

Почтовый адрес:
603086, г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, п. 21
тел /факс (831) 220 82 70; 282 47 08; 415 77 89
e-mail: info@pcfko.ru, сайт: www.pcfko.ru

Акционерное общество «Банк Интеза»

Заключение по результатам оценки

Общество с ограниченной ответственностью «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» согласно договору на проведение оценки №184/ОН-2017 от «13» апреля 2017 г. произвело оценку недвижимого имущества, расположенного по адресу: Нижегородская область, Богородский район, п. Кудьма, Кудьминская промышленная зона.

Оценка произведена по состоянию на «18» апреля 2017 г. Целью оценки является определение стоимости объекта оценки. Предполагаемое использование результатов оценки – для обращения взыскания на залог в судебном порядке.

Развернутая характеристика объекта оценки, подробное описание методов, положений, условий и результаты оценки рыночной стоимости содержатся в отчете об оценке №16665 от «19» апреля 2017 г., который является неотъемлемой частью данного заключения.

Отчет об оценке №16665 от «19» апреля 2017 г. выполнен в полном соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральных стандартов оценки:

- №№ 1, 2, 3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015;
- № 7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014.

Кроме того, Оценщик, являясь членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО), соблюдает положения Свода стандартов и правил РОО 2015 от 23.12.2015 г. (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.).

Основываясь на фактах, информации, предоставленной Заказчиком, и примененных в настоящем отчете об оценке методах оценки с учетом принятых допущений и предположений, Оценщик пришел к следующему заключению:

рыночная стоимость движимого и недвижимого имущества, расположенного по адресу: Нижегородская область, Богородский район, п. Кудьма, Кудьминская промышленная зона, на «18» апреля 2017 г. составляет с учетом налога на добавленную стоимость:

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Рыночная стоимость с НДС ¹ , руб.
1	Здание бокса №1 (нежилое) общей площадью 655,10 кв. м. кадастровый (или условный номер) 52:24:0040401:571.	4 300 000
2	Здание бокса №2 (нежилое) общей площадью 1 151,20 кв. м. кадастровый (или условный номер) 52:24:0040110:60.	8 400 000
3	Земельный участок (земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, обороны и иного назначения), площадью 19 983,00 кв. м, кадастровый (или условный номер) 52:24:04 04 01:0044.	8 300 000
Итого по объекту оценки:		21 000 000

¹ Операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС (ст. 146 ч. 2 НК РФ).

В соответствии с Правилами деловой и профессиональной этики РОО мы придерживаемся принципа независимости оценщика. Размер вознаграждения труда оценщика не ставился в зависимость от итоговой величины стоимости объектов оценки. У нас нет текущих или будущих интересов в оцениваемой собственности, являющейся предметом настоящего отчета об оценке.

Исполнительный директор:



Яковлев Д. А.

Утверждаю:
Исполнительный
директор

/Яковлев Д. А./



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №16665

недвижимого имущества, расположенного по адресу:
Нижегородская область, Богородский район, п. Кудьма,
Кудьминская промышленная зона

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»
Адрес Исполнителя:	г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, п. 21
Дата оценки:	«18» апреля 2017 г.
Дата составления Отчета:	«19» апреля 2017 г.
Место составления Отчета:	г. Нижний Новгород
Заказчик:	Акционерное общество «Банк Интеза»
Оценщик:	Пономарёв Антон Михайлович

Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	7
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ.....	10
1.4. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	11
1.5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	11
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	13
1.7. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ДАННЫХ.....	13
1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	13
1.9. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ (СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ).....	14
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
2.2. ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ	15
2.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	18
2.4. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
2.5. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
2.6. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
2.7. ДАННЫЕ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	27
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	29
3.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	29
3.4. ВЫБОР ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ ДЛЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. РАСЧЕТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ И СТЕПЕНЬ ИХ ВЛИЯНИЯ НА СТОИМОСТЬ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И ВЕЛИЧИНУ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	30
3.5. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ОБЪЕКТОВ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	31
3.6. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	34
3.7. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ.....	37
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	38
4.1. АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО-СВОБОДНОГО	38
4.2. АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ	39
5. ВЫБОР ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ.....	41
6. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	43
6.1. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	43
6.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	49
7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	56
7.1. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	56
7.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	59
7.3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	70
8. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	77
8.1. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	77
8.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	78
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	84
9.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	84
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦ ИНТЕРВАЛА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	86
10. ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА.....	88

11. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА И ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	
СПЕЦИАЛИСТОВ	89
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	90
ШКАЛА ЭКСПЕРТНЫХ ОЦЕНОК ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА.....	90
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	91
МЕТОДИКА И РАСЧЕТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ КУМУЛЯТИВНЫМ МЕТОДОМ.....	91
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	95
ФОТОМАТЕРИАЛЫ	95
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	100
МАТЕРИАЛЫ СЕТИ ИНТЕРНЕТ	100
ПРИЛОЖЕНИЕ 5	105
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	105

1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Нижегородская область, Богородский район, п. Кудьма, Кудьминская промышленная зона
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	<ul style="list-style-type: none"> - Здание бокса №1 (нежилое) общей площадью 655,10 кв. м. кадастровый (или условный номер) 52:24:0040401:571. - Здание бокса №2 (нежилое) общей площадью 1 151,20 кв. м. кадастровый (или условный номер) 52:24:0040110:60. - Земельный участок (земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, обороны и иного назначения), площадью 19 983,00 кв. м, кадастровый (или условный номер) 52:24:04 04 01:0044.
Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки	Договор на проведение оценки №184/ОН-2017 от «13» апреля 2017 г.
Порядковый номер отчета об оценке	16665
Дата составления отчета об оценке	«19» апреля 2017 г.
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	«18» апреля 2017 г.
Дата осмотра объекта оценки	«18» апреля 2017 г.
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход: 25 293 784 руб. с НДС. Сравнительный подход: 21 308 921 руб. с НДС. Доходный подход: 20 722 275 руб. с НДС.
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	21 000 000 руб. с НДС.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием – для обращения взыскания на залог в судебном порядке. Оценщик не принимает юридическую и финансовую ответственность перед Заказчиком в случае какого-либо другого использования результатов оценки.

1.2. Задание на оценку

Объект оценки. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Нижегородская область, Богородский район, п. Кудьма, Кудьминская промышленная зона
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	<ul style="list-style-type: none"> – Здание бокса №1 (нежилое) общей площадью 655,10 кв. м. кадастровый (или условный номер) 52:24:0040401:571. – Здание бокса №2 (нежилое) общей площадью 1 151,20 кв. м. кадастровый (или условный номер) 52:24:0040110:60. – Земельный участок (земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, обороны и иного назначения), площадью 19 983,00 кв. м, кадастровый (или условный номер) 52:24:04 04 01:0044.
Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки и их оцениваемых частей	<p>Документы, содержащие характеристики объекта оценки и оцениваемых частей.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Свидетельства о государственной регистрации права на объекты капитального строительства; – Технические паспорта на объекты капитального строительства; – Прочие документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Собственность
Существующие ограничения (обременения) указанных прав	Ограничения (обременения) имущественных прав на объект оценки: ипотека АО «Банк Интеза» до полной оплаты (согласно заданию на оценку))
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Использование для обращения взыскания на залог в судебном порядке
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием – для обращения взыскания на залог в судебном порядке
Вид стоимости	Рыночная
Дата определения стоимости (дата оценки, дата проведения оценки)	«18» апреля 2017 г.
Особенности проведения осмотра либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Доступ внутрь оцениваемого объекта «Здание бокса №2 (нежилое) общей площадью 1 151,20 кв. м, кадастровый (или условный номер) 52:24:0040110:60» собственником не предоставлен. Фотоматериалы внутреннего пространства оцениваемого объекта получены путем фотосъемки через отверстие, образованное провисанием ворот.
Сроки проведения оценки	5 дней от даты предоставления всех необходимых для проведения оценки документов и осмотра Объекта оценки.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Материалы и информация, необходимые для проведения оценки, предоставляются заказчиком в печатном виде либо в виде электронных документов, в течение срока, не превышающего сроки проведения оценки. Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми	Отсутствует

профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	<ul style="list-style-type: none">– В обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав.– Оценка проводится без учета долговых обязательств в отношении объекта оценки или его частей.– В обязанности Оценщика не входит обмер земельного участка, зданий и сооружений, а также проведение технического освидетельствования объектов недвижимости. При оценке технического состояния недвижимости и величины физического износа элементов конструкции, Оценщик должен использовать технический паспорт и другую информацию, представленную Заказчиком, (данные эксплуатирующей организации) и результаты визуального осмотра. Оценщик выполняет оценку в предположении, что отсутствуют какие-либо скрытые факты, влияющие на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов.– В случае наличия расхождений в технических характеристиках, указанных в правоустанавливающих, правоудостоверяющих и технических документах, при проведении оценки необходимо руководствоваться документами, имеющими более позднюю дату выдачи.– Другие допущения и ограничения принимаются на усмотрение Оценщика в соответствии с действующим законодательством. Принятые допущения и ограничения Оценщик отражает в отчете. Оценщик не принимает на себя ответственность за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий

1.3. Сведения об Исполнителе, Оценщике и Заказчике

Исполнитель	
Исполнитель ²	Общество с ограниченной ответственностью «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»
Юридический адрес Исполнителя	603070, г. Нижний Новгород, Мещерский бульвар, дом 5А, офис 2
Почтовый адрес Исполнителя	603086, г. Нижний Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, п. 21
ОГРН Исполнителя	1155257002174 от 25.03.2015 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис 54915/776/00017/2-04 от «15» февраля 2016 г. выдан ОАО «Альфа Страхование» действует до «31» декабря 2018 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Сведения о независимости Исполнителя	Исполнитель не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика
Руководитель проекта, оценщик	
Руководитель проекта, оценщик	Пономарёв Антон Михайлович. Оценщик 1 категории. Диплом о высшем образовании ВГС 00192368. Выдан ГОУ ВПО «Нижегородский коммерческий институт» 30.06.2007 г. Квалификация: экономист-менеджер по специальности «Антикризисное управление». Диплом о профессиональной переподготовке оценщика ПП № 826446. Выдан ГОУ ВПО «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет» 23.10.2007 г. Удостоверение о повышении квалификации 522401469864 выдано ННГУ им. Н. И. Лобачевского от 01.07.2015 г. Страховой полис № 5491R/776/00057/6 от 04.10.2016 выдан ОАО «АльфаСтрахование» действует до 20.10.2017 г. Трудовой договор с Исполнителем № 28 от 01.07.2009 г. дополнительное соглашение № 3 от 25.03.2015 г. Стаж работы в оценочной деятельности: с 2006 г.
Контактный телефон	8 (831) 220-82-70
Местонахождение Оценщика	г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, п. 21
Адрес электронной почты	ponomarev@pcfko.ru
Сведения о членстве в СРО	Член саморегулируемой организации Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков». Регистрационный №008781 от 15.11.2013 г.
Сведения о независимости Оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве, не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
Информация о привлекаемых к проведению оценки специалистах	
Привлекаемый к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалисты	Парфенова Анастасия Анатольевна. Оценщик 2 категории. Диплом о профессиональной переподготовке оценщика ПП-I №662279. Выдан ННГУ им. Н. И. Лобачевского 26.03.2012 г. Член НП СОО «Сибирь», св-во №0842 от 07.03.2013 (в реестре оценщиков рег. №1112 от 07.03.2013 г.). Страховой полис №5491R/776/0000/7 от 18.01.2017 выдан ОАО «АльфаСтрахование» действует до 30 января 2018 г Трудовой договор с Исполнителем №1 от 01.04.2015 г. Стаж работы в оценочной деятельности: с 2011 г. Степень участия: расчет рыночной стоимости объекта оценки;

² Исполнитель – это юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор.

	оформление результатов в виде отчета об оценке. Обоснование участия: является сотрудником Исполнителя, привлечен Оценщиком для исполнения работ по оценке в рамках Договора №184/ОН-2017 от «13» апреля 2017 г.
	Зотин Станислав Александрович Трудовой договор с Исполнителем №16 от 29.12.2007 г, дополнительное соглашение №1 от 25.03.2015 Степень участия: осмотр объекта оценки. Обоснование участия: является сотрудником Исполнителя, привлечен Оценщиком для исполнения работ по оценке в рамках Договора №184/ОН-2017 от «13» апреля 2017 г.
Заказчик	
Заказчик	Акционерное общество «Банк Интеза»
Реквизиты Заказчика	Полное наименование: Акционерное общество «Банк Интеза» Сокращенное наименование: АО «Банк Интеза» ИНН 7708022300, КПП 770901001, ОГРН 1027739177377 дата регистрации 11.09.2002 г. Место нахождения (по учредительным документам) и почтовый адрес: 101000, г. Москва, пер. Петроверигский, д. 2.

1.4. Цель оценки и вид определяемой стоимости

В данном отчете об оценке осуществляется определение рыночной стоимости имущества для обращения взыскания на залог в судебном порядке. Понятие «рыночная стоимость», используемое в данном отчете об оценке, раскрывается в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [1]. 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:

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

Таким образом, вывод о рыночной стоимости объектов оценки представляет собой взвешенное предположение об уровне цены, по которой этот объект может быть продан по обоюдному согласию сторон.

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от цены, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенности конкретной сделки.

1.5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

1. Настоящий отчет об оценке (далее – Отчет) достоверен лишь в полном объеме. Какие-либо промежуточные результаты не могут быть использованы в качестве оценок отдельных объектов. Ни Заказчик, ни специалисты, выполнившие оценку

- объектов оценки (далее – Оценщик), ни любой иной пользователь не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
2. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете. Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
 3. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком. Оценщик не производил обмер земельного участка, зданий и сооружений, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Поэтому все выводы имеют силу только при условии достоверности этой информации.
 4. Сведения, полученные Оценщиком из внешних источников, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать точность информации большую, чем точность исходных материалов, взятых из литературы, или предоставленной Заказчиком документации.
 5. При оценке величины физического износа Оценщик опирался на данные, предоставленные Заказчиком (на данные эксплуатирующей организации) и результаты визуального осмотра. Оценщик не производил и не должен был в соответствии с заданием на оценку производить техническое освидетельствование здания. Оценщик не несет ответственность за оценку состояния тех объектов или частей объектов, которые невозможно изучить визуальным осмотром или путем анализа предоставленных Оценщику планов, спецификаций исполнения и прочей технической или финансовой документации.
 6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов.
 7. В Отчете используются модели и расчетные формулы, в основе которых лежат те или иные допущения. Эти допущения Оценщик отражает в Отчете по мере обращения к ним.
 8. Расчеты выполнялись с помощью программного приложения MS Excel без округлений. Промежуточные результаты в Отчете приведены для удобства восприятия округленно. Кроме того, в процессе оценки Оценщик оставляет за собой право проводить округления промежуточных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговые результаты стоимости объекта оценки.
 9. Без письменного согласия Оценщика, настоящий Отчет не должен распространяться или публиковаться, равно, как и использоваться, даже в сокращенной форме, для другого использования, чем указано выше.
 10. Для удобства пользования Отчетом в процессе оценки используются сокращенные наименования объектов недвижимого имущества, входящих в состав объекта оценки. При этом, Оценщик отмечает, что наименование объектов права, соответствующих объектам недвижимого имущества, не совпадает с используемыми наименованиями. Соответствие объектов недвижимого имущества объектам права представлено в таблице 3.
 11. В соответствии с Заданием на оценку оценка Имущества производится без учета обременений в виде ипотеки АО «Банк Интеза».

12. Доступ внутрь оцениваемого объекта «Здание бокса №2 (нежилое) общей площадью 1 151,20 кв. м, кадастровый (или условный номер) 52:24:0040110:60» собственником не предоставлен. Фотоматериалы внутреннего пространства оцениваемого объекта получены путем фотосъемки через отверстие, образованное провисанием ворот.
13. Принятые и сформулированные выше допущения следует учитывать при использовании представленных результатов. Оценщик не принимает на себя ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.

1.6. Перечень использованных при проведении оценки данных и источники их получения

Данные, использованные при проведении оценки имущества с указанием источников их получения, приводятся в тексте Отчета по мере изложения. Кроме того, источники, используемые Оценщиком, приведены в разделе «Источники и литература», а также в разделе 2.1. «Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки».

1.7. Анализ достаточности и достоверности данных

Основную информацию, используемую для оценки объекта оценки, представляют собой статистические данные по продажам объектов, относящихся к тому же сегменту рынка, что и объект оценки, и имеющих схожие с ним характеристики: назначение, площадь, месторасположение, состояние, текущее использование, класс объекта и т.п. В тех случаях, когда опубликованной информации оказывалось недостаточно, или когда приведенные данные вызывали сомнение, Оценщик уточнял информацию путем телефонных переговоров с агентом недвижимости, представляющим интересы продавца, или непосредственно с собственником. В этих случаях Оценщик наряду с распечаткой сообщений приводит данные риелторов и их телефоны.

Информацию об объекте оценки Оценщик получал путем осмотра объекта оценки. Кроме того, при описании объекта оценки использованы данные, полученные Оценщиком в ходе изучения бухгалтерской, юридической и технической документации, представленной Заказчиком оценки.

Кроме того, использовалась информация, предоставленная Заказчиком, а также специализированными организациями, соотнесенная с собственными исследованиями рынка и действующими нормативными документами.

Оценщик считает использованную информацию достаточной, так как 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.

Оценщик считает использованную информацию достоверной, так как данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

1.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Поскольку Федеральные стандарты оценки № 1, 2, 3, 7 являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, настоящий отчет об оценке

выполнен в полном соответствии с требованиями следующих Федеральных стандартов оценки:

- №№ 1, 2, 3 утвержденных Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015;
- № 7 утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014.

Оценщик является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО), поэтому настоящий Отчет составлен в соответствии с требованиями положений Свода стандартов и правил РОО 2015 от 23.12.2015 г. (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.) [6].

1.9. Процедура оценки (содержание и объем работ)

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объектов оценки.
5. Составление отчета об оценке.

2. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для проведения работ по оценке объекта оценки Оценщик использовал результаты осмотра, а также следующие документы, предоставленные Заказчиком:

Перечень документов предоставленных Заказчиком

Таблица 1

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Наименование правоустанавливающего документа
1	Здание бокса №1 (нежилое) общей площадью 655,10 кв. м. кадастровый (или условный номер) 52:24:0040401:571	– Свидетельство о государственной регистрации права серия 52-АВ №045849 от «01» марта 2007 г. – Технический паспорт на нежилое здание Бокса №1 Лит. Н по состоянию на «20» декабря 2006 г. – Кадастровый паспорт здания № К-В(ГКУ)/14-853680 от «12» декабря 2014 г.
2	Здание бокса №2 (нежилое) общей площадью 1 151,20 кв. м. кадастровый (или условный номер) 52:24:0040110:60	– Свидетельство о государственной регистрации права серия 52-АВ №045850 от «01» марта 2007 г. – Технический паспорт на нежилое здание Бокса №2 Лит. Н по состоянию на «20» декабря 2006 г. – Кадастровый паспорт здания № К-В(ГКУ)/14-853809 от «12» декабря 2014 г.
3	Земельный участок (земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, обороны и иного назначения), площадью 19 983,00 кв. м, кадастровый (или условный номер) 52:24:04 04 01:0044	– Свидетельство о государственной регистрации права серия 52-АВ №045851 от «01» марта 2007 г.

Копии используемых документов приведены в Приложении 5 к настоящему Отчету. Остальные документы и источники, используемые Оценщиком, приведены в списке литературы.

2.2. Описание имущественных прав

Согласно предоставленным свидетельствам о государственной регистрации права собственником оцениваемых объектов является Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4». Реквизиты собственника объекта оценки представлены в следующей таблице:

Реквизиты собственника объекта оценки

Таблица 2

Полное наименование	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4»
Сокращенное наименование	ЗАО «Связьстрой-4»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1065260104227
Дата регистрации	26.07.2006 г.

Для удобства пользования Отчетом в процессе оценки используются сокращенные наименования объектов недвижимости. При этом, Оценщик отмечает, что наименования объектов права согласно предоставленным свидетельствам о государственной регистрации

права не совпадают с используемыми наименованиями. Соответствие объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки, объектам права представлено в следующей таблице.

Информация об имущественных правах на объект оценки с указанием реквизитов правоудостоверяющих документов представлена в следующей таблице.

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека АО «Банк Интеза» до полной оплаты (согласно заданию на оценку).

Информация о правоподтверждающих документах

Таблица 3

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Наименование объекта права	Вид права	Обладатель указанных прав	Реквизиты правоподтверждающего документа
1	Здание бокса №1 (нежилое) общей площадью 655,10 кв. м. кадастровый (или условный номер) 52:24:0040401:571	Здание бокса N1 (нежилое), площадь: общая 655,10 кв.м., инвентарный номер: 01110, литер: Н, Н1, этажность: 1. Адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, Богородский район, Поселок КУДЬМА, КУДЬМИНСКАЯ промышленная зона	Собственность	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4»	Свидетельство о государственной регистрации права серия 52-АВ №045849 от «01» марта 2007 г.
2	Здание бокса №2 (нежилое) общей площадью 1 151,20 кв. м. кадастровый (или условный номер) 52:24:0040110:60	Здание бокса N2 (нежилое), площадь: общая 1151,20 кв.м., инвентарный номер: 01111, литер: Н, этажность: 1. Адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, Богородский район, Поселок КУДЬМА, КУДЬМИНСКАЯ промышленная зона	Собственность	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4»	Свидетельство о государственной регистрации права серия 52-АВ №045850 от «01» марта 2007 г.
3	Земельный участок (земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, обороны и иного назначения), площадью 19 983,00 кв. м, кадастровый (или условный номер) 52:24:04 04 01:0044	Земельный участок (земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, обороны и иного назначения), площадь 19983,00 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, Богородский район, Поселок КУДЬМА, КУДЬМИНСКАЯ промышленная зона.	Собственность	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4»	Свидетельство о государственной регистрации права серия 52-АВ №045851 от «01» марта 2007 г.

2.3. Общая информация, характеризующая объект оценки

В соответствии с заданием на оценку оценке подлежит недвижимое имущество, расположенное по адресу: Нижегородская область, Богородский район, п. Кудьма, Кудьминская промышленная зона.

Перечень объектов движимого и недвижимого имущества, входящего в состав объекта оценки, представлен в следующей таблице:

Перечень объектов недвижимого имущества, входящих в состав объекта оценки

Таблица 4

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Общая площадь, кв. м
1	Здание бокса №1 (нежилое) общей площадью 655,10 кв. м. кадастровый (или условный номер) 52:24:0040401:571	655,10
2	Здание бокса №2 (нежилое) общей площадью 1 151,20 кв. м. кадастровый (или условный номер) 52:24:0040110:60	1 151,20
3	Земельный участок (земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, обороны и иного назначения), площадью 19 983,00 кв. м, кадастровый (или условный номер) 52:24:04 04 01:0044	19 983,00

Оцениваемое имущество в целом образует единый производственно-складской имущественный комплекс. Здания расположены на едином земельном участке и участвуют в едином производственном процессе.

Оцениваемые объекты расположены на охраняемой и огороженной бетонным забором территории в окружении объектов недвижимости производственно-складского назначения. Подъездные пути представляют собой дорогу с асфальтовым покрытием. Общее состояние объектов можно характеризовать как удовлетворительное.

ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На дату оценки оцениваемое имущество используется в качестве складской базы.

ЛИКВИДНОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Учитывая местоположение, а также хорошее физическое состояние объекта оценки, ликвидность объекта оценки, по мнению Оценщика, может быть охарактеризована как средняя. Однако учитывая сложную экономическую ситуацию в стране, и как следствие происходящие изменения на рынке недвижимости, срок экспозиции подобных объектов может составлять 10-12 месяцев

ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Осмотр объекта оценки проведен «18» апреля 2017 г. в светлое время суток при естественном и искусственном освещении без использования диагностического и контрольно-измерительного оборудования. Во время осмотра объекта оценки проводилась фотосъемка цифровой фотокамерой Panasonic DMC-S1.

Осмотр произведен Зотиным Станиславом Александровичем, который является сотрудником Исполнителя и привлечен Оценщиком в рамках оказания услуги по оценке в соответствии с договором на проведение оценки №184/ОН-2017 от «13» апреля 2017 г.

Фотоматериалы, позволяющие получить общее представление об объекте оценки, приведены ниже. Подробные фотоматериалы приведены в Приложении 3.



По результатам осмотра Оценщиком не выявлено несоответствий текущего состояния оцениваемых зданий сведениям, приведенным в технических паспортах.

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки, а также другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на стоимость объекта, отсутствуют.

2.4. Характеристика объектов капитального строительства в составе объекта оценки

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

В состав оцениваемого имущества входит 2 объекта капитального строительства:

- здание бокса №1 (нежилое) общей площадью 655,10 кв. м. кадастровый (или условный номер) 52:24:0040401:571;
- здание бокса №2 (нежилое) общей площадью 1 151,20 кв. м. кадастровый (или условный номер) 52:24:0040110:60.

Технические параметры и физическое состояние объектов капитального строительства приводятся в таблицах 5-6.

Физическое состояние и технические параметры здания «Здание бокса №1 (нежилое) общей площадью 655,10 кв. м. кадастровый (или условный номер) 52:24:0040401:571»

Таблица 5

Наименование объекта		Здание бокса №1 (нежилое) общей площадью 655,10 кв. м. кадастровый (или условный номер) 52:24:0040401:571
Наименование (по данным технического паспорта)		Нежилое здание бокса №1 Лит. Н
Литер		Н, Н1
Год постройки		Нет данных
Количество этажей		1+антресоль
Размеры		
Общая площадь, по внутреннему обмеру, кв. м		655,10
Площадь застройки по наружному обмеру, кв. м		652,80
Строительный объем, куб. м		4 834,00
Физическое состояние		Удовлетворительное
Характеристика конструктивных элементов		
Наименование	Исполнение (материалы)	Физическое состояние
Фундамент	Бетонные блоки	Нет возможности визуального осмотра
Стены	Ж/б плиты, кирпич	Отдельные трещины и выбоины, выветривание швов
Перегородки	Кирпичные	Сколы по периметру дверных проемов
Перекрытия	Арочное (железобетонные плиты)	Местами следы течи
Кровля	Толь	Нет возможности визуального осмотра
Полы	Бетонные	Стирание поверхности в ходовых местах
Окна	Деревянные	Оконные переплеты разошлись, покоробились и расшатаны в углах; часть приборов повреждена или отсутствует
Двери	Деревянная, железная	Мелкие поверхностные трещины в местах сопряжения коробок(колод) со стенами и перегородками, стертость дверных полотен или щели в притворах
Отделка	Штукатурка, окраска, линолеум, плитка	Трещины и сколы
Внутренние инженерные системы	Электричество, водоснабжение, канализация	Существенных дефектов не обнаружено

Оцениваемое здание «Здание бокса №1 (нежилое) общей площадью 655,10 кв. м. кадастровый (или условный номер) 52:24:0040401:571» представляет собой одноэтажное капитальное здание производственно-складского назначения. В здании имеется малое количество бытовых помещений. Из коммуникаций объект обладает электричеством, водоснабжением, канализацией. В части помещений ранее имелось отопление. Однако по информации Заказчика и результатам осмотра на дату оценки отопление не функционирует и практически полностью демонтировано. На дату оценки используется в качестве

производственно-складского объектов. В целом здание находится в удовлетворительных хорошем состоянии.

**Физическое состояние и технические параметры оцениваемого объекта
«Здание бокса №2 (нежилое) общей площадью 1 151,20 кв. м. кадастровый (или
условный номер) 52:24:0040110:60»**

Таблица 6

Наименование объекта	Здание бокса №2 (нежилое) общей площадью 1 151,20 кв. м. кадастровый (или условный номер) 52:24:0040110:60	
Наименование (по данным технического паспорта)	Нежилое здание бокса №2 Лит. Н	
Литер	Н	
Год постройки	Нет данных	
Количество этажей	1	
Размеры		
Общая площадь, по внутреннему обмеру, кв. м		1 151,20
Площадь застройки по наружному обмеру, кв. м		1 198,70
Строительный объем, куб. м		9 350,00
Физическое состояние		Удовлетворительное
Характеристика конструктивных элементов		
Наименование	Исполнение (материалы)	Физическое состояние
Фундамент	Бетонные блоки	Нет возможности визуального осмотра
Стены	Ж/б плиты, кирпич	Отдельные трещины и выбоины, выветривание швов
Перегородки	Кирпичные	Сколы по периметру дверных проемов
Перекрытия	Арочное (железобетонные плиты)	Существенных дефектов не обнаружено
Крыша	Толь	Нет возможности визуального осмотра
Полы	Бетонные	Стирание поверхности в ходовых местах
Окна	Деревянные	Оконные переплеты рассохлись, покоробились и расшатаны в углах; часть приборов повреждена
Двери	Деревянная, железная	Провисание полотна, щели в притворах
Отделка	Нет данных	Нет возможности визуального осмотра
Внутренние инженерные системы	Электричество, канализация	Нет возможности визуального осмотра

Оцениваемое здание «Здание бокса №2 (нежилое) общей площадью 1 151,20 кв. м. кадастровый (или условный номер) 52:24:0040110:60» представляет собой одноэтажное капитальное здание производственно-складского назначения. Из коммуникаций объект обладает электричеством и водоснабжением. На дату оценки используется в качестве производственно-складского объектов. В целом здание находится в удовлетворительном состоянии.

Общая площадь оцениваемых зданий составляет – 1 806,3 кв. м. Информация о произведенных перепланировках и капитальном ремонте объектов капитального строительства Заказчиком не предоставлена. В целом объект оценки представляет собой комплекс капитальных неотапливаемых производственно-складских зданий.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ

Общее состояние зданий характеризуется как хорошее. Физический износ оцениваемых объектов определялся экспертно на основании шкалы экспертных оценок, приведенной в приложении 1. Физическое состояние зданий согласно данным указанной шкалы может быть охарактеризовано как «Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас», что соответствует экспертной оценке «Удовлетворительное». Согласно данным указанной шкалы, физический износ оцениваемых зданий находится в диапазоне 21%-40%. Учитывая, значение физического износа на конец 2006 года в размере 35% (согласно данным технических паспортов), физический износ, по мнению Оценщика, составляет 40%.

Факторов экономического и функционального устареваний не выявлено.

2.5. Характеристика земельного участка, входящего в состав объекта оценки

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Земельный участок, входящий в состав оцениваемого имущества общей площадью 19 983 кв. м, в целом имеет неправильную геометрическую форму в виде многоугольника, а также ровный спланированный рельеф без значительных перепадов высот. Схема оцениваемого земельного участка согласно данным публичной кадастровой карты, опубликованной на сайте Росреестра, приведена на следующем рисунке:

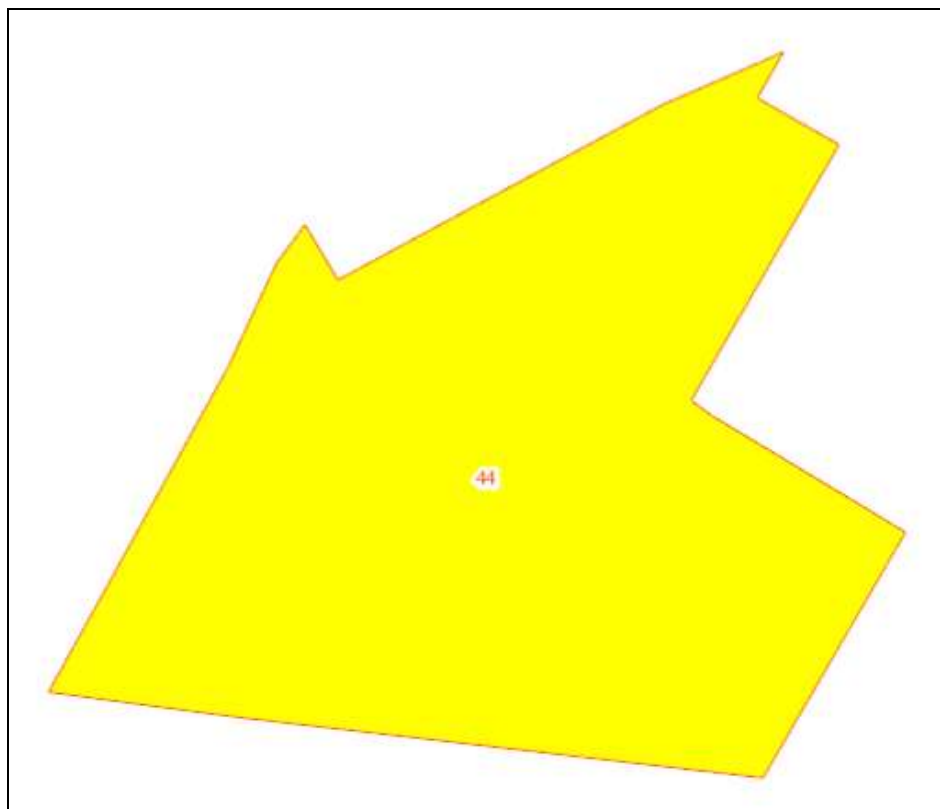


Рис. 1. Схема оцениваемого земельного участка³.

Данные кадастрового учета земельного участка представлены в таблице 7.

Информация о земельном участке

Таблица 7

Адрес	Нижегородская область, Богородский район, п. Кудьма, Кудьминская промзона
Кадастровый номер	52:24:04 04 01:0044
Кадастровая стоимость, руб.	2 708 096,16
Площадь, кв. м	19 983,00
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование	Для эксплуатации существующих зданий и сооружений

³ Источник: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>.

Часть земельного участка занимают асфальтированные проезды, а также элементы благоустройства. На дату оценки земельный участок обеспечен электричеством, водоснабжением и канализацией.

Оцениваемый земельный участок расположен вдоль автомобильной дороги федерального значения Р-158 «Нижегород – Саратов» в развитой промышленной зоне на выезде из Нижнего Новгорода. Отличительной особенностью местоположения данной зоны является развитая дорожная сеть и возможность выезда на основные стратегические направления дорожно-транспортной сети Нижегородской области (до трассы М-7 около 10 км). Таким образом, можно сделать вывод о хорошей транспортной доступности оцениваемых земельных участка.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ

Земельные участки в силу своей специфики не подвержены физическому износу и функциональному устареванию. Факторов экономического устаревания не выявлено.

2.6. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Нижегородская область, Богородский район, п. Кудьма, Кудьминская промышленная зона.

ХАРАКТЕРИСТИКИ СУБЪЕКТА ФЕДЕРАЦИИ

Нижегородская область – область в Центрально-Европейской части России, субъект Российской Федерации.

Площадь области составляет 80,5 тыс. кв. км, население на 01.01.2017 – 3 249 273 человек. Область входит в состав Приволжского федерального округа. В составе области насчитывается 48 районов, 25 городов, 70 поселков, 4 630 сел и деревень. Центр области - город Нижний Новгород. Местоположение Нижегородской области приведено на рисунке ниже.

Нижегородская область – один из наиболее экономически развитых регионов Российской Федерации. Нижегородская область относится к числу крупнейших индустриальных центров России с высокой долей перерабатывающей промышленности в экономике. Уникальный научно-технический потенциал оборонно-промышленного комплекса в сочетании с мощной образовательной базой позволяют области занимать 4 место в России по инновационному потенциалу.

Нижегородская область является одним из крупнейших промышленных центров РФ, ориентированных на развитие отраслей тяжёлой промышленности.

Особенностью промышленного потенциала Нижегородского региона является развитый машиностроительный комплекс, занимающий около 44% в общем объёме выпускаемой промышленной продукции, и уникальный научно-технический потенциал предприятий оборонно-промышленного комплекса.

Нижегородское машиностроение специализируется на автомобилестроении, которое обеспечивает выпуск более 60% российского производства грузовых автомобилей, 65% – автобусов и около 5% легковых автомобилей.

Среди предприятий оборонно-промышленного комплекса развиты отрасли, представляющие высокие технологии, – предприятия авиастроения, судостроения, радиоэлектроники, автомобильной спецтехники, машиностроения для атомной энергетики.

К основным отраслям промышленности также относятся чёрная металлургия, пищевая промышленность, электроэнергетика, химия и нефтехимия, лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная промышленность.

Нижегородская область имеет развитую транспортную систему, представленную различными видами транспорта. Аэропорт, находящийся в 12 км от Нижнего Новгорода,

является международным и обслуживает около 30 федеральных и 10 региональных авиалиний. В Нижнем Новгороде на Волге имеются грузовой и пассажирский речные порты⁴.



Рис. 2. Примерное расположение объекта оценки в Нижегородской области⁵.

ОПИСАНИЕ РАЙОНА

Богородский район располагается в центральной части Нижегородской области. Район граничит с городом Дзержинск, Володарским, Павловским, Сосновским, Дальнеконстантиновским, Кстовским районами и Нижним Новгородом.

Административный центр района – город Богородск.

Площадь района – 1459 кв. км. Численность населения на начало 2016 года составляла 67 098 человек.

В структуре экономики района за 2010 год основную долю занимают промышленность – 64,2 % объёмов отгрузки продукции и сельское хозяйство – 13,7 %.

В промышленности района действует около 80 предприятий, из них 13 относятся к разряду крупных и средних. Всего в промышленности занято 4750 человек, что составляет более 20 процентов работающих.

⁴ Источник: Сайт «ru.wikipedia.org» (Википедия), <http://ru.wikipedia.org/>, 2017 г.

⁵ Источник: Сайт: «MapsRF.ru», <http://mapsrf.ru/nizhegorodskaja-oblast-karta.html>, 2016 г.

Основная доля объёмов отгруженной продукции приходилась на предприятия – ЗАО «ЕК «Кемикал», ОАО «Богородский завод хромовых кож», ООО «Автомеханический завод» и ООО «Сильва», что составляет 65 процентов общего объёма отгрузки.

Крупнейшие сельскохозяйственные предприятия района: СПК «Колхоз Заря», СПК им. Кирова, СПК «Колхоз Мир», ОАО «Буревестник», ОАО «Каменское», ОАО «Птицефабрика Кудьминская», ФГУП учхоз «Новинки», ССС ПОК «Нива НН».

В районе преобладают серо-лесная и дерново-подзолистая почвы. Полезные ископаемые представлены карбонатными породами, которые используются для известкования почв, получения строительного камня и гипса, а также доломитами, песком, глиной, торфом. Месторождение гипса - в приокской части района (Алешковские горы). Известняков и доломитов - у села Убежицы, села Ключищи, села Сухоблюдное. Глина и песок встречаются повсеместно. Торфяные отложения распространены в долине реки Кудьма и ряда заболоченных котловин. Наиболее значительные торфяные образования около село Крашово и село Лакша.

По территории района проходят автодороги федерального М7 (Южный обход Нижнего Новгорода), Р158 и регионального значения: Р125.



Рис. 3. Богородский район на карте Нижегородской области⁶.

⁶ Источник: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Богородский_район_\(Нижегородская_область\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Богородский_район_(Нижегородская_область)).

ОПИСАНИЕ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА

Кудьма – поселок в составе Новинского сельсовета в Богородском районе Нижегородской области. Поселок Кудьма находится на расстоянии 7 км от г. Нижнего Новгорода и на расстоянии 20 км от г. Богородска. Численность населения на 2010 год 2 421 человек.

ХАРАКТЕРИСТИКА ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Объект оценки находится в промышленной зоне пос. Кудьма. Доступ к объектам недвижимости осуществляется по автомобильной дороге. Транспортная доступность может быть охарактеризована как хорошая. Окружающая застройка объектов оценки представляет собой производственно-складскую недвижимость.



Рис. 4. Локальное местоположение объекта оценки⁷.

⁷ Источник: <http://2gis.ru>.

Расположение объекта оценки и ситуационный план (снимок из космоса) представлены на следующем рисунке.



Рис. 5. Локальное местоположение оцениваемых объектов⁸.

2.7. Данные бухгалтерского учета объекта оценки

Данные бухгалтерского учета объекта оценки Заказчиком не предоставлены.

⁸ Источник: maps.yandex.ru. Желтым контуром отмечены границы единого земельного участка, образованного из оцениваемых земельных участков.

3. Анализ рынка объекта оценки

3.1. Анализ влияния общеполитической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов недвижимости на рынок объекта оценки

Представители Минэкономразвития ожидают, что в 2017 году отечественная экономика восстановит положительную динамику. Эксперты озвучивают различные мнения по этому поводу, допуская существенное ухудшение экономической ситуации в России в 2017 году. Будущее экономики зависит от санкций, цен на нефть и сбалансированности бюджета.

В 2017 году отечественный ВВП прибавит 0,2%, прогнозируют представители Минэкономразвития. Несмотря на стабильное снижение прогноза роста (в апреле 0,8%, в сентябре 0,6%), восстановление положительной динамики свидетельствует о прохождении дна кризиса. При этом чиновники закладывают достаточно консервативный прогноз цен на нефть, что создает потенциал для более существенного роста.

Помимо роста ВВП, представители МЭР ожидают среднегодовой курс доллара на уровне 67,5 руб./долл. Российская валюта останется стабильной и сможет избежать резкой девальвации, считают чиновники. Еще один положительный фактор – замедление инфляции до 4,5-5%.

Несмотря на наличие позитивных сигналов, экономическая ситуация остается достаточно сложной, подчеркивают эксперты. Инвестиции в основной капитал в следующем году сократятся на 0,5%, а рост реальных доходов населения не будет превышать отметку 1%. Кроме того, в следующем году экономика России может столкнуться с новыми внешними вызовами, которые отразятся на показателях роста.

Экономическая ситуация в России в 2017 году останется уязвимой перед внешними факторами, отмечают эксперты. Антикризисные программы правительства не позволили создать устойчивые точки роста. Главный экономист Альфа-банка Наталия Орлова подчеркивает, что запуск программы импортозамещения не отразился на росте российской промышленности. Отечественные компании не смогли занять освободившиеся ниши, что будет сказываться на дальнейшем развитии экономики.

Действия властей направлены на стабилизацию экономической ситуации, что приводит к фактической консервации проблем. Вместо запуска болезненной пенсионной реформы и упрощения налогового администрирования, правительство продолжает наращивать дефицит бюджета и проедать существующие резервы.

Реализация пессимистичного прогноза для нефтяного рынка на 2017 год приведет к ухудшению ситуации в экономике России. Попытки экспортеров сократить нефтедобычу не увенчались успехом. В результате рынок «черного золота» остается несбалансированным.

Возможная отмена санкций в 2017 году могла бы снять остроту проблемы. В таком случае российские компании смогут привлекать дешевые финансовые ресурсы на западных рынках, что будет способствовать экономическому росту. Дальнейшая судьба санкций будет зависеть от урегулирования украинского кризиса и развития ситуации в Сирии.

Ожиданиях аналитиков на 2017 год разделились. Одни ожидают постепенное восстановление положительных тенденций для экономики России в 2017 году. При этом отечественный ВВП продемонстрирует незначительный рост, а инфляция продолжит сокращаться. Другие же считают, что без структурных реформ в 2017 году российская экономика не сможет вернуться к росту. Кроме того, существующая экономическая модель останется уязвимой перед внешними вызовами⁹.

⁹ Источник: <http://2017god.com/ekonomicheskaya-situaciya-v-rossii-v-2017-godu/>.

3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Согласно проведенному анализу НЭИ, объект оценки относится сегменту: административного назначения. Учитывая характеристики объекта и уровень развитости рынка недвижимости города, сегмент можно охарактеризовать как «производственно-складской объект с сопутствующим объектом административного назначения, расположенный в ближнем пригороде Нижнего Новгорода».

3.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов недвижимости

К основным факторам, влияющим на спрос, предложение и цены (ставки) объектов можно отнести:

ОБЩЕПОЛИТИЧЕСКАЯ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОБСТАНОВКА В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ

Мнения аналитиков в ожиданиях на 2017 год разделились. Одни ожидают постепенное восстановление положительных тенденций для экономики России в 2017 году. При этом отечественный ВВП продемонстрирует незначительный рост, а инфляция продолжит сокращаться. Другие же считают, что без структурных реформ в 2017 году российская экономика не сможет вернуться к росту. Кроме того, существующая экономическая модель останется уязвимой перед внешними вызовами.

СТАВКИ ДОХОДНОСТИ РЫНКА

Оценщик проанализировал аналитическую информацию, опубликованную профессиональными участниками рынка недвижимости (ведущими девелоперскими и риэлтерскими компаниями) на предмет сведений о коэффициенте капитализации для сегмента производственно-складской недвижимости.

Найденная информация представлена в следующих таблицах.

Ставки капитализации в сегменте производственно-складских объектов по данным крупнейших компаний

Таблица 8

Локация	Значение	Дата публикации	Источник
г. Москва (Источник: Cushman & Wakefield)	12,75%	IV кв. 2016 г.	http://konti.ru/userfiles/files/obzor_apart_2016_q4.pdf
г. Москва (Источник: JLL)	12,5%	IV кв. 2016 г.	http://konti.ru/userfiles/files/obzor_apart_2016_q4.pdf
г. Санкт-Петербург (Источник: JLL)	11,00 - 12,5%	IV кв. 2016 г.	http://www.1rre.ru/lenta/realty/113029/?sphrase_id=1046197
Россия (Источник: Tranio)	11,50 - 13,5%	IV кв. 2016 г.	http://www.1rre.ru/lenta/realty/113029/?sphrase_id=1046197
г. Москва (Источник: Colliers)	13,0%	III кв. 2016 г.	https://tranio.ru/russia/analytics/pochemu-stoit-investirovat-v-kommercheskuyu-nedvizhimost-rossii-pryamo-seychas_5149/

Как видно из таблицы выше, видение крупнейших компаний относительно значения коэффициента капитализации для производственно-складской от 11,0% до 13,5%.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Каждому сегменту присущ свой набор ценообразующих факторов, совокупность которых формирует инвестиционную привлекательность конкретного объекта на рынке. Подробно анализ ценообразующих факторов приведен в разделе ниже.

3.4. Выбор ценообразующих факторов для производственно-складской недвижимости. Расчетное обоснование ценообразующих факторов и степень их влияния на стоимость коммерческой недвижимости и величину арендной платы

Основными ценообразующими факторами для объектов производственно-складской недвижимости являются:

- местоположение объекта и транспортная доступность:
 - близость транспортных магистралей: автомобильных и железнодорожных;
 - близость основных факторов производства: сырья, трудовых ресурсов и т.п.
 - близость смежных производств;
 - близость покупателей продукции;
- класс объекта;
- обеспеченность коммуникациями;
- площадь земельного участка, относящегося к объекту;
- физическое состояние объекта;
- капитальность строений;
- площадь строений.
 - наличие парковки;
 - наличие охраны;
 - обеспеченность телекоммуникациями;
 - инфраструктура объекта;
 - экологический фактор и др.

В таблице ниже приведены диапазоны корректирующих коэффициентов для некоторых факторов по данным исследования экспертных оценок¹⁰. Коэффициенты приведены в предположении, что влияние всех ценообразующих факторов (кроме факторов «местоположение» и «класс объекта») не зависит от того, где находится объект. Другими словами, соотношение между рыночной стоимостью отапливаемых и неотапливаемых производственно-складских объектов сохраняется в среднем постоянным независимо от их места нахождения.

Степень влияния ценообразующих факторов

Таблица 9

Ценообразующие факторы		Корректирующий коэффициент ¹¹	
Наименование	Значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Наличие отопления	есть	1,00	1,00
	нет	0,73	0,72
Состояние отделки помещений	требует ремонта	0,82	0,82
	удовлетворительное	1,00	1,00
	современный ремонт	1,16	1,16
Материал стен	кирпич, ж/бетон	1,00	1,00
	сэндвич-панели	0,81	0,72
	дерево	0,66	0,72
Наличие ж/д ветки	есть	1,15	1,15
	нет	1,00	1,00
Этаж	первый	1,00	1,00
	выше первого	0,85	0,85

¹⁰ «Справочник Оценщика недвижимости-2016. Производственно-складская недвижимость и схожие типы объектов», Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т. В.М., Нижний Новгород 2016 г.

¹¹ Данные коэффициенты не являются неоспоримо пригодными для проведения расчетов, они лишь отражают наличие влияния вышеприведенных ценообразующих факторов на рыночную стоимость или величину арендной платы оцениваемого объекта.

	цоколь	0,84	0,84
	подвал	0,77	0,78
Назначение части объекта	Производственно-складская часть	1,00	1,00
	Административно-офисная часть	1,54	1,55
	Бытовая часть	1,24	1,25

Последние столбцы выше приведенной таблицы позволяют судить о степени влияния каждого обозначенного фактора на стоимость объекта оценки или величину арендной платы за него.

3.5. Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки

ПРЕДЛОЖЕНИЯ К ПРОДАЖЕ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ

Оценщик по данным сайтов www.gipernn.ru, www.c-nn.ru, www.rosrealt.ru проанализировал предложения к продаже имущественных комплексов, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки.

Найденные предложения к продаже в заданной локации приведены в таблице 10. Анализ показывает, что удельные цены предложений (с НДС) варьируются в диапазоне от 11 696 руб./кв. м до 18 831 руб./кв. м. Более высокую цену предложения имеют капитальные объекты с большей долей административных и отапливаемых площадей обеспеченные большим по площади земельным участком.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ К АРЕНДЕ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ

Имеющиеся данные по предложениям к аренде в заданной локации (без учета скидки на торг) варьируются в диапазоне от 116 до 200 руб./кв. м. в месяц с НДС (см. таблицу 11).

Учитывая технические характеристики зданий (площадь, материал исполнения, физическое состояние, отсутствие отопления административных площадей) и скидку на торг можно предположить, что рыночная стоимость объекта (без учета земельного участка) будет ниже минимального значения указанных выше диапазонов цен.

**Некоторые предложения по имущественным комплексам, расположенным в Богородском и Кстовском районах
Нижегородской области**

Таблица 10

№ п/п	Описание объекта (текст оферты)	Местоположение	Источник	Цена предложения, руб. с НДС	Площадь объекта, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м с НДС
1	Производственная база , земельный участок 1, 9 га в собственности , АБК-420 кв м, производственные цеха 3000 кв м , кран-балки, смотровые ямы , своя ТП - 400 кВт , с арендаторами.	Нижегородская область, Богородский район, ш. Дуденовское	http://www.gipernn.ru/prodazha-imuschestvennyh-kompleksov/gorod-bogorodsk-id2173064	40 000 000	3 420,0	11 696
2	Продаю имущественный комплекс: здание - 633 кв. м., земельный участок - 22 сотки. Два отдельных входа. Пос. Кудьма, 10 км от Н. Н. Электричество 50 кВт. Вода -скважина, индивидуальное отопление. Возможно подключение к центральной котельной.	Нижегородская область, Богородский район, пос. Кудьма, Кудьминская промышленная зона	http://www.gipernn.ru/prodazha-imuschestvennyh-kompleksov/poselok-kudma-id1217571	8 500 000	633,0	13 428
3	Продам производственно-складскую базу в п. Кудьма. 5 минут от Нижнего Новгорода. Предлагается 900 кв.м. - теплый кислородский модуль. 600 кв.м. - недостроенный кирпичный склад. Участок земли 5700 кв.м. Подъезд еврофуры. Мощность 50 кВт, возможно увеличение. Строения и земля в собственности.	Нижегородская область, Богородский район, пос. Кудьма, Кудьминская промышленная зона	https://rosrealty.ru/bogorodskij-rajon/kommercheskaja/275364	25 000 000	1 500,0	16 667
4	Общая площадь строений — 1670 кв. м, все капитальные. Площади отдельных строений: 1) административно-бытовое здание - 251,3 кв. м. 2) здание насосной станции - 32,5 кв. м. 3) здание гаража и утепленная стоянка автомобилей - 321,8 кв. м не отапливается). 4) здание закрытого склада - 1063,9 кв. м. Площадь земельного участка - 1,6 Га. Земля и строения в собственности. Территория огорожена, заасфальтирована. Хорошие подъездные пути для еврофуры. Коммуникации: электричество - 100 кВт, водоснабжение, своя котельная.	Нижегородская область, Богородский район, пос. Кудьма, Кудьминская промышленная зона	http://www.bonn.ru/offers/home/prodazha_proizvodstvennoskladskoj_bazy_v_kudminskoj_promzone/	30 000 000	1 669,5	17 969
5	Продается офисно – складской комплекс в Богородском районе, 5 км. от Н. Новгорода по Арзамасской трассе. Территория 2, 1Га, производственно – складские площади 5200 кв. м. (единый склад), высота потолков - 9 м, круговой проезд еврофур, рампа с автоматическими воротами, офисные площади 1200 кв. м. Близость к городским объездным, к федеральной трассе Москва – Казань. Отсутствие транспортных пробок. ТП 400кВа, скважина 50 м, очистные сооружения, новые коммуникации, своя теплотрасса от теплопункта. Возможно заведение ж/д тупика на склад.	Нижегородская область, Богородский район, 5 км. от Н. Новгорода по Арзамасской трассе	http://www.gipernn.ru/prodazha-imuschestvennyh-kompleksov/bogorodskiy-rayon-id790443	145 000 000	7 700,0	18 831

**Некоторые предложения по аренде производственно-складских помещений, расположенных
в Богородском и Кстовском Нижегородской области**

Таблица 11

№ п/п	Описание объекта (текст оферты)	Местоположение	Источник	Арендная ставка, руб. с НДС	Площадь объекта, кв. м	Арендная ставка в месяц, руб./кв. м с НДС
1	Неотапливаемый склад и сэндвич-панелей на охраняемой территории, потолки 5,5м, элекир. -любая мощность, подъезд автотранспорта, фур, есть открытые площадки, хорошая транспорт. развязка, 5 км от Н. Новгорода. Электричество дополнительно.	Нижегородская область, Кстовский район, п. Дружный	http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/poselok-druzhnyy-id1779949	85 000	730,0	116
2	Сдам холодный склад: 713 кв. м, есть меньше, есть больше по площади, высота 6 метров, над воротами навесы от дождя для разгрузки - загрузки фуры в любую погоду. Стены металл с утеплителем. Асфальтированная территория перед складами. База большая, подъездные пути для еврофур, охрана круглосуточно. Коммунальные дополнительно.	Нижегородская область, Кстовский район, п. Дружный	http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/poselok-druzhnyy-id2150643	84 130	713,0	118
3	Холодный склад, сэндвич-панели, большая площадка для разворота еврофуры, территория закрытая, охраняемая. Цена 25 тыс. руб без коммуналки.	Нижегородская область, Кстовский район, п. Дружный	http://www.rkmh.ru/643	25 000	208,0	120
4	Производственная площадка Кудьминская промзона, помещение под холодный склад или под производство 633 кв. м, закрытая территория 15 соток, электричество, вода, канализация. Цена за всю площадку 80 000 руб./мес.	Нижегородская область, Богородский район, п. Кудьма	http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/poselok-kudma-id2155405	80 000	633,0	126
5	Производственно-складское помещение, отапливаемое, оборудовано кран-балкой, пластиковые окна, расположено вдоль красной линии Арзамасской трассы, 7 км. от Нижнего Новгорода. Торг по арендной плате уместен.	Нижегородская область, Кстовский район, п. Дружный	http://nn.cian.ru/rent/commercial/14428700/	200 000	1 000,0	200
6	Склад в п. Дружный 800 м от дороги 3600 кв. м по 200р за кв. м стены кирпич есть интернет.	Нижегородская область, Кстовский район, п. Дружный	http://b-nn.ru/supply/sklad_holodnyy/rent/8034/	720 000	3 600,0	200

3.6. Анализ рынка земельных участков

Рынок земельных участков по своей природе заметно отличается от высокоорганизованных рынков стандартизированных товаров. Отличия, прежде всего, в уникальности каждого земельного участка - в невзаимозаменяемости его как товара, в его неперемещаемости, в существенном влиянии на стоимость участка его местоположения, в частном характере сделок на рынке и многих других признаках. Влияние указанных особенностей земли как товара проявляется не только в функционировании рынка, но и в методах анализа. Основополагающими приемами при этом служат сегментация рынка в зависимости от целей предстоящего исследования, использование статистических методов определения его характеристик.

Наиболее информативной характеристикой рынка становится ценовая ситуация, сложившаяся в различных его сегментах. Для определения цен продаж обычно применяют показатель удельной стоимости единицы площади (метра квадратного, сотки или га в зависимости от назначения участка и его площади).

Анализ осложняется тем, что рынок земельных участков в России в целом и в Нижегородской области в частности в настоящее время еще нельзя считать полностью сформировавшимся и цивилизованным.

Влияние финансового кризиса

До наступления финансового кризиса высокий интерес девелоперов, инвесторов и спекулянтов к рынку земельных участков оказывал значительное влияние на темпы роста их стоимости. Кризис заставил игроков рынка пересмотреть перспективы развития рынка земельных участков.

Приобретение участков до наступления кризиса рассматривалось покупателями как вариант выгодной инвестиции. Земельные участки покупались с различной целью: девелоперы и инвесторы приобретали их с целью получения дохода от денежного потока будущего объекта, спекулянты – с целью дальнейшей перепродажи, что оказало влияние на увеличение рыночной стоимости участков в последние годы.

В настоящее время земельные участки в значительной степени потеряли свою инвестиционную привлекательность. Это объясняется рядом факторов.

Земельные участки, как и любой другой объект инвестирования, обладает такими свойствами, как ликвидность, реализуемость, доходность и подверженность рискам. На сегодня земельный участок является низколиквидным активом, т.к. в сложившихся условиях рынка недвижимости любой земельный участок не может быть продан в короткое время.

Также одной из причин низкой ликвидности земельных участков в условиях кризиса на рынке недвижимости является тот факт, что зачастую они приобретались без анализа наилучшего использования и наличия коммуникаций. Многие участки были приобретены со спекулятивными целями, без детальной проверки физических ограничений, и как результат, такие участки являются непригодными для девелопмента.

Не облегчают процесс продажи земельных участков и риски, как политические, так и экономические, с которыми может столкнуться любой инвестор. В результате страдает реализуемость, как одна из характеристик инвестиции, поскольку в нынешних условиях крайне тяжело преобразовать земельный участок как актив в наличные средства.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Рыночную стоимость земельного участка также достаточно сложно определить в момент продажи, особенно в условиях нестабильной экономической и политической ситуации. Это усложняется массой факторов, таких как отсутствие статистических данных о реальных, а не запрашиваемых ценах при продаже аналогичных участков. Если участок находится в краткосрочной аренде, а не в собственности, тяжело оценить, будет ли

реализован на нем проект в течение длительности действия договора аренды. Определить рыночную стоимость земельного участка методом дисконтирования будущих потоков от реализованного объекта сегодня также сложно, поскольку в нынешних условиях при прогнозировании арендных ставок можно сделать неоднозначные выводы.

Важными характеристиками земельных участков, влияющими на стоимость, являются:

- категория земельного участка;
- назначение земельного участка;
- местоположение земельного участка;
- объем передаваемых прав;
- площадь (размер) земельного участка;
- наличие коммуникаций или возможность их подведения без затрат, превышающих экономическую целесообразность.

Диапазоны цен предложений

Оценщик на основе материалов сети Интернет провел анализ цен на земельные участки под коммерческое использование в районе расположения объекта оценки (Богородский район) и в местах, сопоставимых с районом расположения оцениваемого земельного участка (в промышленных зонах Нижегородской области).

Цены предложений на земельные участки под размещение объектов производственно-складского назначения в Нижегородской области, находятся в диапазоне от 300 до 553 руб./кв. м (см. таблицу 12).

Учитывая обеспеченность оцениваемого земельного участка коммуникациями, а также свойственный для активного рынка уровень скидок на торг, можно предположить, что его рыночная стоимость будет стремиться к среднему значению указанного выше диапазона.

Некоторые предложения по продаже земельных участков в Нижегородской области

Таблица 12

№ п/п	Описание (текст объявления)	Местоположение	Источник	Цена предложения с НДС, руб.	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м
1	Продам земельный участок от собственника, 1 га, расположен обл. Нижегородская, р-н Богородский, Доскинская с/адм., д. Крутец, юго-западная сторона., участок, №9 А. Кадастровый номер: 52:24:0030001:187. Категория земли: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Разрешенное использование: Для строительства Административно - торгового центра и складских помещений с целью строительства объектов придорожной инфраструктуры: складского комплекса с помещением для временного размещения (мотелем) и объектами автомобильного сервиса. Удаленность участка 10 км от Щербинки и от Московского шоссе. От собственника.	Нижегородская область, Богородский район, д. Крутец	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_p_omnaznacheniya_787230060	3 000 000	10 000	300
2	Продаю земельный участок пром назначения 1 га, рядом базы, электричество, ровный, Зелецино, в 2х км. от Кстова. Удаленность от автомагистрали	Нижегородская область, Кстовский район, Зелецино	http://nn.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok--id5364479/	3 500 000	10 000	350
3	Продам земельный участок 1.00 - 40.00 га, Кстовский р-н. Удаленность от автомагистрали	Нижегородская область, Кстовский район	http://enterkn.ru/object/27400.html	4 000 000	10 000	400
4	Продаю земельные участки на окружной трассе г Богородска 1.5 га. земли в собственности под АЗС возможен другой вид деятельности. Есть подключение на электричество, смонтировано свое ТП.	Нижегородская область, Богородский район	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/bogorodskiy-rayon-id2166394	6 500 000	15 000	433
5	Продам участок земли 17915 м2. Земля пром назначения. Находится рядом с Арзамасской трассой, в трех километрах от города, имеет отличные подъездные пути. Реальному покупателю разумный торг.	Нижегородская область, Богородский район	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_1.79_ga_p_omnaznacheniya_809809820	9 000 000	17 900	503
6	Продается участок от собственника. Местоположение: Нижегородская обл., р-н Кстовский, с. Ближнее Борисово. Категория земель: Земли населенных пунктов. Площадь: 2, 26 Га. Цена: 12, 5 млн. Участок находится в непосредственной близости от федеральной трассы. Удаленность от города 2 км (в ближайшей перспективе - черта города). С учетом расширения городской границы – это надежный вариант инвестирования. Идеальное место для строительство: заправочной станции, моечного или гостиничного комплекса. Дополнительную информацию предоставим по телефону.	Нижегородская область, Кстовский район, с. Ближнее Борисово	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/selo-blizhnee-borisovo-kstovskiy-rayon-id1844038	12 500 000	22 600	553

3.7. Основные выводы

1. В условиях напряженной экономической ситуации наблюдается снижение активности рынка недвижимости: спрос снижается в связи с ростом рискованности вложений, продавцы снимают свои предложения в связи с неопределенностью курса рубля.
2. Основными ценообразующими факторами на рынке производственно-складской недвижимости являются: класс объекта, местоположение, обеспеченность коммуникациями, площадь земельного участка, относящегося к объекту, физическое состояние, площадь строений, прочие факторы.
3. Цены предложений к продаже (с НДС) сопоставимых имущественных комплексов, расположенных в промышленных зонах Нижегородской области находятся в диапазоне от 11 696 руб./кв. м до 18 831 руб./кв. м с учетом стоимости земельного участка отнесенного к объекту (таблица 10).
4. Цена аренды объектов сопоставимых с объектом оценки, в заданной локации (без учета скидки на торг) варьируются в диапазоне от 116 до 200 руб./кв. м. в месяц с НДС (см. таблицу 11).
5. Цены предложений на земельные участки в заданной локации находятся в диапазоне от 300 до 553 руб./кв. м (см. таблицу 12).
6. Учитывая технические характеристики зданий (площадь, материал исполнения, физическое состояние, наличие отопления, долю административных площадей) и скидку на торг можно предположить, что рыночная стоимость объекта (без учета земельного участка) будет ближе к минимальному значению указанных выше диапазонов цен.
7. Учитывая местоположение и назначение объекта оценки в качестве потенциальных покупателей могут выступать только образованные предприятия, а так же производственные компании Нижнего Новгорода. Желаящие при помощи перемещения из областного центра в пригород увеличить свои площади при минимальных затратах.
8. Ликвидность объекта оценки определяется Оценщиком как средняя. Срок экспозиции по мнению Оценщика может составлять от 10 до 12 месяцев.

4. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости объекта оценки. Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Процедура анализа состоит из рассмотрения вариантов:

- земельного участка как условно-свободного;
- земельного участка с улучшениями.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

- Составление списка вариантов использования имущества, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается. Критерием занесения в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).
- На втором этапе из списка вариантов удаляются те, которые являются юридически и физически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения и т.д. К факторам физической осуществимости относятся физические размеры, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.
- На третьем этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых вариантов. Если рассматриваемый вариант предполагает необходимость инвестиционных вложений, то критерием экономической целесообразности является выполнения неравенства: чистая текущая стоимость (NPV) должна быть положительной. При этом чистая текущая стоимость определяется как разность между дисконтированной стоимостью будущих доходов, получаемых от использования имущества и капитальных затрат, необходимых для получения этих доходов.
- На последнем этапе осуществляется выбор варианта, обеспечивающего максимальную стоимость имущества. Если в рассматриваемом варианте предполагались капитальные вложения, то наилучший вариант определяется из условия максимума чистой приведенной стоимости.

4.1. Анализ земельного участка как условно-свободного

При анализе наиболее эффективного использования земельного участка как условно-свободного, выбор наилучшего варианта осуществляется из условия максимального значения стоимости земельного участка. Анализ НЭИ условно-свободного земельного участка базируется на предпосылке об отсутствии каких бы то ни было зданий и сооружений и возможности строительства улучшений.

ЮРИДИЧЕСКАЯ ДОПУСТИМОСТЬ

Согласно кадастровым паспортам, земельные участки, на которых расположены оцениваемые объекты недвижимости, относятся к категории земель промышленности, энергетики, транспорта.

Согласно земельному кодексу РФ правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с

зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Поскольку окружающая застройка представляет собой производственно-складские объекты, то варианты, связанные с размещением жилых объектов, будут ограничены.

ФИЗИЧЕСКАЯ ДОПУСТИМОСТЬ

Оценщик не выявил факторы, влияющие на использование земельного участка с точки зрения физической допустимости. Рассматривая варианты использования оцениваемого земельного участка с точки зрения физической возможности можно назвать несколько основных вариантов: строительство объектов производственного назначения, строительство офисно-торговых объектов, строительство жилой недвижимости.

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТЬ

После анализа юридической и физической допустимости использования объектов недвижимости, остаются варианты использования под офисно-торговую и производственно-складскую застройку. В настоящее время на участке располагаются производственно-складские здания. Здания производственно-складского назначения соответствуют одному из эффективных вариантов использования участка. Исходя из этого, в настоящее время нельзя предполагать, что в случае сноса данных зданий на свободном месте может быть возведен более доходный объект. Поэтому в качестве наиболее эффективного варианта использования участка в целом следует принять вариант использования участка с существующими улучшениями.

Таким образом, в качестве наиболее эффективного варианта использования земельного участка принимается вариант строительства производственно-складского объекта.

4.2. Анализ земельного участка с улучшениями

При анализе наиболее эффективного использования земельного участка с целью перепрофилирования под другой вид деятельности выбор наилучшего варианта осуществляется из условия максимального значения стоимости земельного участка.

Анализ наиболее эффективного использования застроенного земельного участка базируется на предпосылке о сносе и разборке существующих зданий и сооружений и (или) переоборудовании (в случае необходимости) существующих улучшений и строительства дополнительных объектов при сохранении и реконструкции существующих.

ЮРИДИЧЕСКАЯ ДОПУСТИМОСТЬ

Юридические ограничения для использования здания по указанным физически возможным вариантам отсутствуют.

ФИЗИЧЕСКАЯ ДОПУСТИМОСТЬ

С точки зрения физической допустимости возможно использование данного комплекса в качестве производственно-складского с сопутствующими объектами административного назначения.

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТЬ

С точки зрения юридической допустимости оцениваемый объект можно использовать в качестве офисно-торгового или производственно-складского.

Учитывая особенности локального местоположения объекта оценки, а также конструктивные особенности здания – использование объекта оценки в качестве производственно-складского здания следует признать наиболее эффективным. Кроме того, данный вариант не требует существенных затрат, сопряженных со сменой функционального назначения объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки.

5. Выбор используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

В соответствии с действующим в Российской Федерации законодательством по оценочной деятельности и Федеральным стандартом оценки № 1 [2], основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:

- **Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.
- **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
- **Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В данной работе оценка рыночной стоимости объектов капитального строительства осуществляется в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов.

Согласно Федеральному стандарту оценки №1 [2] затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В распоряжении Оценщика имеется достаточное количество информации о характеристиках объекта оценки, а также рыночная информация, позволяющая определить затрат на замещение объекта оценки.

Учитывая вышесказанное, Оценщик считает выбор затратного подхода обоснованным и рыночная стоимость объекта оценки в рамках данного отчета об оценке определяется с применением затратного подхода.

Согласно Федеральному стандарту оценки №1 [2] в случае, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов, рекомендуется применять сравнительный подход.

В распоряжении Оценщика имеется достаточное количество информации о характеристиках и ценах предложений к продаже объектов, которые относятся к тому же сегменту рынка, что и объект оценки, и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Учитывая вышесказанное, Оценщик считает выбор сравнительного подхода обоснованным и рыночная стоимость объекта оценки в рамках данного отчета определяется с применением сравнительного подхода.

В рамках сравнительного подхода применяется метод сравнения продаж. Данный метод является наиболее адекватным при оценке недвижимости, поскольку опирается непосредственно на рыночные данные и учитывает текущее состояние и ожидания рынка.

Согласно Федеральному стандарту оценки №1 [2] доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Возможность применения доходного подхода обусловлена наличием у Оценщика информации о потоках доходов и расходов, возникающих при эксплуатации оцениваемого имущества согласно определенному наиболее эффективному использованию. Источником информации о доходах, приносимых объектом оценки, может служить информация об

арендных ставках, по которым сдаются в аренду аналогичные объекты, или информация о доходах, приносимых оцениваемым объектом. Объект оценки может использоваться в качестве доходной недвижимости способной обеспечивать стабильный поток доходов, изменяющийся устойчивыми, стабильными темпами, что является предпосылкой применения метода капитализации. Применение метода дисконтированных денежных потоков в данном случае нецелесообразно.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Доходный подход к оценке рыночной стоимости земельного участка не применяется поскольку отсутствует информация, позволяющая рассчитать земельную ренту, создаваемую данными земельными участками. Применение затратного подхода также не возможно ввиду специфики земельного участка как оцениваемого объекта. Таким образом, оценка земельного участка производится в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж. Данный метод является наиболее адекватным при оценке недвижимости, поскольку опирается непосредственно на рыночные данные и учитывает текущее состояние и ожидания рынка.

6. Затратный подход

6.1. Методика оценки

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

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

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

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки [2].

Реализация затратного подхода в данном случае предполагает осуществление следующих процедур в соответствии с ФСО №7 [5].

1. Определяется стоимость прав на земельный участок как условно-свободный.
2. Определяются затраты на воспроизводство или замещение объектов капитального строительства в рыночных ценах на дату проведения оценки (далее – затраты на создание).
3. Определяется прибыль предпринимателя.
4. Определяются все виды износа и устареваний объектов капитального строительства: физический, функциональное и экономическое устаревания.
5. Определяется стоимость объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.
6. Определяется стоимость единого объекта недвижимости как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимость объектов капитального строительства.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Согласно методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков [7], рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

При проведении оценки используются затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. В рамках этих подходов методические рекомендации предлагают следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Метод сравнения продаж предполагает наличие сделок с земельными участками. Метод и его модификации применяются в случае наличия рынка земельных участков назначения, аналогичного назначению оцениваемого участка.

Для метода выделения необходимо наличие данных техпаспорта по объекту-аналогу для расчета затрат на создание, что практически невозможно в каждой конкретной ситуации.

Необходимым условием метода распределения является наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. Для расчета этого коэффициента необходимо наличие и обработка большого количества статистических данных, что затрудняет его использование.

Метод капитализации земельной ренты основан на предположении получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Метод остатка предполагает наличие данных о рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод предполагаемого использования используется, как правило, в случае когда анализ наиболее эффективного использования выявил необходимость сноса или реконструкции существующих улучшений.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА СОЗДАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА БАЗИСНО-ИНДЕКСНЫМ МЕТОДОМ

В соответствии с данным методом показатели (удельные показатели), взятые в ценах базисного года, пересчитываются по коэффициентам пересчета (индексам) на дату оценки [12]. В данном случае, затраты на создание определяются посредством умножения первоначальной (балансовой) или восстановительной стоимости объекта (далее – базовой стоимости) в ценах года постановки на баланс на соответствующий индекс, обеспечивающий приведение базовой стоимости к ценам на дату оценки. В случае постановки объекта на учет путем его строительства хозяйством необходимо дополнительно умножить на коэффициент прибыли девелопера.

$$ЗС = БС_{дп} * I_{дп-до} \quad (1)$$

где:

ЗС - затраты на создание

БС_{дп} - базовая стоимость на дату постановки на учет, либо в ценах на дату последней переоценки, если проводилась переоценка объекта

I_{дп-до} - индекс перехода от цен в уровне базовой стоимости к ценам на дату проведения оценки.

К достоинствам данного метода следует отнести простоту реализации и минимальный набор требуемой информации. Недостатком является низкая точность расчетов, особенно в случае значительного возраста объекта. Значительные искажения вносятся в результате проведения периодических переоценок – используемым индексам зачастую не уделяется должного внимания. Поэтому применение индексного метода оправдано в случаях:

- Небольшого срока эксплуатации объекта (в случае постановки объекта на учет путем приобретения - срока эксплуатации с момента приобретения).
- В других случаях, когда более точная информация об объекте отсутствует, или если объект обладает рядом существенных отличий от аналогов. Тогда данный метод является единственным, позволяющим судить о стоимости объекта путем определения затрат на воспроизводство аналогичного по полезности объекта.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА СОЗДАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА МЕТОДОМ АНАЛОГОВ

Метод аналогов – метод расчета затрат, основанный на использовании информации о затратах на строительство в целом аналогичных зданий, строений или сооружений и корректировке этой информации на отличия объекта оценки от объекта-аналога по своим характеристикам и на время строительства [12]. Данный метод широко применяется при расчете затрат на создание недвижимого имущества. В качестве источника информации о затратах на строительство аналогичных объектов могут быть использованы данные справочников «Укрупненные показатели стоимости строительства» (УПСС), выпускаемые фирмой «КО-ИНВЕСТ». Расчет затрат на создание методом аналогов с использованием справочников укрупненных показателей включает следующие этапы:

1. Определение базовых затрат на создание (ЗС_б) объекта аналогичной полезности в ценах базового года.
2. Определение корректирующих поправок для устранения различий объекта оценки от аналога.
3. Определение коэффициента прибыли девелопера.
4. Расчет индекса перехода от цен базового года к текущим ценам.
5. Расчет затрат на создание в текущих ценах.

Базовые затраты на создание

Как правило, расчет базовых затрат на создание производится по формуле:

$$ЗС_{б} = V_{объект} * УС_{аналог} \quad (2)$$

где:

$V_{объект}$ – строительный объем или иной показатель размера объекта недвижимости.

$УС_{аналог}$ – удельные затраты на создание аналога объекта оценки.

Индекс пересчета

Индекс пересчета затрат на создание объекта в текущий уровень цен определяется по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», выпускаемого фирмой КО-ИНВЕСТ.

Корректирующие поправки

Корректирующие поправки вносятся для учета отличий аналога от объекта оценки. Обычно учитывают различие в основных характеристиках – общем строительном объеме (эффект масштаба), материале конструктивных элементов и т.п.

Коэффициент прибыли девелопера

Коэффициент прибыли девелопера включается в расчет рыночной стоимости объекта, поскольку предполагается, что заказчик аналогичного нового строительства, в случае его продажи, заложит в стоимость собственную норму прибыли. При этом девелопер, вкладывая деньги в строительство, должен рассчитывать на доходность, равную альтернативным вложениям в недвижимость.

Затраты на создание в ценах на дату проведения оценки

Затраты на создание определяются по формуле:

$$ЗС = ЗС_{б} * I_{баз. год-ДО} * \prod_{i=1}^n k_i * K_{III} \quad (3)$$

где:

ZC_6 – базовые затраты на создание в ценах базового года.

$I_{\text{баз.год-до}}$ – индекс перехода от цен базового года к ценам на дату проведения оценки.

Pk_i – произведение корректирующих поправок.

$K_{\text{пп}}$ – коэффициент, учитывающий прибыль девелопера.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА

Физический износ – это износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов. В наибольшей степени отражают истинную величину физического износа методы, основанные на анализе фактического состояния объектов средствами интроскопии и технической диагностики. Эти методы, однако, очень трудоемки и могут быть использованы только при оценке единичных объектов, когда техническое состояние объекта, главным образом, определяется внутренними (скрытыми) параметрами. Более доступными следует признать методы, основанные на визуальном осмотре объектов и их поэлементном анализе.

Наиболее распространенными методами определения физического износа имущества являются:

- обследование физического состояния объекта в целом, его отдельных элементов; при необходимости проведение технического диагностирования и интроскопии.
- определение износа по данным экспертной шкалы, приведенной в специальной литературе (метод экспертных оценок).
- определение износа методом срока жизни объекта.
- определение износа по объему ремонтных работ, необходимых для восстановления изношенных элементов.

Наиболее точным является метод технического диагностирования. Однако он очень трудоемкий, требует привлечения специализированных средств технической диагностики и связан со значительными временными затратами. Такие работы в данном договоре не предусмотрены. В данной работе используются менее трудоемкие методы оценки физического износа.

Метод разбиения физического износа на устранимый и неустраимый

Для целей оценки методом разбиения в составе объектов недвижимости выделяют короткоживущие и долгоживущие элементы. Под короткоживущими элементами понимаются элементы, срок службы которых в обычных условиях меньше срока службы объекта недвижимости. Предполагается, что короткоживущие элементы могут быть заменены без прекращения эксплуатации объекта, поэтому их износ является полностью устранимым. Наилучшим образом величину данного износа характеризует стоимость необходимого ремонта элементов или их полной замены.

Под долгоживущими элементами понимаются элементы, срок службы которых равен сроку службы объекта в целом. Если объект недвижимости не имеет архитектурного или исторического значения, то износ долгоживущих элементов, как правило, является неустраимым, поскольку затраты на их ремонт превышают возможные выгоды от увеличения срока эксплуатации здания. В этом случае величину износа долгоживущих элементов определяют методом хронологического возраста, исходя из соотношения фактического возраста здания и ожидаемого срока службы.

Совокупная величина физического износа рассчитывается по следующей формуле:

$$I_{\text{физ}} = I^y_{\text{физ}} + I^n_{\text{физ}} \quad (4)$$

где:

$I_{\text{физ}}^{\text{у}}$ - устранимый физический износ;
 $I_{\text{физ}}^{\text{н}}$ - неустрашимый физический износ.

Расчет устранимого физического износа

Расчет устранимого износа в абсолютных значениях выполняется по формуле:

$$I_{\text{физ}}^{\text{устр}} = 3С \cdot \sum_{i=1}^n d_i^{\text{к.жс.э.}} \cdot k_i^{\text{изн}} / 10000\% \quad (5)$$

где:

$I_{\text{физ}}^{\text{устр}}$ - устранимый физический износ, %;

$d_i^{\text{к.жс.э.}}$ - удельный вес короткоживущего элемента в затратах на создание объекта, %;

$k_i^{\text{изн}}$ - коэффициент износа элемента, %.

Расчет неустрашимого износа

В условиях, когда отсутствуют данные технического диагностирования конструкций и оборудования недвижимости, позволяющие с большой точностью оценить фактическое состояние объекта, для определения величины износа может использоваться метод хронологического возраста. Данный метод основан на допущении о том, что исчерпание ресурса происходит по линейному закону. В соответствии с принятой моделью физический износ (в долях от затрат на создание) вычисляется по формуле:

$$K_{\text{изн}}^{\text{физ}} = \frac{T_{\text{эф}}}{T_{\text{норм}}} \quad (6)$$

где:

$K_{\text{изн}}^{\text{физ}}$ – коэффициент физического износа;

$T_{\text{эф}}$ – эффективный срок службы;

$T_{\text{норм}}$ – нормативный срок службы.

Как следует из теории надежности, скорость изнашивания зависит от условий и интенсивности эксплуатации. При повышении интенсивности эксплуатации или при работе объекта в условиях агрессивной среды процесс изнашивания ускоряется, и поэтому эффективный возраст может существенно превышать фактический календарный. Например, объект недвижимости, эксплуатирующийся в условиях химического производства, изнашивается в 1,5 - 2 раза быстрее, чем в машиностроительной отрасли, повышается степень износа и в случае отсутствия текущих ремонтов зданий и сооружений. Это значит, что его эффективный возраст значительно больше календарного срока его службы. В настоящее время отсутствуют стандартизированные методики расчета эффективного возраста. Поэтому в каждом конкретном случае разрабатываются собственные методы. В ситуации, когда объекты оценки эксплуатируются в нормальных условиях и никаких сведений о наличии условий, приводящих к ускорению износа нет, в качестве эффективного возраста следует принять фактический срок службы объекта. В результате величина износа по методу хронологического возраста определяется по формуле:

$$K_{\text{изн}}^{\text{физ}} = \frac{T_{\text{календ}}}{T_{\text{норм}}} \quad (7)$$

где:

$T_{\text{календ}}$ – календарный срок службы объекта на дату проведения оценки;

$T_{\text{норм}}$ – нормативный срок службы.

В тех случаях, когда оценка неустранимого износа методом хронологического возраста затруднительна, используется экспертная оценка износа.

Величина неустранимого износа объекта в абсолютных значениях определяется по формуле:

$$I_{\text{физ}}^{\text{неустр}} = 3C \cdot \frac{100 - \sum_{i=1}^n d_i^{\text{к.ж.э.}}}{100} \cdot K_{\text{изн}}^{\text{физ}} \quad (8)$$

где:

$I_{\text{физ}}^{\text{неустр}}$ - неустранимый физический износ, руб.

$K_{\text{изн}}^{\text{физ}}$ - коэффициент физического износа.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО УСТАРЕВАНИЯ

Функциональное устаревание – это потеря стоимости объекта вследствие относительной неспособности объекта обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей.

Обычно методы оценки функционального устаревания предполагают сравнение характеристик оцениваемого объекта с характеристиками аналога, цена которого используется для определения затрат на создание объекта. Таким образом, величина функционального устаревания не является неизменной характеристикой объекта, а зависит от выбора аналога.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОГО УСТАРЕВАНИЯ

Экономическое (внешнее) устаревание представляет собой уменьшение стоимости объекта в результате изменения внешней экономической ситуации. Оно может быть вызвано общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Наиболее часто причиной внешнего устаревания в условиях постсоветского периода является резкое снижение спроса на производственные помещения большой площади, на производственные комплексы, включающие много объектов, невостребованность производственных площадей, носящих специфику конкретных производств.

Экономическое (внешнее) устаревание зависит от большого числа факторов, причем не всегда удается выявить наличие того или иного фактора и доказать, что обесценение происходит именно по этой причине. Экономическое (внешнее) устаревание обычно относится к зданиям и сооружениям, которые из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент времени привлекают относительно небольшое число потенциальных покупателей. Обычно величина экономического (внешнего) устаревания измеряется потерей возможного дохода от эксплуатации, обусловленной внешними факторами.

В литературе содержится описание методов определения экономического (внешнего) устаревания. В основе своей они опираются на анализе степени загрузки активов предприятия (метод недоиспользования). В некоторых работах экономическое устаревание определяется методом, основанном на данных об изменении макро- и микро- факторов.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ

Износ и устаревания складываются из физического износа, функционального и экономического устареваний. Величина износа и устареваний рассчитывается по формуле:

$$ИУ = 1 - (1 - I_{\text{физ}})(1 - I_{\text{фнк}})(1 - I_{\text{экон}}) \quad (9)$$

где:

ИУ – величина износа и устареваний.

И_{физ} – физический износ в долях от затрат на создание.

И_{фнк} – функциональное устаревание в долях от затрат на создание.

И_{внеш} – экономическое (внешнее) устаревание в долях от затрат на создание.

РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА СОЗДАНИЕ ОБЪЕКТА С УЧЕТОМ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ

Затраты на создание объекта оценки с учетом износа и устареваний рассчитывается как разница между затратами на создание и величиной износа и устареваний по формуле:

$$ЗСИУ = ЗС - ИУ \quad (10)$$

где:

ЗСИУ - затраты на создание объекта с учетом износа и устареваний;

ЗС - затраты на создание;

ИУ - величина износа и устареваний.

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Как правило, рыночная стоимость единого объекта недвижимости с использованием затратного подхода рассчитывается по формуле:

$$РС = ЗСИУ + З \quad (11)$$

где:

РС - рыночная стоимость объекта;

ЗСИУ - затраты на создание объекта с учетом износа и устареваний;

З - рыночная стоимость земельного участка.

6.2. Процесс оценки

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА СОЗДАНИЕ МЕТОДОМ АНАЛОГОВ

Определение базовых затрат на создание

Для определения удельных затрат на создание оцениваемых объектов, использовались данные сборника укрупненных показателей стоимости строительства «Складские здания и сооружения» в ценах на 1 января 2016 г., выпускаемого фирмой «КО-ИНВЕСТ» [9].

Базовые затраты на создание объекта оценки определяются на основании данных о затратах на строительство аналогичного объекта, опубликованных в сети Интернет.

Объект, выбранный в качестве аналогов, представлен в таблице 18.

Расчет индекса перехода от цен базового года к текущим ценам (дате оценки)

Индекс пересчета с даты, на которую приведены цены аналогов УПСС, принимался по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», выпускаемых фирмой КО-ИНВЕСТ [8].

Значение индекса для пересчета базовой стоимости, принятой по данным сборника в ценах на 1 января 2016 г., принималось по данным раздела 2.2.2 указанного бюллетеня. Согласно методическим рекомендациям, показатели УПСС умножаются на показатели таблицы раздела 2.2.2 без использования региональных коэффициентов.

В сборнике Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» № 97, выпускаемого фирмой КО-ИНВЕСТ [8] индекс для пересчета базовой стоимости, указанный в разделе 2.2.2 указанного бюллетеня, приводится на 01.10.2016 г. по сравнению с 01.01.2016 г.

Индекс пересчета с 01.10.2016 г. по дату оценки, определялся по данным раздела 2.1 Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» № 97, выпускаемого фирмой КО-ИНВЕСТ [8].

Индекс цен рассчитывался как отношение регионального индекса (для региона расположения объекта оценки) на последний месяц, по которому имеется прогнозное значение, к значению региональных индексов на октябрь 2016 г.

Значение индекса пересчета для класса конструктивных систем КС-3 по данным сборника 2016 г. приведено в таблице ниже.

Значение индекса пересчета по данным сборника УПСС 2016 г. на дату оценки

Таблица 13

№ п/п	Показатель	КС-3	Источник
1	Индекс пересчета с 01.01.2016 г. по 01.10.2016 г.	0,752	[8], раздел 2.2.2, стр. 47
2	Индекс пересчета с 01.01.2000 г. по декабрь 2016 г. по региону объекта оценки	8,064	[8], раздел 2.1, стр.36
3	Индекс пересчета с 01.01.2000 г. по октябрь 2016 г. по региону объекта оценки	7,996	[8], раздел 2.1, стр.36
4	Индекс пересчета с 01.10.2016 г. по дату оценки	1,009	Стр.2/Стр.3
5	Индекс пересчета с 01.01.2016 г. по дату оценки	0,758	Стр.1*Стр.5

Корректирующие поправки

Регионально-экономическая поправка

Значение индекса для пересчета базовой стоимости принималось по данным разделов 2.1, 2.2.2 указанных выше бюллетеней для условий строительства в Удмуртской Республике, в связи с чем корректировка на регионально-экономические различия условий строительства не применяется.

Корректировка на обеспеченность коммуникациями

Оцениваемые объекты капитального строительства не обеспечены отоплением. Корректировка на отсутствие отопления производится путем вычитания веса данного элемента в удельных затратах на создание из стоимости объектов.

Таким образом, корректировка на отопление для оцениваемых зданий составит 0,985 (1,000-0,015=0,985).

Корректировка на конструктивные отличия

В случаях, когда оцениваемый объект и объект-аналог имеют значительное различие в конструкции, необходимо сделать соответствующие поправки.

Строительный объем объекта оценки больше объема объекта, подобранного в качестве аналога, в 1,36 раза. Поправка на разницу в объеме/площади (V , куб. м) между объектом оценки (V_0 , S_0 соответственно) и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов, приведенных в следующей таблице:

Значение поправок на разницу в объеме или площади

Таблица 14

Поправка на разницу в объеме		Поправка на разницу в площади	
$V_0 / V_{спр}$	K_0	$S_0 / S_{спр}$	K_0
0,10-0,29	1,22	0,25-0,49	1,2
0,30-0,49	1,20	0,50-0,85	1,1
0,50-0,70	1,16	0,86-1,15	1
0,71-1,30	1,00	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	1,51-2,00	0,93

Оцениваемые объекты и объект аналог сопоставимы по площади и объему, корректировка не требуется.

КОЭФФИЦИЕНТ ПРИБЫЛИ ДЕВЕЛОПЕРА

Коэффициент прибыли девелопера включается в расчет рыночной стоимости объекта, поскольку предполагается, что заказчик аналогичного нового строительства, в случае его продажи, заложит в стоимость собственную норму прибыли. При этом девелопер, вкладывая деньги в строительство, должен рассчитывать на доходность, равную альтернативным вложениям в недвижимость.

Прибыль девелопера – это сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным для застройщика. Значения в интервале от 10% до 30%, принимаемые некоторыми оценщиками на основании интервью с девелоперами, не подвергаются анализу этих показателей на соответствие требованиям типичности – с точки зрения рыночных предпочтений и реальностей.

Анализ результатов расчета значений прибыли девелопера, полученных с использованием различных вводных параметров (доля авансового платежа, продолжительность строительства), показывает, что указанный диапазон значений при обычной норме авансовых платежей (20%-30%) формируется ожиданиями инвесторов для проектов со сроками реализации до 7 кварталов. Вместе с тем ясно, что для крупных объектов со сроками строительства от двух и более лет типичный инвестор должен принимать более высокие значения прибыли [15].

Согласно Методике Санкт-Петербургского технического университета (СПбГУ), разработанной профессором Е.С. Озеровым, прибыль девелопера может быть определена по формуле:

$$ПД = 0,5 * n * y * (1 + 0,33n * y + Ca(1 + 0,66n * y + 0,66n^2 * y^2)) \quad (12)$$

где:

ПД – прибыль девелопера;

n – нормативный срок строительства (лет);

y – норма отдачи на вложенный капитал;

Ca – доля авансового платежа к общей стоимости строительства.

Нормативные сроки строительства объектов оценки приняты на основании СНиП 1.04-03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений».

Нормативные сроки строительства оцениваемого объекта

Таблица 15

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Наименование аналогичного объекта	Срок строительства аналогичного объекта, мес.	Срок строительства аналогичного объекта, лет.
1	Здание бокса №1 (нежилое) общей площадью 655,10 кв. м. кадастровый (или условный номер) 52:24:0040401:571	Склад продовольственных и непродовольственных товаров 1,2 тыс. кв.м.	8	0,67
2	Здание бокса №2 (нежилое) общей площадью 1 151,20 кв. м. кадастровый (или условный номер) 52:24:0040110:60	Склад продовольственных и непродовольственных товаров 1,2 тыс. кв.м.	8	0,67

В качестве нормы отдачи на вложенный капитал должна приниматься доходность строительного бизнеса. Обзор опубликованных данных по доходности девелоперских проектов представлен в таблице 16:

Обзор опубликованных данных по доходности девелоперских проектов

Таблица 16

Значение, %	Источник
10%-15%	http://www.realtymag.ru/articles/nedvizhimost-rossii/stroitelstvo-zhilya-v-rossii-smeshchaetsya-v-storonu-massovogo-deshevogo-segmenta/
20%-25%	http://smao.ru/ru/article_2217.html
15%-20%	http://www.gdeetodom.ru/articles/1853514-2011-12-29-skolko-zarabatyivayut-zastrojschiki/
10%	http://www.gazeta.ru/realty/2012/09/13_a_4768565.shtml
10%-12%	http://www.investmentrussia.ru/investitzi-v-nedvijimost/kommercheskaja-nedvizhimost/torgovaja-skladskaja-nedvijimost-2013.html
11%-12%	http://www.eg-online.ru/article/238056/
12%-13%	http://expert.ru/northwest/2008/37/nedvizhimost/

В качестве расчетного значения принимается среднее значение диапазона 10%-25%, составляющее 17,5%.

Расчет величины прибыли девелопера (предпринимателя) производится по формуле (12), в долях от затрат на создание. Результаты расчета приводятся в следующей таблице:

Расчет коэффициента прибыли девелопера

Таблица 17

Наименование показателя	Значение
Общая норма продолжительности строительства (n), лет	0,670
Норма отдачи на вложенный капитал (y), в долях от вложенного капитала	0,175
Доля авансового платежа (Ca), в долях от стоимости строительства	0,300
Прибыль девелопера (предпринимателя), в долях от стоимости строительства	0,080
Коэффициент прибыли девелопера (предпринимателя) (Кпд)	1,080

Объекты, выбранные в качестве аналогов

Таблица 18

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Размер	Ед. изм.	Аналог	Размер аналога	Ед. изм.	Класс КС	Удельные базовые затраты на создание без НДС, руб./ед. изм.	Источник
1	Здание бокса №1 (нежилое) общей площадью 655,10 кв. м. кадастровый (или условный номер) 52:24:0040401:571	4 834,00	куб. м	Складской корпус. Фундамент – железобетонный, стены – железобетонные; перекрытия – сборные железобетонные. ВИС: э/энергия, водоснабжение, канализация, отопление. КС 3	Нет данных	куб. м	КС 3	2 097,0	УПСС "Складские здания и сооружения", 2016 г., стр. 85 ruСЗ.08.000.0045
2	Здание бокса №2 (нежилое) общей площадью 1 151,20 кв. м. кадастровый (или условный номер) 52:24:0040110:60	9 350,00	куб. м	Складской корпус. Фундамент – железобетонный, стены – железобетонные; перекрытия – сборные железобетонные. ВИС: э/энергия, водоснабжение, канализация, отопление. КС 3	Нет данных	куб. м	КС 3	2 097,0	УПСС "Складские здания и сооружения", 2016 г., стр. 85 ruСЗ.08.000.0045

Расчет затрат на создание

Таблица 19

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Размер	Ед. изм.	Удельные базовые затраты на создание без НДС, руб./ед. изм.	Базовые затраты на создание без НДС, руб.	Индекс цен СМР	Корректировка на обеспеченность коммуникациями	Коэффициент прибыли девелопера	НДС	Затраты на создание, увеличенные на прибыль девелопера, с НДС, руб.
1	Здание бокса №1 (нежилое) общей площадью 655,10 кв. м. кадастровый (или условный номер) 52:24:0040401:571	4 834,00	куб. м	2 097,0	10 136 898	0,758	0,985	1,080	1,18	9 645 312
2	Здание бокса №2 (нежилое) общей площадью 1 151,20 кв. м. кадастровый (или условный номер) 52:24:0040110:60	9 350,00	куб. м	2 097,0	19 606 950	0,758	0,985	1,080	1,18	18 656 116

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА

Состояние объекта оценки может быть охарактеризовано как «эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта», что согласно шкале физического износа, приведенной в Приложении 1, соответствует характеристике физического состояния «удовлетворительное».

Согласно данным указанной шкалы, физический износ оцениваемых зданий находится в диапазоне 21%-40%. Учитывая, значение физического износа на конец 2006 года в размере 35% (согласно данным технических паспортов), физический износ, по мнению Оценщика, составляет 40%.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО УСТАРЕВАНИЯ

Функциональное устаревание – это потеря стоимости объекта вследствие относительной неспособности объекта обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей.

Поскольку в данном случае затраты на создание определяются на основании сходного по конструктивным характеристикам аналога, функциональное устаревание принимается равным нулю.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОГО УСТАРЕВАНИЯ

По результатам анализа рыночной ситуации Оценщик не выявил внешних факторов, снижающих стоимость объекта недвижимого имущества. В таком случае, экономическое устаревание принимается равным нулю.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА СОЗДАНИЕ С УЧЕТОМ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ

Расчет затрат на создание с учетом износа и устареваний приводится в следующей таблице:

Расчет затрат на создание с учетом износа и устареваний

Таблица 20

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Затраты на создание с НДС, руб.	Износ и устаревания с НДС, руб.	Затраты на создание с учетом износа и устаревания с НДС, руб.
1	Здание бокса №1 (нежилое) общей площадью 655,10 кв. м. кадастровый (или условный номер) 52:24:0040401:571	9 645 312	3 858 125	5 787 187
2	Здание бокса №2 (нежилое) общей площадью 1 151,20 кв. м. кадастровый (или условный номер) 52:24:0040110:60	18 656 116	7 462 447	11 193 669
Итого по объектам капитального строительства:				16 980 856

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ОТНЕСЕННОГО К ЗДАНИЮ

Для получения рыночной стоимости объекта в рамках затратного подхода необходимо учесть стоимость застроенного земельного участка. Определение рыночной стоимости земельного участка осуществляется с применением метода сравнения продаж. Процедура расчета рыночной стоимости земельного участка приводится в Разделе 7.3. Рыночная стоимость застроенного земельного участка составляет 8 312 928 руб.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Рыночная стоимость оцениваемых объектов определяется как сумма затрат на создание с учетом износа и устареваний и рыночной стоимости земельного участка. Расчет

рыночной стоимости объекта оценки представлен в следующей таблице:

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Таблица 21

Наименование объекта оценки	Затраты на создание с учетом износа и устаревания с НДС, руб.	Рыночная стоимость земельного участка, с НДС, руб.	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, с НДС, руб.
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Нижегородская область, Богородский район, п. Кудьма, Кудьминская промышленная зона	16 980 856	8 312 928	25 293 784

7. Сравнительный подход

7.1. Методика оценки

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В качестве аналогов принимаются объекты, которые, в силу внешнего подобия и сходства по основным потребительским характеристикам содержат информацию об оцениваемом объекте. Как правило, такие объекты после соответствующих корректировок могут быть «приведены» к объекту оценки.

В рамках сравнительного подхода могут быть оценены лишь те объекты, которые свободно продаются на рынке и являются достаточно ликвидными. Данный подход основан на принципе замещения - покупатель не купит объект, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

1-й этап. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым. Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости и сделки с ними осуществляться на типичных для данного сегмента условиях.

При любом анализе сопоставимых данных важно, чтобы объекты имущества, по которым собираются сопоставимые данные, имели характеристики, аналогичные оцениваемому имуществу.

2-й этап. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам, проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога. В соответствии с п.22-д ФСО № 7 каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения).

Согласно п. 22 ФСО № 7 основные элементы сравнения включают:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

3-й этап. На выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения вносятся корректировки (поправки) к ценам продаж (предложения) аналогов.

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например, цена за 1 кв. м), либо экономическая.

На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земли:

- цена за 1 га;
- цена за 1 сотку;
- цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков:

- цена за 1 кв. м общей площади;
- цена за 1 фронтальный метр;
- цена за 1 кв. чистой площади, подлежащей сдаче в аренду;
- и т.п.

КЛАССИФИКАЦИЯ И СУТЬ КОРРЕКТИРОВОК

Классификация вводимых корректировок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Процентные (коэффициентные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже - понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, корректировки на местоположение, дату предложения к продаже.

Стоимостные (денежные) корректировки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

РАСЧЕТ И ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Для расчета и внесения корректировок используется множество различных количественных и качественных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж (качественный метод оценки);
- экспертные методы расчета и внесения поправок (качественный метод оценки);
- статистические методы (количественный метод оценки).

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность

применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения корректировок, обычно процентных, составляет субъективное мнение оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого объекта-аналога.

Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета корректировок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВНЕСЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК

Корректировка цен объектов-аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка по первым пяти элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая корректировка цены объекта-аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки.

После внесения корректировок по первой группе элементов сравнения скорректированная цена продажи обычно преобразуется в соответствующую удельную цену для проведения дальнейших корректировок.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения [12]. На данном этапе важно определить, следует ли вносить данные корректировки на независимой или на кумулятивной основе. Независимую основу следует использовать только тогда, когда определено установлено, что покупатели на рынке будут оценивать корректируемые характеристики независимо от других характеристик. В том случае, если оценщик определил, что каждая корректировка влияет на другие корректировки, процентные корректировки проводятся на кумулятивной основе [8].

1. Процентные поправки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.
2. Вносятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

В ряде случаев, денежные корректировки, вносимые к цене аналога в целом, должны вноситься перед процентными. Например, если поправки на условия финансирования или на право собственности рассчитаны как абсолютные денежные, то они применяются первыми для корректировки цен объектов-аналогов.

4-й этап. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода. Идеальным результатом корректировки цен аналогов следует считать результат, когда откорректированные значения цен близки друг к другу. На практике редко получается получить близкие значения откорректированных цен. Поэтому возможен вариант, когда на этапе согласования предпочтение (наибольший вес) отдается тем ценам объектов-аналогов, которые наиболее близки по своим характеристикам к объекту оценки [12].

7.2. Процесс оценки объектов капитального строительства

ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

В процессе реализации **1-го этапа** применения метода сравнения продаж Оценщик проанализировал информацию различных источников, содержащих предложения к продаже коммерческой недвижимости. На основе анализа Оценщик выявил объекты недвижимости, из которых была подготовлена выборка объектов, являющихся аналогами оцениваемого объекта недвижимости.

При уточнении информации по объектам-аналогам в результате общения с риелторами и представителями собственников, информация, опубликованная в объявлениях и озвученная риелторами или представителями собственников, может различаться. Для обеспечения проверяемости результатов Оценщик приводит уточненную информацию об объектах-аналогах, с указанием контактной информации агентства или представителя собственника, которые сообщили Оценщику данную информацию.

В Отчете указаны ссылки на источники информации, в т. ч. на данные Интернет. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет Оценщик указывает ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае если в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, то к отчету об оценке прикладываются копии соответствующих материалов.

При использовании приведенных данных Оценщик исходит из предположения, что публикуемые продавцами цены отражают денежную величину, при получении которой продавец готов будет передать права на объект оценки. При этом в данной величине учитываются все расходы продавца, связанные с осуществляемой сделкой, в том числе налоги, которые он должен по закону заплатить с полученных доходов. Если продавец является плательщиком НДС, цена продажи включает НДС.

Имеющиеся фотоматериалы по объектам, выбранным в качестве аналогов, представлены в следующей таблице:

Объект-аналог №1. Богородский район, п. Кудьма	
	

Объект-аналог №2. Богородский район, п. Кудьма



Объект-аналог №3. Кстовский район, п. Дружный





Данные о выбранных объектах-аналогах приведены в таблице 22.

ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

В процессе реализации **2-го этапа** применения метода сравнения продаж Оценщик обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам. Был выделен ряд элементов сравнения.

Основные элементы сравнения для встроенных объектов офисно-торгового назначения:

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- расходы, сделанные сразу же после покупки;
- рыночные условия;
- местоположение;
- физическое состояние;
- наличие коммуникаций (отопления);
- материал стен;
- соотношение административной и производственной частей объекта оценки;
- общая площадь (фактор масштаба).

ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22-г ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Исходя из вышеуказанных требований, Оценщик для целей обоснования выбранной единицы сравнения проанализировал методическую литературу по оценке, данные риэлтерских агентств. В ходе анализа в целом установлено, что основными применяемыми единицами сравнения для объектов коммерческой недвижимости является цена за 1 кв. м.

Таким образом, в результате анализа Оценщик обоснованно выбрал для оцениваемого объекта единицу сравнения 1 кв. м общей площади.

ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

В процессе реализации **3-го этапа** применения метода сравнения продаж Оценщик выявил различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения. На выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения вносились корректировки к ценам предложения единицы сравнения – 1 кв. м общей площади здания. Как уже указывалось выше, порядок внесения корректировок (поправок) следующий: если оцениваемый объект по соответствующему элементу сравнения лучше, чем аналог, то корректировка (поправка) к цене 1 кв. м аналога вносится со знаком «плюс», если хуже - со знаком «минус».

Корректировка на передаваемые имущественные права

Объект оценки и объекты, выбранные в качестве аналогов, передаются на правах собственности. В данном случае объем передаваемых прав на оцениваемый объект и объекты-аналоги одинаков. Корректировка 0%.

Корректировка на условия финансирования

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки (транзакции). Возможными вариантами финансирования могут быть как типичные для данного сегмента рынка, так и не типичные варианты. К нетипичным могут относиться такие варианты, как оплата в рассрочку, ипотечный кредит, оплата наличными и т. п.

В данном случае условия финансирования по выбранным аналогам типичные для данного сегмента рынка, в связи с чем корректировка не применяется.

Корректировка на условия продажи

Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными. К примерам особых условий продажи относятся более высокая цена, уплаченная покупателем, так как участок земли обладает стоимостью группы или стоимостью при слиянии; более низкая цена, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить продажу; финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку; необычные соображения, касающиеся налогов; недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке; перспектива затяжной судебной тяжбы.

В данном случае условия продажи по выбранным аналогам типичные для данного сегмента рынка, в связи с чем корректировка не применяется.

Корректировка на расходы, сделанные сразу же после покупки

Согласно представленной информации по объектам аналогам, расходы, которые необходимо будет понести покупателю сразу же после покупки, отсутствуют, в связи с чем корректировка не применяется.

Корректировка на рыночные условия

Определение данной корректировки, как правило, основывается на исследовании данных рынка соответствующего сегмента коммерческой недвижимости.

В данном случае даты предложений к продаже аналогов совпадают либо незначительно отличаются от даты проведения оценки, поэтому корректировка не требуется. Корректировка 0%.

Корректировка на торг

Поскольку в качестве исходной информации используются цены предложений, следует принять корректировку на торг. Данная корректировка не входит в состав выделенных элементов сравнения, так как носит универсальный характер.

Согласно данным, приведенным в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» [17], среднее значение скидки на торг для цен универсальных производственно-складских объектов на активных рынках составляет 12%. Таким образом, корректировка на торг составляет -12%.

Корректировка на местоположение

Для анализа местоположения объекта оценки и объектов, выбранных в качестве аналогов, Оценщик приводит карту расположения аналогов:



Рис. 6. Карта расположения аналогов.

Корректировка на местоположение для всех объектов-аналогов составит 0%.

Корректировка на площадь земельного участка

Оцениваемое недвижимое имущество отличается от объектов-аналогов площадью отнесенного земельного участка, т. е. различаются по плотности застройки.

На основе рассчитанной плотности застройки по объекту оценки и каждому объекту-аналогу определялся величина недостаточной/избыточной площади земельного участка.

Плотность застройки определяется как отношение общей площади улучшений к общей площади земельного участка.

Величина недостаточной/избыточной площади земельного участка по каждому аналогу определяется как разница между площадью земельного участка аналога с плотностью застройки как у оцениваемого объекта и фактической площадью земельного участка аналога. Данная величина получается путем умножения площади аналога на разницу в плотностях застройки оцениваемого объекта и объекта-аналога.

Таким образом, недостаток/избыток земельного участка по объектам-аналогам может быть определен по следующей формуле:

$$\Delta = S_{OA} * k_O - S_{ZA} = (k_O - k_A) * S_{OA} \quad (13)$$

где:

Δ – недостаток/избыток земельного участка по объекту-аналогу, кв. м.

S_{OA} – площадь улучшений объекта аналога, кв. м.

S_{ZA} – площадь земельного участка, отнесенного к объекту-аналогу, кв. м.

k_O – плотность застройки объекта оценки.

k_A – плотность застройки объекта-аналога.

Величина корректировки рассчитывалась, исходя из рыночной стоимости земельного участка, отнесенного к объекту-аналогу, и недостаточной/избыточной площади земельного участка. Рыночная стоимость земельных участков, входящих в состав объектов аналогов, определена Оценщиком в рамках Раздела 7.3 настоящего Отчета и составляет 416 руб./кв. м (для прав собственности).

Корректировка на физическое состояние

Состояние оцениваемого объекта и объектов-аналогов №№ 1, 2 «удовлетворительное», объект-аналог № 3 находится в «хорошем» состоянии.

Согласно данным, приведенным в исследовании «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» [17], отношение цены объекта в хорошем состоянии к цене аналогичного объекта в удовлетворительном состоянии составляет в среднем 1,25. Корректировка для объекта аналога №3 составит -20% $((1,00/1,25-1,00)*100\%=-20\%)$, для аналогов №№ 1, 2 корректировка не требуется.

Корректировка на наличие отопления

Объекты, система отопления в которых принципиально не предусмотрена, стоят обычно дешевле объектов, имеющих отопление или подводку коммуникаций центральной системы отопления.

Здания, входящие в состав объекта оценки, не обеспечены отоплением, в то время как все объекты-аналоги отапливаются.

Согласно данным, приведенным в исследовании «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» [17], отношение удельной цены неотапливаемого объекта производственно-складского назначения к удельной цене такого же отапливаемого объекта составляет 0,73. Корректировка для всех объектов-аналогов составляет -27% $((0,73/1,00-1,00)*100\%=-27\%)$

Корректировка на материал стен

Объекты капитального строительства, входящие в состав объекта оценки, и объекты-аналоги №№2, 3 являются полностью капитальными. Стены объекта аналог №1 – металлические. Согласно данным, приведенным в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» [17], отношение цен объектов из сэндвич-панелей, профлиста к ценам такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта составляет в среднем 0,81. Корректировка для объекта аналога №1 составит 23% $((1,00/0,81-1,00)*100\%=23\%)$, для аналогов №№2, 3 корректировка не требуется.

Корректировка на долю офисных (административных) площадей в составе имущественного комплекса

Оцениваемый объект и объект-аналог №1 не имеют в своем составе административных площадей, в то время как и объекты-аналоги №№2, 3 имеют различные доли офисных (административных) площадей в своем составе. Корректировка на долю офисных (административных) площадей в составе имущественного комплекса определяется, исходя из процентного соотношения офисных (административных) и производственно-складских площадей в составе оцениваемого объекта и объектов-аналогов.

Корректировка рассчитывается по формуле:

$$K_D = \frac{D_{ПС(оо)} + D_{ОФ(оо)} * K_{ОФ/ПС} - 1}{D_{ПС(оа)} + D_{ОФ(оа)} * K_{ОФ/ПС}} \quad (14)$$

где:

K_D - корректировка на долю офисных (административных) площадей в составе имущественного комплекса;

$D_{ОФ(оо)}$ - доля офисных (административных) площадей в составе оцениваемого объекта;

$D_{ПС(оо)}$ - доля производственно-складских площадей в составе оцениваемого объекта;

$D_{ОФ(оа)}$ - доля офисных (административных) площадей в составе объекта-аналога;

$D_{ПС(оа)}$ - доля производственно-складских площадей в составе объекта-аналога;

$K_{ОФ/ПС}$ - коэффициент отношения цен офисных (административных) объектов к ценам производственно-складских площадей.

Согласно данным, приведенным в исследовании «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» [17], отношение цен офисных (административных) объектов, расположенных на территории промбазы, к ценам отапливаемых производственно-складских площадей, расположенных на этой промбазе составляет $K_{ОФ/ПС} = 1,54$.

Корректировка на общую площадь

Данная корректировка учитывает тот факт, что объекты с большей площадью при прочих равных условиях в расчете на 1 кв. м стоят меньше, чем объекты с меньшей площадью в силу снижения ликвидности и универсальности более крупных объектов.

Корректировка на общую площадь (масштаб) определялась по следующей формуле:

$$K_{масшт} = \left(\frac{S_{оо}}{S_{оа}} \right)^k \quad (15)$$

где:

S_{00} – площадь улучшений объекта оценки, кв. м.

S_{0A} – площадь улучшений объекта аналога, кв. м.

k – коэффициент масштаба.

Коэффициент масштаба для офисно-торговых объектов, определенный исходя из приведенных в исследовании «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» [17] данных, составляет -0,096.

Относительная величина корректировки, рассчитанная по формуле 15, преобразована в процентное значение и для каждого из аналогов приведена в таблице 22.

Значения корректировок по выделенным элементам сравнения и расчет скорректированных цен предложений приводятся в таблице 22.

Результаты корректировки цен аналогов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Таблица 22

№	Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
1	Описание	Производственно-складской комплекс общей площадью 1 806,3 кв. м. 2 здания склада (кирпич, железобетон). Физическое состояние «удовлетворительное».	Продаю имущественный комплекс: здание - 633 кв. м., земельный участок - 22 сотки. Два отдельных входа. Пос. Кудьма, 10 км от Н. Н. Электричество 50 кВт. Вода - скважина, индивидуальное отопление. Возможно подключение к центральной котельной.	Общая площадь строений — 1670 кв. м, все капитальные. Площади отдельных строений: 1) административно-бытовое здание - 251,3 кв. м. 2) здание насосной станции - 32,5 кв. м. 3) здание гаража и утепленная стоянка автомобилей - 321,8 кв. м не отапливается). 4) здание закрытого склада - 1063,9 кв. м. Площадь земельного участка - 1,6 Га. Земля и строения в собственности. Территория огорожена, заасфальтирована. Хорошие подъездные пути для еврофуры. Коммуникации: электричество - 100 кВт, водоснабжение, своя котельная.	Продам производственную базу в Кудьминской промзоне, пос. Дружный. (10 км от Щербинок) На красной линии за остановкой о/т. Земельный участок 52 сот. пром. назначения. На участке располагается: административно-бытовой корпус 353 кв.м., 2 этажа производственные боксы 260 кв.м., один этаж крытая площадка ~ 860 кв.м. открытая площадка ~1000 кв. м. Территория огорожена, газовая котельная. Все коммуникации. Отлично просматривается с трассы. Всё обсуждается.
2	Местоположение	Богородский район, п. Кудьма, Кудьминская промзона	Богородский район, пос. Кудьма, Кудьминская промышленная зона	Нижегородская область, Богородский район, пос. Кудьма, Кудьминская промышленная зона	Кстовский район, п. Дружный
3	Источник		http://www.gipernn.ru/prodazha-imuschestvennyh-kompleksov/poselok-kudma-id1217571	http://www.bo-nn.ru/offers/home/prodazha_proizvodstvennoskladskoj_bazy_v_kudminskoj_promzone/	http://www.gipernn.ru/prodazha-imuschestvennyh-kompleksov/poselok-druzhnyy-id1777479
4	Телефон		8-831-423-23-04	8-960-197-85-11	8-910-874-67-07
5	Цена предложения с НДС, руб.		8 500 000	30 000 000	19 000 000
6	Общая площадь, кв. м	1 806,3	633,0	1 669,5	613,0
7	Корректировка на торг, %		-12%	-12%	-12%
	Цена после корректировки с НДС, руб.		7 480 000	26 400 000	16 720 000
8	Площадь земельного участка отнесенного к объекту, кв. м	19 983	2 200	16 000	5 200

№	Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
	Имущественные права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Корректировка на имущественные права на земельный участок, %		0%	0%	0%
	Плотность застройки земельного участка	11,06	3,48	9,58	8,48
	Недостаток (-)/ Излишек земельного участка, кв. м		4 803	2 470	1 582
	Корректировка на площадь земельного участка, руб.		1 997 984	1 027 349	657 940
	Цена после корректировки с НДС, руб.		9 477 984	27 427 349	17 377 940
	Цена после корректировки с НДС, руб./кв. м.		14 973	16 428	28 349
9	Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
	Корректировка, %		0%	0%	-20%
	Цена после корректировки с НДС, руб./кв. м		14 973	16 428	22 679
10	Доля отапливаемых площадей, %	0%	100%	100%	100%
	Корректировка, %		-27%	-27%	-27%
	Цена после корректировки НДС, руб./кв. м		10 930	11 992	16 556
11	Доля капитальных строений, %	100%	0%	100%	100%
	Корректировка, %		23%	0%	0%
	Цена после корректировки НДС, руб./кв. м		13 444	11 992	16 556
12	Доля административных площадей, %	0%	0%	15%	38%
	Корректировка, %		0%	-8%	-17%
	Цена после корректировки НДС, руб./кв. м		13 444	11 033	13 741
13	Общая площадь, кв. м	1 806,3	633,0	1 669,5	613,0
	Корректировка, %		-10%	-1%	-10%
	Цена после корректировки с НДС, руб./кв. м		12 100	10 923	12 367

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,
ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В процессе реализации **4-го этапа** согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода.

Обычно в качестве расчетного значения принимается среднее или медианное значение скорректированных цен выборки. В данном случае, в качестве расчетного значения удельной рыночной стоимости объекта принимается среднее значение полученного диапазона цен, что составляет **11 797 руб./кв. м с НДС**.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 23

Наименование оцениваемого объекта	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость с НДС, руб./кв. м	Рыночная стоимость недвижимого имущества с НДС, руб.
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Нижегородская область, Богородский район, п. Кудьма, Кудьминская промышленная зона	1 806,3	11 797	21 308 921

7.3. Процесс оценки земельного участка

ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

В процессе реализации **1-го этапа** применения метода сравнения продаж Оценщик проанализировал информацию различных источников: в основном сайтов агентств недвижимости и единых риэлтерских сетей. В качестве аналогов принимались участки под коммерческую застройку, расположенные в ближайшем пригороде г. Н. Новгород. При выборе аналогов Оценщик в качестве аналогов старался выбирать участки площадью, сопоставимой с общей площадью оцениваемого участка. Найденные предложения приводятся в таблице 25.

ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

В процессе реализации **2-го этапа** применения метода сравнения продаж Оценщик обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам. Были выделены элементы сравнения, по которым будет сравниваться оцениваемый объект недвижимости с объектами-аналогами:

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- расходы, сделанные сразу же после покупки;
- рыночные условия;
- местоположение;
- категория земель;
- назначение участка;
- наличие коммуникаций;
- общая площадь (фактор масштаба).

ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Федеральный Стандарт оценки ФСО №1 требует: «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»¹².

Исходя из вышеуказанных требований, Оценщик для целей обоснования выбранной единицы сравнения проанализировал методическую литературу по оценке, данные риэлтерских агентств. В ходе анализа в целом установлено, что основными применяемыми единицами сравнения для земельных участков является цена за 1 кв. м.

Таким образом, в результате анализа Оценщик обоснованно выбрал для оцениваемого объекта единицу сравнения 1 кв. м общей площади.

ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

В процессе реализации **3-го этапа** применения метода сравнения продаж Оценщик выявил различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому элементу сравнения, на выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения вносились корректировки (поправки) к ценам предложения единицы сравнения – 1 кв. м общей площади. Как уже

¹² Источник: ФСО №1, п. 22 а

указывалось выше, порядок внесения корректировок (поправок) следующий: если оцениваемый объект по соответствующему элементу сравнения лучше, чем аналог, то корректировка (поправка) к цене 1 кв. м аналога вносится со знаком «плюс», если хуже - со знаком «минус».

Корректировка на передаваемые имущественные права

Земельные участок, входящий в состав объекта оценки, а так же все объекты-аналоги находятся в собственности, поэтому корректировка на передаваемые имущественные права для указанных аналогов не требуется. Корректировка 0%.

Корректировка на условия финансирования

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки (транзакции). Возможными вариантами финансирования могут быть как типичные для данного сегмента рынка, так и не типичные варианты. К нетипичным могут относиться такие варианты, как оплата в рассрочку, ипотечный кредит, оплата наличными и т. п.

В данном случае условия финансирования по выбранным аналогам типичные для данного сегмента рынка, в связи с чем корректировка не применяется.

Корректировка на условия продажи

Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными. К примерам особых условий продажи относятся более высокая цена, уплаченная покупателем, так как участок земли обладает стоимостью группы или стоимостью при слиянии; более низкая цена, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить продажу; финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку; необычные соображения, касающиеся налогов; недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке; перспектива затяжной судебной тяжбы.

В данном случае условия продажи по выбранным аналогам типичные для данного сегмента рынка, в связи с чем корректировка не применяется.

Корректировка на расходы, сделанные сразу же после покупки

Согласно представленной информации по объектам аналогам, расходы, которые необходимо будет понести потенциальному покупателю сразу же после покупки, отсутствуют, в связи с чем корректировка не применяется.

Корректировка на рыночные условия

Под корректировкой на рыночные условия понимается корректировка на время. На рынке цены с течением времени меняются. Определение данной корректировки, как правило, основывается на исследовании данных рынка соответствующего сегмента коммерческой недвижимости.

В данном случае даты предложений к продаже аналогов совпадают либо незначительно отличаются от даты проведения оценки, поэтому корректировка не требуется. Корректировка 0%.

Корректировка на торг

Поскольку в качестве исходной информации используются цены предложений, следует принять корректировку на торг. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Согласно данным, приведенным в справочнике «Справочник оценщика

недвижимости-2016. Том III. Земельные участки» [18], на активных рынках среднее значение корректировки на торг для земельных участков под индустриальную застройку составляет 11,6%. Данное значение принимается Оценщиком в качестве расчетного.

Корректировка на имущественные права

Оцениваемый земельный участок и все объекты-аналоги находятся в собственности. Корректировка не применяется.

Корректировка на местоположение

Все объекты, выбранные в качестве аналогов, расположены в районах, сопоставимых по особенностям локального местоположения с районом расположения оцениваемых земельных участков (в промышленных зонах Нижегородской области недалеко от крупных трасс). В связи с этим, Оценщик не применяет корректировку на местоположение. Корректировка 0%.

Корректировка на расположение относительно автомагистрали

Оцениваемый земельный участок и объекты аналоги №№ 1, 2 расположены вдоль автомагистрали федеральной трассы, объект аналог №3 на второй линии. Согласно данным, приведенным в справочнике «Справочник оценщика недвижимости. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки» [18], среднее значение отношения удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог составляет 1,27. Величина корректировки для аналога №3 составляет **27%**

Корректировка на категорию земель

Оцениваемый земельный участок и все объекты аналоги относятся к категории земель «Земли промышленности¹³». В связи с этим, корректировка не требуется. Корректировка 0%.

Корректировка на назначение земельного участка

Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги имеют одинаковое назначение – под коммерческую недвижимость, поэтому корректировка не требуется. Корректировка 0%.

Корректировка на наличие коммуникаций

Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги №№2-4 обеспечены электроснабжением, водоснабжением и канализацией, в то время как объекты аналоги №№ 2, 3 обеспечены только электроснабжением, аналог №1 не обеспечен коммуникациями.

Величина корректировки в зависимости от имеющихся на участке коммуникаций согласно данным, приведенным в исследовании «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки» [18] представлена в следующей таблице:

Средние значения корректировки на обеспеченность коммуникациями для земельных участков под производственно-складскую застройку

Таблица 24

№ п/п	Наименование показателя	Среднее значение
1	Отношение удельной цены земельного участка обеспеченного электричеством к удельной цене аналогичного земельного участка без электричества	1,17
2	Отношение удельной цены земельного участка обеспеченного газоснабжением к удельной цене аналогичного земельного участка без газоснабжения	1,16
3	Отношение удельной цены земельного участка обеспеченного водоснабжением к удельной цене аналогичного земельного участка без водоснабжения	1,15

¹³ Приводится сокращенное наименование.

Корректировка для объекта-аналога №1 составит 35% $((1,17*1,15/1,00-1)*100%=35\%)$, для остальных аналогов корректировка составит 15% $((1,17*1,15/1,17-1)*100%=15\%)$.

Корректировка на общую площадь

Как правило, с ростом масштаба объекта, его удельная стоимость снижается. Ниже приведены значения корректировки на масштаб для земельных участков под индустриальную застройку площадью до 1 га, согласно данным, приведенным в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки» [18]:

- менее 1 га: 1,00;
- 1,0 - 2,5 га: 1,06;
- 2,5-5,0 га: 1,14;
- 5,0-10,0 га: 1,22;
- более 10,0 га: 1,25.

Значения корректировок по выделенным элементам сравнения для оцениваемых земельных участка приводятся в таблице 25.

**Данные об аналогах для расчета рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода.
Результаты корректировки цен аналогов коммерческого назначения**

Таблица 25

№	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Описание	Земельный участок (земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, обороны и иного назначения), площадью 19 983,00 кв. м, кадастровый (или условный номер) 52:24:04 04 01:0044. Под коммерческое использование. Собственность. Все коммуникации.	Продам земельный участок от собственника, 1 га, расположен обл. Нижегородская, р-н Богородский, Доскинская с/адм., д. Крутец, юго-западная сторона, участок, №9 А. Кадастровый номер: 52:24:0030001:187. Категория земли: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Разрешенное использование: Для строительства Административно - торгового центра и складских помещений с целью строительства объектов придорожной инфраструктуры: складского комплекса с помещением для временного размещения (мотелем) и объектами автомобильного сервиса. Удаленность участка 10 км от Щербинки и от Московского шоссе. От собственника.	Продаю земельные участки на окружной трассе г. Богородска 1.5 га земли в собственности. Есть подключение на электричество, смонтировано свое ТП. Собственность.	Продаю земельный участок пром назначения 1 га, рядом базы, электричество, ровный, дер. Зелецино, в 2х км. от Кстова. Удаленность от автомагистрали. Собственность.
3	Местоположение	Нижегородская область, Богородский район, п. Кудьма	Нижегородская область, Богородский район, д. Крутец	Нижегородская область, Богородский район	Нижегородская область, Кстовский район
4	Источник		https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_787230060	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/bogorodskiy-rayon-id2166394	http://nn.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelny-uchastok--id5364479/
5	Телефон		8-904-907-05-47	8-910-386-81-14	8-987-544-24-34
6	Цена предложения, руб.		3 000 000	6 500 000	3 500 000
7	Площадь, кв. м	19 831	10 000	15 000	10 000
8	Цена предложения, руб./кв. м		300	433	350
9	Корректировка, %		-11,6%	-11,6%	-11,6%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		265	383	309
10	Расположение относительно автомагистрали	Вдоль	Вдоль	Вдоль	Удаленность от автомагистрали
	Корректировка, %		0%	0%	27%

№	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Цена после корректировки, руб.		265	383	392
11	Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Отсутствуют	Электроснабжение	Электроснабжение
	Корректировка, %		35%	15%	15%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		357	440	451

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В процессе реализации **4-го этапа** согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

В качестве расчетного значения удельной рыночной стоимости оцениваемого земельного участка принимается среднее арифметическое полученного диапазона, которое составляет **416 руб./кв. м.**

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, входящего в состав объекта оценки, составляет:

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Таблица 26

Наименование оцениваемого объекта	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость ¹⁴ , руб./кв. м	Рыночная стоимость ¹⁵ , руб.
Земельный участок (земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, обороны и иного назначения), площадью 19 983,00 кв. м, кадастровый (или условный номер) 52:24:04 04 01:0044	19 983,00	416	8 312 928

¹⁴ Операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС (ст. 146 ч. 2 НК РФ).

¹⁵ Операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС (ст. 146 ч. 2 НК РФ).

8. Доходный подход

8.1. Методика оценки

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки [2].

Использование доходного подхода основано на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость имущества определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный метод путем пересчета ожидаемых доходов от объекта оценки в настоящую стоимость.

Определение стоимости недвижимости доходным подходом основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за данный объект сумму, большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этой недвижимости. Собственник не продаст свой объект недвижимости по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. В результате взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

В общем виде формула для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках доходного подхода может быть представлена в виде [16]:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{D_t}{(1+r)^t} + \frac{FV_n}{(1+r)^n} \quad (16)$$

где:

PV – рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках доходного подхода;

FV_n – прогнозная стоимость объекта недвижимости, относящаяся к n -му периоду (стоимость реверсии, терминальная стоимость);

r – ставка дисконтирования, равная требуемой доходности вложений, отражает характерную для данного сегмента рынка доходность инвестиций в недвижимость с учетом неопределенности и риска;

D_t – чистый операционный доход, который ожидается получить от использования объекта недвижимости в t -й прогнозный период (год). Предполагается, что доходы фиксируются на конец года. В случае авансовых платежей или ежемесячных платежей эту величину следует соответствующим образом корректировать.

n – прогнозный период времени.

Однако для многих типовых ситуаций, характерных для оценки доходной недвижимости, общая формула 16 переходит в компактное выражение:

$$PV = \frac{D_1}{R} \quad (17)$$

где:

PV – рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках доходного подхода;

D_1 – чистый операционный доход, который ожидается получить от использования объекта недвижимости в **1-ый** прогнозный период (год);

R – некоторый коэффициент, который характеризует соотношение между рыночной стоимостью объекта недвижимости и ожидаемым в первый прогнозный год чистым доходом, который рассчитывает получить собственник недвижимости от сдачи ее в аренду по рыночным ценам.

Этот коэффициент называют **коэффициентом капитализации**, а метод, основанный на расчете рыночной стоимости по формуле 17 – **методом прямой капитализации**. Для

практической реализации такого метода необходимо предварительно определить коэффициент капитализации.

В настоящем отчете коэффициент рассчитывался кумулятивно.

Чтобы рассчитать коэффициент капитализации, следует установить влияние на него различных факторов.

Прежде всего, его численное значение определяется доходностью альтернативных инвестиций с рисками, равными риску, ассоциируемому с получением дохода от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости, которая используется как ставка дисконтирования. Во-вторых, он зависит от ожиданий рынка относительно роста/падения цен на недвижимость и ожидаемых изменений рыночных арендных ставок в прогнозный период. Также важным фактором, влияющим на величину коэффициента капитализации, является остаточный срок службы или величина обесценивания объекта за прогнозный период. Используя расчетные формулы для конкретных типовых ситуаций [16], можно в каждом конкретном случае рассчитать коэффициент капитализации и на основании него определить рыночную стоимость объекта недвижимости.

8.2. Процесс оценки доходным подходом

ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Оценщик проанализировал информацию различных источников: в основном сайтов агентств недвижимости и единых риэлтерских сетей. В указанных выше источниках Оценщиком были изучены предложения к аренде объектов офисного назначения, расположенные в локациях, сходных с местоположением объекта оценки по экономической привлекательности.

На основе анализа предложений к аренде, Оценщик выявил объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемыми объектами, из которых была подготовлена выборка объектов, являющихся аналогами оцениваемого недвижимого имущества.

При уточнении информации по объектам-аналогам в результате общения с риэлторами и представителями собственников, информация, опубликованная в объявлениях и озвученная риэлторами или представителями собственников, может различаться. Для обеспечения проверяемости результатов Оценщик приводит уточненную информацию об объектах-аналогах, с указанием контактной информации агентства или представителя собственника, которые сообщили Оценщику данную информацию.

При использовании приведенных данных Оценщик исходит из предположения, что публикуемые продавцами цены аренды отражают денежную величину, при получении которой арендодатель готов будет передать объект оценки в аренду. При этом в данной величине учитывается НДС (если продавец является плательщиком НДС).

Имеющиеся фотоматериалы по производственно-складским объектам, выбранным в качестве аналогов, представлены в следующей таблице. Фотоматериалы по аналогу №1 не представлены, так как отсутствуют в свободном доступе.

Объект-аналог №2. Кстовский район, п. Дружный



Объект-аналог №3. Кстовский район, п. Дружный



Исходные данные приводятся в таблице 28.

ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Арендные ставки аналогов были скорректированы с учетом отличий от оцениваемой недвижимости. Поправки рассчитываются по методикам, изложенным в разделе «Сравнительный подход», кроме описанных ниже:

Корректировка на торг

Согласно данным, приведенным в справочниках «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» [17], среднее значение скидки на торг для арендных ставок производственно-складских объектов на активных рынках составляет 10%. Таким образом, корректировка на торг составляет -10.

Корректировка на наличие отопления

Корректировка вводится для объектов производственно-складского назначения. Оцениваемые производственно-складские помещения и все объекты-аналоги не отапливаются. Корректировка не требуется.

Корректировка на материал стен

Оцениваемые объекты являются капитальными, несущие конструкции зданий выполнены из кирпича и железобетона. Объекты аналоги представляют собой производственные здания из сэндвич-панелей и профлиста.

Согласно данным, приведенным в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» [17], отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта составляет в среднем 0,72. Корректировка на материал стен для всех аналогов составит 39%:

$$(1,00/0,72-100)*100\%=39\%.$$

Корректировка на общую площадь

Поскольку объекты, предлагаемые к аренде, как правило, могут сдаваться в аренду любым метражом, корректировка на общую площадь при расчете арендных ставок не применяется.

Результаты корректировок для определения скорректированных арендных ставок приводятся в таблице 28.

Данные об аналогах для расчета скорректированных арендных ставок

Таблица 27

№ п/п	Описание	Местоположение	Источник	Телефон	Арендная ставка всего, руб.	Площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв. м
1	Неотапливаемый склад и сэндвич-панелей на охраняемой территории, потолки 5,5м, элекир. -любая мощность, подъезд автотранспорта, фур, есть открытые площадки, хорошая транспорт. развязка, 5 км от Н. Новгорода. Электричество дополнительно.	Нижегородская область, Кстовский район, п. Дружный	http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/poselok-druzhnyy-id1779949	8-905-191-91-88	85 000	730,0	116
2	Сдам холодный склад: 713 кв. м, есть меньше, есть больше по площади, высота 6 метров, над воротами навесы от дождя для разгрузки - загрузки фуры в любую погоду. Стены металл с утеплителем. Асфальтированная территория перед складами. База большая, подъездные пути для еврофур, охрана круглосуточно. Коммунальные дополнительно.	Нижегородская область, Кстовский район, п. Дружный	http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/poselok-druzhnyy-id2150643	8-910-882-86-33	84 130	713,0	118
3	Холодный склад, сэндвич-панели, большая площадка для разворота еврофуры, территория закрытая, охраняемая. Цена 25 тыс. руб. без коммуналки.	Нижегородская область, Кстовский район, п. Дружный	http://www.rkmh.ru/643	8-904-910-83-25	25 000	208,0	120

Результаты корректировки арендных ставок аналогов производственно-складского назначения

Таблица 28

№	Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
1	Цена предложения всего, руб.		85 000	84 130	25 000
2	Площадь, кв. м		730,0	713	208,0
3	Корректировка на торг		-10%	-10%	-10%
	Цена после корректировки, руб.		76 500	75 717	22 500
	Цена после корректировки, руб./кв. м		105	106	108
4	Доля капитальных строений	100%	0%	0%	0%
	Корректировка, %		39%	39%	39%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		146	148	150
5	Скорр. цена предложения за 1 кв. м, руб.		146	148	150

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СКОРРЕКТИРОВАННОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

В качестве расчетного значения принимается среднее значение полученного диапазона цен, составляющее **148** руб./кв. м с НДС.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДОПРИГОДНОЙ ПЛОЩАДИ

Арендопригодная площадь оцениваемых объектов принимается равной их общей площади 1 806,30 кв. м (таблица **Ошибка! Источник ссылки не найден.**).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Потенциальный валовой доход определяется путем умножения арендопригодной площади помещений соответствующего типа на месячную ставку аренды. Расчет потенциального валового дохода приведен в таблице 29.

Расчет чистого потенциального валового дохода

Таблица 29

Наименование объекта оценки	Арендо-пригодная площадь, кв. м.	Арендная ставка в месяц за 1 кв. м с НДС, руб.	Арендная ставка в месяц за 1 кв. м без НДС, руб.	Потенциальный валовый доход, руб. в год без НДС
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Нижегородская область, Богородский район, п. Кудьма, Кудьминская промышленная зона	1 806,30	148	125	2 709 450

Потенциальный валовой доход определяется путем умножения арендопригодной площади зданий на месячную ставку аренды. Расчет потенциального валового дохода приведен в таблице 30.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Для определения действительного валового дохода необходимо внести поправки на возможную недозагрузку площадей и риск недополучения арендной платы.

Согласно данным, приведенным в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» [17], величина недозагрузки при сдаче в аренду производственно-складских объектов недвижимости на активном рынке составляет в среднем 12,0%.

Расчет действительного валового дохода приведен в таблице 30.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ

Операционные расходы – это расходы, необходимые для нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода [13].

Для удобства прогнозирования операционные расходы делятся на три группы:

- постоянные (налог на имущество, земельный налог (арендная плата за земельный участок), страхование);
- переменные (или эксплуатационные – включают в себя коммунальные услуги, расходы на управление, заработную плату, эксплуатацию и ремонт и т. д.);
- расходы на замещение (отчисления на регулярный ремонт недвижимости для обеспечения воспроизводства дохода).

Следует отметить, что расчет численного значения операционных расходов крайне затруднен: рынок аренды информационно закрыт (имеется информация только о величине арендных ставок), информация о структуре арендных ставок реальных договоров аренды отсутствует, в связи с чем вывод о величине операционных расходов можно сделать только на основании усредненных данных о доле операционных расходов в доходе. Однако, как показал анализ различных договоров аренды недвижимости, зачастую в состав операционных расходов (включаемых в арендную ставку) не включается ряд статей. Так, например, традиционно, оплата коммунальных услуг обычно осуществляется арендатором по отдельным договорам. Зачастую расходы на замещение также отсутствуют. В связи с этим, указанные расходы лишь условно могут именоваться «операционными», поскольку представляют собой «усеченный» их вариант.

Согласно данным, приведенным в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» [17], процент операционных расходов для производственно-складских объектов на активном рынке в среднем составляет 18%. Данная величина принимается Оценщиком в качестве расчетного значения.

Расчет чистого операционного дохода в прогнозный период приводится в таблице 30.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Величина коэффициента капитализации определена кумулятивным методом в Приложении 2 и составляет 10,80%.

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов в рамках доходного подхода приведен в таблице 30.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Таблица 30

№ п/п	Наименование показателя	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Нижегородская область, Богородский район, п. Кудьма, Кудьминская промышленная зона
1	Потенциальный валовый доход в год без НДС, руб.	2 709 450
2	Потери дохода от недозагрузки и неуплаты, %	12,0%
3	Потери дохода от недозагрузки и неуплаты без НДС, руб.	325 134
4	Действительный валовый доход без НДС, руб.	2 384 316
5	Операционные расходы, %	18,0%
6	Операционные расходы без НДС, руб.	487 701
7	Чистый операционный доход без НДС, руб.	1 896 615
8	Коэффициент капитализации, %	10,80%
9	Рыночная стоимость недвижимого имущества без НДС, руб.	17 561 250
11	Рыночная стоимость объектов капитального строительства оценки с НДС, руб.	20 722 275

9. Согласование результатов и заключение об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки

9.1. Согласование результатов и заключение об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки

Определение рыночной стоимости объекта оценки дало следующие результаты:

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 31

Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Нижегородская область, Богородский район, п. Кудьма, Кудьминская промышленная зона	25 293 784	21 308 921	20 722 275

Все методы, процедуры и техники измерения рыночной стоимости, если они основаны на рыночных показателях и при этом правильно применены, ведут к одному и тому же выражению рыночной стоимости. При этом любой подход, основанный на рыночной информации, является по своей сути сравнительным. Таким образом, только качество информации и правильность применения процедур может служить ограничением на использование того или иного подхода. Для повышения точности итоговой оценки следует согласовать каждую из полученных оценок с весами, пропорциональными точности каждой оценки. С этой целью в Отчете используется ранговый метод, согласно которому вес определяется рангом (местом) оценки по отношению к другим оценкам. Ранг при этом устанавливается, исходя из анализа факторов и допущений, влияющих на точность оценок.

Информационная база, используемая при определении затрат на создание в рамках затратного подхода для объектов недвижимости, несовершенна. В расчетах приходится полагаться на укрупненные показатели стоимости строительства, на усредненные индексы пересчета в текущие цены, что может в отдельных случаях приводить к существенным ошибкам. Кроме того существенную погрешность в расчеты может внести оценка стоимости земельного участка. Кроме того, в настоящее время в практике нового строительства возникает целый круг неучтенных и непредвиденных затрат, установление и расчет которых не регламентируются ни рыночными отношениями, ни нормативно-правовыми актами. В связи с этим результаты, полученные при применении затратного подхода, используются только в качестве индикативных.

Результат, полученный Сравнительным подходом, признан достаточно достоверным, поскольку в текущей экономической ситуации, продавец всё более активно идёт на уступки покупателю и уже значительное количество объектов выставляется на продажу по скорректированной и сниженной покупательской способности цене. Как следствие расчёты сравнительного подхода достаточно достоверно отражают ситуацию на рынке недвижимости, несмотря на использование оценщиком в расчётах цен предложения.

Расчеты Доходного подхода признаны так же достаточно достоверными. Потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход. При определении рыночной стоимости оцениваемых объектов доходным подходом использовались данные арендных ставок, представленные на дату оценки в открытых источниках, которыми и пользовался оценщик при расчете стоимости (равноценно, как и при использовании сравнительного подхода).

Таким образом, сравнительному и доходному подходу присваиваются равные веса – 0,5.

Учитывая вышесказанное, результаты оценки, полученные в рамках различных подходов к оценке, согласовываются с равными весами.

Итоговый расчет производится по формуле:

$$PC = \left(\sum PC_i \times R_i / \sum R \right) \quad (18)$$

где:

PC_i – рыночная стоимость, определенная в рамках i-го подхода.

R_i – вес подхода.

∑R – сумма весов всех подходов.

Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества приведена в следующей таблице:

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 32

Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости с НДС, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости с НДС округл, руб.
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Нижегородская область, Богородский район, п. Кудьма, Кудьминская промышленная зона	21 015 598	21 000 000

Рыночная стоимость земельного участка определялась в рамках одного подхода – сравнительного, и представлена в таблице 26. Как видно из указанной таблицы, рыночная стоимость земельного участка, входящего в состав объекта оценки, составляет округленно 8 300 000 руб.

Распределение итоговой величины рыночной стоимости объектов капитального строительства, формирующих объект оценки, произведено пропорционально результатам полученным в рамках затратного подхода (таблица 20).

Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов капитального строительства

Таблица 33

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, с НДС, руб.	Доля рыночной стоимости объекта недвижимости в рыночной стоимости объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости с НДС ¹⁶ округл., руб.
1	Здание бокса №1 (нежилое) общей площадью 655,10 кв. м. кадастровый (или условный номер) 52:24:0040401:571.	5 787 187	0,341	4 300 000
2	Здание бокса №2 (нежилое) общей площадью 1 151,20 кв. м. кадастровый (или условный номер) 52:24:0040110:60.	11 193 669	0,659	8 400 000
Итого по объектам капитального строительства:		16 980 856	1,000	12 700 000

¹⁶ Операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС (ст. 146 ч. 2 НК РФ).

Таким образом, с учетом долей в праве рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Нижегородская область, Богородский район, п. Кудьма, Кудьминская промышленная зона, на «18» апреля 2017 г. составляет с учетом налога на добавленную стоимость:

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Рыночная стоимость с НДС ¹⁷ , руб.
1	Здание бокса №1 (нежилое) общей площадью 655,10 кв. м. кадастровый (или условный номер) 52:24:0040401:571.	4 300 000
2	Здание бокса №2 (нежилое) общей площадью 1 151,20 кв. м. кадастровый (или условный номер) 52:24:0040110:60.	8 400 000
3	Земельный участок (земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, обороны и иного назначения), площадью 19 983,00 кв. м, кадастровый (или условный номер) 52:24:04 04 01:0044.	8 300 000
Итого по объекту оценки:		21 000 000

При использовании результатов отчета Оценщик исходит из предположения, что полученные результаты отражают денежную величину, при получении которой продавец готов будет передать права на объект оценки. При этом в данной величине учитываются все расходы продавца, связанные с осуществляемой сделкой, в том числе налоги, которые он должен по закону заплатить с полученных доходов. Если продавец является плательщиком НДС, цена продажи включает НДС.

Округление полученных результатов производилось для удобства пользования Отчетом и не увязано с точностью полученных результатов.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

9.2. Определение возможных границ интервала рыночной стоимости объекта оценки

Согласно ФСО №7, п.30 «После проведения согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость».

В целях определения возможных границ интервала рыночной стоимости неопределенность оценки может быть выражена в виде интервала неопределенности (доверительного интервала):

$$[V - \Delta, V + \Delta] \quad (19)$$

где:

V – итоговая величина рыночной стоимости;

Δ - ширина полуинтервала.

Для определения стандартного отклонения результатов оценки недвижимого имущества необходимо определить стандартное отклонение результатов оценки недвижимости *в рамках каждого подхода*.

¹⁷ Операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС (ст. 146 ч. 2 НК РФ).

В связи, с чем Оценщик определяет стандартное отклонение для результатов, полученных в рамках каждого подхода.

Согласно исследованию [19], значение полуширины интервала для оценки в рамках сравнительного подхода на активных рынках для производственно-складских объектов в среднем составляет 10,0%.

Согласно исследованию [19], значение полуширины интервала для оценки в рамках доходного подхода на активных рынках для производственно-складских объектов в среднем составляет 14,0%.

Указанные значения неопределенности заданы для вероятности 0,8-0,9. Оценщик отмечает, что теоретически уровень доверительной вероятности может быть задан произвольно исходя из целей проводимого исследования. В данном случае, оценщик полагает, что уровень доверительной вероятности достаточен для достоверного суждения о возможных границах интервала рыночной стоимости объекта оценки.

Стандартное отклонение для согласованной величины рыночной стоимости объектов недвижимости определяется по формуле:

$$\sigma_{oo} = \sqrt{\alpha_{zn}^2 * \sigma_{zn}^2 + \alpha_{cn}^2 * \sigma_{cn}^2 + \alpha_{dn}^2 * \sigma_{dn}^2} \quad (20)$$

где:

σ_{oo} – стандартное отклонение согласованной величины стоимости, полученной соответственно в рамках затратного, сравнительного и доходного подхода;

$\alpha_{zn}, \alpha_{cn}, \alpha_{dn}$ – вес, присвоенный при согласовании соответственно, затратному, сравнительному и доходному подходу. Сумма весов составляет 1;

$\sigma_{zn}, \sigma_{cn}, \sigma_{dn}$ – стандартное отклонение стоимости, полученной соответственно, в рамках затратного, сравнительного и доходного подхода.

В таблице ниже приведены расчетные значения полуинтервала для итоговой величины стоимости объекта оценки по формуле 20.

Определение полуинтервала отклонения стоимости объекта оценки

Таблица 34

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость с НДС, руб.	Нижняя граница, руб.	Верхняя граница, руб.
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Нижегородская область, Богородский район, п. Кудьма, Кудьминская промышленная зона.	21 000 000	19 193 512	22 806 488

10. Источники и литература

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

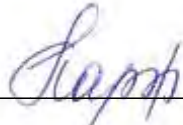
1. Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
2. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1). Приказ Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.
3. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2). Приказ Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.
4. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3). Приказ Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.
5. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7). Приказ Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.
6. Свод стандартов оценки РОО-2015, утверждены решением Совета РОО от 23.12.2015 г., протокол 07-Р.
7. Методические рекомендации по определению стоимости земельных участков. Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р.

СПЕЦИАЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА

8. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуск 97.
9. Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016.
10. Фридман Дж., Ордуэй Ник Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ., - М. «Дело Лтд», 1995 –352-373с.
11. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуск 95. КО-ИНВЕСТ 2016 г.
12. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости : Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
13. Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. – СПб: Питер, 2001.- 352 с.
14. Оценка недвижимости: учебник/под ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой. – 2 изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2010. – 560с.:ил.
15. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-во «МКС», 2007.
16. Лейфер Л. А. «Доходный подход при оценке недвижимости. Типизация моделей прогнозируемых денежных потоков». Профессиональный научно-практический журнал «ВОПРОСЫ ОЦЕНКИ», № 3, 2007.
17. Лейфер Л. А. Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», г. Н. Новгород, 2016 г.
18. Лейфер Л. А. Крайникова Т.В «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки», г. Н. Новгород, 2016 г.
19. Справочник «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)» Часть 1, Нижний Новгород, 2015 г.

11. Подпись оценщика и привлеченных к проведению оценки специалистов


_____ /Пономарёв А. М./


_____ /Парфенова А. А./

Приложение 1

Шкала экспертных оценок для определения физического износа

Недвижимость [13]

Экспертная оценка физического состояния	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.	0-20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас	21-40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60
Плохое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивных элементов.	61-80

Приложение 2

Методика и расчет ставки капитализации кумулятивным методом

Проанализировав рынок офисно-торговой недвижимости Нижегородской области, предложений к продаже и аренде аналогичных оцениваемому объекту капитального строительства не выявлено. Оценщиком принято решение произвести расчет ставки капитализации кумулятивным методом.

Коэффициент капитализации в оценке недвижимости состоит из двух элементов:

1. Ставки дохода на инвестиции (ставки дохода на капитал). Это компенсация, которая должна быть выплачена инвестору за ценность денег с учетом фактора времени, риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями.
2. Нормы возврата (возмещения) капитала. Под возвратом капитала понимается погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой, т. е. теряющей стоимость части активов.

Ставка дохода на капитал строится на базе:

- безрисковой ставки дохода;
- премии за риск;
- премии за низкую ликвидность недвижимости;
- премии за инвестиционный менеджмент.

БЕЗРИСКОВАЯ СТАВКА ДОХОДА

Безрисковая ставка дохода используется в качестве базовой, к которой добавляются остальные, ранее перечисленные, составляющие. Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими.

В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск. Российские показатели берутся исходя из ставки дохода на государственные облигации или, что является предпочтительнее, ставок по валютным депозитам (сравнимой длительности и размеров суммы) банков высшей категории надежности. Безрисковая ставка определяет минимальную компенсацию за инвестирование в данный объект.

В качестве безрисковой ставки применяется доходность к погашению по долгосрочным облигациям федерального займа (ОФЗ) на дату оценки, равная 8,14¹⁸.

Согласно статье В.А. Вольновой «О коэффициенте капитализации и безрисковой ставке при оценке недвижимости»¹⁹ указанная безрисковая ставка является номинальной, а значит должна быть приведена к реальной ставке, то есть, очищена от инфляции.

Прогнозная инфляция

Таблица 35

Инфляция	2016	Источник
Прогноз МЭР	4,9%	https://ria.ru/economy/20160422/1417450587.html
ЦБ РФ	5,0%	http://tass.ru/ekonomika/3628028
Внешэкономбанк	4,7%	http://www.vedomosti.ru/economics/news/2016/10/01/659257-klepach-inflyatsiyu

¹⁸ Источник: «Московская Биржа»: <http://moex.com/ru/marketdata/indices/state/yieldcurve/>, 2017 г. (на 18.04.2017 г.)

¹⁹ Источник: http://www.noroo.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=87

Инфляция	2016	Источник
Минфин	5,5%	https://informatio.ru/news/society/itogi_i_prognozy/inflyatsionnyy_prognoz_minfina/
Медиана:	5,0%	

Согласно прогнозам в 2017 г. инфляция (индекс потребительских цен) составляет **5,0%** (см. табл. выше).

При инфляции менее 15% в год формула Фишера преобразуется в выражение:

$$C_p = (C_n - I) \quad (21)$$

где:

C_p – реальная ставка;

C_n – номинальная ставка;

I – инфляция.

Отсюда, реальная ставка составляет 3,14% (8,14% - 5,00%).

ПРЕМИЯ ЗА РИСК

Инвестиции имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем большим является риск, тем выше должна быть величина процентной ставки для компенсации первого.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружение пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция».

Расчет премии за риск представлен в следующей таблице.

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Таблица 36

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный				1						
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный			1							
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный				1						
Ускоренный износ здания	статичный			1							
Неполучение арендных платежей	динамичный			1							
Неэффективный менеджмент	динамичный			1							

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Криминогенные факторы	динамичный		1								
Финансовые проверки	динамичный			1							
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный			1							
Количество наблюдений		0	2	6	2	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	4	18	8	0	0	0	0	0	0
Сумма											30
Количество факторов											10
Средневзвешенное значение балла											3,0
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)											3,0%

ПРЕМИЯ ЗА НИЗКУЮ ЛИКВИДНОСТЬ

Ликвидность показывает, насколько быстро недвижимость может быть превращена в наличные деньги. Недвижимость относительно низколиквидна. Особенно высока эта премия в странах, где слабо развита ипотека.

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

$$П = R_6 \frac{L}{Q} \quad (22)$$

где:

- П - премия за низкую ликвидность;
- R₆ - безрисковая ставка;
- L - период экспозиции (в месяцах);
- Q - общее количество месяцев в году.

На дату проведения оценки поправка на низкую ликвидность принимается равной 3,14%, что соответствует 12 месяцам экспонирования объекта.

ПРЕМИЯ ЗА ИНВЕСТИЦИОННЫЙ МЕНЕДЖМЕНТ

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Инвестиционный менеджмент не следует путать с управлением недвижимостью, расходы по которому включаются в операционные расходы.

Согласно данным статьи «Расчет ставки капитализации кумулятивным методом. Обоснование премии за инвестиционный менеджмент» (авторы Воданюк С.А., Минаев Я.А.), опубликованной в журнале «Вопросы оценки» №3 (2006 г.) премия за инвестиционный менеджмент колеблется в размере от 1,01 до 1,85%. В качестве расчетной величины премии за инвестиционный менеджмент Оценщик принимает среднее значение диапазона в размере 1,43%²⁰.

Коэффициент капитализации применительно к недвижимости включает в себя ставку дохода на инвестиции и норму возврата капитала. Если прогнозируется изменение стоимости актива (уменьшение или рост), то возникает необходимость учета в коэффициенте капитализации возмещения капитала.

Существуют три способа возмещения инвестированного капитала:

1. Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга).

²⁰ Источник: <http://proocenka.ru/doc.2007/vo/2006/vo-3-06.pdf>

2. Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда). Его иногда называют аннуитетным методом.
3. Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

В данной оценке используется метод Инвуда, который, по мнению специалистов, в наибольшей степени отвечает условиям инвестирования в России. Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции.

Расчет производится по формуле:

$$Rв. = \frac{R}{(1 + R)^k - 1} \quad (23)$$

где:

- $Rв.$ - норма возврата капитала;
 k - срок экономической жизни, принимается равным 50 лет, в соответствии со средним сроком до проведения капитального ремонта (определено на основании ВСН 58-88 (р));
 R - норма дохода на инвестиции.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Расчет ставки капитализации кумулятивным методом представлен в следующей таблице.

Расчет ставки капитализации

Таблица 37

Показатель	Значение
Безрисковая ставка дохода в реальном выражении	3,14%
Премия за риск	3,00%
Премия за низкую ликвидность	3,14%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,43%
Норма дохода на инвестиции	10,71%
Норма возврата капитала	0,07%
Ставка капитализации, округл.	10,80%

Ставка капитализации для офисно-торгового объекта на дату оценки с учетом округления составляет 10,80%.

Приложение 3

Фотоматериалы

Внешний вид, прилегающая территория



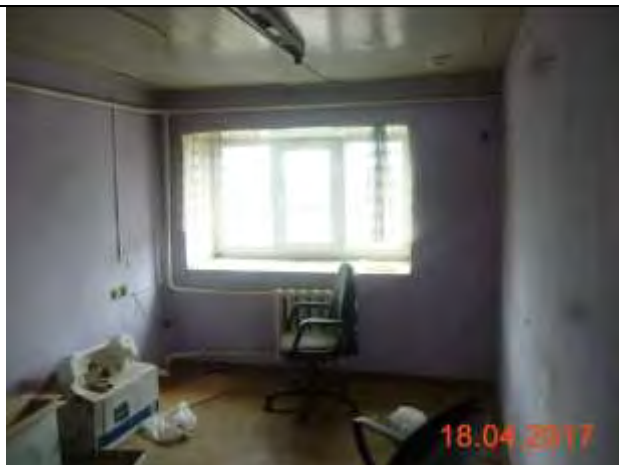


Здание бокса №1 (нежилое) общей площадью 655,10 кв. м. кадастровый (или условный номер) 52:24:0040401:571









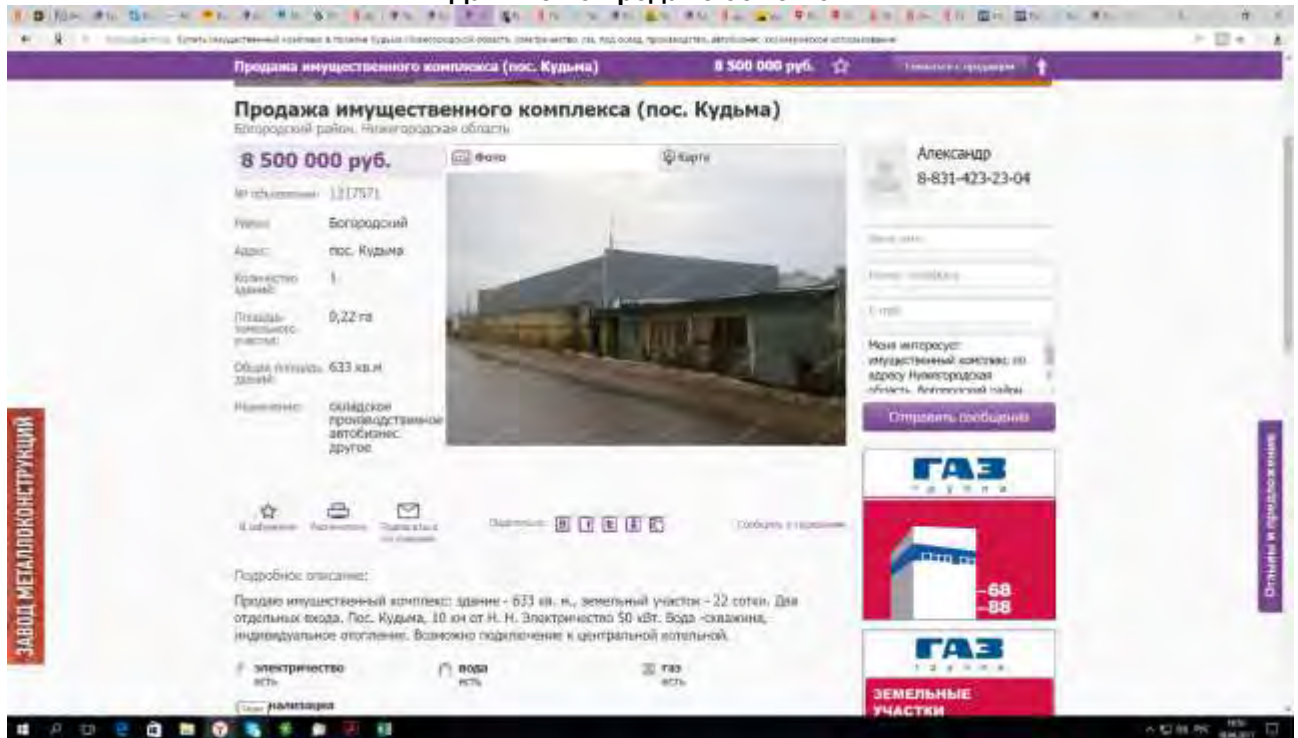
Здание бокса №2 (нежилое) общей площадью 1 151,20 кв. м. кадастровый (или условный номер) 52:24:0040110:60



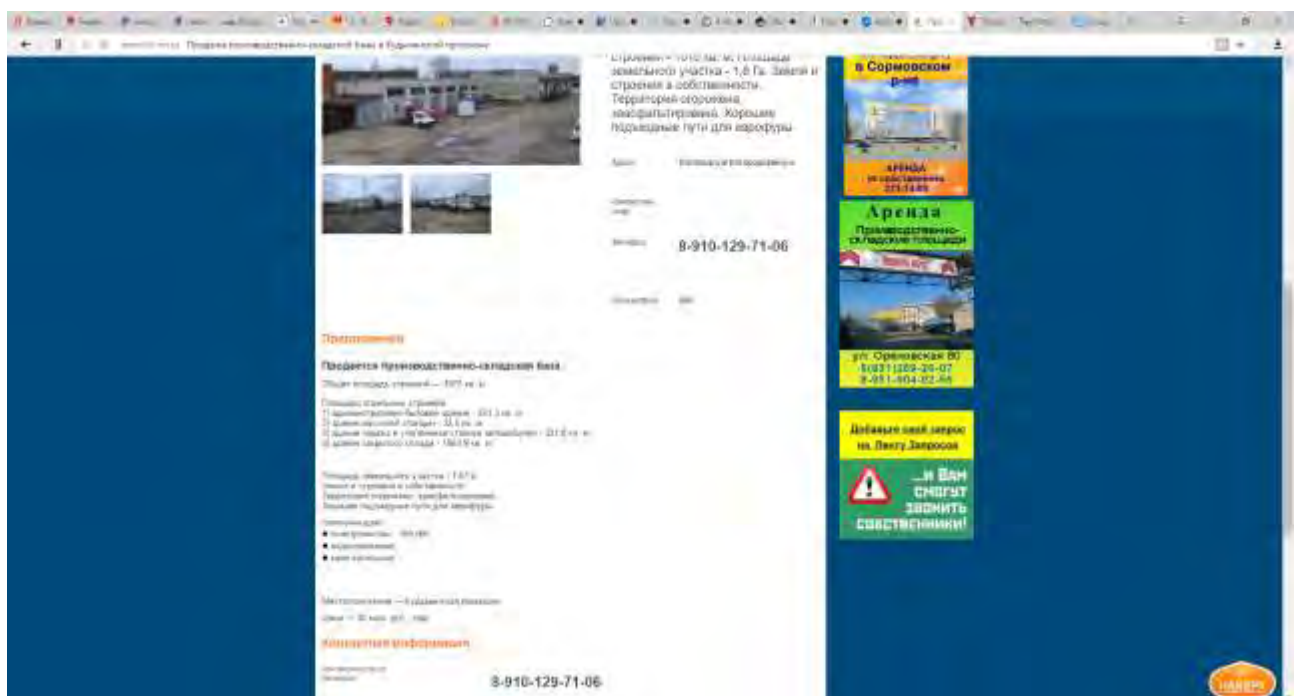
Приложение 4

Материалы сети Интернет

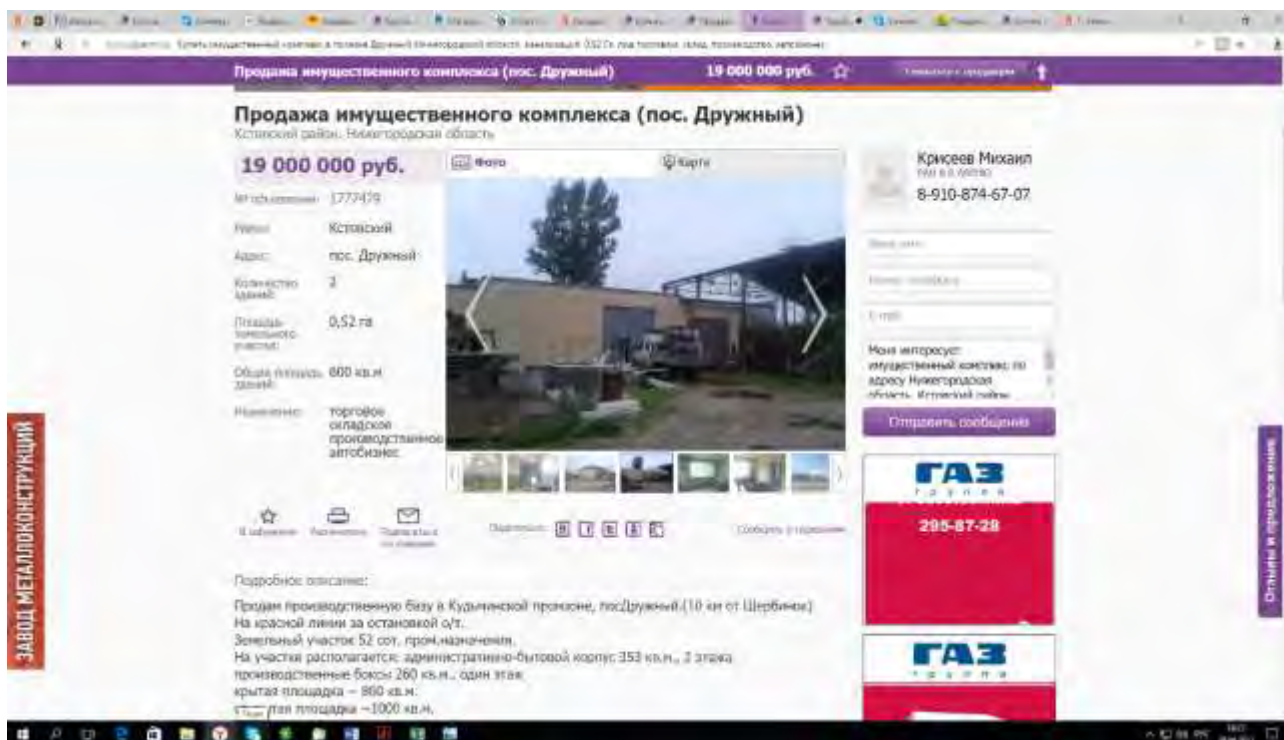
Данные по продаже объектов



<http://www.gipernn.ru/prodazha-imuschestvennyh-kompleksov/poselok-kudma-id1217571>



http://www.bo-nn.ru/offers/home/prodazha_proizvodstvennoskladskoj_bazy_v_kudminskoj_promzone/

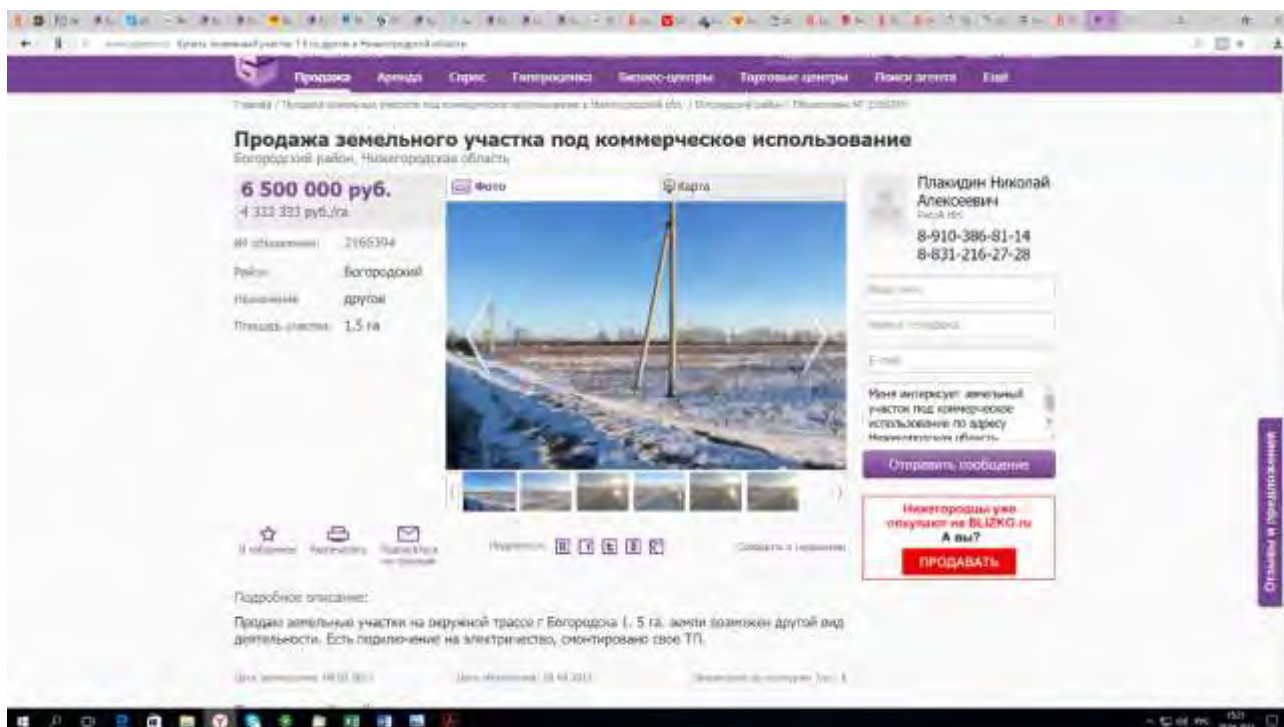


<http://www.gipernn.ru/prodazha-imuschestvennyh-kompleksov/poselok-druzhnyy-id1777479>

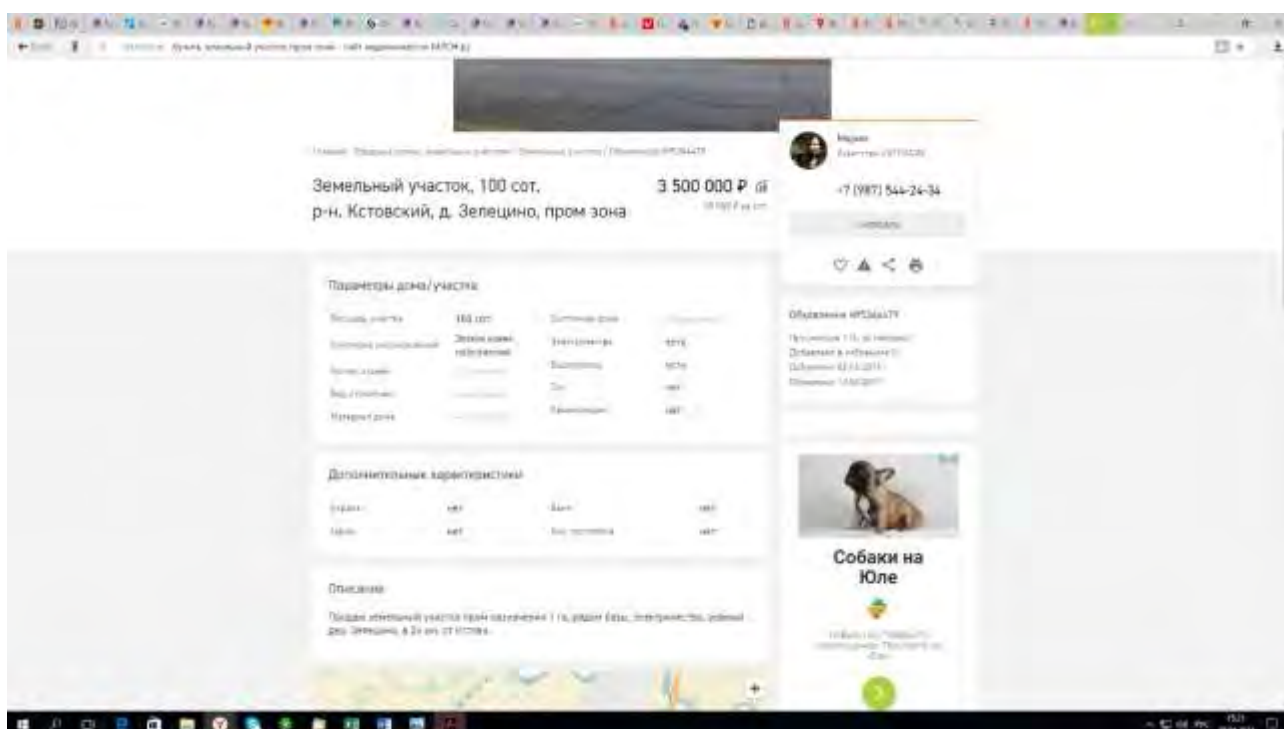
Данные по продаже земельных участков



https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnznacheniya_787230060

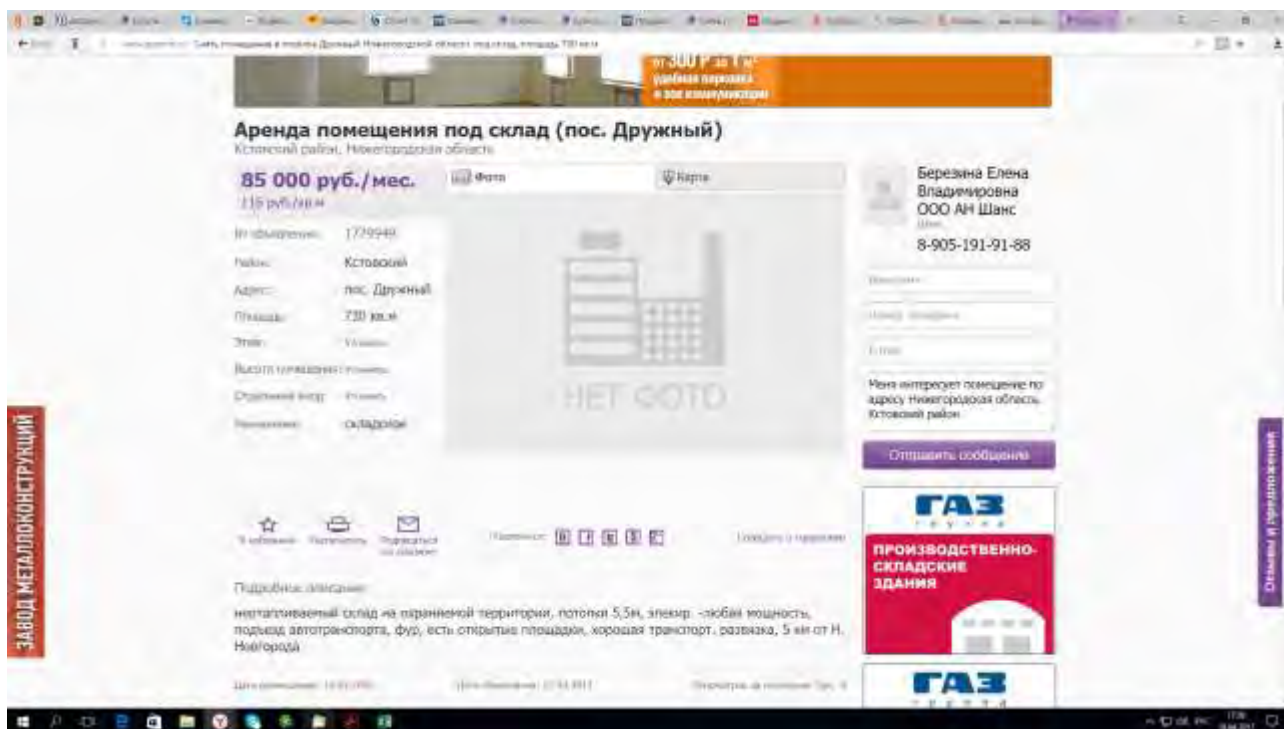


<http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/bogorodskiy-rayon-id2166394>

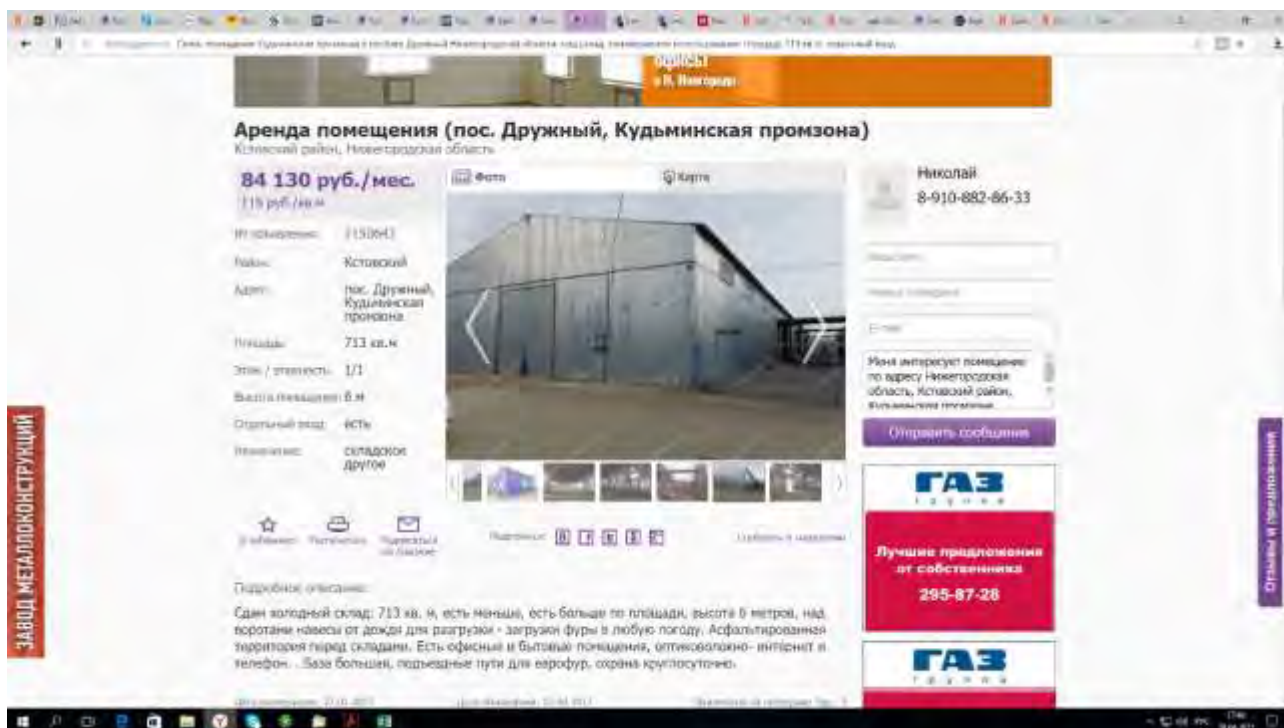


<http://nn.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok--id5364479/>

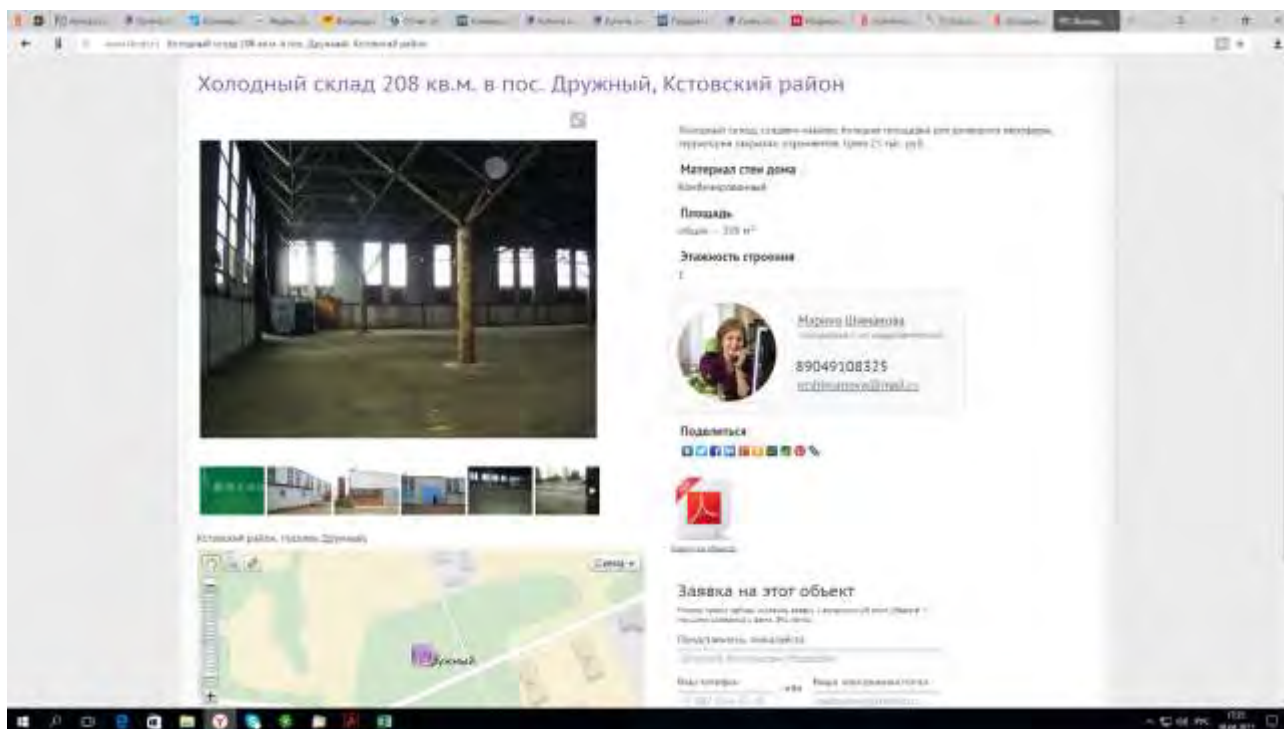
Данные по аренде производственно-складских объектов



<http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/poselok-druzhnyy-id1779949>



<http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/poselok-druzhnyy-id2150643>



<http://www.rkmh.ru/643>

Приложение 5

Копии документов, предоставленных для проведения оценки

КЦ 1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	1
Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
"12" декабря 2014 г. № К-В(ГКУ)/14-853680			
Кадастровый номер:	52:24:0040401:571		
Номер кадастрового квартала:	52:24:0040401		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статусе записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Нижегородская область, Богородский район, пос.Кудьма, Промышленная Зона Кудьминская		
2	Основная характеристика:	площадь	655,1	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	I	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	3396162.87		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предшествующие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	52:24:00 00 00:0000:01110;Н, 01110, Н, НГ		
10	Особые отметки:	Наименование: ЗДАНИЕ БОКСА №1.		
11	Наименование органа кадастрового учета:	филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Нижегородской области		

Заместитель начальника ОКУ №3 (полное наименование должности)	Ж. В. Баранова (инициалы, фамилия)
--	---------------------------------------



КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	
Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
12 декабря 2014 г. № К-В(ГКУ)/14-853809			
Кадастровый номер:	52:24:0040401:477		
Номер кадастрового квартала:	52:24:0040401		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Нижегородская область, р-н Богородский, п. Кудьма, Кудьминская промышленная зона		
2	Основная характеристика:	площадь	1151,2	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	1	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Из прочих материалов		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	5968039.53		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	52:24:000000:0000:01111:Н, 01111, Н		
10	Особые отметки:	Наименование: Здание бокса №2.		
11	Наименование органа кадастрового учета:	филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Нижегородской области		

Заместитель начальника ОКУ №3	Ж. В. Баранова
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Главное управление Федеральной регистрационной службы
по Нижегородской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

Дата выдачи: 1 марта 2007 года

Документы-основания: 1. ДОГОВОР № 11/5 купли - продажи земельных участков и недвижимого имущества. Заключили: ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СВЯЗЬСТРОЙ-4" - с одной стороны, и ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СВЯЗЬСТРОЙ-4" - с другой стороны 5 декабря 2006 года. 2. ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1 к договору № 11/5 купли-продажи земельных участков и недвижимого имущества от 05 декабря 2006 года. Заключили: ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СВЯЗЬСТРОЙ-4" - с одной стороны, и ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СВЯЗЬСТРОЙ-4" - с другой стороны 12 февраля 2007 года

Субъект (субъекты) права:
ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СВЯЗЬСТРОЙ-4" (ИНН 5260176245;
СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ЮРИДИЧЕСКОГО
ЛИЦА Серия 52 № 003261550 Кто выдал (удостоверил): Инспекция Федеральной
налоговой службы по Нижегородскому району г. Нижнего Новгорода; Дата
регистрации: 26 июля 2006 года Адрес местонахождения: 603001, г. Нижний
Новгород, ул. Черниговская, д. 11)

Вид права: СОБСТВЕННОСТЬ

Объект права: здание бокса №1 (нежилое), площадь: общая 655,10 кв.м., инвентарный
номер: 01110, литер: Н, Н1, этажность: 1
Адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, Богородский район,
Поселок КУДЬМА, КУДЬМИНСКАЯ промышленная зона

Кадастровый (или условный) номер: 52:24:00 00 00:0000:01110:Н

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
с 01 - марта 2007 года сделана запись регистрации № 52-52-02/009/2007-46

Государственный регистратор _____ ЗОСИМОВ М.В.
Серия 52-АВ № 045849






РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Главное управление Федеральной регистрационной службы
по Нижегородской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

Дата выдачи: 1 марта 2007 года

Документы-основания: 1. ДОГОВОР N 11/5 купли - продажи земельных участков и недвижимого имущества. Заключили: ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СВЯЗЬСТРОЙ-4" - с одной стороны, и ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СВЯЗЬСТРОЙ-4" - с другой стороны 5 декабря 2006 года. 2. ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ N 1 к договору N 11/5 купли-продажи земельных участков и недвижимого имущества от 05 декабря 2006 года. Заключили: ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СВЯЗЬСТРОЙ-4" - с одной стороны, и ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СВЯЗЬСТРОЙ-4" - с другой стороны 12 февраля 2007 года

Субъект (субъекты) права:
ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СВЯЗЬСТРОЙ-4" (ИНН 5260176245; СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА Серия 52 № 003261550 Кто выдал (удостоверил): Инспекция Федеральной налоговой службы по Нижегородскому району г. Нижнего Новгорода; Дата регистрации: 26 июля 2006 года Адрес местонахождения: 603001, г. Нижний Новгород, ул. Черниговская, д. 11)

Вид права: СОБСТВЕННОСТЬ

Объект права: земельный участок (земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, обороны и иного назначения), площадь: 19983,00 кв.м.
Адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, Богородский район, Поселок КУДЬМА, КУДЬМИНСКАЯ промышленная зона

Кадастровый (или условный) номер: 52:24:04 04 01.0044

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
.. 01 .. марта .. 2007 .. года сделана запись регистрации № 52-52-02/009/2007-18

Государственный регистратор _____ ЗОСИМОВ М.В.

Серия 52-АВ № 045851



ГОСУДАРСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
Нижегородской области
«Нижтехинвентаризация»
Богородский филиал

*607600, Нижегородская обл., г. Богородск, ул. Ленина д.218а
тел.8 270 / 2-34-00, факс8 270/ 2-34-00*

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
на нежилое здание Бокса №1 Лит. Н

область Нижегородская
район Богородский
город (дер., пос.) пос. Кудьма
улица Кудьминская промышленная зона

Инвентарный №	1110			
Реестровый №				
Кадастровый №				

Составлен по состоянию на
20 декабря 2006 г.

1. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи

2. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

кв.м.

Площадь участка			Незастроенная площадь			
по документам	фактически	застроенная	заощенная	озелененная	прочая	
		652,8				

3. БЛАГОУСТРОЙСТВО ПОЛЕЗНОЙ ПЛОЩАДИ

655,10

кв.м.

Водопровод	Канализация	от ТЭЦ	От групповой (индивидуальной) котельной	От АГВ	печное	Централизованное горячее вод.	Ванна с центральным горячим водоснабжением	Ванна с газовыми колонками	Ванна с дровяными колонками	Газоснаб. централ.	Газоснаб. жидким газом	Электроснабж.	Лифты пассажир.	Лифты груз.	Электростанты
да	да											да			

Экспликация

Литер	Этаж	№ помещения	№ комнат	Наименование частей помещения	Площадь в кв. метрах					Высота
					Общие	В том числе				
						основная	используемая	складская	лестничная	
Н	1		1	Производ. Помещение		491,7				7,3
			2	Служебное помещение		4,3				2,46
			3	Коридор		6,8				2,5
			4	Служебное помещение		6,8				
			5	Служебное помещение		8,4				
			6	Служебное помещение		43,5				
			7	Служебное помещение		1,2				
			8	Санузел		1,2				
			9	Служебное помещение		7,9				
			10	Служебное помещение		8,9				
			11	Служебное помещение		15,6				
			12	Служебное помещение		14,4				1,8
			13	Служебное помещение		44,4				
				Всего по строению Н...	655,1	655,1				

6. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Н Год постройки _____
 Число этажей _____ Группа капитальности II
 Вид внутренней отделки простая Сборник № 28 таблица 93

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в %	Удельный вес конеч. элем. с поправкой	Износ в %	Процент износа к строению	Износ в %	Процент износа к строению
1	Фундамент	бет блоки		8	1	8	35	2,8		
2	а. Стены наружные и внутр. капитальные	лс/б плиты и кирпич		23	1	23	35	8,05		
	б. Перегородки	Кирпичные								
3	перекрытия	чердачные	арочные	18	1	18	35	6,3		
		междуэтажные								
		подвальные								
4	Крыша	Таль		8	1	8	35	2,8		
5	Полы	бетон		8	1	8	35	2,8		
6	Проемы	Оконные	1-ое сл.	6	1	6	35	2,1		
		Дверные	Железные ворота Дощатые двери							
7	Внутренняя отделка			3	1	3	35	1,05		
8	Наружная отделка			4	1	4	35	1,4		
9	Отопление			15	1	15	35	5,25		
	Водопровод	Да								
	Канализация	Да								
	Электроосвещение	Да								
	Радио									
	Телефон									
	Телевидение									
	Виты									
	Горячее водоснабжен.									
	Лифты									
Печное отопление										
10	Разные работы			7	1	7	35	2,45		

Итого: 100

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{35,0 \times 100}{100} = 35\%$

7. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение износа

Литера Н1 Год постройки _____
 Число этажей _____ Группа капитальности II
 Вид внутренней отделки _____ Сборник № 28 таблица 124

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в %	Удельный вес после учета поправок	Износ в %	Процент износа в строении	Износ в %	Процент износа
1	Фундамент			17	1	17	35	5,95		
2	а. Стены наружные и внутр. капитальные			22	1	22	35	7,7		
	б. Перегородки									
3	перегородки	чердачные		17	1	17	35	5,95		
		междуэтажные								
		подвальные								
4	Крыша			10	1	10	35	3,5		
5	Полы			10	1	10	35	3,5		
6	Прочие	Оконные		4	1	4	35	1,4		
		Дверные								
7	Внутренняя отделка			1	1	1	35	0,35		
8	Наружная отделка			2	1	2	35	0,7		
9	Отопление			8	1	8	35	2,8		
	Водопровод									
	Канализация									
	Электроосвещение									
	Радио									
	Телефон									
	Телевидение									
	Ванна									
	Горячее водоснабжение									
Лифты										
Печное отопление										
10	Разные работы			9	1	9	35	3,15		

Итого: 100

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{35,0 \times 100}{100} = 35\%$

8. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение износа

Литера _____ Год постройки _____
 Число этажей _____ Группа капитальности _____
 Вид внутренней отделки _____ Сборник № _____

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в %	Удельный вес конс. элем. с поправкой	Износ в %	Процент износа к строению	Износ в %	Процент износа к строению
1	Фундамент									
2	а. Стены наружные и внутр. капитальные									
	б. Перегородки									
3	перекрытия	чердачные								
		междуетажные								
		подвальные								
4	Крыша									
5	Полы									
6	Проемы	Оконные								
		Дверные								
7	Внутренняя отделка									
8	Наружная отделка									
9	Отопление									
	Водопровод									
	Канализация									
	Электроосвещение									
	Радио									
	Телефон									
	Телевидение									
	Ванны									
	Горячее водоснабж.									
	Лифты									
10	Ряпные работы									

Итого: 100

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (стр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (стр.7)}}$

9. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	_____ литеры			_____ литеры			_____ литеры		
	Удельный вес по табл.	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	
Фундамент									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
	100			100			100		

Наименование конструктивных элементов	_____ литеры			_____ литеры			_____ литеры		
	Удельный вес по табл.	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	
Фундамент									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
	100			100			100		

10. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование строений и пристроек	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость Измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэфф.) на			Стоимость после поправок	Количество	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в
						Удельная в вес	Группа Канцеляр. п.	В ценах					

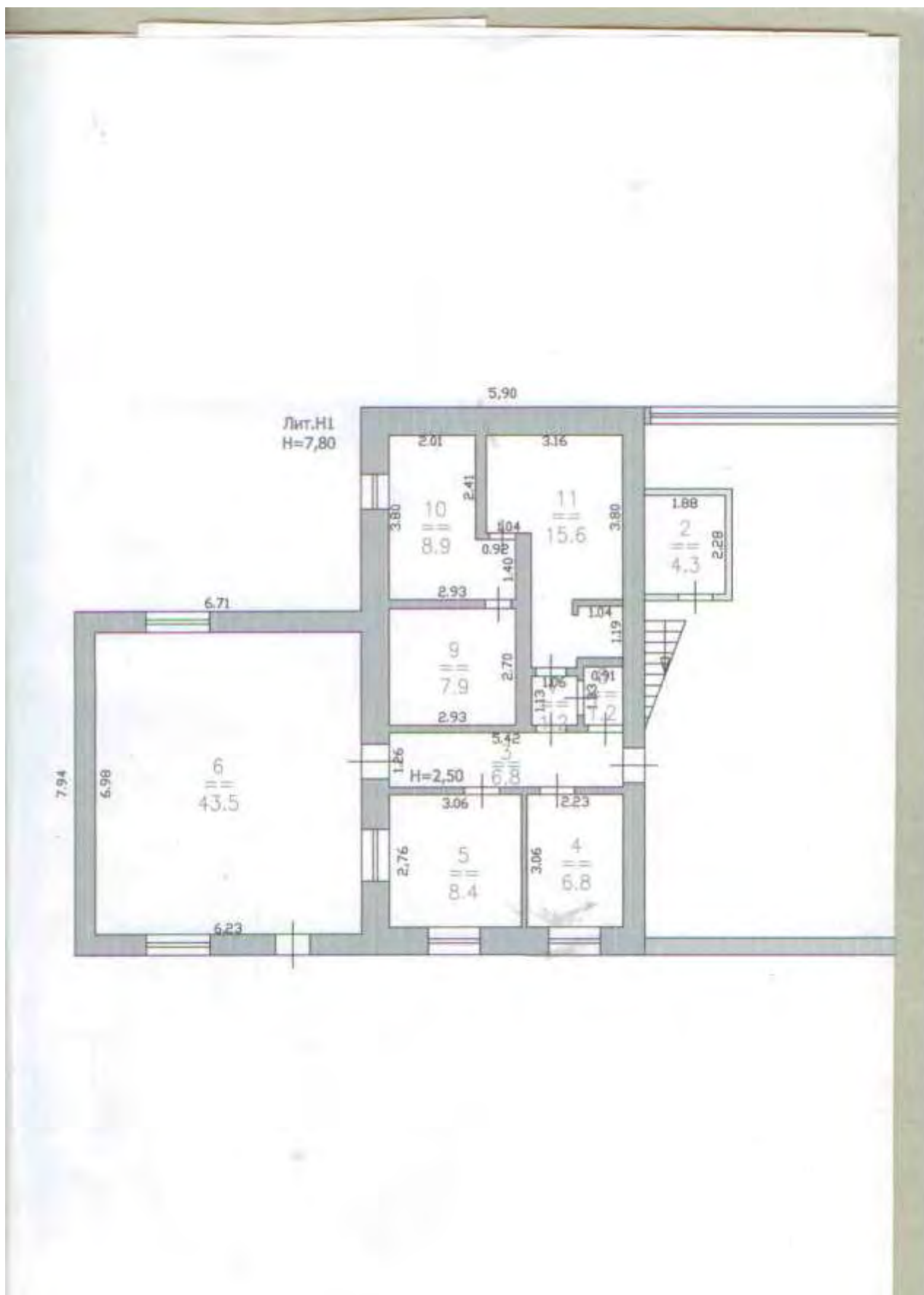
11. Техническое описание служебных пристроек

Наименование конструктивных элементов	_____ литеры		_____ литеры		_____ литеры		_____ литеры		_____ литеры	
	Удельный вес по табл.	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения	
Фундамент										
Стены и перегородки										
Перекрытия										
Крыша										
Полы										
Проемы										
Отделочные работы										
Электроосвещение										
Прочие работы										
	100			100				100		

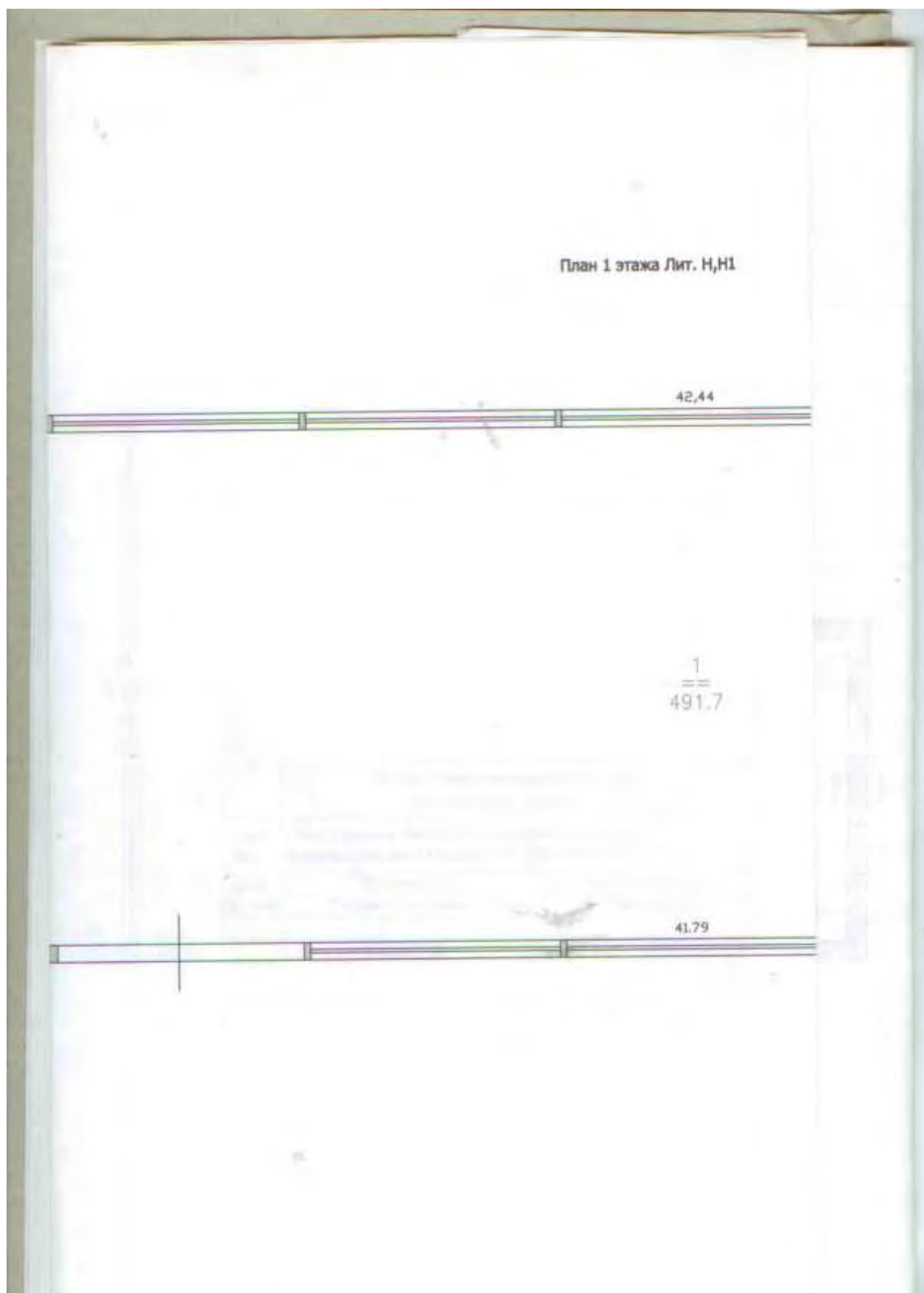
Наименование конструктивных элементов	_____ литеры		_____ литеры		_____ литеры		_____ литеры		_____ литеры	
	Удельный вес по табл.	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения	
Фундамент										
Стены и перегородки										
Перекрытия										
Крыша										
Полы										
Проемы										
Отделочные работы										
Электроосвещение										
Прочие работы										
	100			100				100		

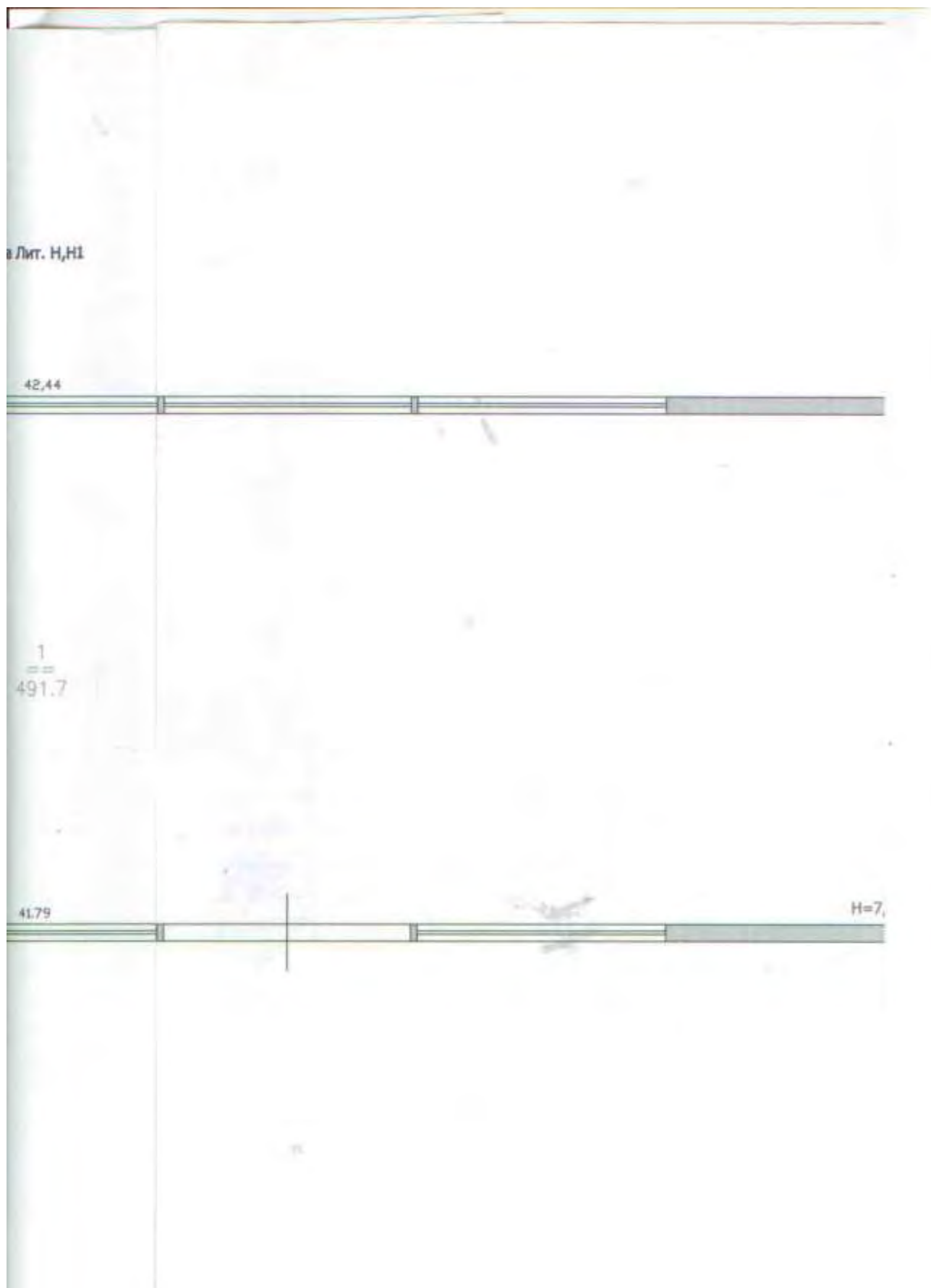
12. Ичисление стоимости служебных пристроек

Литера	Наименование строений и пристроек	№ строения	№ таблицы	Измеритель	Стоимость Измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэфф.) на			Стоимость или с поправками	Количество	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действ. стоим. в руб.
						Удельны в вес	Группа Капиталь н.	В ценах					



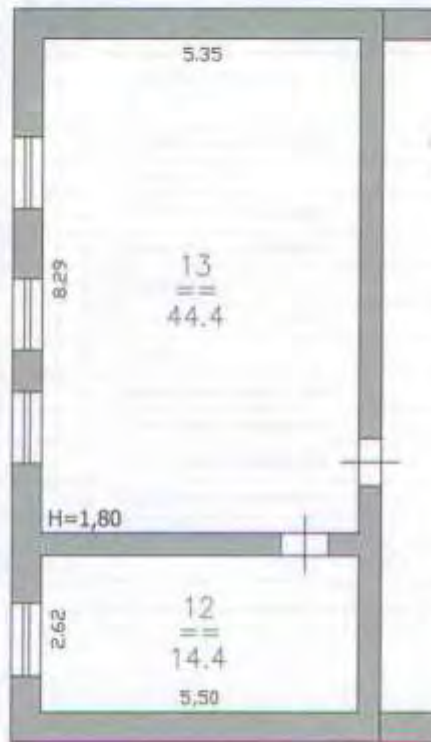








Технический чердак над помещениями
(№3,4,5,7,8,9,10,11) в Лит. Н1



ГП НО "Нижтехинвентаризация" Богородский филиал			
Лист №2	План строения Лит.Н,Н1 Богородский р-он,пос. Кудьма,пром.зона Кудьминская, ЗДАНИЕ БОКСА №1.		М 1:100
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
19.12.06	Техник-инвентаризатор	Савельев А.Г.	
	Директор	Самохвалов А.В.	

- 1 -

Экспликация

Литера	Секция	Этаж	Номер помещения	Номер подпомещения	Назначение	Общая площадь	Площадь по внутреннему обмеру в кв. метрах		Высота
							Производственная Осн.		
Н		1	-	1	Производственное помещение		491.7		7.30
-		-	-	2	Службное помещение		4.3		2.46
Н1		-	-	3	Коридор		6.8		2.50
-		-	-	4	Службное помещение		6.8		-
-		-	-	5	Службное помещение		8.4		-
-		-	-	6	Службное помещение		43.5		-
-		-	-	7	Службное помещение		1.2		-
-		-	-	8	Санузел		1.2		-
-		-	-	9	Службное помещение		7.9		-
-		-	-	10	Службное помещение		8.9		-
-		-	-	11	Службное помещение		15.6		-
-		-	-	12	Службное помещение		14.4		1.80
-		-	-	13	Службное помещение		44.4		-
Всего по строению Н...						655.1	655.1		

ГОСУДАРСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
Нижегородской области
«Низтехинвентаризация»
Богородский филиал

*607600, Нижегородская обл., г. Богородск, ул. Ленина д.218а
тел.8 270/2-34-00, факс8 270/2-34-00*

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
на нежилое здание Бокса №2 Лит. Н

область	<u>Нижегородская</u>
район	<u>Богородский</u>
город (дер., пос.)	<u>пос. Кудьма</u>
улица	<u>Кудьминская промышленная зона</u>

Инвентарный №	1111			
Реестровый №				
Кадастровый №				

Составлен по состоянию на
20 декабря 2006 г.



1. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи

2. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КВ.М.

Площадь участка			Незастроенная площадь			
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая	
		1198,7				

3. БЛАГОУСТРОЙСТВО ПОЛЕЗНОЙ ПЛОЩАДИ

1151,2

КВ.М.

Водопровод	Канализация	от ТЭЦ	От групповой (квартирной) котельной	От АГВ	тепловое	Централизованное горячее вод.	Ванны с централ. горячим водосл.	Ванны с газом, колонками	Ванны с дрелин. колонками	Газоснаб. централ.	Газоснаб. жилком газом	Электроснабж.	Лифты пассажир.	Лифты груз.	Электрощиты
да											да				

Экспликация

Литер	Этаж	№ помещения	№ комнаты	Наименование частей помещения	Площадь в кв. метрах					Высота
					Общая	В том числе				
						основная	вспомогательная	техническая	лестничная	
Н	1			1 Производ. Помещение	1013,4					7,3
				2 Службное помещение		48,6			3,62	
				3 Подсобное помещение		17,8				
				4 Туалет		1,4				
				5 Склад		70				
				Всего по строению Н...	1151,2	1013,4	137,8			

6. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Н Год постройки _____
 Число этажей _____ Группа капитальности II
 Вид внутренней отделки простая Сборник № 28 таблица 95

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осада, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице		Удельный вес, взвешенный поправки		Процент износа в строении	Износ в %	Процент износа к строению
				Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в %	Удельный вес, взвешенный поправки	Износ в %			
1	Фундамент	бет. блоки		8	1	8	35	2,8		
2	а. Стены наружные и внутр. капитальные	ж-б плиты и кирпич		23	1	23	35	8,05		
	б. Перегородки	Кирпичные								
3	перекрытия	чердачные	арочные	18	1	18	35	6,3		
		междэтажные								
		подвальные								
4	Крыши	Голь		8	1	8	35	2,8		
5	Полы	бетон		8	1	8	35	2,8		
6	Проемы	Оконные	1-го сл.	6	1	6	35	2,1		
		Дверные	Дощатые двери							
7	Внутренняя отделка			3	1	3	35	1,05		
8	Наружн. отделка			4	1	4	35	1,4		
9	Отопление			15	1	15	35	5,25		
	Водопровод									
	Канализация	Да								
	Электроосвещение	Да								
	Радио									
	Телефон									
	Телевидение									
	Ванны									
	Горячее водоснабжен.									
Лифты										
Печное отопление										
10	Ранние работы			7	1	7	35	2,45		
Итого:				100						

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (стр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{35,0 \times 100}{100} = 35\%$

7. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение износа

Литера _____ Год постройки _____
 Число этажей _____ Группа капитальности _____
 Вид внутренней отделки _____ Сборник № _____

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Площадь к Уд. весу в %	Удельный вес конст. элем. с поправкой	Износ в %	Процент износа к строению	Износ в %	Процент износа к строению
1	Фундамент									
2	а. Стены наружные и внутр. капитальные									
	б. Перегородки									
3	перекрытия	чердачные								
		междуетажные								
		подвальные								
4	Крыша									
5	Полы									
6	Проемы	Оконные								
		Дверные								
7	Внутренняя отделка									
8	Наружн. отделка									
9	Отопление									
	Водопровод									
	Канализация									
	Электроосвещение									
	Радио									
	Телефон									
	Телевидение									
	Ванны									
	Горячее водоснабжен.									
	Лифты									
Печное отопление										
10	Разные работы									

Итого: 100

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$

8. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение износа

Литера _____ Год постройки _____
 Число этажей _____ Группа капитальности _____
 Вид внутренней отделки _____ Сборник № _____

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделки и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в %	Удельный вес после элев. с поправкой	Износ в %	Процент износа в строении	Износ в %	Процент износа к строению
1	Фундамент									
2	а. Стены наружные и внутр. капитальные									
	б. Перегородки									
3	перекрытия	чердачные								
		междустяжные								
		подвальные								
4	Крыша									
5	Полы									
6	Проемы	Оконные								
		Дверные								
7	Внутренняя отделка									
8	Наружн. отделка									
9	Отопление									
	Водопровод									
	Канализация									
	Электроосвещение									
	Радио									
	Телефон									
	Телевидение									
	Ванна									
	Горячее водоснабжен.									
	Лифты									
Печное отопление										
10	Разные работы									

Итого: 100

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}}$

9. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	_____ литеры	Удельный вес по табл.	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения	_____ литеры	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения	_____ литеры	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электросвещение												
Прочие работы												
		100				100				100		

Наименование конструктивных элементов	_____ литеры	Удельный вес по табл.	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения	_____ литеры	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения	_____ литеры	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес после применения
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электросвещение												
Прочие работы												
		100				100				100		

10. Ичисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литеры	Наименование строений и пристроек	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость Измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэфф.) на			Стоимость вза.с поправками	Количество	Восстановит. стоимость в руб.	% отнеса	Действ. стоим. в руб.
						Удельны в вес	Группа Капиталь н	В ценах					

11. Техническое описание служебных пристроек

Наименование конструктивных элементов	_____литра		_____литра		_____литра		_____литра	
	Удельный вес по табл.	Ценностный коэффициент	Уд.вес после применения	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд.вес после применения	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент
Фундамент								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
	100			100			100	

Наименование конструктивных элементов	_____литра		_____литра		_____литра		_____литра	
	Удельный вес по табл.	Ценностный коэффициент	Уд.вес после применения	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд.вес после применения	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент
Фундамент								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
	100			100			100	

12. Ичисление стоимости служебных пристроек

Литеры	Наименование строений и пристроек	№ с/б/р/п/к	№ таблицы	Измеритель	Стоимость Измерителя по таблице	Поправки в стоимости (коэф.) на			Стоимость изв. с поправками	Количество	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действ. стоим. в руб.
						Удельный вес	Группа Капитальн.	В ценах					

13. Ограждения и сооружения (замошения) на участке

Литера	Наименование сооружения	Материал и конструкция	размеры		Площадь кв.м	№ забора	№ таблички	измеритель	Стоимость измеритель по таблице	Поправка на клим. район	Восстановит. Стоимость руб.	% износа	Действит. Стоимость руб.
			Длина м	Ширина Высота м									

14. Общая стоимость, руб.

В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
20.12.06	988235	750000					988235	750000

20 декабря 2006г
 2006г
 20 декабря 2006г



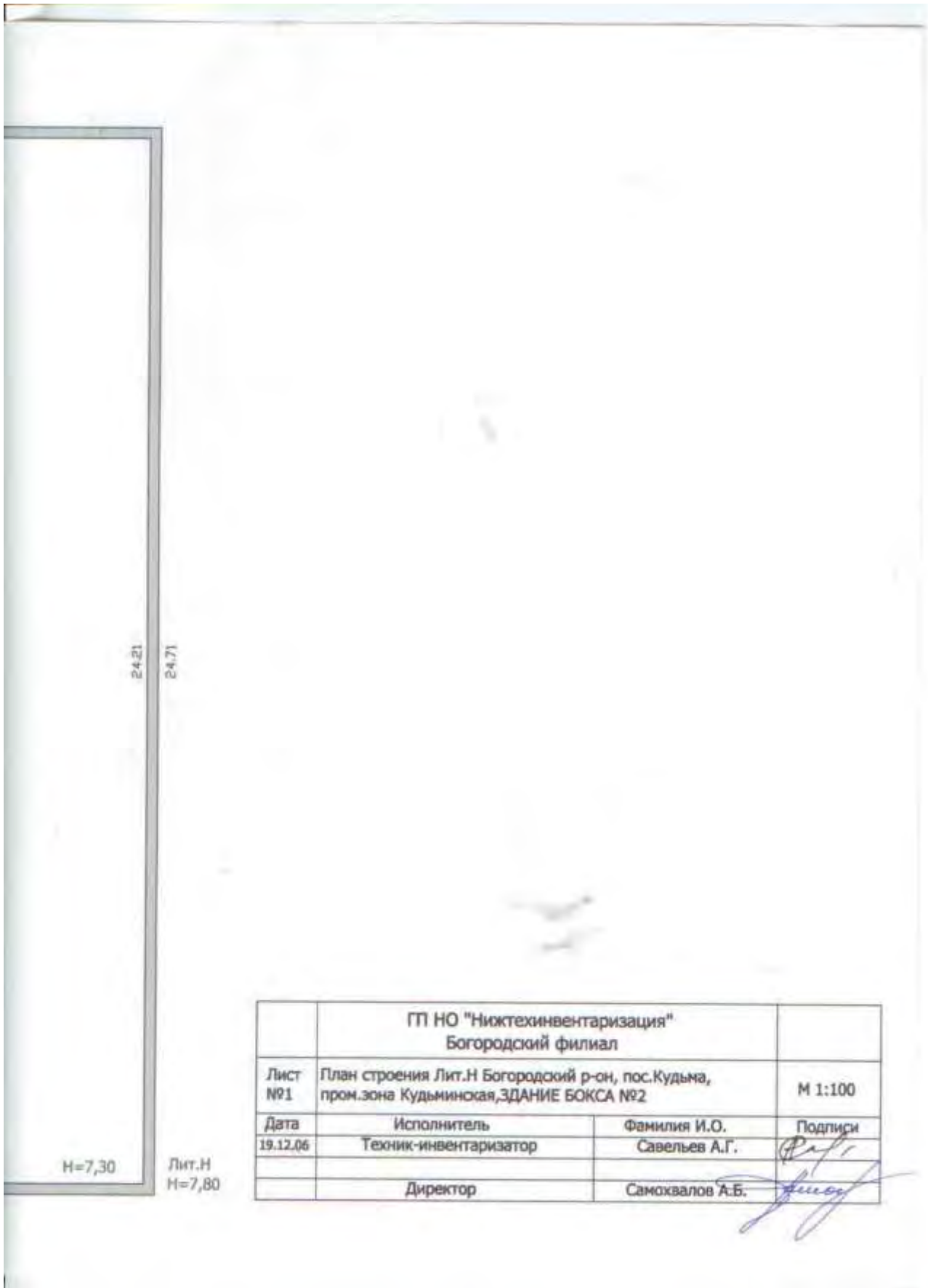
Савельев А.Г.
Самохвалов А.Б.

15. Отметка о последующих обследованиях

Работа выполнена		200...г		200...г		200...г
Исполнил						
Проверил						
Начальник бюро						







- 1 -

Экспликация

Литера	Секция	Этаж	Номер помещения	Номер подпомещения	Назначение	Общая площадь	Площадь по внутреннему обмеру в кв. метрах		Высота
							Производственная		
							Оп.	Нес.	
Н		1	-	1	Производственное помещение		1013.4		7.30
-		-	-	2	Службное помещение			48.6	3.62
-		-	-	3	Подсобное помещение			17.8	-
-		-	-	4	Туалет			1.4	-
-		-	-	5	Склад			70.0	-
Всего по строению Н...						1151.2	1013.4	137.8	