 971	

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект
общей площади				
Весовые коэффициенты	1/3	1/3	1/3	
Взвешенное значение, руб.	3 095	3 644	3 657	
Средневзвешенная стоимость объекта, руб. за сотку общей площади	-	-	-	10 396
Площадь оцениваемого пятна застройки, соток	-	-	-	64,42
Стоимость пятна застройки под зданием, руб.	-	-	-	669 710
Затраты на раздел земельного участка, руб.	-	-	-	17 500
Затраты на оформление земли под зданием, сооружением, руб.	-	-	-	35 500
Стоимость пятна застройки под зданием с учетом затрат на межевание и оформление доступа к объекту, руб.	-	-	-	616 710

Источник: расчеты Оценщиков

Объяснение вносимых корректировок

При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

Порядок внесения корректировок следующий:

- рыночные условия,
- местоположение,
- физические характеристики.

Передаваемые права на объект

Стоимость объектов недвижимости напрямую зависит от объема передаваемых прав на них. В рамках данной работы объекты-аналоги выбраны с аналогичным правовым титулом, что и объект оценки, поэтому корректировка не применялась.

Значение корректировки составляет (+/-) 0%.

Условия финансирования

Цены, по которым выставлены объекты-аналоги на рынок недвижимости, подразумевают под собой, что условия финансирования будут рыночными, что подтверждается беседами с продавцами и их агентами.

Значение корректировки составляет (+/-) 0%.

Условия сделки

Все выбранные объекты-аналоги выставлены на рынок посредством публичной оферты, в результате можно сделать заключение, что цены на аналоги не подвержены нетипичным для рынка недвижимости условиям продажи.

Значение корректировки составляет (+/-) 0%.

Дата предложения

Дата предложения объектов-аналогов, выставленных на рынок, приближена к дате оценки объекта. Поэтому корректировка на дату предложения не рассчитывалась.

Значение корректировки составляет (+/-) 0%.

Снижение цены в процессе торгов

В процессе ведения переговоров, покупателям часто удается снизить цену предложения. Собственники объектов-аналогов и их представители при телефонном разговоре заявили, что торг возможен, однако величина скидки будет обсуждаться непосредственно при осмотре объекта. Значение корректировки принято в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» / Лейфер Л.А. – Нижний Новгород, 2014 и составило 13%.

Значение корректировки составляет (+/-) 13%.

Особенности местоположения

Поправка на местоположение рассчитывается, как правило, на основе данных о парных продажах объектов, и учитывает «престижность» района расположения объекта недвижимости. Аналоги, отобранные в пределах одного района, округа, как правило, при остальных равных условиях мало различаются в цене.

Объекты-аналоги и оцениваемый объект находятся на горьковском направлении, поэтому основным фактором, влияющим на стоимость, является удаленность объекта от МКАД. Корректировка вводилась в соответствии со «Сборником рыночных корректировок (СРК - 2014)» под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, по данным которого изменение стоимости земельных участков производственно-складского назначения в Московской области при удалении от МКАД определяется следующим уравнением:

$$y = -16,17 \times \ln(x) + 77,881, \text{ где}$$

y – стоимость, руб./га,

x - удаленность от МКАД, км.

Значение корректировки составит: (+/-) 0-32%.

Расположение относительно красной линии

Цены земельных участков, расположенных на красных линиях крупных автодорог (автомагистралей), обычно выше аналогичных участков, расположенных внутри квартала (на удалении от проезжей части). Значение корректировки принято в соответствии с данными справочника оценщика

недвижимости «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» авт. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., 2012 и составило 26%.

Значение корректировки составляет (+/-) 0-26%.

Категория и вид разрешенного использования участка

На стоимость земельного участка оказывает влияние его целевое назначение (вид использования участка).

Объекты-аналоги для оцениваемого в части пятна застройки земельного участка сельскохозяйственного назначения имеют аналогичную категорию, поэтому корректировка не вводится.

Объекты-аналоги, используемые для расчета корректировки стоимости цеха выращивания на земельный участок, имеют назначение под промышленное использование, что в плане эксплуатационных норм и правил застройки участков идентично объектам-аналогам, используемым в рамках сравнительного подхода для оценки здания (цех выращивания), поэтому корректировка не вводится.

Значение корректировки составляет (+/-) 0%.

Площадь участка

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади. Размер корректировки для земельного участка промышленного назначения был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка¹:

Табл. 14-10. Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (K_s)

Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (K _s)
до 5000 включительно	1,35
от 5000 до 10 000 включительно	1,25
от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
от 5 000 000 и выше	0,71

Источник: А.Д. Власов «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях»

Таким образом, построив данную зависимость, становится возможным определить данное значение для любой площади земельного участка.

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,8359 \times S^{-0.853}, \text{ где}$$

¹ А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

K_s - коэффициент корректировки;

S - площадь земельного участка, кв. м

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывается на основе следующей формулы:

$$K_n = \left(\frac{K_s}{C_{oa}} - 1 \right) \times 100\%, \text{ где}$$

K_n – размер корректировки на площадь земельного участка;

K_s – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

C_{oa} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта – аналога.

Табл. 14-11. Расчет корректировки на площадь земельного участка промышленного назначения

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект
Площадь земельного участка, сот.	28,00	148,00	200,00	176,00
K_s	1,35	1,06	1,06	1,06
K_n	-21%	0%	0%	

Источник: расчеты Оценщика

Размер корректировки для земельного участка сельскохозяйственного назначения был рассчитан по модели влияния фактора размера земельного участка на его рыночную стоимость А.Д. Власова, которая имеет вид:

$$K_s = \ln(S_o) / \ln(S_i), \text{ где}$$

K_s - коэффициент влияния размера площади земельного участка на его стоимость;

$\ln$ - функция натурального логарифма по основанию e ;

S_o - площадь земельного участка объекта-аналога, кв.м;

S_i - площадь земельного участка объекта оценки, кв.м;

Значение корректировки составит: (+/-) 0-21%.

Наличие коммуникаций

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. К оцениваемым объектам, как и к объектам-аналогам, подведены коммуникации, поэтому корректировка не применялась.

Значение корректировки составит: (+/-) 0%.

Затраты на раздел земельного участка и оформление земли под зданием

Согласно Договору № 066300/0175-7 об ипотеке (залоге недвижимости) от 07.06.2006, Договору № 086300/0079-7.2 об ипотеке (залоге недвижимости) от 12.11.2008, Договору № 086308/0037-7.2 об ипотеке (залоге недвижимости) от 06.02.2009, предметом ипотеки является цех выращивания общей площадью 6

442,20 кв. м (кадастровый № 50:16:0601618:001) и земельный участок, на котором находится указанный выше объект недвижимости, функционально обеспечивающий его нормальную эксплуатацию, с кадастровым номером 50:16:0103036:0001 площадью 17 600,00 кв. м. Однако, фактически цех выращивания находится на другом земельном участке с кадастровым номером 50:16:0103036:0003. Так как в соответствии со ст. 552 ГК РФ, по договору продажи здания покупателю одновременно с передачей права собственности на недвижимость передаются права на земельный участок, занятый недвижимостью и необходимый для ее использования, в рамках данного Отчета Оценщик при расчете стоимости здания (цех выращивания) учитывал также стоимость земельного участка площадью, необходимой для использования данным зданием, и величину расходов на межевание и оформление доступа к объекту.

Для определения стоимости межевания и оформления доступа к объекту Оценщик обратился в компанию, специализирующуюся на комплексе услуг по межеванию земельных участков, топографо-геодезическим работам, оформлению земельных участков и жилых и нежилых строений, ООО «Вита-Хауз» (г. Москва, ул. Барклая д. 6, стр. 9, 1-й этаж, +7 (499) 647-46-27, <http://www.vita-house.ru>). В результате консультации с представителем компании Оценщик определил примерную стоимость услуг по межеванию и оформлению доступа к объекту. Точную стоимость специалист ООО «Вита-Хауз» согласился огласить в коммерческом предложении только после предоставления всех документов.

Табл. 14-12. Расчет величины расходов на межевание и оформление доступа к объекту

Наименование	Примерная стоимость услуги, руб.
Раздел земельного участка	17 500
Оформление земли под зданием, сооружением	35 500
Итого:	53 000

Источник: <http://www.vita-house.ru/>

14.2.2. Расчет стоимости здания

Сравнительный подход при оценке зданий может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

В данном Отчете об оценке Оценщиком использовался метод сравнения продаж. Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов сопоставимых по характеристикам, к оцениваемому объекту.

На момент проведения оценки для здания (цех выращивания) на рынке недвижимости имелась информация о продаже схожих по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим их стоимость, объектов, в связи с чем Оценщику удалось выбрать

объекты-аналоги с использованием минимального количества корректировок, поэтому сравнительный подход применялся. Для остальных объектов (КТП-275 (СА4У-И672М), газопровод среднего давления, силовой кабель воздушных линий) сравнительный подход не применялся, так как на момент проведения оценки на рынке недвижимости отсутствовала информация о продаже схожих по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим их стоимость, объектов.

Стоимость здания была определена исходя из базовой стоимости 1 кв.м общей площади. В качестве базовой стоимости 1 кв.м была принята рыночная стоимость 1 кв.м здания, по своему размеру и местоположению соответствующего оцениваемому. Ниже приведены расчеты стоимости оцениваемого здания.

Табл. 14-13. Расчет стоимости здания (цех выращивания) в рамках сравнительного подхода (с учетом стоимости пятна застройки)

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект
Точная ссылка на источник информации	http://belikan.ru/index.php/home/p/2/236-4ga	http://www.geodevelopments.ru/catalog/ramenskoe_7955/	http://www.cian.ru/sale/commercial/1405958/	-
Цена предложения за весь объект, руб.	80 000 000	124 903 306	80 000 000	
Передаваемые права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	0%	0%	0%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	80 000 000	124 903 306	80 000 000	
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	0%	0%	0%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	80 000 000	124 903 306	80 000 000	
Условия сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	0%	0%	0%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	80 000 000	124 903 306	80 000 000	
Дата предложения	Август 2014	Август 2014	Август 2014	26 августа 2014 г.
Корректировка	0%	0%	0%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	80 000 000	124 903 306	80 000 000	
Снижение цены в процессе торгов	Цена предложения, торгов есть	Цена предложения, торгов есть	Цена предложения, торгов есть	Рыночная стоимость
Корректировка	-13%	-13%	-13%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	69 600 000	108 665 876	69 600 000	
Особенности местоположения	Московская область, г. Ногинск, 26 км от МКАД по Носовихинскому шоссе	Московская область, г. Раменское, 25 км от МКАД по Горьковскому шоссе	Московская область, Ногинский район, г. Старая Купавна, Советская улица, д. 23	Московская область, Ногинский район, Аксено-Бутырский сельский округ, деревня Стулово
Удаленность от МКАД, км	26	25	24	36
Корректировка	-20%	-22%	-23%	
Скорректированная стоимость, руб. за единый объект недвижимости	55 680 000	84 759 383	53 592 000	
Размер земельного участка, сотка	300,0	260,00	120,00	
Стоимость земельного участка, руб.	34 198 200	29 638 440	13 679 280	
Стоимость здания, руб.	21 481 800	55 120 943	39 912 720	
Производственно-складская часть, кв. м	2 760,30	5 600,00	4 800,00	6 442,20

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект
Офисно-бытовая часть, кв. м	0,00	1 000,00	0,00	0,00
Общая площадь помещений условно производственно-складского назначения, кв. м	2 760,30	7 260,00	4 800,00	6 442,20
Стоимость здания руб./кв.м. общей площади	7 782	7 592	8 315	
Корректировка	0%	0%	0%	
Стоимость здания руб./кв.м. общей площади	7 782	7 592	8 315	
Тип объекта оценки	здание	здание	здание	здание
Корректировка	0%	0%	0%	
Стоимость здания руб./кв.м. общей площади	7 782	7 592	8 315	
Назначение помещений	производственное	производственное	производственное	производственное
Корректировка	0%	0%	0%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	7 782	7 592	8 315	
Физические характеристики:				
Коммуникации	есть	есть	есть	есть
Корректировка	0%	0%	0%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	7 782	7 592	8 315	
Наличие грузоподъемных механизмов	имеются	имеются	имеются	отсутствуют
Корректировка	-10%	-10%	-10%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	7 004	6 833	7 484	
Наличие ж/д путей	отсутствуют	отсутствуют	имеются	отсутствуют
Корректировка	0%	0%	-12%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	7 004	6 833	6 586	
Состояние помещений	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка	0%	0%	0%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	7 004	6 833	6 586	
Весовые коэффициенты	1/3	1/3	1/3	
Взвешенное значение, руб.	2 335	2 278	2 195	
Средневзвешенная цена, руб. за кв. м	-	-	-	6 808
Стоимость здания, руб.	-	-	-	43 858 498
Стоимость пятна застройки под зданием с учетом затрат на межевание и оформление доступа к объекту, руб.	-	-	-	616 710
Стоимость объекта оценки, руб.	-	-	-	44 475 208

Источник: расчеты Оценщика

Объяснение вносимых корректировок

При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

Порядок внесения корректировок следующий:

- рыночные условия,
- местоположение,
- физические характеристики.

Права

В рамках данной работы объекты аналоги выбраны с аналогичным правовым титулом, как и объект оценки.

Значение корректировки составляет (+/-) 0%.

Условия финансирования

Цены, по которым выставлены объекты-аналоги на рынок недвижимости, подразумевают под собой, что условия финансирования будут рыночными, что подтверждается беседами с продавцами и их агентами.

Значение корректировки составляет (+/-) 0%.

Условия сделки

Все выбранные объекты-аналоги выставлены на рынок посредством публичной оферты, в результате можно сделать заключение, что цены на аналоги не подвержены не типичным для рынка недвижимости условиям продажи.

Значение корректировки составляет (+/-) 0%.

Дата предложения, выставления объекта на рынок

Дата предложения объектов-аналогов, выставленных на рынок, приближена к дате оценки объекта. Поэтому корректировка на дату предложения не рассчитывалась.

Значение корректировки составляет (+/-) 0%.

Снижение цены в процессе торгов

В процессе ведения переговоров, покупателям часто удается снизить цену предложения. Собственники объектов-аналогов и их представители при телефонном разговоре заявили, что торг возможен, однако величина скидки будет обсуждаться непосредственно при осмотре объекта. Значение корректировки принято в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» / Лейфер Л.А. – Нижний Новгород, 2014 и составило 13%.

Значение корректировки составляет (+/-) 13%.

Особенности местоположения

Поправка на местоположение рассчитывается, как правило, на основе данных о парных продажах объектов, и учитывает «престижность» района расположения объекта недвижимости. Аналоги,

отобранные в пределах одного района, округа, как правило, при остальных равных условиях мало различаются в цене.

Объекты-аналоги и оцениваемый объект находятся на горьковском направлении, поэтому основным фактором, влияющим на стоимость, является удаленность объекта от МКАД. Корректировка вводилась в соответствии со «Сборником рыночных корректировок (СРК - 2014)» под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, по данным которого изменение стоимости производственно-складских помещений различных классов («В,С») в Московской области при удалении от МКАД определяется следующим уравнением:

$$y=0,6553 \times x^2 - 114,18 \times x + 6212,6, \text{ где}$$

y – стоимость, руб./кв.м,

x - удаленность от МКАД, км.

Значение корректировки составит: (+/-) 20-23%.

Стоимость земельного участка

Стоимость объектов-аналогов включает стоимость земельного участка и улучшений, расположенных на нем. Так как в рамках данного Отчета стоимость земельного участка в части пятна застройки под оцениваемым зданием рассчитывается отдельно, необходимо скорректировать стоимость предложения за единый объект на стоимость земельного участка объектов-аналогов, получив, таким образом, стоимость улучшений. Стоимость земельных участков объектов-аналогов была определена путем умножения базовой стоимости 1 сот. земли, расчет которой приведен в Табл. 14-8, на площадь земельного участка объекта-аналога.

Таким образом, значение корректировки на земельный участок составило: – 34 198 200 руб., – 29 638 440 руб., – 13 679 280 руб. для объектов-аналогов №1, № 2 и № 3 соответственно.

Состав площадей

Объекты, имеющие различный состав площадей (офисные, складские отапливаемые, складские неотапливаемые помещения и т.д.) обычно различаются в стоимости. Объекты-аналоги являются теплыми помещениями, однако, объекты-аналоги № 1 и № 2 имеют офисно-бытовую часть. Для возможности сравнения объектов-аналогов в рамках данного Отчета каждый тип площади приводился к площади производственного теплого помещения в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» / Лейфер Л.А. – Нижний Новгород, 2014, по данным которого отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса составляет 1,66.

Табл. 14-14. Расчет условно производственной площади

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект
Производственно-складская часть, кв. м	30 000,00	5 600,00	4 800,00	6 442,20
Офисно-бытовая часть, кв. м	3 000,00	1 000,00	0,00	0,00
Общая площадь помещений условно	34 980,00	7 260,00	4 800,00	6 442,20

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект
производственно-складского назначения, кв. м				

Источник: расчеты Оценщика

Общая площадь

Анализ рынка недвижимости показывает, что при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Значение корректировки принято в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» / Лейфер Л.А. – Нижний Новгород, 2014 в соответствии со следующей таблицей:

Табл. 14-15. Расчет корректировки на площадь здания в рамках сравнительного подхода

Площадь, кв.м.	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,97	0,86	0,78
100-300	1,03	1,00	0,88	0,80
300-1000	1,16	1,13	1,00	0,91
>1000	1,28	1,25	1,10	1,00

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014 г.

Значение корректировки составляет (+/-) 0%.

Тип объекта оценки

Обычно стоимость встроенных помещений отличается от стоимости объектов, представляющих собой здания. Для оцениваемого здания использовались объекты-аналоги, представляющие собой нежилые здания, поэтому корректировка не применялась.

Значение корректировки составит: (+/-) 0%.

Назначение

Объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, являются зданиями производственно-складского назначения, поэтому корректировка не применялась.

Значение корректировки составляет (+/-) 0%.

Коммуникации

У объектов – аналогов, как и у оцениваемого объекта, имеются коммуникации, корректировка не применялась.

Значение корректировки составляет (+/-) 0%.

Наличие грузоподъемных механизмов

Наличие грузоподъемных механизмов (кран-балок, козловых крана, грузоподъемного лифта и т.д.) оказывает влияние на стоимость производственно-складских помещений. Объекты-аналоги имеют грузоподъемные механизмы, в отличие от оцениваемого объекта. Значение корректировки принято в соответствии с данными справочника оценщика недвижимости «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» авт. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., 2012 г. и составило 10%.

Значение корректировки составляет (+/-) 10%.

Наличие ж/д путей

Обычно производственно-складские объекты, имеющие ж/д подъезд, стоят больше по сравнению с аналогичными объектами без ж/д путей. Объекты-аналоги № 1, 2 не имеют собственных ж/д путей, как и оцениваемый объект, в отличие от объекта-аналога № 3. Значение корректировки принято в соответствии с данными справочника оценщика недвижимости «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» авт. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., 2012 г. и составило 12%.

Значение корректировки составляет (+/-) 0-12%.

Состояние помещений

Состояние помещений непосредственно влияет на цену продажи помещений. Объекты-аналоги находятся в удовлетворительном состоянии, как и оцениваемый объект, поэтому корректировка не вводилась.

Значение корректировки составляет (+/-) 0%.

Стоимость пятна застройки под зданием

Так как в рамках данного Отчета определялась стоимость здания и пятна застройки под ним¹, необходимо к полученной стоимости улучшения прибавить стоимость пятна застройки под зданием с учетом затрат на межевание и оформление доступа к объекту, которая определена в Табл. 14-9.

14.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход основывается на принципе Замещения, согласно которому инвестор поступает неоправданно, если платит за объект недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести (путем покупки прав на земельный участок и строительства объекта недвижимости) объект недвижимости аналогичной полезности.

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

Рыночная стоимость объекта недвижимости, определяемая затратным подходом, соответствует суммарной стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

- новых или относительно новых строений, имеющих незначительный износ и отвечающих наиболее эффективному использованию участка;
- старых объектов недвижимости при наличии надежной информации для расчета износа;
- строительных проектов;

¹ см. «Допущения и ограничительные условия»

- общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
- объектов различного назначения на малоактивных рынках недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

Определение стоимости в рамках затратного подхода осуществляется на базе затрат на воспроизводство/замещение.

Затраты на воспроизводство - сумма затрат в ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом устаревания объекта оценки.

Затраты на замещение – это сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом устаревания объекта оценки.

Стоимость объекта оценки определяется как затраты на воспроизводство/замещение, т.е. стоимость приобретения идентичного/аналогичного нового объекта по рыночным ценам за вычетом накопленного устаревания.

Таким образом, технология применения затратного подхода включает в себя следующие этапы:

- определение затрат на воспроизводство/замещение объекта оценки;
- расчет накопленного устаревания;
- расчет стоимости объекта, путем корректировки затрат на воспроизводство/замещение на накопленное устаревание.

В данном отчете определяются затраты на воспроизводство объектов оценки.

14.3.1. Расчет затрат на воспроизводство

К традиционным методам расчета восстановительной стоимости или стоимости замещения относятся следующие:

- Метод количественного анализа;
- Поэлементный способ расчета (метод учета затрат по укрупненным конструктивным элементам);
- Метод сравнительной единицы;
- Индексный способ.

Метод количественного анализа заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений. Метод количественного анализа наиболее точный, но и наиболее трудоемкий. Для его применения требуется привлечение специалистов, имеющих большой опыт в составлении строительных смет.

Поэлементный способ расчета представляет собой модификацию количественного метода, но он гораздо менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и

расценок. В качестве единиц измерения стоимости принимают наиболее характерные показатели конструктивных элементов (1 куб. м кирпичной кладки, 1 кв. м кровельных покрытий и т.п.).

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект - аналог, сходный с оцениваемым по конструкционным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта - аналога (1 куб. м, 1 кв. м и т.п.) умножается на число единиц оцениваемого объекта. Преимуществом данного метода является его простота и прозрачность расчета при сохранении достаточной точности получаемой величины стоимости.

Индексный способ заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки. Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Госкомстатом России и периодически публикуются в печати. Данный метод является наименее трудоемким, но одновременно и наименее точным.

Учитывая перечисленные недостатки и преимущество методов, в рамках данного Отчета при определении затрат на воспроизводство/замещение объекта оценки Оценщик принял решение использовать метод сравнительной единицы на основе УПВС для здания (цех выращивания)¹, изданий КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» газопровода среднего давления, силового кабеля воздушных линий. Для КТП-275 (СА4У-И672М) использовался метод сравнительной единицы на основе рыночных данных.

Показатели справочников КО-ИНВЕСТ включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории РФ МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Госстроя России - в процентах от фонда оплаты труда рабочих – строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- средняя величина затрат, для условий точечной застройки объектов;
- усредненная величина доначислений.

УПВС представлены 37-ми сборниками, которые разработаны отраслевыми проектными институтами министерств и ведомств СССР в начале 70-х годов. Показатели, приведенные в сборниках, составлены в ценах, введенных 1 января 1969 года, и содержат восстановительную стоимость 1 м³ строительного объема здания, 1 км трубопровода и т.д.

В укрупненные показатели восстановительной стоимости включены следующие затраты и расходы: все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно-изыскательских работ, затраты, связанные

¹ УПВС использовались в связи с тем, что Оценщику не удалось подобрать объект по изданиям КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика», схожий по назначению и основным техническим характеристикам с оцениваемым объектом

с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений, расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км при отсутствии коммунального транспорта, расходы по выплате работникам строительно-монтажных организаций надбавок за подвижный характер работ и др.

В случае использования сборников УПВС, определение стоимости воспроизводства/замещения производится путем корректировки стоимостей аналогов, представленных в сборниках УПВС, с последующим пересчетом по индексу (средний региональный индекс изменения цен на СМР для Москвы или Московской области, определенный по Межрегиональному информационно-аналитическому бюллетеню Ко-ИНВЕСТ в уровень цен на дату и место оценки).

Порядок применения сборников УПВС регламентируется Техническими частями к сборникам и разделами сборников УПВС, Общими частями по применению Сборников УПВС (1970, 1971г.г.), разъяснениями по вопросам оценки недвижимости при использовании Сборников УПВС (Республиканское управление технической инвентаризации, 1995г.).

В состав оценочных таблиц сборников входят следующие показатели:

- группа капитальности;
- характеристика конструкций зданий и элементов его благоустройства;
- стоимость единицы строительных работ за 1 м³ (1 м²);
- необходимые примечания, поправочные коэффициенты, надбавки и уменьшения, связанные с наличием или отсутствием в оцениваемом здании того или иного вида благоустройства;
- удельные стоимостные веса отдельных конструктивных элементов в процентах.

Для определения стоимости воспроизводства оцениваемых объектов Оценщик привел стоимость строительства, определенную в базисном уровне, к ценам на дату оценки.

Расчетная формула определения затрат на воспроизводство/замещение с применением изданий КО-ИНВЕСТ «Справочник оценщика» и УПВС на дату оценки имеет вид:

$$C_{\text{вс}} = C_0 \times K_{\text{корр}} \times O \times I_{\text{св}} \times \text{ПП, где}$$

$C_{\text{вс}}$ - затраты на воспроизводство объекта оценки на дату оценки, руб.;

C_0 - затраты на воспроизводство/замещение единицы удельного показателя (1 шт., 1 м, 1 м² или 1 м³) в базисных ценах, руб.;

$K_{\text{корр}}$ - корректирующий коэффициент;

O - величина удельного показателя (строительный объем или общая площадь), м или м² или м³;

$I_{\text{св}}$ - индекс изменения цен во времени до даты оценки;

ПП – прибыль предпринимателя (девелопера). Данный параметр отражает затраты на управление и организацию строительства, общий надзор и связанный с этим риск. Предпринимательская прибыль – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным для девелопера.

Корректирующий коэффициент ($K_{\text{корр}}$) для объектов, стоимость затрат на воспроизводство/замещение которых определяется с применением изданий КО-ИНВЕСТ «Справочник оценщика», представляет собой поправку на разницу в объеме или площади объекта-аналога и объекта оценки и определяется с помощью коэффициентов Табл. 14-16.

Табл. 14-16. Поправка на разницу в объеме или площади

$V_o/V_{\text{спр}}$	K_v	$S_o/S_{\text{спр}}$	K_s
0,10-0,29	1,22	0,25-0,49	1,20
0,30-0,49	1,20	0,50-0,86	1,10
0,50-0,69	1,16	0,87-1,15	1,00
0,70-1,30	1,00	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	1,51-2,00	0,93

Источник: рекомендации по использованию издания КО-ИНВЕСТ «Справочник оценщика» «Промышленные здания, 2011»

Для оцениваемых объектов, рассчитываемых по изданиям КО-ИНВЕСТ «Справочник оценщика», корректировка на разницу в площади/объеме не применялась.

Корректирующий коэффициент для объектов, стоимость которых считается по сборникам УПВС, рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{\text{корр}} = K_{\text{разн}} \times K_{\text{кап}} \times K_{\text{кр}}, \text{ где}$$

$K_{\text{корр}}$ - корректирующий коэффициент;

$K_{\text{разн}}$ - коэффициент, учитывающий разницу в объеме/площади;

$K_{\text{кап}}$ - коэффициент, учитывающий отличие в группе капитальности здания аналога из УПВС и объекта оценки;

$K_{\text{кр}}$ - коэффициент, учитывающий поправку на климатический район. Берется из технической части к соответствующему сборнику УПВС.

Табл. 14-17. Расчет корректирующего коэффициента

Наименование	$K_{\text{разн}}$	$K_{\text{кап}}$	$K_{\text{кр}}$	$K_{\text{корр}}$
Здание (цех выращивания)	1,00	1,00	1,00	1,00

Источник: расчеты Оценщика

Индекс изменения цен во времени до даты оценки ($I_{\text{св}}$) принимается в соответствии с информационно-аналитическим бюллетенем КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» по следующей формуле:

$$I_{\text{св_КО-Инвест}} = K_{\text{КС}} \times K_{\text{рег}} \text{ где}$$

$I_{\text{св_КО-Инвест}}$ – итоговый индекс (сводный) изменения цен во времени до даты оценки для изданий КО-ИНВЕСТ «Справочник оценщика»;

$K_{\text{КС}}$ – корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на 01.07.2014 г. по сравнению с 01.01.2014 г., определенный по информационно-аналитическому бюллетеню КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» №88 (раздел 2.2);

$K_{рег}$ – индекс цен на СМР согласно месту расположения объекта оценки на дату оценки по сравнению с 01.07.2014 г., определенный по информационно-аналитическому бюллетеню КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» №88 (раздел 2.1).

$$I_{св_УПВС} = K_{тер69-84} \times K_{отр69-84} \times K_{кк} \times K_{рег}, \text{ где}$$

$I_{св_УПВС}$ – итоговый (сводный) индекс изменения цен во времени до даты оценки для сборника УПВС;

$K_{тер69-84}$ – территориальные коэффициенты к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления, определенные Постановлением об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним от 11 мая 1983 №94;

$K_{отр69/84}$ – индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей с 1969 года до 1984 года, определенные Постановлением об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним от 11 мая 1983 №94;

$K_{кк}$ – корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на 01.07.2014 г. по сравнению с 1984 г., определенный по информационно-аналитическому бюллетеню КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» №88 (раздел 2.2);

$K_{рег}$ – индекс цен на СМР согласно месту расположения объекта оценки на дату оценки по сравнению с 01.07.2014 г., определенный по информационно-аналитическому бюллетеню КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» №88 (раздел 2.1).

Значение прибыли предпринимателя принято в соответствии со статьей «О «прибыли предпринимателя» в затратном подходе» заместителя Председателя Экспертного Совета НП СОО «Сибирь», д.т.н., профессора Коростелева С.П. (<http://www.ocenchik.ru/docs/242.html>), в которой обосновывается позиция автора, состоявшая в том, что при проведении оценки недвижимого имущества затратным подходом учитывать прибыль предпринимателя не надо. Таким образом, значение прибыли предпринимателя в рамках данного Отчета составило 0%.

Расчет сводного индекса приведен в таблице ниже.

Табл. 14-18. Расчет сводного индекса

Наименование	$K_{тер69-84}$	$K_{отр69-84}$	$K_{кк}$	$K_{рег}$	Исв.
Здание (цех выращивания)	1,00	1,17	146,1870	1,0039	171,7058
КТП-275 (СА4У-И672М)	-	-	-	-	-
Газопровод среднего давления	-	-	0,9750	1,0039	0,9788
Силовой кабель воздушных линий	-	-	0,9850	1,0039	0,9888

Источник: расчеты Оценщика

14.3.2. Определение величины устаревания и расчет стоимости в рамках затратного подхода

Устаревание — это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей операционной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем.

В оценке устаревание рассматривается как основной фактор для определения текущей стоимости безотносительно к его первоначальной стоимости. С оценочной позиции устаревание выражается в снижении стоимости объекта или в обесценении.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, устаревание подразделяют на 3 типа:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- экономическое устаревание.

Все вместе эти виды устаревания составляют накопленное устаревание, которое и будет составлять разницу между стоимостью воспроизводства/замещения и рыночной стоимостями объекта на дату оценки.

Физический износ – это потеря стоимости, обусловленная естественным изнашиванием объекта оценки в процессе операции и влиянием природного воздействия.

Так как Заказчик не предоставил необходимой информации для определения физического износа зданий и сооружений расчетными методами, в настоящем отчете Оценщик использовал экспертный метод начисления физического износа на основе критериев, описанных в таблице ниже. При этом Оценщик не имел возможности произвести визуальный осмотр КТП-275 (СА4У-И672М), газопровода среднего давления, силового кабеля воздушных линий, поэтому исходил из допущения, что они находятся в удовлетворительном состоянии.

Табл. 14-19. Ориентировочная оценка физического износа

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций зданий
0-20	Очень хорошее	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.
21-40	Хорошее	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.
41-60	Удовлетворительное	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривлений горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками
61-80	Неудовлетворительное	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
81-100	Аварийное	Здание/сооружение 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

Источник: Оценка недвижимости: Учеб. Пособие / Под редакцией Заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук профессора А.Г. Грязновой, доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой, «Финансы и статистика», М., 2002

Функциональное устаревание объекта недвижимости возникает из-за появления новых технологий в строительстве, новых материалов и новых стандартов планировочных решений. С появлением новых объектов, построенных по новым технологиям, старые объекты недвижимости смотрятся проигрышно на

их фоне, и цена на старые объекты снижается. Это снижение цены и есть проявление функционального износа. Оценщик не выявил признаков функционального устаревания оцениваемого объекта, поэтому данный вид износа не рассчитывается.

Экономическое устаревание характеризует уменьшение стоимости объекта вследствие неблагоприятного воздействия факторов экономической, политической и/или экологической обстановки, внешней по отношению к нему (например, возникновения неблагоприятной конъюнктуры рынка или введения административных ограничений на выпуск соответствующего вида продукции), и применительно к производственным фондам может проявляться в недозагрузке мощностей и/или их низкой рентабельности. На основании вышесказанного Оценщиком не выявлено экономического устаревания.

Все вместе эти виды устаревания составляют накопленное устаревание, которое и будет составлять разницу между затратами на воспроизводство и рыночной стоимостью объекта на дату оценки. Накопленное устаревание определяется как уменьшение затрат на воспроизводство, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или комбинации этих источников.

Накопленное устаревание определяется по следующей формуле:

$$НУ = 1 - (1 - \text{ФИ}) \times (1 - \text{ФУ}) \times (1 - \text{ЭУ}), \text{ где}$$

НУ - накопленное устаревание на дату оценки;

ФИ – физический износ на дату оценки;

ФУ – функциональное устаревание на дату оценки;

ЭУ – экономическое (внешнее) устаревание на дату оценки.

14.3.3. Расчет стоимости земельного участка

Методикой оценки в рамках Затратного подхода предусмотрена оценка стоимости земельного участка.

В рамках данного Отчета определялась стоимость здания и пятна застройки под ним¹. Стоимость пятна застройки под зданием с учетом затрат на межевание и оформление доступа к объекту определена в Табл. 14-9.

14.3.4. Расчет стоимости объекта недвижимого имущества в рамках затратного подхода

На основе рассчитанных величин накопленного устаревания, затрат на воспроизводство, рассчитана стоимость, определяемая как разница затрат на воспроизводство и величины накопленного устаревания. Расчет стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода приведен в таблице ниже.

¹ см. «Допущения и ограничительные условия»

Табл. 14-20. Расчет стоимости оцениваемых объектов в рамках затратного подхода

Наименование	Здание (цех выращивания)	КТП-275 (СА4У-И672М)	Газопровод среднего давления	Силовой кабель воздушных линий
Сборник, таблица	УПВС, Сборник №2, Раздел I, Таблица 70	http://trans-ktп.ru/price/ktп	Ко-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры» 2014, аналог: И3.06.010.0017	Ко-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры» 2014, аналог: И3.10.003.0317
Затраты на воспроизводство ед. удельного показателя, руб.	9,50	166 949,15	3 385 074,00	1 481 074,00
Единица измерения	куб.м	шт.	км	км
Удельный показатель	45 095,40	1,00	1,20	0,30
Ккор	1,0000	-	1,0000	1,0000
Исв	171,7058	-	0,9788	0,9888
ПП	0%	0%	0%	0%
Затраты на воспроизводство, руб.	73 559 846	166 949	3 966 033	439 346
ФИ	60%	60%	60%	60%
ФУ	0%	0%	0%	0%
ЭУ	0%	0%	0%	0%
НУ	60%	60%	60%	60%
Стоимость в рамках ЗП, руб. без учета НДС	29 423 938	66 780	1 586 413	175 738
Стоимость в рамках ЗП, руб. с учетом НДС	34 720 247	78 800	1 871 967	207 371

Источник: расчеты Оценщика

14.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Итоговая величина стоимости объекта оценки устанавливается в процессе согласования (обобщения) результатов расчета стоимости объекта, полученных при использовании различных подходов к оценке по следующей формуле:

$$PC = \sum_{k=1}^3 (k_i \times C_i), \text{ где}$$

PC - согласованная рыночная стоимость объекта оценки;

C_i – стоимость объекта оценки, полученная в рамках каждого подхода;

k_i – весовой коэффициент каждого подхода.

В настоящем пункте отчета мы свели результаты всех используемых подходов с целью определения преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки. При обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости объекта Оценщиком были проанализированы следующие характеристики использованных подходов:

- достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
- соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
- соответствие типу объекта и характеру его использования;
- соответствие цели и назначению оценки, а также определяемому виду стоимости;
- способность учитывать действительные намерения покупателя и/или продавца;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;

- соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка.

Согласование результатов осуществляется на основе экспертного мнения Оценщика. В случае расхождения результатов оценки в пределах, не превышающих 30% (Лэйфер Л.А. «Точность результатов оценки и пределы ответственности оценщика»), результатам, полученным в рамках различных подходов, присваиваются равные веса. При расхождении результатов в величину, превышающую 30%, требует обоснования величины применяемого веса либо обоснование отказа от полученного результата.¹

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. На момент проведения оценки для оцениваемого здания (цех выращивания) на рынке недвижимости имелась информация о сдаче в аренду сходных по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим их стоимость, объектов, в связи с чем Оценщику удалось выбрать объекты-аналоги с использованием минимального количества корректировок, поэтому доходный подход применялся. Для остальных объектов (КТП-275 (СА4У-И672М), газопровод среднего давления, силовой кабель воздушных линий) доходный подход не применялся, так как на момент проведения оценки на рынке недвижимости отсутствовала информация о сдаче в аренду объектов по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим их стоимость, схожих с оцениваемыми объектами.

Поэтому доходному подходу присвоен вес, равный 0 для улучшений, к которым доходный подход не применялся, 1/3 для улучшений, к которым доходный подход применялся.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом. На момент проведения оценки для здания (цех выращивания) на рынке недвижимости имелась информация о продаже схожих по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим их стоимость, объектов, в связи с чем Оценщику удалось выбрать объекты-аналоги с использованием минимального количества корректировок, поэтому сравнительный подход применялся. Для остальных объектов (КТП-275 (СА4У-И672М), газопровод среднего давления, силовой кабель воздушных линий) сравнительный подход не применялся, так как на момент проведения оценки на рынке недвижимости отсутствовала информация о продаже схожих по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим их стоимость, объектов.

Поэтому сравнительному подходу присвоен вес, равный 0 для улучшений, к которым сравнительный подход не применялся, 1/3 для улучшений, к которым сравнительный подход применялся.

Затратный подход позволяет определить затраты на строительство. Учитывая, что оцениваемые объекты не являются новыми, при этом отсутствуют достоверные данные для расчета износа, Оценщик

¹ http://www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_accuracy_and_appraiser-s_liability-2009-1.htm

принял решение отказаться от взвешивания затратного подхода при определении стоимости объекта оценки.

Поэтому затратному подходу присвоен вес, равный 1/3 для объектов, к которым применялись доходный и сравнительный подходы, 1 для улучшений, к которым применялся только затратный подход.

Присвоенные с учетом основных особенностей, преимуществ и недостатков подходов к оценке веса и полученные в результате применения подходов к оценке значения отражены в таблице ниже.

Табл. 14-21. Согласование результатов оценки недвижимого имущества

№ п/п	Наименование	Стоимость в рамках ДП, руб.	Вес ДП	Стоимость в рамках СП, руб.	Вес СП	Стоимость в рамках ЗП, руб.	Вес ЗП	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
1	Здание (цех выращивания) с пятном застройки	34 738 160	1/3	44 475 208	1/3	35 336 957	1/3	38 183 000
2	КТП-275 (СА4У-И672М)	не применялся	0	не применялся	0	78 800	1	79 000
3	Газопровод среднего давления	не применялся	0	не применялся	0	1 871 967	1	1 872 000
4	Силовой кабель воздушных линий	не применялся	0	не применялся	0	207 371	1	207 000
	Итого недвижимого имущества:	-	-	-	-	-	-	40 341 000

В результате проведенного анализа, мы пришли к выводу, что по состоянию на «26» августа 2014 года рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества с учетом НДС составляет (округленно):

40 341 000 (Сорок миллионов триста сорок одна тысяча) рублей.

15. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

15.1. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД (ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ)

На основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» статьи 14. Права оценщика «...Оценщик имеет право: применять самостоятельно подходы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки».

На основании Федерального Стандарта Оценки (ФСО-1), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 256 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» пункт 20 параграфа 4: «...Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки».

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

Для реализации доходного подхода необходимо спрогнозировать ожидаемый доход от каждой единицы движимого имущества. При этом необходимо учесть тот факт, что в общем случае доход создается всем производственно-имущественным комплексом предприятия, в который кроме объектов движимого имущества входят объекты недвижимости, прочие основные фонды, земля, предпринимательские способности. Следовательно, из денежного потока, генерируемого всем предприятием, необходимо вычленить ту часть дохода, которая приходится непосредственно на объекты движимого имущества. Поскольку Оценщик не располагает необходимой информацией, доходный подход к объектам движимого имущества не применялся.

15.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход наиболее применим для тех видов основных средств, которые имеют развитой вторичный рынок: автомобили, некоторые виды станков, суда, самолеты и т.д. Подход основан

на определении рыночных цен, адекватно отражающих «ценность» единицы основных средств, имеющей в ее текущем состоянии то же функциональное назначение, полное квалификационное подобие и конструкторско-технологическое сходство. Такой подход требует существенных объемов рыночной информации и применения адекватных методов сопоставления объектов (зачастую с использованием математических статистических факторных моделей).

Основные этапы оценки сравнительным подходом:

1. Изучение состояния и тенденций развития рынка и того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом, которые были проданы незадолго до даты оценки;
2. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам;
3. Анализируется собранная информация, и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым;
4. Выбирается метод сравнительного подхода в зависимости от используемой информации.

Сравнительный подход к оценке стоимости машин, оборудования и транспортных средств реализуется в следующих методах:

- метод ценовых индексов, или индексирования по фактору времени – данный метод применим в том случае, когда для оцениваемого объекта известна его цена в прошлом и, следовательно, возникает задача пересчитать эту цену по состоянию на дату оценки;
- метод прямого сравнения с идентичным объектом – цена идентичного (той же модели, что и оцениваемый объект, отсутствие отличий по конструкции, оснащению, параметрам и применяемым материалам) объекта служит базой для назначения стоимости оцениваемого объекта, полная стоимость замещения равна цене идентичного объекта, приведенной к условиям нормальной продажи и условиям оценки с помощью «коммерческих» корректировок;
- метод прямого сравнения с аналогичным объектом – при этом методе, кроме «коммерческих» корректировок, вносят в цену аналога еще также корректировки на параметрические различия;
- прямого сравнения с аналогичными объектами с внесением направленных качественных корректировок – данный метод применяется в случае оценки, когда нужно внести много корректировок на различие параметров или характеристик, а «цены» их трудно или невозможно определить из-за недостатка информации. При этом определяется только направленность воздействия корректировки на стоимость, подразделяя все корректировки на два вида: повышающие и понижающие стоимость;
- расчета по удельным показателям и корреляционным моделям – данный метод удобно применять тогда, когда нужно оценить достаточно большое множество однотипных объектов, различающихся значениями отдельных параметров.

На основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» статьи 14 «Права оценщика»: «...Оценщик имеет право: применять самостоятельно подходы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки».

На основании Федерального Стандарта Оценки (ФСО-1), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 256 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» пункт 20 параграфа 4: «...Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или

обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки».

В ходе анализа рынка оцениваемого имущества за анализируемый период Оценщик выявил информацию о предложениях продажи идентичных объектов для оцениваемых объектов, поэтому сравнительный подход применялся.

Табл. 15-1. Расчет стоимости транспортных средств в рамках сравнительного подхода

№	Наименование	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
1	INFINITI FX 45, VIN JNRBS08W14X404708, г/н H139MH90				
	Источник информации	-	http://www.avito.ru/moskva/avtomobili_s_probegom/infiniti_fx45_2004_399422041	http://www.avito.ru/moskva/avtomobili_s_probegom/infiniti_fx45_2004_409646425	http://auto.ru/cars/used/sale/41543458-9a80b/
	Цена предложения, руб. с учетом НДС		555 000	580 000	570 000
	Дата предложения	26 августа 2014 г.	Август 2014	Август 2014	Август 2014
	Корректировка на дату предложения		0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость		555 000	580 000	570 000
	Снижение цены в процессе торгов	-	цена предложения, торгов есть	цена предложения, торгов есть	цена предложения, торгов есть
	Корректировка на торгов		-5%	-5%	-5%
	Скорректированная стоимость		527 250	551 000	541 500
	Год выпуска / капитального ремонта	2004	2004	2004	2004
	Физический износ объектов	65%	50%	50%	50%
	Корректировка на состояние		-30%	-30%	-30%
	Скорректированная стоимость		369 075	385 700	379 050
	Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
	Стоимость в рамках СП, руб.	377 942			
2	КАМАЗ-651170 с прицепом бортовой, VIN ХТС65117041105737, г/н H468MK90				
	Источник информации	-	http://www.avito.ru/volgograd/gruzoviki_i_spetstehnika/kamaz_65117_s_pritsepom_379243685	http://www.avito.ru/samara/gruzoviki_i_spetstehnika/kamaz_65117_s_pritsepom_zernovoz_337055866	http://www.avito.ru/belorechensk/gruzoviki_i_spetstehnika/prodayu_kamaz_s_pritsepom_65117_384499019
	Цена предложения, руб. с учетом НДС		1 550 000	1 400 000	1 700 000
	Дата предложения	26 августа 2014 г.	Август 2014	Август 2014	Август 2014
	Корректировка на дату предложения		0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость		1 550 000	1 400 000	1 700 000
	Снижение цены в процессе торгов	-	цена предложения, торгов есть	цена предложения, торгов есть	цена предложения, торгов есть
	Корректировка на торгов		-5%	-5%	-5%
	Скорректированная стоимость		1 472 500	1 330 000	1 615 000
	Год выпуска / капитального ремонта	2004	2009	2007	2006
	Физический износ объектов	80%	50%	55%	50%
	Корректировка на состояние		-60%	-56%	-60%
	Скорректированная стоимость		589 000	585 200	646 000
	Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
	Стоимость в рамках СП, руб.	606 733			
3	КАМАЗ-55102С с прицепом (самосвал), VIN КАМАЗ Х1F55102С40000815, прицеп Х1F8560H040005258, г/н КАМАЗ H441MK90,				

№	Наименование	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
	прицеп ВА860450				
	Источник информации	-	http://trucks.auto.ru/trucks/used/sale/4323711-f00b.html	http://trucks.auto.ru/trucks/used/sale/4280235-95bb9.html	http://trucks.auto.ru/trucks/used/sale/4109174-711fda.html
	Цена предложения, руб. с учетом НДС		799 000	750 000	1 000 000
	Дата предложения	26 августа 2014 г.	Август 2014	Август 2014	Август 2014
	Корректировка на дату предложения		0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость		799 000	750 000	1 000 000
	Снижение цены в процессе торгов	-	цена предложения, торгов есть	цена предложения, торгов есть	цена предложения, торгов есть
	Корректировка на торг		-5%	-5%	-5%
	Скорректированная стоимость		759 050	712 500	950 000
	Год выпуска / капитального ремонта	2004	2004	2005	2004
	Физический износ объектов	85%	60%	60%	55%
	Корректировка на состояние		-63%	-63%	-67%
	Скорректированная стоимость		280 849	263 625	313 500
	Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
	Стоимость в рамках СП, руб.	285 991			
4	КАМАЗ-55102С с прицепом (самосвал), VIN КАМАЗ Х1F55102С40000813, прицеп Х1F8560Н040005254В, г/н КАМАЗ Н442МК90, прицеп Н/Д				
	Источник информации	-	http://trucks.auto.ru/trucks/used/sale/4323711-f00b.html	http://trucks.auto.ru/trucks/used/sale/4280235-95bb9.html	http://trucks.auto.ru/trucks/used/sale/4109174-711fda.html
	Цена предложения, руб. с учетом НДС		799 000	750 000	1 000 000
	Дата предложения	26 августа 2014 г.	Август 2014	Август 2014	Август 2014
	Корректировка на дату предложения		0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость		799 000	750 000	1 000 000
	Снижение цены в процессе торгов	-	цена предложения, торгов есть	цена предложения, торгов есть	цена предложения, торгов есть
	Корректировка на торг		-5%	-5%	-5%
	Скорректированная стоимость		759 050	712 500	950 000
	Год выпуска / капитального ремонта	2004	2004	2005	2004
	Физический износ объектов	75%	60%	60%	55%
	Корректировка на состояние		-38%	-38%	-44%
	Скорректированная стоимость		470 611	441 750	532 000
	Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
	Стоимость в рамках СП, руб.	481 454			

Источник: расчеты Оценщика

Объяснение корректировок:

Корректировка на торг

При выставлении объекта на продажу собственник не всегда указывает конечную цену. Часто при осуществлении сделки стороны договариваются снизить цену. Готовность собственника предоставить скидку отражена в соответствующих строках таблицы выше. Значение корректировки принято по среднерыночным данным в размере 5%.

Значение корректировки составляет (+/-) 5%

Корректировка на состояние

В случае различия состояния оцениваемых объектов и объектов-аналогов Оценщик применял корректировку на состояние. Для определения величины корректировки была использована таблица критериев величины физического износа.

Табл. 15-2. Критерии для определения величины физического износа

Физическая характеристика состояния транспортного средства	Оценка состояния	ФИ
Новое не зарегистрированное в органах ГИБДД, в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки, без признаков эксплуатации	Новое	0-10
Практически новое, на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	Очень хорошее	10-20
На послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей. После капитального ремонта	Хорошее	20-40
Бывшее в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительное повреждение лакокрасочного покрытия	Удовлетворительное	40-60
Бывшее в эксплуатации, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины)	Условно-пригодное	60-75
Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски	Неудовлетворительное	До 80
Бывшее в эксплуатации, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствия технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации и ремонту	Предельное	80 и более

Источник: «Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления» РД 37.009.015-98

Расчет корректировки осуществляется по следующей формуле:

$$\text{Корр} = 1 - \frac{1 - I_{\text{об.оц.}}}{1 - I_{\text{аналог}}}, \text{ где}$$

Корр – размер корректировки на состояние, %

$I_{\text{об.оц.}}$ – износ объекта оценки, %;

$I_{\text{аналог}}$ – износ аналога, %.

Результат применения сравнительного подхода к оцениваемым объектам приведен в таблице ниже.

Табл. 15-3. Стоимость оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода

№	Наименование	Стоимость в рамках СП, руб.
1	INFINITI FX 45, VIN JNRBS08W14X404708, г/н H139MH90	377 942
2	КАМАЗ-651170 с прицепом бортовой, VIN XTC65117041105737, г/н H468MK90	606 733
3	КАМАЗ-55102С с прицепом (самосвал), VIN КАМАЗ X1F55102C40000815, прицеп X1F8560H040005258, г/н КАМАЗ H441MK90, прицеп BA860450	285 991
4	КАМАЗ-55102С с прицепом (самосвал), VIN КАМАЗ X1F55102C40000813, прицеп X1F8560H040005254В, г/н КАМАЗ H442MK90, прицеп Н/Д	481 454

Источник: расчеты Оценщика

15.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

Поэтому технология применения затратного подхода включает в себя следующие этапы:

- расчет затрат на воспроизводство/замещение оцениваемых объектов;
- расчет накопленного устаревания;
- расчет стоимости объекта, путем корректировки затрат на воспроизводство/замещение на накопленное устаревание.

Существует ряд методов затратного подхода для определения стоимости машин, оборудования и транспортных средств:

- Метод калькуляции затрат;
- Метод актуализации затрат;
- Метод оценки укрупненных показателей;
- Метод сравнения аналогов;
- Метод удельных показателей;
- Метод эталона;
- Метод равно эффективного аналога.

Метод калькуляции затрат используется, как правило, для дорогостоящих объектов, изготовленных по индивидуальному заказу или собственными силами предприятия, в случаях когда не сохранилась старая калькуляция (или другая соответствующая информация), на основании которой определялась стоимость объекта на дату его приобретения, либо когда в период после приобретения объекта произошли существенные изменения уровня стоимости материалов, заработной платы, а также существенные изменения структуры затрат. При изготовлении машин и оборудования для определения себестоимости продукции составляется смета или калькуляция затрат. Калькуляция составляется производителем продукции и включает в себя все прямые и косвенные производственные затраты.

Метод актуализации затрат в зависимости от состава имеющейся информации по объекту оценки данный метод можно разделить на два подхода:

- анализ и корректировка имеющейся калькуляции.
- индексация первоначальной сметной стоимости.

Первый подход используется в случае если сохранилась калькуляция стоимости, по которой приобретался оцениваемый объект. Однако, в большинстве случаев на предприятиях имеется информации только о первоначальной сметной стоимости объекта.

Данный подход удобно используется при оценке достаточно новых импортных объектов. Для определения восстановительной стоимости импортного оборудования, приобретенного недавно, в качестве индекса цен можно использовать отношение курса СКВ на текущий момент к курсу базисного периода (периода приобретения).

Однако, если в период между датой приобретения и датой оценки изменения курса СКВ не отражают истинные изменения уровня цен, оплаты труда и т.п., необходимо в качестве индекса использовать паритетный курс СКВ, который может быть определен с учетом индексов на материалы, оплату труда, с учетом изменения таможенных пошлин, стоимости доставки как на внутреннем рынке, так и на европейском (мировом) рынке.

Метод оценки укрупненных показателей. Провести калькуляцию затрат и определить стоимость оцениваемого объекта без запроса на завод-изготовитель достаточно сложно, поскольку требуется слишком много детальной информации. Более доступной является информация о структуре затрат, которая может быть получена из анализа имеющихся смет, а также из аналитических обзоров в специализированных изданиях.

На основании информации о структуре затрат можно определить удельный вес какой-либо статьи затрат, например, затраты на материалы или затраты на комплектующие изделия. В таком случае достаточно определить затраты только по одной статье, например, затраты на материалы.

Использование этого метода удобно, например, при оценке восстановительной стоимости материалоемких объектов или когда можно определить прямым счетом затраты на все комплектующие.

В случае оценки объекта, который был изготовлен в единичном экземпляре, может изменяться структура затрат по сравнению с объектами, выпускаемыми серийно. Это может быть учтено вводом специального коэффициента, отражающего факт изменения удельного веса.

Метод сравнения аналогов включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемым. При подборе объектов-аналогов сначала определяют функциональное сходство, т.е. аналог и оцениваемый объект должны одинаково выполнять основную функцию. Далее сравнивают 2-3 основных функционально обусловленных параметра, например, у электродвигателя – мощность и число оборотов в минуту. Наиболее оптимальным является определение цены прямого аналога, т.е. абсолютно одинакового с оцениваемым.

Однако по некоторым оцениваемым объектам (моделям) невозможно или очень сложно найти цену прямого аналога (цену той же модели). В этом случае цены на базовые объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. Параметры, по которым необходима корректировка: время продажи, условия продажи, место продажи,

условия поставки, технические характеристики. После корректировки цен их можно использовать для определения восстановительной стоимости оцениваемой собственности.

Метод удельных ценовых показателей исходит из предположения о наличии прямой пропорциональной зависимости между стоимостью объекта и главным параметром. Выбор главного параметра зависит от назначения объекта: для грузового автомобиля – грузоподъемность, для станка – размер обрабатываемой детали и т.п. Для очень многих видов машин и оборудования могут быть использованы такие универсальные параметры, как масса объекта или объем по габаритным размерам.

Основой метода является расчет удельных показателей. Удельные ценовые показатели рассчитываются по рыночным данным для однородной группы объектов. Эта группа может объединять достаточно большой круг объектов, имеющих функциональное и параметрическое сходство (назначение, сложность конструкции, степень автоматизации, абсолютное значение массы и т.п.). После выборки однородных объектов и определения для каждого объекта удельной стоимости основного параметра рассчитывается удельный ценовой показатель и определяется стоимость объекта оценки.

Этот метод очень широко распространен на практике в силу своего универсализма, простоты и наглядности.

Метод эталона используется при оценке большого массива однородных объектов оценки, схожих по своим основным функциональным и параметрическим характеристикам, но отличающихся друг от друга наличием дополнительных устройств, функций и т.п. Исходя из анализа состава оцениваемого массива выбирается некий эталонный объект. В качестве эталона может служить или наиболее часто встречающаяся единица, или объект, имеющий только основные (главные) характеристики.

Следующим этапом этого метода является оценка эталона. Для определения стоимости эталона может быть использован любой из методов оценки машин, оборудования и транспортных средств. Для оценки объекта, входящего в однородную группу, необходимо определить параметры, по которым этот объект отличается от эталона, и внести соответствующие поправки в стоимость эталонного объекта.

Метод равноэффективного аналога предполагает подбор функционального аналога, который может отличаться от него производительностью, сроку службы, качеству продукции, издержкам по эксплуатации и т.п. Метод базируется на принципе равноэффективности аналогичных объектов. Стоимость оцениваемого объекта определяется исходя из стоимости аналога, годового объема продукции, выпускаемого аналогом, годовых издержек по эксплуатации и нормы амортизации объектов.

Выбор конкретного метода зависит от степени развитости рынка объекта оценки, масштабов производства и сложности конструкции конкретных моделей, имеющейся информации об объекте оценки и о влияющих на его стоимость факторах, и т.д.

15.3.1. Расчет затрат на воспроизводство/замещение

В связи с достаточной развитостью первичного рынка транспортных средств и наличием на нем объектов, идентичных части оцениваемым, наиболее адекватным методом определения стоимости оцениваемых объектов в данном случае будет являться метод сравнения аналогов.

Метод сравнения аналогов метод позволяет на основании известных стоимостей и технико-экономических характеристик объектов-аналогов рассчитывать стоимость оцениваемого объекта как средневзвешенную величину.

Метод базируется на предположении, что улучшение параметров движимого имущества, а следовательно, его потребительских свойств, связано с увеличением затрат на изготовление данного оборудования и, как следствие, стоимости. Степень сходства объекта оценки и объекта-аналога определяется по элементам сравнения, или технико-экономическим характеристикам (по марке/модели, функциональным и конструктивно-техническим особенностям и т.д.) В случае, если объект оценки и аналог имеют принципиальные различия по технико-экономическим характеристикам, рассчитываются специальные корректировки, понижающие/повышающие стоимость аналога в зависимости от степени и качества изменения этих характеристик в сравнении с характеристиками объекта оценки.

В отношении остальных объектов не было выявлено достаточного количества достоверной информации о предложениях продажи для выполнения обоснованного и содержательного анализа. На рынке были выявлены отдельные единичные предложения объектов других фирм производителей и других моделей, которые значительно отличаются от объекта оценки по своим техническим характеристикам, комплектации, надежности и популярности среди пользователей данных объектов. Осуществить адекватные и обоснованные расчеты корректировок на отличия между объектами-аналогами и оцениваемыми объектами не представляется возможным. Для этих объектов при наличии достаточного для расчета стоимости в рамках сравнительного подхода объектов-аналогов затратный подход не применялся.

Табл. 15-4. Расчет затрат на замещение оцениваемых объектов

№ п/п	Наименование	Год выпуска	Источник	Затраты на замещение с учетом НДС, руб.
1	INFINITI FX 45, VIN JNRBS08W14X404708, г/н H139MH90	2004	не применялся	
2	KAMA3-651170 с прицепом бортовой, VIN XTC65117041105737, г/н H468MK90	2004	http://www.avito.ru/lipetsk/gruzoviki_i_spetst_ehnika/avtopoezd._pritsep_szap_83053_kamaz_65117_238886964	3 242 000
3	KAMA3-55102C с прицепом (самосвал), VIN KAMA3 X1F55102C40000815, прицеп X1F8560H040005258, г/н KAMA3 H441MK90, прицеп BA860450	2004	не применялся	
4	KAMA3-55102C с прицепом (самосвал), VIN KAMA3 X1F55102C40000813, прицеп X1F8560H040005254B, г/н KAMA3 H442MK90, прицеп H/Д	2004	не применялся	

Источник: расчеты Оценщика, открытые источники

15.3.2. Расчет величины накопленного устаревания

Накопленное устаревание определяется как уменьшение рассчитанных затрат на воспроизводство/замещение, которое может происходить в результате физического износа, функционального устаревания, экономического устаревания или комбинации этих источников. Накопленное устаревание определяется по следующей формуле:

$$НУ = 1 - (1 - \Phi И) \times (1 - \Phi У) \times (1 - \Phi ЭУ), \text{ где}$$

НУ – накопленное устаревание на дату оценки,

ФИ – физический износ на дату оценки,

ФУ – функциональное устаревание на дату оценки,

ЭУ – экономическое устаревание на дату оценки.

Физический износ – это ухудшение первоначальных технико-экономических свойств, обусловленное естественным изнашиванием объекта оценки в процессе эксплуатации и под воздействием различных природных факторов. Другими словами, это износ материалов, из которых создан объект, потеря его первоначальных качеств, постепенное разрушение конструкций и т.д.

В оценочной практике используются, в основном, следующие методы измерения физического износа движимого имущества:

- метод укрупненной оценки технического состояния объекта;
- метод срока жизни объекта;
- метод прямого денежного измерения;
- метод доходности функционирования объекта.

Метод укрупненной оценки технического состояния или метод экспертной оценки заключается в том, что оценщики изучают техническое состояние объекта, делают выводы и сравнивают это состояние с данными специальной оценочной шкалы, которая разрабатывается оценщиком самостоятельно с учетом практики его работы либо является нормативным документом оценочной фирмы.

Метод срока жизни. В процессе эксплуатации машины, оборудование, транспортные средства неоднократно подвергаются ремонту: какие-то их части заменяются, другие ремонтируются. В результате возраст отдельных элементов оцениваемого объекта получается различным. В этой ситуации оценщик определяет средневзвешенный возраст оцениваемого объекта на основе возраста обновленных элементов технического устройства, который принято называть эффективным возрастом. Тогда коэффициент физического износа определяется как отношение эффективного возраста и нормативного.

Метод прямого денежного измерения заключается в том, что подсчитывается сумма затрат на замену отдельных элементов оборудования (в денежном выражении), которая бы потребовалась для устранения износа. Затем эта сумма соотносится со стоимостью нового объекта (аналогичного).

Метод доходности функционирования объекта основан на расчете чистого дохода, который приносит оцениваемый объект в процессе эксплуатации.

Методы срока жизни и доходности функционирования неприменимы в силу отсутствия необходимой для расчета информации. Метод прямого денежного измерения редко применяется для оценки транспортных средств. В связи с вышесказанным для определения физического износа оцениваемых объектов применялся метод укрупненной оценки технического состояния или метод экспертной оценки. Данный метод подразумевает присвоение величины износа согласно следующей таблице.

Табл. 15-5. Критерии для определения величины физического износа

Физическая характеристика состояния транспортного средства	Оценка состояния	ФИ
Новое не зарегистрированное в органах ГИБДД, в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки, без признаков эксплуатации	Новое	0-10
Практически новое, на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического	Очень хорошее	10-20

Физическая характеристика состояния транспортного средства	Оценка состояния	ФИ
обслуживания и не требующее ремонта или замены каких-либо частей		
На послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей. После капитального ремонта	Хорошее	20-40
Бывшее в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительное повреждение лакокрасочного покрытия	Удовлетворительное	40-60
Бывшее в эксплуатации, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины)	Условно-пригодное	60-75
Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски	Неудовлетворительное	До 80
Бывшее в эксплуатации, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствия технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации и ремонту	Предельное	80 и более

Источник: «Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления» РД 37.009.015-98

Функциональное устаревание движимого имущества характеризуется, в основном, действием внешнеобъектных факторов и приводит к изменению стоимости вследствие сокращения затрат на их производство, а также создания новых, более совершенных объектов аналогичного типа. Функциональное устаревание движимого имущества обусловлено изменениями функциональных характеристик, дизайна, эргономических показателей, соответствия требованиям безопасности, отношения суммы функциональных возможностей к сумме ресурсов, необходимых для их реализации. Оценщик не выявил функционального устаревания у оцениваемых объектов.

Экономическое устаревание характеризует уменьшение стоимости объекта вследствие неблагоприятного воздействия факторов экономической, политической и/или экологической обстановки, внешней по отношению к нему (например, возникновения неблагоприятной конъюнктуры рынка или введения административных ограничений на выпуск соответствующего вида продукции), и применительно к производственным фондам может проявляться в недозагрузке мощностей и/или их низкой рентабельности.

Оценщиком не выявлено экономического устаревания оцениваемых объектов.

Табл. 15-6. Расчет стоимости оцениваемых объектов в рамках затратного подхода

№ п/п	Наименование	Затраты на замещение с учетом НДС, руб.	ФИ	ФУ	ЭУ	НУ	Стоимость в рамках ЗП с учетом НДС, руб.
1	INFINITI FX 45, VIN JNRBS08W14X404708, г/н H139MH90		65%	0%	0%	65%	не применялся
2	КАМАЗ-651170 с прицепом бортовой, VIN XTC65117041105737, г/н H468MK90	3 242 000	80%	0%	0%	80%	648 400
3	КАМАЗ-55102С с прицепом (самосвал), VIN КАМАЗ X1F55102C40000815, прицеп X1F8560H040005258, г/н КАМАЗ H441MK90, прицеп BA860450		85%	0%	0%	85%	не применялся
4	КАМАЗ-55102С с прицепом (самосвал), VIN КАМАЗ X1F55102C40000813, прицеп X1F8560H040005254В, г/н КАМАЗ H442MK90, прицеп Н/Д		75%	0%	0%	75%	не применялся

Источник: расчеты Оценщика

15.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В настоящем пункте Отчета мы свели результаты всех используемых подходов с целью определения преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной

оценки. При обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости объекта Оценщиком были проанализированы следующие характеристики использованных подходов:

- достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
- соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
- соответствие типу объекта и характеру его использования;
- соответствие цели и назначению оценки, а также определяемому виду стоимости;
- способность учитывать действительные намерения покупателя и/или продавца;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка.

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

Для реализации доходного подхода необходимо спрогнозировать ожидаемый доход от каждой единицы движимого имущества. При этом необходимо учесть тот факт, что в общем случае доход создается всем производственно-имущественным комплексом предприятия, в который кроме объектов движимого имущества входят объекты недвижимости, прочие основные фонды, земля, предпринимательские способности. Следовательно, из денежного потока, генерируемого всем предприятием, необходимо вычленив ту часть дохода, которая приходится непосредственно на объекты движимого имущества. Поскольку Оценщик не располагает необходимой информацией, доходный подход к объектам движимого имущества не применялся.

Поэтому доходному подходу присвоен вес, равный 0.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленив и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

В ходе анализа рынка оцениваемого имущества за анализируемый период Оценщик выявил информацию о предложениях продажи идентичных объектов, поэтому сравнительному подходу присвоен вес, равный 1/2 для объектов, к которым сравнительный подход применялся наряду с затратным подходом, и 1 для объектов, к которым применялся только сравнительный подход.

Затратный подход основывается на том, что в качестве стоимости объекта оценки принимаются затраты на его воспроизводство/замещение. В связи с достаточной развитостью первичного рынка транспортных средств и наличием на нем объектов, идентичных по фирме производителю и модели части оцениваемым затратный подход применялся.

При отсутствии предложений на первичном рынке объектов, идентичных оцениваемым, и при достаточно развитом вторичном рынке таких объектов, позволяющем определить стоимость в рамках сравнительного подхода, затратный подход к данным объектам не применялся.

Поэтому затратному подходу присвоен вес, равный 1/2 для объектов, к которым затратный подход применялся на ряду со сравнительным подходом, 0 для объектов, к которым затратный подход не применялся.

Присвоенные с учетом основных особенностей, преимуществ и недостатков подходов к оценке веса и полученные в результате применения подходов к оценке значения отражены в таблице ниже.

Табл. 15-7. Согласование результатов оценки транспортных средств

№ п/п	Наименование	Стоимость в рамках ДП, руб.	Вес ДП	Стоимость в рамках СП, руб.	Вес СП	Стоимость в рамках ЗП, руб.	Вес ЗП	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
1	INFINITI FX 45 заводской номер или VIN JNRBS08W14X404708	не применялся	0	377 942	1	не применялся	0	378 000
2	КАМАЗ-651170 с прицепом бортовой заводской номер или VIN ХТС65117041105737	не применялся	0	606 733	1/2	648 400	1/2	628 000
3	КАМАЗ-55102С с прицепом (самосвал) заводской номер или VIN КАМАЗ Х1F55102С40000815, прицеп Х1F8560Н040005258	не применялся	0	285 991	1	не применялся	0	286 000
4	КАМАЗ-55102С с прицепом (самосвал) заводской номер или VIN КАМАЗ Х1F55102С40000813, прицеп Х1F8560Н040005254В	не применялся	0	481 454	1	не применялся	0	481 000
Итого транспортных средств:		-	-	-	-	-	-	1 773 000

Источник: расчеты Оценщика

В результате проведенного анализа, мы пришли к выводу, что по состоянию на «26» августа 2014 года рыночная стоимость оцениваемых транспортных средств с учетом НДС составляет (округленно):

1 773 000 (Один миллион семьсот семьдесят три тысячи) рублей.

16. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА

В результате проведения оценки стоимости объектов получены следующие результаты:

Табл. 16-1. Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование	Стоимость в рамках ДП, руб.	Стоимость в рамках СП, руб.	Стоимость в рамках ЗП, руб.	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
1	Здание (цех выращивания) с пятном застройки	34 738 160	44 475 208	35 336 957	38 183 000
2	КТП-275 (СА4У-И672М)	не применялся	не применялся	78 800	79 000
3	Газопровод среднего давления	не применялся	не применялся	1 871 967	1 872 000
4	Силовой кабель воздушных линий	не применялся	не применялся	207 371	207 000
	Итого недвижимого имущества:	-	-	-	40 341 000
6	INFINITI FX 45 заводской номер или VIN JNRBS08W14X404708	не применялся	377 942	не применялся	378 000
7	КАМАЗ-651170 с прицепом бортовой заводской номер или VIN XTC65117041105737	не применялся	606 733	648 400	628 000
8	КАМАЗ-55102С с прицепом (самосвал) заводской номер или VIN КАМАЗ Х1F55102С40000815, прицеп Х1F8560Н040005258	не применялся	285 991	не применялся	286 000
9	КАМАЗ-55102С с прицепом (самосвал) заводской номер или VIN КАМАЗ Х1F55102С40000813, прицеп Х1F8560Н040005254В	не применялся	481 454	не применялся	481 000
	Итого транспортных средств:	-	-	-	1 773 000
	Всего:	-	-	-	42 114 000

Источник: расчеты Оценщика

В результате проведенного анализа, мы пришли к выводу, что по состоянию на «26» августа 2014 года рыночная стоимость движимого и недвижимого имущества КХ «Талан» с учетом НДС составляет (округленно):

42 114 000 (Сорок два миллиона сто четырнадцать тысяч) рублей,

в том числе:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
1	Здание (цех выращивания) с пятном застройки	38 183 000
2	КТП-275 (СА4У-И672М)	79 000
3	Газопровод среднего давления	1 872 000
4	Силовой кабель воздушных линий	207 000
6	INFINITI FX 45 заводской номер или VIN JNRBS08W14X404708	378 000
7	КАМАЗ-651170 с прицепом бортовой заводской номер или VIN XTC65117041105737	628 000
8	КАМАЗ-55102С с прицепом (самосвал) заводской номер или VIN КАМАЗ Х1F55102С40000815, прицеп Х1F8560Н040005258	286 000
9	КАМАЗ-55102С с прицепом (самосвал) заводской номер или VIN КАМАЗ Х1F55102С40000813, прицеп Х1F8560Н040005254В	481 000

17. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

17.1. ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.) (с поправками);
2. Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ, часть третья от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ и часть четвертая от 18 декабря 2006 г. N 230-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
4. Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 256 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;
5. Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 255 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;
6. Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 254 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;
7. Стандарты и правила Оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-Оценщиков «СМАО», утвержденные Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от «15» августа 2008 года Протокол № 78 от 15 августа 2008 года,
8. Правила деловой и профессиональной этики Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», утвержденные Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от «18» июля 2008 года Протокол № 74 от 18 июля 2008 года.
9. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества РФ от 06.03.02 г. № 568-р.;
10. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества РФ от 10.04.03 № 1102-р;

17.2. СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. – М.: Стройинформиздат, 2012. – 583 с.;
2. Андрианов, Ю.В. Оценка автотранспортных средств. — 3-е изд., испр. — М. : Дело, 2006. — 488с. — ISBN 5-7749-0253-6 : 288.75.
3. Белых, Л.П. Формирование портфеля недвижимости. — М.: Финансы и статистика, 1999. — 264 с.: ил. — 84-53;
4. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.;
5. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости : Учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. М.А. Федотовой; Финансовая академия при Правительстве РФ. — 4-е изд. стер. — М. : КНОРУС, 2010.— 344 с.;
6. Коростелев С.П. Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью. – М.: Маросейка, 2009;

7. Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014 г.;
8. Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014 г.;
9. Организация оценки и налогообложения недвижимости / Под общей редакцией Джозефа К. Эккерта. – М.: Российское общество оценщиков, Академия оценки, СТАР ИНТЕР, 1997;
10. Основы оценки стоимости машин и оборудования: Учебник / А.П. Ковалев, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.В. Фадеев; Под ред. М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2006. – 288 с.;
11. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств: Учебник/ А.П. Ковалев, А.А. Кушель, В.С. Хомяков и др. – М.: Интерреклама, 2003. – 488 с.;
12. Оценка бизнеса: Учебник для студ. вузов, обуч. по экономич. спец. / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой; Финансовая акад. при Правит. РФ; Ин-т проф. оценки. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: Финансы и статистика, 2009. — 736 с.;
13. Оценка недвижимости : Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А.Федотовой; ФА при Прав-ве РФ; Ин-т профессиональной оценки. — 2-е изд., перераб. и доп. — М. : Финансы и статистика, 2007. — 558с. : ил., табл., прилож.;
14. Оценка стоимости недвижимости : Учебник для студ.вузов по экономич.спец. / С.В.Грибовский, Е.Н.Иванова, Д.С.Львов, О.Е.Медведева ; Институт профессиональной оценки, Национальный фонд подготовки кадров; ред.кол.: Грязнова А.Г., Львов Д.С., Федотова М.А., Микерин Г.И. — М. : Интерреклама, 2003. — 704с.;
15. Петров В.И. Оценка стоимости земли : Учебное пособие для студ., обуч. по профилю «Финансы и кредит» по напр. «Экономика» / В.И. Петров ; Финуниверситет, Каф. «Оценка и управление собственностью». — М. : Финуниверситет, 2012. — 168 с.;
16. Практика оценки стоимости машин и оборудования : Учебник / под ред. М.А. Федотовой. — М. : Финансы и статистика, 2007. — 272 с. : ил., табл., прилож. — ISBN 978-5-279-02900-7.
17. Тарасевич Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость. - СПб.: МКС, 2000;
18. Фридман Дж., Ордуй Ник. Анализ и оценке приносящей доход недвижимости. - М.: Дело, 1997;
19. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости : Учеб.пособие / Пер. с англ. Н.В.Долженкова; Общ. ред. И.Л.Артеменкова, Л.В.Афанасьева. — М., 1994. — 231с.

17.3. ИНЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY»;
2. издания КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика», межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве»;
3. www.avito.ru;
4. www.cian.ru;
5. www.economy.gov.ru;
6. www.gks.ru;
7. www.irn.ru;
8. прочие.

18. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и исходя из наших знаний и убеждений:

- Все факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности;
- Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничительных условий и являются нашими персональными, беспристрастными, профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- Мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах оцениваемой собственности, а также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Наше вознаграждение ни в коей мере не связано с объявлением заранее predetermined стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в Отчете;
- Оценка произведена и Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ, Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20.07.2007 № 256, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20.07.2007 № 255, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20.07.2007 № 254, Стандартами и правилами Оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-Оценщиков «СМАО», утвержденными Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от 15.08.2008 Протокол № 78 от 15.08.2008, Правилами деловой и профессиональной этики Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», утвержденными Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от 18.07.2008 Протокол № 74 от 18.07.2008, членами которой являются специалисты-оценщики, подготовившие Отчет.
- Рыночная стоимость признается действительной на дату определения стоимости – «26» августа 2014 года.

Специалисты, принимавшие участие в исследовании:

Оценщик _____ / Абдуллин А.Р. /

Оценщик, руководитель проектов по оценке бизнеса _____ / Мельникова О.В. /