

ИП Волосников Сергей Николаевич

ОТЧЕТ
№ О-2016/04-1
от 13 апреля 2016 года

*об оценке здания склада алюминиевого порошка (лит. Д,Д1,Д2),
расположенного по адресу: Курганская обл., г. Курган, проспект
Машиностроителей, 34*



Заказчик оценки: ООО "Курган-Стройбетон"

Исполнитель: Индивидуальный предприниматель Волосников С.Н.

Утверждаю: _____ / ИП Волосников С.Н./

Екатеринбург
2016

Сопроводительное письмо

Уважаемая Ольга Анатольевна!

В соответствии с договором на проведение оценки О-04-08 от 8 апреля 2016 г индивидуальный предприниматель Волосников Сергей Николаевич произвел оценку здания склада общей площадью 405,5 кв. м., расположенного по адресу г. Курган, пр-т. Машиностроителей, 34.

Дата оценки 11 апреля 2016 года.

Оценка была проведена в соответствии с требованиями закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., с использованием Федеральных стандартов оценки и других нормативных актов действующего законодательства РФ.

Задача оценки – продажа имущества предприятия банкрота.

Исходная информация, расчет стоимости объекта оценки, копии документов, представлены в соответствующих разделах настоящего отчёта, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с его полным текстом, с учётом всех принятых допущений и ограничений, на которых основывается оценка.

Обращаю внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Проведенные далее расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ объекта оценки с учетом допущений составляет округленно 2 000 000 (Два миллиона) рублей.

Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения в целях исчисления и уплаты НДС¹.

Надеюсь на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

Оценщик,
член СРО Ассоциация
«Межрегиональный союз оценщиков»

Волосников С.Н.

¹ Источник информации: НК РФ, ст.146, п.2

Содержание

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	5
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	5
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	8
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	9
7.2. Идентификация объекта оценки	9
7.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	10
7.4. Анализ наиболее эффективного использования	14
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	30
9.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.	30
9.2. Выбор и обоснование применяемых подходов и методов.....	31
9.3. Определение стоимости сравнительным подходом	31
9.4. Определение стоимости доходным подходом	43
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ И ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ	49
11. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	50
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	52

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**Таблица 1.1.**

Параметры	Описание
Объект оценки, в том числе состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Здание склада алюминиевого порошка (Лит. Д, Д1, Д2) по адресу Курганская обл., г. Курган, проспект Машиностроителей, 34
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки указаны в документах, предоставленных заказчиком: 1. Копия выписки из ЕГРП от 26.08.2015 2. Копия кадастрового паспорта №45/201/2016-58302 от 14.03.2016 г. 3. Копия свидетельства о государственной регистрации права 45 АА № 005543 от 20.04.2005 г. 4. Справка о стоимости имущества
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Право собственности без учета обременений и ограничений
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Продажа имущества предприятия банкрота.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Определение границ интервалов не предусмотрено
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	11.04.2016 г.
Допущения, на которых основывается оценка	1. Оценщик не производил обмер объекта оценки, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком, и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. 2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого определяется на основании документов Заказчика. 3. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность этих данных, поэтому, во всех случаях, делаются ссылки на источник информации. 4. При проведении оценки Оценщик руководствовался предпосылкой, что применительно к Объекту оценки не существует никаких дополнительных скрытых факторов, влияющих на его стоимость. Оценщик не несет ответственности в случае, если такие факторы обнаружатся после даты определения стоимости.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Не предусмотрена. Иные расчетные величины определять не требуется

Оценщик не несет ответственности за использование результатов оценки Заказчиком в целях, отличных от указанных в настоящем задании на оценку.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Таблица 2.1.

Виды	Описание стандарта	Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки при проведении оценки данного объекта оценки
Федеральные стандарты оценки	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297.	Указанные федеральные стандарты оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности (п.2 ФСО № 1, п.2 ФСО № 2, п.2 ФСО № 3) соответственно.
	Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298.	
	Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299.	
	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден Приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611	Обязателен к применению при оценке недвижимости (п.2. ФСО № 7)
Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Саморегулируемой организацией оценщиков	- «Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «МСО», утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 28 от 12.10.2015 г - Правила профессиональной этики оценщиков Ассоциации «МСО», утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО», Протокол № 04 от 11 февраля 2016г.	Применяются, так как они являются обязательными для членов Саморегулируемой организации Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

В разделе указаны дополнительные допущения (к допущениям, отраженным в Задании на оценку), связанные с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки

- Вся информация, полученная от Заказчика, его представителей и других лиц, указанных в отчете, в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

- Все иллюстрированные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях помощи читателю визуально представить себе описываемый объект.

- При расчете стоимости методом сравнения продаж не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

- Оценщик не занимался измерениями физических параметров здания и земельного участка, составляющих объект оценки, и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

- Оценщик не обязан приводить информацию и полное описание методик анализа и расчетов стоимости, являющихся интеллектуальной собственностью Оценщика. Все рабочие материалы, методики и расчеты, на основании и при применении которых делались выводы и заключения в настоящем отчете, остаются в распоряжении Оценщика. Они предоставляются только для

судебного или иного разбирательства по существу сделанных выводов и принятых заключений. Заказчику рабочие материалы могут быть предоставлены по дополнительно оговоренным условиям.

- Оценка производится на основании предоставленных заказчиком документов согласно Запросу (приложение № 2 к договору на проведение оценки). Не предоставление всех запрашиваемых документов может повлиять на итоговый результат оценки. Детальное техническое описание объекта оценки, необходимое для составления отчета, должно быть представлено Заказчиком. В случае отсутствия какой-либо необходимой информации Оценщик использует имеющиеся в его распоряжении данные и не несет ответственности в случае их неполноты или неточности. В случае предоставления дополнительной либо иной информации, оказывающей существенное влияние на стоимость объекта, Оценщик оставляет за собой право изменить свое мнение в отношении стоимости Объекта оценки.

- Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения в целях исчисления и уплаты НДС. Из Налогового кодекса РФ исключены нормы (п.4.1 ст.161 НК РФ) о возложении на покупателей имущества должников, признанных банкротами, обязанности по исчислению и уплате НДС как налоговых агентов.

- Выбранные методики оценки объектов оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точно определенной рыночной стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объектов оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.

- В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации единый объект недвижимости фактически представляет собой здания и относящийся к нему земельный участок. По сведениям, предоставленным Заказчиком, права на земельный участок под оцениваемым зданием на дату проведения оценки не оформлены в соответствии с требованиями РФ. Оценка выполнена в предположении, что на участок, возможно оформить минимальное право – право временного владения и пользования, и данное право будет принадлежать собственнику здания. При расчете стоимости оцениваемого имущества, учитывается земельный участок с разрешенным использованием, соответствующим фактическому использованию объектов недвижимости, и учитывается только в части застроенной площади (под зданием). Застроенная площадь земельного участка принимается равной площади склада – 405,5 кв.м.

- Оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений) и загрязнений.

- Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объекта оценки проводятся с помощью программного продукта MS Excel 2010. Округление осуществляется на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета всех дробных составляющих.

- Оценщик оставляет за собой право дополнительно вводить допущения и ограничительные условия в тексте настоящего отчета.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике оценки

Таблица 4.1.

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Курган-Стройбетон"
Сокращенное наименование	ООО "Курган-Стройбетон"
Местоположение	640000, Курганская обл., город Курган, ул. Советская, д. 122
Дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер	1054500004272, дата регистрации 01.03.2005

Сведения об оценщике

Таблица 4.2.

Параметры	Описание, значения
Фамилия, Имя, Отчество	Волосников Сергей Николаевич
Место нахождения	620144, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, дом 121, 3 этаж.
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	СРО Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» Включена в ЕГР СРО 11.12.2007 за №0005 Оценщик включен в реестр оценщиков 29 декабря 2011, регистрационный номер 0912 Решением Общего собрания членов НП «МСО» от 21августа 2015 г. Некоммерческое партнерство «Межрегиональный союз оценщиков» (НП «МСО») переименовано в Ассоциацию «Межрегиональный союз оценщиков» (Ассоциация «МСО»).
Местонахождение СРО	Ростов-на-Дону (главный офис) 344022, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606 тел: (863) 299-42-29, тел./факс (863) 299-42-30, Сайт: www.sromso.ru E-mail: sro-mso@mail.ru
Документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП-1 № 846143 от 18 ноября 2011г о профессиональной переподготовке ФГАОУ ВПО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина». Кафедра Экономики и управления строительством и рынком недвижимости. Специализация: Оценка стоимости предприятия (бизнеса).
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	Страхование гражданской ответственности произведено в страховой компании СПАО «Ингосстрах», страховой полис к договору страхования №433-589-082290/15 от 09.12.2015. Срок действия договора страхования с 10 декабря 2015 года по 09 декабря 2016 года, лимит ответственности страховщика: 300 000 рублей.

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

В ходе проведения оценки сторонние специалисты не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Дата составления и порядковый номер отчета 13 апреля 2016, ОТЧЁТ № О-2016/04-1

Основание для проведения Оценщиком
оценки объекта оценки

Договор на проведение оценки № О-04-08 от 8
апреля 2016 г

Общая информация, идентифицирующая объект оценки²

В соответствии с заданием на оценку в отчете была определена рыночная стоимость здания склада алюминиевого порошка (Лит. Д,Д1,Д2) по адресу Курганская обл., г. Курган, проспект Машиностроителей, 34.

Здание находится на праве собственности у ООО «Курган-Стройбетон», что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права 45 АА № 005543 от 20.04.2005 г и выпиской из ЕГРП от 26.08.2015

Для целей настоящего отчета рыночная стоимость объекта оценки рассчитывалась для права собственности на здание, без обременений, ограничений прав на него, а также интереса третьих лиц.

Таблица 6.1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке и итоговая величина стоимости

Стоимость по сравнительному подходу, руб.	2 036 543
Стоимость по затратному подходу, руб.	Не определялась
Стоимость по доходному подходу, руб.	1 946 747
Итоговая величина стоимости объекта оценки	2 000 000 (Два миллиона) рублей.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Цель отчета – консультация: дать заказчику обоснованные сведения о вероятной стоимости объекта оценки. Настоящий отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных в настоящем тексте целях и на указанную дату оценки. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Оценщик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от его имени. Заказчик принимает условие не упоминать имя Оценщика или настоящий Отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без его письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик так же сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет продан на свободном рынке по цене, равной итоговой стоимости объекта, указанной в данном отчете. Оценщик не несет ответственности в отношении условий и цены фактической сделки с Объектом оценки.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Оценщик _____ Волосников С.Н.

² Подробное описание приведено в разделе 7 настоящего Отчета.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Копия выписки из ЕГРП от 26.08.2015
2. Копия кадастрового паспорта №45/201/2016-58302 от 14.03.2016 г.
3. Копия свидетельства о государственной регистрации права 45 АА № 005543 от 20.04.2005 г.
4. Справка о стоимости имущества

Из вышеуказанных источников, предоставленных Заказчиком, визуального осмотра объекта оценки, проведенного 08 апреля 2016 г., и интервью с Заказчиком были установлены количественные и качественные характеристики объекта оценки. Полученная от Заказчика информация заверена и подписана Заказчиком в соответствии с требованиями п. 12 ФСО № 3.

7.2. Идентификация объекта оценки

Объектом оценки является Здания склада алюминиевого порошка (Лит. Д,Д1,Д2) по адресу Курганская обл., г. Курган, проспект Машиностроителей, 34. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки и балансовая стоимость по данным справки заказчика от 08.04.2016, представлены в таблице 7.1.

Таблица 7.1.

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Курган-Стройбетон"
Сокращенное наименование	ООО "Курган-Стройбетон"
Местоположение	640000, Курганская обл., город Курган, ул. Советская, д. 122
Дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер	1054500004272, дата регистрации 01.03.2005
Балансовая стоимость объекта оценки на 08.04.2016, руб.	390 000

Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц

Объект оценки является недвижимым имуществом, поскольку имеет признаки, перечисленные в ст.130 Гражданского кодекса РФ.

В соответствии со ст.219 Гражданского кодекса РФ, право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

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

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

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

В соответствии со ст.219 Гражданского кодекса РФ, право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

В соответствии со ст.223 Гражданского кодекса РФ, право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором. В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом. Недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному

приобретателю (пункт 1 статьи 302 Гражданского кодекса РФ) на праве собственности с момента такой регистрации, за исключением предусмотренных статьей 302 Гражданского кодекса случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя.

Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами (ст. 131 ГК РФ).

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке (п.1 ст.2 ФЗ РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Оцениваемое помещение принадлежит ООО «Курган-Стройбетон» на праве собственности.

Права собственника зарегистрированы в установленном законом порядке, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана соответствующая запись.

ООО «Курган-Стройбетон» признано несостоятельным (банкротом), в отношении должника открыто конкурсное производство (Решением Арбитражного суда Курганской области от 27.01.2016 г. дело № А34-3126/2015).

В соответствии со ст. 129 федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в действующей редакции) конкурсный управляющий осуществляет полномочия собственника имущества – должника предприятия, в т. ч. имеет право распоряжаться имуществом в соответствии с указанным законом. Оцениваемое имущество включено в конкурсную массу предприятия. Определением Арбитражного суда Курганской области от 27.01.2016 г. по делу № А34-3126/2015 конкурсным управляющим утверждена Помаскина Ольга Анатольевна.

В соответствии со Статьей 126 (п. 1) ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 N 127-ФЗ (в действующей редакции), с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника. Основанием для снятия ареста на имущество должника является решение суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается.

Оценка объекта оценки проводится в рамках процедуры конкурсного производства предприятия должника - ООО «Курган-Стройбетон», которое имеет непогашенные требования кредиторов. Отчет об оценке объекта необходим для рассмотрения вопроса о возможном погашении требований кредиторов путем продажи имущества предприятия банкрота, что и является предполагаемым использованием результатов оценки (задачей оценки).

Таким образом, настоящая оценка выполнена в допущении о том, что ограничения (обременения права) на объект оценки на дату проведения оценки, отсутствовали; выполненная оценка предполагает, что объект оценки никому не продан, не заложен, в споре и под запрещением не состоит, свободен от любых прав и притязаний со стороны третьих лиц.

7.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Далее приведена характеристика объекта оценки, составленная на основании предоставленных Заказчиком документов (перечень документов представлен далее в **разделе 7.1**), а также данных визуального осмотра.

Фактическое состояние объекта оценки определялось путем визуального осмотра 08.04.2016 г. при дневном (естественном) освещении снаружи и внутри. Фотографии объекта приведены в Приложении 1 к отчету. Здание представляет собой складскую недвижимость (лит. Д,Д1) и

административный блок(Литер Д2). Из-за отсутствия доступа осмотр внутри помещения литер Д2 не производился.

Конструктивные элементы осмотру подвергались выборочно. Техническая диагностика с применением инструментальных методов, вскрытие конструкций, проверочные расчеты по группам предельных состояний при проведении обследования не выполнялись.

Технические характеристики оцениваемого объекта, количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, данные об износе приведены в таблице 7.2.

Таблица 7.2. Общие данные здания

Наименование показателя	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Наименование по Свидетельству	Здание склада алюминиевого порошка (Лит Д,Д1,Д2)	Свидетельство о государственной регистрации права
Адрес	Курганская область, г. Курган, пр-т. Машиностроителей, 34	Свидетельство о государственной регистрации права
Кадастровый (условный) номер	358/1/Д/25/1	Свидетельство о государственной регистрации права
Кадастровый (условный) номер	45:25:030801:470	Кадастровый паспорт
Количество этажей наземной части	1	Визуальный осмотр
Высота, м	6,32	Кадастровый паспорт
Год ввода в эксплуатацию	1960	Кадастровый паспорт
Кадастровая стоимость	1 510 295,44	Кадастровый паспорт
Материал наружных стен	Кирпичные	Кадастровый паспорт, визуальный осмотр
Площадь помещения, кв. м	405,5	Свидетельство о государственной регистрации права
Текущее использование	Склад	Визуальный осмотр, информация заказчика.
Состояние здания	По данным осмотра общее состояние признается удовлетворительным. Здание склада подтоплено талыми водами. Часть блоков кладки стены незарегистрированного пристроя разобрано.	Визуальный осмотр.
Ограничение (обременение) права:	Арест (№ гос.рег. 45-45-01/001/2014-979). *	Выписка из ЕГРП от 26.08.2015

* На дату оценки арест снят.

Типичное окружение объекта оценки – производственно-складская застройка. Подъездные пути не заасфальтированы. Участок ровный. Промышленная площадка, где расположены объекты оценки, обеспечена всеми необходимыми видами инженерного обеспечения объектов: водоснабжение, отопление, электроснабжение.

По состоянию на дату проведения оценки здание подтоплено талыми водами. Состояние оценивается как удовлетворительное. Здание снабжено охранной сигнализацией. Рядом находятся железнодорожные пути. Земельный участок под оцениваемым зданием на дату проведения оценки не оформлен в соответствии с требованиями РФ. Оценка выполнена в предположении, что на участок, возможно оформить минимальное право – право временного владения и пользования земельным участком, и данное право будет принадлежать собственнику здания.

При расчете стоимости оцениваемого имущества, учитывается земельный участок с разрешенным использованием, соответствующим фактическому использованию объекта недвижимости, и учитывается только в части застроенной площади (под зданием). Застроенная площадь земельного участка принята равной площади склада.

Месторасположение здания склада изображено на рисунках ниже.

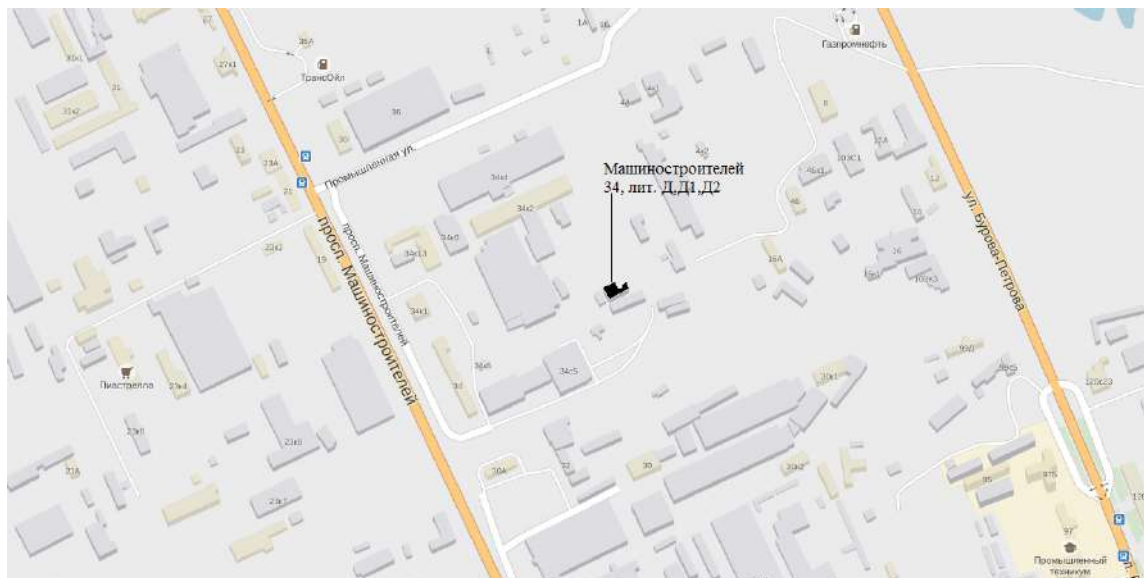


Рисунок 1. (источник: yandex.ru/maps)

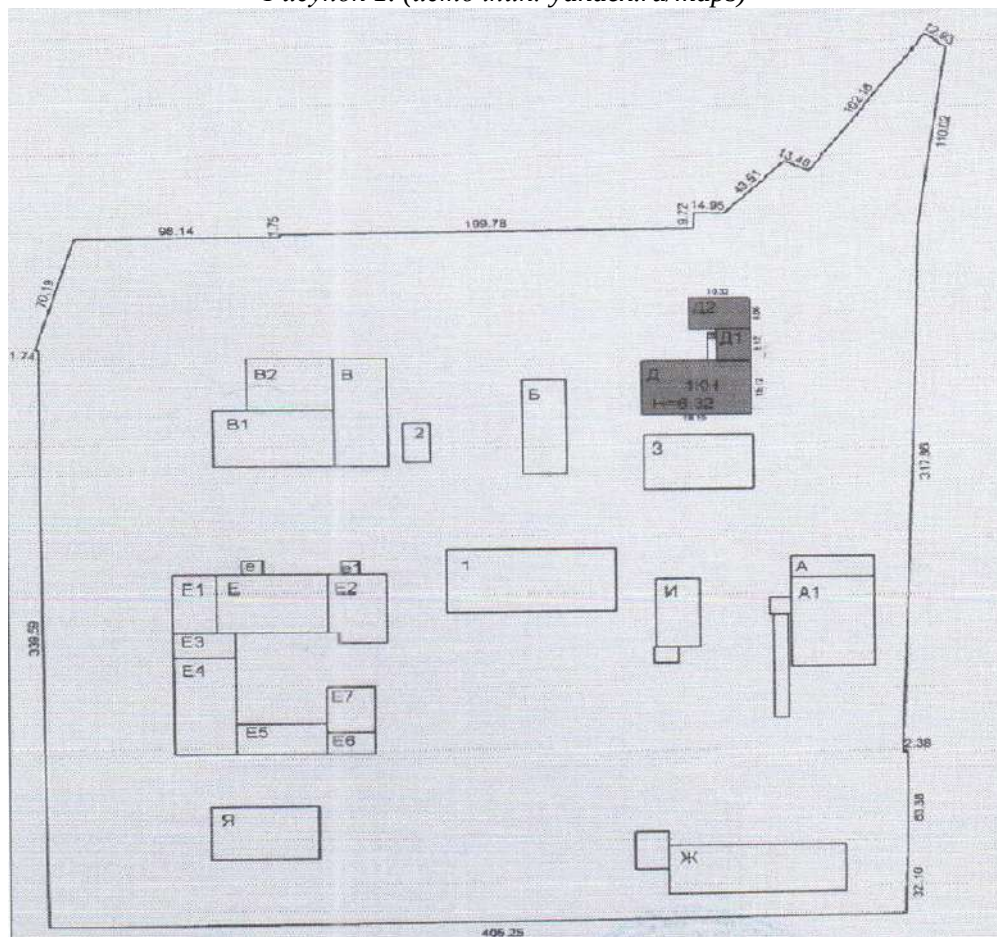


Рисунок 2. Схема расположения на земельном участке

При определении значения технического состояния конструкций улучшений земельных участков принято экспертное мнение Оценщика, на основании анализа предоставленной документации и осмотра, с учетом мнения об уровне содержания и условиях предыдущей эксплуатации объекта. При этом использовались следующие нормативные таблицы.

Таблица 7.3. Методика определения физического износа гражданских зданий № 404, утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г.

Состояние (% износа)	Описание
I – хорошее (< 20%)	Отсутствуют видимые повреждения и трещины, свидетельствующие о снижении несущей способности конструкций. Выполняются условия эксплуатации согласно требованиям норм и проектной документации. Необходимость в ремонтно-восстановительных работах отсутствует.
II – удовлетворительное (21% - 40%)	Незначительные повреждения, на отдельных участках имеются отдельные раковины, выбоины, волосяные трещины. Антикоррозионная защита имеет частичные повреждения. Обеспечиваются нормальные условия эксплуатации. Требуется текущий ремонт, с устранением локальных повреждений без усиления конструкций.
III – неудовлетворительное (41% - 60%)	Имеются повреждения, дефекты и трещины, свидетельствующие об ограничении работоспособности и снижении несущей способности конструкций. Нарушены требования действующих норм, но отсутствует опасность обрушения и угроза безопасности работающих. Требуется усиление и восстановление несущей способности конструкций.
IV – ветхое (61% - 80%)	Существующие повреждения свидетельствуют о непригодности конструкции к эксплуатации и об опасности ее обрушения, об опасности пребывания людей в зоне обследуемых конструкций. Требуется неотложные мероприятия по предотвращению аварий (устройство временной крепи, разгрузка конструкций и т.п.). Требуется капитальный ремонт с усилением или заменой поврежденных конструкций в целом или отдельных элементов.
V – негодное (81%-100%)	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Таблица 7.4. Шкала оценки технического состояния помещения³

Состояние	Критерии отнесения
Отличное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта
Хорошее	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).
Удовлетворительное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).
Неудовлетворительное	помещение в текущем состоянии непригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта, не включающего восстановление элементов несущих конструкций: отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.
Аварийное	помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.

С учетом вышесказанного состояние здания склада признается удовлетворительным, износ на уровне 40%.

³ Положение "О порядке сдачи в аренду государственного имущества, находящегося в федеральной собственности", утвержденное Распоряжением от 14.01.2005 N 56-р "Об аренде государственного имущества, находящегося в федеральной собственности"

По мнению оценщика, влияние на потенциальных покупателей оказывают дополнительные факторы, отраженные в разделах **Анализ рынка Объекта оценки**

7.4. Анализ наиболее эффективного использования

В соответствии с п. 13 ФСО № 7 Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям.

Объектом оценки является здание склада алюминиевого порошка. Фактическое использование: по назначению. Учитывая особенности местоположения, объемно-планировочные характеристики, назначение здания, оценщик делает вывод, что наиболее эффективное использование будет использование здания в качестве складской или производственно-складской недвижимости.

В качестве аналогов будут подбираться аналогичные объекты и производственно-складского назначения, расположенные в г. Кургане.

Допущение: В ходе анализа НЭИ оценщиком было изложено обоснование, не требующее расчета. Определение наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков и опыта.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В основе анализа рынка лежит принцип необходимости и достаточности. В обзор не включается информация, не влияющая на ценностные характеристики объекта или влияющая на них в очень малой степени, и в то же время не может быть обойдена информация, имеющая существенное отношение к ценовым параметрам объекта.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.

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

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



Рисунок 3.

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



Рисунок 4.

Основной объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость традиционно сосредоточен в Москве, на которую в 2015 г. пришлось 87% от общего объема транзакций, что на 5% выше показателя 2014 г. Снижение объема инвестиций в регионы объясняется возросшими в кризисный период рисками, а также рублевой структурой региональных сделок, что отражается на снижении объема таких транзакций в долларовом эквиваленте.⁴

⁴ http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2016/ru_investment_2015.pdf?la=ru-RU

Таблица 8.1.

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

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

Источник: Colliers International

Текущий кризис не удастся пересидеть, как предыдущие – отсутствие существенной активизации рынка недвижимости в сентябре в очередной раз показало, что нынешняя экономическая ситуация имеет мало общего с катаклизмом 2008-2009 гг. Платежеспособный спрос упал всерьез и надолго, и рынку придется к этому приспособливаться через снижение цен на жилье, считают специалисты аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU».

Наступление осени 2015 г. не привело к значительному росту спроса: по данным риелторских агентств, покупательская активность на вторичном рынке в сентябре, с началом нового делового сезона, увеличилась лишь примерно на 10-13% по сравнению с провальными летними показателями. И это несмотря на очередную волну девальвации рубля в августе – хотя в конце прошлого года такой же процесс спровоцировал настоящий ажиотаж на рынке.

Таким образом, надежды на скорое восстановление рынка недвижимости по аналогии с прошлым кризисом, когда признаки оживления появились уже к осени 2009 г., оказались тщетны. В этот раз речь идет явно не о классическом кризисе, когда после схлопывания ценовых пузырей достаточно быстро возобновляется экономический рост, а о новой реальности, возникшей в результате самого серьезного после распада СССР конфликта с Западом, кардинального изменения баланса спроса и предложения на сырьевых рынках и, соответственно, исчерпания потенциала существующей экономической модели, основанной на росте потребления.

Введенные против России санкции закрыли отечественным банкам и компаниям доступ к дешевым западным кредитам, иностранные инвесторы ушли с фондового рынка, усилился отток капитала за рубеж, из-за обвала цен на энергоресурсы в федеральной казне образовалась изрядная дыра, которую не удастся заткнуть даже с помощью рекордного ослабления национальной валюты. Поэтому государство вместо того, чтобы поддержать страдающую от дефицита ликвидности экономику, вынуждено сворачивать инвестиции.

Согласно прогнозам всегда оптимистичного Минэкономразвития, в 2016 г. отечественный ВВП увеличится на 0,7%, но исключительно благодаря восстановлению запасов в промышленности, а потребление и инвестиции продолжат сокращаться. При этом доходы населения, от которых в том числе зависит платежеспособность покупателей жилья, даже в 2018 г. не достигнут уровня 2014 г. В целом, по мнению практически всех экспертных институтов, как отечественных, так и зарубежных, без структурных реформ российская экономика в ближайшие годы обречена на стагнацию.

Для рынка недвижимости все это означает, что спрос на жилье в ближайшие годы не восстановится. «Шальные деньги», питавшие рынок с середины 2000-х гг., ушли из России. Надолго, может быть, на десятилетия. А следовательно, уровень цен, сложившийся в эпоху «всеобщего изобилия», более не соответствует финансовым возможностям покупателей и нуждается в серьезной корректировке. В кризис ситуация с коммерческой недвижимостью всегда хуже, чем на рынке жилья, так как коммерческие объекты, в отличие от крыши над головой, не являются предметом жизненной необходимости. Наиболее тревожная ситуация складывается в

офисном сегменте, где кризис перепроизводства наложился на общеэкономический. По данным *Cushman & Wakefield*, в сентябре в Москве пустовало примерно 2 млн кв. м офисов класса В, или 14% от всего объема таких помещений, и 1 млн кв. м офисов класса А – это 31% предложения. Ставки аренды падают и в рублях, и в долларах - в первом полугодии 2015 г. московские офисы подешевели на 22,4%, поставив мировой рекорд по этому показателю. Так что, по всей видимости, офисный рынок в итоге окажется главной жертвой кризис⁵

Социально-экономическое положение Курганской области за январь-февраль 2016 года

В январе-феврале 2016 года наблюдалось снижение экономической активности в регионе: снизились объемы промышленного производства, производства продукции сельского хозяйства, строительства, оборота розничной торговли, платных услуг. Увеличилось количество безработных.

Вместе с тем, выросли объемы добычи полезных ископаемых, некоторых видов обрабатывающих производств (химического производства, производства пищевых продуктов, металлургического производства и производства готовых металлических изделий, текстильного и швейного производства), увеличился грузооборот автомобильного транспорта. Значительно ниже уровня соответствующего периода прошлого года инфляция.

Промышленное производство. В январе-феврале 2016 года по сравнению с аналогичным периодом 2015 года индекс промышленного производства в Курганской области составил 93,1%, отгружено продукции на 15,9 млрд. рублей. Определяющее влияние на динамику промышленного производства оказывают занимающие в структуре около 74% обрабатывающие производства. Отгружено продукции на 11,7 млрд. руб., индекс производства составил 94,4% к соответствующему периоду 2015 года. Причина – снижение производства машин и оборудования на 17,2%, электрооборудования на 19%, транспортных средств и оборудования на 14,5%.

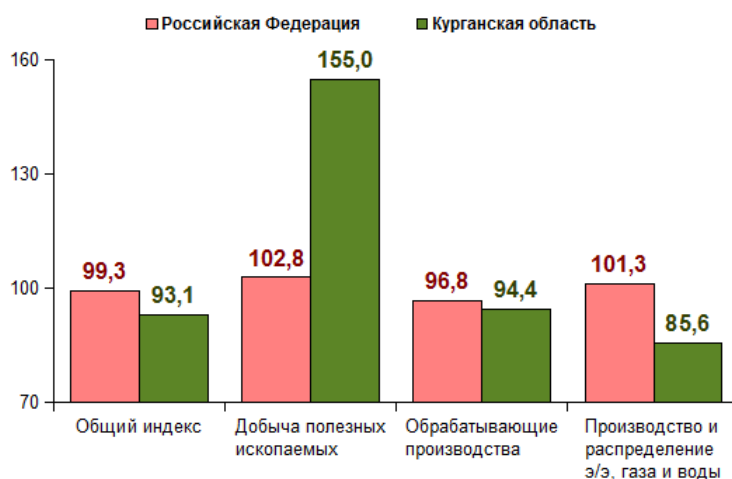


Рисунок 5. Индексы промышленной деятельности за январь-февраль 2016 года (в % к соответствующему периоду 2015 года)

Вместе с тем, к соответствующему периоду прошлого года увеличилось производство пищевых продуктов – на 7,1% к соответствующему периоду 2015 года, химическое производство – на 4,1%, текстильное и швейное производство – в 2,9 раза, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий – на 1,1%. Обработка древесины и производство изделий из дерева осталось на уровне соответствующего периода 2015 года (100%).

Развитие агропромышленного комплекса. Индекс физического объема продукции сельского хозяйства, произведенной хозяйствами всех категорий составил 93,5% к январю-февралю 2015 года, в сельхозорганизациях — 98,7%.

За январь-февраль 2016 года хозяйствами всех категорий реализовано на убой 6,9 тыс. тонн скота и птицы в живом весе (97% к уровню 2015 года), произведено 33,2 тыс. тонн молока (89,1%), получено 14,3 млн. штук яиц (99,5%).

Транспорт. За два месяца 2016 год грузооборот автомобильного транспорта увеличился к соответствующему периоду 2015 года на 1,7%. Пассажирооборот автомобильного транспорта составил 92,7% к январю-февралю 2015 года.

⁵ <http://www.irm.ru/articles/38964.html>

Строительство. Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-феврале 2016 года на территории области составил 835 млн. руб., это на 44,7% меньше уровня того же периода 2015 года в сопоставимых ценах. Причина — неплатежеспособность заказчиков и снижение заказов на работы.

Введены в действие жилые дома общей площадью 19,4 тыс. кв. метров, что составило 28% к январю-февралю 2015 года. Из общего объема ввода жилья 80% построено индивидуальными застройщиками.

Цены. Индекс потребительских цен на товары и услуги составил в феврале 2016 года 100,8% к январю текущего года. С начала 2016 года потребительские цены увеличились на 1,7% к декабрю 2015 года, что ниже уровня соответствующего периода прошлого года на 4,9 процентного пункта. Продовольственные товары подорожали за два месяца на 2,0%, непродовольственные товары — на 1,4%, платные услуги — на 1,7%.

Цены производителей промышленных товаров уменьшились на 0,2% к декабрю 2015 года, на продукцию сельского хозяйства — на 0,9%. Тарифы на грузовые перевозки остались на уровне декабря. Среди услуг значительный рост цен к декабрю 2015 года отмечен на услуги пассажирского транспорта — на 4,6%, жилищные услуги — на 2,7%, бытовые услуги — на 1,8%, услуги образования — на 1,9%.

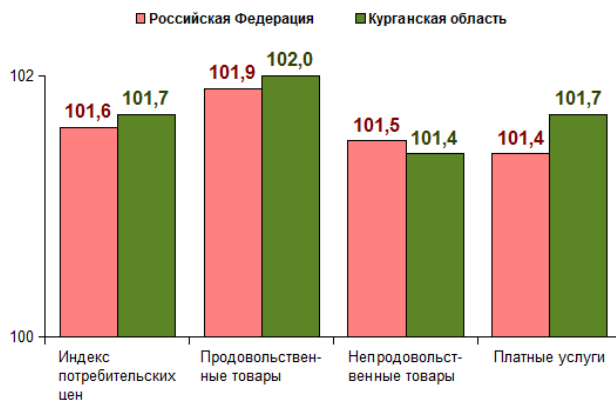


Рисунок 6. Индексы потребительских цен (февраль 2016 года в % к декабрю 2015 года)

Стоимость минимального набора продуктов питания в Курганской области составила в феврале 2016 года 3538,6 руб. — наименьшая среди субъектов Уральского федерального округа (в Тюменской — 4376,9 руб., в Свердловской — 3873,4 руб., в Челябинской — 3548,5 руб.) и на 3% ниже среднероссийского уровня (3649,8 руб.)

Потребительский рынок. Снижение реальных денежных доходов изменило потребительское поведение населения (отказ от необязательных покупок, переход на более дешевые продукты, нарастание сберегательных настроений). А сокращение потребления оказывает негативное влияние на розничную торговлю и другие отрасли, связанные с розничным спросом.

Оборот розничной торговли с начала 2016 года составил 20 млрд. руб., что в сопоставимых ценах на 9,9% меньше января-февраля 2015 года. В структуре оборота розничной торговли 50% приходилось на пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия, 50% — на непродовольственные товары. Оборот розничной торговли на 96,9% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими свою деятельность в стационарной торговой сети.

Оборот общественного питания в январе-феврале 2016 года составил 584 млн. руб., что в сопоставимых ценах на 8,7% меньше аналогичного периода 2015 года.

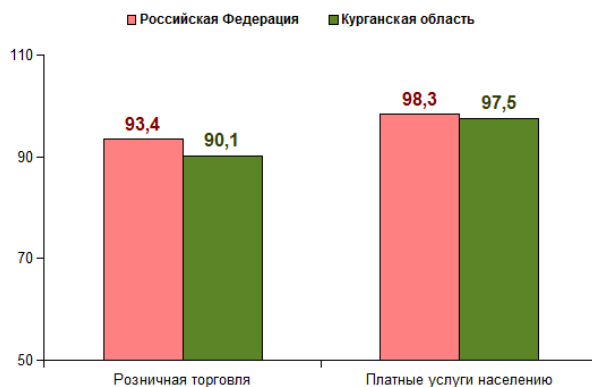


Рисунок 7. Динамика оборота розничной торговли, платных услуг населению (январь-февраль 2016 года в % к соответствующему периоду 2015 года в сопоставимых ценах)

Рынок труда. На конец февраля официально зарегистрированы в органах государственной службы занятости в качестве безработных 8,8 тыс. чел. Численность безработных по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличилась на 16,5%. В феврале при содействии служб занятости трудоустроено 1042 человека. Уровень зарегистрированной безработицы на конец февраля составил 2,1% экономически активного населения.



Рисунок 8. Уровень зарегистрированной безработицы, в %

Уровень жизни. Среднедушевой денежный доход в январе 2016 года сложился в сумме 15706 руб. (на 1,9% выше соответствующего периода 2015 года).

Реальные денежные доходы населения (доходы, скорректированные на индекс потребительских цен) уменьшились к январю 2015 года на 8,7%.

Средняя начисленная заработная плата работников организаций составила за январь 2016 года 20931,4 руб., 102,8% к январю 2015 года. Реальная заработная плата (с учетом инфляции) к соответствующему периоду 2015 года составила 92,9%.

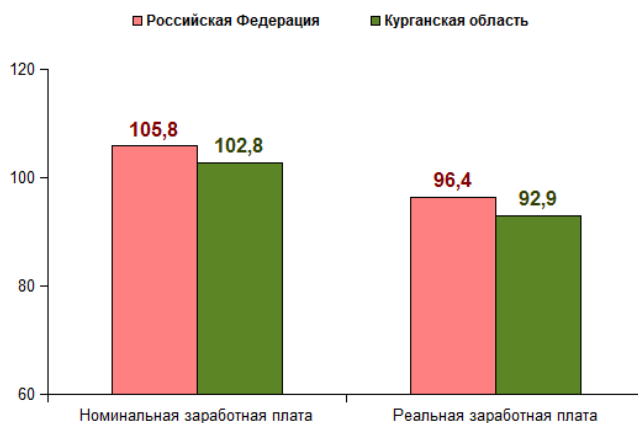


Рисунок 9. Динамика заработной платы (январь 2016 года в % к соответствующему периоду 2015 года)

На конец февраля 2016 года число детей в малообеспеченных семьях, на которых назначены ежемесячные пособия составило 104,8 тыс. человек. С начала 2016 года выплачено пособий на 58,0 млн. руб.⁶

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из рассматриваемого сегмента, с указанием интервала значений цен.

За 2015 г. рынок качественной складской недвижимости в России пополнился на 1,5 млн м², что на треть меньше показателя 2014 г. Из них в Московском регионе было построено и введено в эксплуатацию 878 600 м², в Санкт-Петербурге — 168 400 м², в регионах России — 439 000 м². Данный объем нового строительства в регионах превышает аналогичный показатель 2014 г. на 15,5%.

Общий объем качественного предложения в России на конец 2015 г. составил 18,5 млн м²: 64% из них расположены в Московском регионе, 14% — в Санкт-Петербурге, по 4% — в Екатеринбурге и Новосибирске. Наибольший объем нового строительства в регионах наблюдался в таких городах, как Челябинск (104 800 м²), Ростов-на-Дону (73 140 м²), а также в Самаре, Краснодаре, Воронеже. Особенно стоит отметить крупные высокочассные объекты, построенные в Челябинске — ТЛК «Южно- уральский» (82 320 м²) и Ростове-на-Дону — a2logistic (61 140 м²).

Таблица 8.2.

Основные индикаторы рынка		
ПОКАЗАТЕЛЬ	2014	2015
Общий объем предложения, млн м ²	17,0	18,5
Объем ввода, тыс. м ²	2,4	1,5 ↓
Объем ввода на региональном рынке (не включая Москву и Санкт-Петербург), тыс. м ²	380	439 ↑
Общий объем сделок, тыс. м ²	1,78	1,84 ↑
Общий объем сделок на региональном рынке, тыс. м ²	410,5	249,7 ↓
Уровень вакантных помещений на региональном рынке, %	2,1	3,8 ↑
Средняя ставка аренды на региональном рынке, руб./м ² /мес.*	300	270 ↓
Средняя цена продажи, руб./м ² *	43 000	41 000 ↓

* Здесь и далее по тексту ставка аренды не включает НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи, цена продажи не включает НДС
Источник: Colliers International

Около 34% нового строительства в регионах в 2015 г. пришлось на объекты, которые возводились под клиента по системе built-to-suit, например, X5 Retail Group. Стоит отметить, что крупные федеральные девелоперы все неохотнее выходят на региональные рынки со спекулятивными проектами, поскольку спрос на складскую недвижимость остается на довольно невысоком уровне, стоимость строительства мало отличается от московского рынка, а ставки аренды и цена продажи значительно ниже, что делает данный подход к строительству нецелесообразным. У девелоперов существует высокий риск того, что их объект останется не заполненным арендаторами, а также невелика вероятность найти покупателя на готовый складской комплекс, который обладает стандартными качествами и может не соответствовать требованиям клиента.

⁶ <http://economic.kurganobl.ru/5525.html>

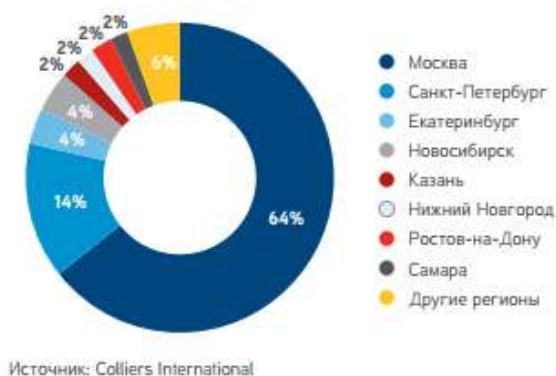
Распределение общего объема предложения в 2015

Рисунок 10.

Спрос

Несмотря на высокую активность арендаторов и покупателей складских площадей в Московском регионе в 2015 г., в регионах России (не включая Москву и Санкт-Петербург) данный показатель снизился на 40% по сравнению с предыдущим рекордным годом и составил порядка 250 000 м².

Наибольшая активность наблюдалась в Новосибирске (было арендовано около 52 000 м²), в Екатеринбурге (более 32 500 м²), Перми (26 400 м²) и Владивостоке (около 20 000 м²).

Основными потребителями качественных складских помещений в 2015 г. стали крупные торговые компании, их доля составила около 75% (ритейлеры — 67,6%, дистрибьюторы — 7,4%). Самым активным ритейлером в регионах в 2015 г. стала компания X5 Retail Group, которая как арендовала складские комплексы в готовых объектах, так и заключала договоры на строительство распределительных центров для торговых сетей «Пятерочка», «Карусель» и «Перекресток» в формате built-to-suit.

Доля производственных компаний (среди которых Mars, Royal Canin, Tarkett RUS) в общем объеме сделок составила чуть более 17%. А доля логистических операторов и вовсе не существенна, особой активности с их стороны в 2015 г. в регионах России не наблюдалось, хотя в 2014 г. их доля составляла порядка 14% от общего объема сделок.

Баланс рынка

Средний уровень вакантных складских помещений в регионах России составил порядка 3,8% в 2015 г. Наибольший объем свободных площадей от общего предложения на рынке региона отмечается в Челябинске — 31,6%. Данный скачок можно объяснить вводом в эксплуатацию нового крупного спекулятивного объекта — ТЛК «Южноуральский». Также довольно значительный объем свободного предложения от общего объема на рынке наблюдается в Самаре и Краснодаре (18,7% и 12,1% соответственно) в первую очередь в связи с освободившимися помещениями в давно построенных объектах, не нашедших арендаторов в 2015 г. В связи с экономической ситуацией в России, большими объемами свободного предложения и низким спросом в регионах, средняя ставка аренды скорректировалась и составила порядка 270 руб./м²/мес.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

В соответствии с анализом наиболее эффективного использования объект отнесен к производственно-складской недвижимости. Ниже в таблице представлена классификация складской недвижимости⁷, в соответствии с которой объект относится к низкокласной складской недвижимости (класс C).

⁷ http://www.pro-sklad.com/articles/articles_268.html

Таблица 8.3.

Параметр / Класс	A+	A	B+	B	C	D
Тип складского здания	Современное, из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, прямоугольной формы	Современное, из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, прямоугольной формы	Прямоугольной формы, вновь построенное / реконструированное	Прямоугольной формы, вновь построенное / реконструированное	Капитальное производственное помещение / утепленный ангар	Подвальные помещения / объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения / ангара
Этажность	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1, 2 этажа	1, 2 этажа	1 этаж
Грузовые лифты/подъемники	Нет	Нет	Нет	Грузоподъемность не менее 3 тонн (не менее 1 на 2000 кв.м.)	Грузоподъемность не менее 3 тонн (не менее 1 на 2000 кв.м.)	Нет
Колонны	Нет / шаг колонн не менее 12 метров	Нет / шаг колонн не менее 9 метров	Нет	Нет	Нет	Нет
Расстояние между пролетами	Не менее 24 метров	Не менее 24 метров	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь застройки	40-45%	40-45%	40-45%	Нет	Нет	Нет
Пол (ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли)	Есть	Есть	Есть	Асфальт или бетон без покрытия	Асфальт, бетонная плитка, бетон без покрытия	Нет
Высота потолков (стеллажи)	Не менее 13 метров, (6-7 ярусов)	Не менее 10 м (несколько уровней)	От 8 м	От 6 м	От 4 м	Нет
Температурный режим	Регулируемый	Регулируемый	Регулируемый	Система отопления	Система отопления	Система отопления
Система пожарной сигнализации и пожаротушения	Автоматическая	Автоматическая	Автоматическая	Есть	Есть	Есть
Система вентиляции	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Охрана по периметру территории	Нет	Нет	Нет	Есть	Есть	Есть
Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers)	Есть (Не менее 1 на 500 кв.м.)	Есть (Не менее 1 на 700 кв.м.)	Есть (Не менее 1 на 1000 кв.м.)	Нет	Есть (Ворота на нулевой отметке)	Нет
Пандус для разгрузки автотранспорта	Нет	Нет	Есть	Есть	Есть	Есть
Автономная электроподстанция и тепловой узел	Есть	Есть	Есть	Есть	Нет	Нет
Площадки для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Парковка для легковых автомобилей	Есть	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет
Офисные помещения на складе	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Вспомогательные помещения при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала)	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Нет
Система учета и контроля доступа сотрудников	Есть	Есть	Есть	Есть	Нет	Нет
Телекоммуникации	Опτικο-волоконные	Опτικο-волоконные	Опτικο-волоконные	Есть	Есть	Есть
Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория	Есть	Есть	Есть	Нет	Нет	Нет
Расположение вблизи центральных магистралей	Есть	Есть	Есть	Нет	Нет	Нет
Профессиональная система управления	Есть	Есть	Есть	Нет	Нет	Нет
Опытный девелопер	Есть	Есть	Есть	Нет	Нет	Нет
Ж/Д ветка	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть

* Серым цветом выделены желательные, но необязательные параметры

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из рассматриваемого сегмента, с указанием интервала значений цен.

Рынок на нежилые, офисные, производственные и др. помещения находятся в стадии формирования. Множество объектов нежилого фонда в городе Кургане, а особенно, в удаленных районных центрах, не имеют эффективного собственника, соответственно, не приносят доход и находятся в плачевном, полуразрушенном состоянии, предложения практически отсутствуют.

Наибольшее количество сделок регистрируется на рынке торговых и складских помещений, как наиболее развитого сегмента рынка нежилой недвижимости г. Кургана. Продажа крупных производственных помещений (площадью свыше 1000м) явление нечастое. Собственники производственных помещений большей частью предпочитают или их использовать, или сдавать в аренду, поэтому основная часть предлагаемых к продаже площадей располагается в отдаленных районах города, требует значительных капиталовложений для их

дооснащения и ремонта. Несмотря на то, что производственные помещения предприятий, пользуются достаточным спросом, вполне очевидно, что на рынке существует множество неиспользуемых помещений. Предложений по сдаче производственных помещений представлено мало.

На рынке аренды производственных помещений спросом в настоящее время пользуются небольшие помещения до 1000 м², приспособленные для организации малого бизнеса.

Арендные ставки для производственных - складских помещений лежат в диапазоне от 50 рублей за «холодные» помещения. Отапливаемые помещения сдаются в аренду за 90 до 200 рублей за один м² в месяц.

Наиболее дорогие коммерческие объекты имеют следующие характеристики:

- промышленные базы, логистические комплексы, имеющие в своем составе: производственные и складские здания, офисные помещения, различного рода подъемные механизмы (кран-балки, тельферы), ж/д тупики, вспомогательные здания и сооружения (котельные, трансформаторные подстанции, скважины); имеются все виды инженерных коммуникаций, удобные подъездные пути. Здания в составе современных складских комплексов с необходимой инфраструктурой. Состояние помещений – хорошее и отличное. В цену объекта также входит крупный по площади земельный участок;

- помещения в современных логистических и складских комплексах новой постройки, с развитой локальной инфраструктурой.

Рынок земель под строительство коммерческих объектов Курганской области и г. Кургана развивается соизмеримо рынку коммерческой недвижимости и имеет умеренный темп. Продажа, покупка земель под строительство коммерческих объектов не носит массовый характер. Срок экспозиции объектов таких земельных участков составляет 6-12 месяцев, об этом свидетельствуют данные информационных порталов и результаты интервьюирования продавцов, что так же говорит о превышении предложения над спросом в данном сегменте рынка.

Стоимость земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде зависит от наличия разрешения на строительство, проектной документации. Это объясняется большими затратами на смену прав незастроенных земельных участков (Постановление Правительства Курганской области от 13 ноября 2007г. №446 «Об установлении цены находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков и порядка оплаты земельных участков, находящихся в собственности Курганской области и государственная собственность на которые не разграничена на территории Курганской области»).

Как правило, стоимость застроенного земельного участка входит в цену предложения объекта коммерческой недвижимости как комплекса в целом. Это объясняется разрешенным видом использования земельного участка и возможностью получения наибольшего дохода при его использовании.

На сегодняшний день земельный рынок в Курганской области развит ограниченно.

В настоящее время город Курган разделен на следующие районы исторически сложившейся застройки, каждый из которых характеризуется определенной степенью градостроительной ценности:

- Центральный район (Центр деловой активности);
- Поселки Западный, Энергетики, Рябово, Северный, Ново-Северный, бульвар Солнечный;
- Микрорайон Заозерный;
- Поселок Восточный;
- Микрорайон Шевелевка;
- Торгово-промышленные зоны

Центральный район на карте города ограничен р. Тобол, железной дорогой, ул. Половинской, ул. Сухэ-Батора.

Старый город, где соседствуют постройки рождения до 1918 года с современными жилыми домами. Максимальная концентрация административных, социальных, образовательных, медицинских учреждений, банков и коммерческих объектов. Кроме того, в этой части города находятся три завода: бывший завод деревообрабатывающих станков, признанный банкротом и распроданный по частям в 2004 году; завод ЭМИ, здания и помещения которого в большей части сданы в аренду и завод «Кургансельмаш», работающий с неполной загрузкой и в настоящее время активно предлагающий к продаже часть своих цехов и помещений.

Новое строительство в центральном районе затруднено и ограничено по ряду причин: в связи с высокой плотностью существующей застройки, наличием большого количества зданий-памятников архитектуры, запредельной нагрузкой на существующие инженерные коммуникации. При такой ситуации имеется возможность строительства, как правило, высотных жилых домов отдельными вкраплениями в существующие районы.

Близость к административно-деловому центру города существенно влияет на структуру спроса и стоимость объектов недвижимости, как приобретаемых, так и вновь строящихся. Спрос и цены на торгово-офисные площади в центре города, высоки. Большим спросом пользуются небольшие помещения площадью до 100 кв.м., расположенные на первых этажах жилых домов в наиболее «ходовых» местах, как на вторичном рынке, так и во вновь строящихся домах. Строительство новых объектов резко ограничено. Это связано с рядом причин: высокой плотностью застройки, отсутствием свободных земельных участков под строительство, наличием большого количества зданий-памятников архитектуры, запредельной нагрузкой на существующие инженерные коммуникации. Строительство новых объектов возможно лишь при условии сноса существующих. Под снос попадает, как правило, жилой индивидуальный сектор или ветхое малоэтажное полублагоустроенное жилье, что значительно увеличивает затраты на строительство объекта в целом и приводит к увеличению продажной цены 1м² общей площади нового строительства.

Поселки Западный, Энергетики, Рябово, Северный, Ново-Северный, бульвар Солнечный. Жилая застройка представлена 3-9 этажными домами вперемежку с частным сектором. Часть объектов нежилого фонда в этих районах г. Кургана не имеют эффективного собственника, соответственно не приносят доход и находятся в полуразрушенном состоянии. Данные районы находятся на значительном удалении от центра города. Инфраструктура не развита, затруднено транспортное сообщение, отсутствуют современные инженерные коммуникации, низкая плотность жилой застройки. Положение осложняется еще тем, что часть районов города (поселок Восточный, район аэропорта, часть поселка Западный) находятся в зоне возможного паводка, поселки Северный и Ново-Северный расположены в болотистом месте, а поселки Энергетиков, Западный, бульвар Солнечный являются неблагополучными по экологии, по причине соседства с Заводом «Синтез» по производству медпрепаратов и Курганской ТЭЦ. Эти факты снижают спрос и цены на жилье, расположенное в данных районах. Данные районы города характеризуются отсутствием нового строительства объектов нежилой недвижимости.

Микрорайон Заозерный. «Спальный» район города, район массовой многоэтажной застройки, с наибольшей перспективой развития на ближайшие 15 лет. Жилье улучшенной планировки, с достаточно умеренной ценой квадратного метра, так как не обременено сносом. В настоящее время активно застраивается. Имеются перспективы массового строительства на свободных площадях. Преобладают 9-ти этажные дома 84 и 121 серии. Развитая социальная инфраструктура. Нежилая недвижимость представлена торговыми помещениями, парикмахерскими, аптеками, отдельно стоящими магазинами, учебно-воспитательными и лечебными учреждениями. Административных и производственных зданий нет. Экологически сравнительно благополучный район. Недостаток – транспортная удаленность от делового центра-8-10 км и перегруженность транспортных магистралей в часы пик. Район рассчитан на среднего потребителя.

Поселок Восточный. Зона максимального риска наводнения, пойма реки Тобол. В наводнение 1994 года вода поднялась на отметку более 1 метра над уровнем чистого пола первого этажа в жилых и нежилых объектах. Поселок Восточный застроен в основном частным сектором, бараками, пятиэтажными кирпичными домами. Экология неудовлетворительная. Рядом очистные сооружения и аэропорт. Нежилая недвижимость представлена мелкими магазинами, небольшими торговыми центрами, административными зданиями городских электрических и тепловых сетей, базой и административным зданием ТУСМ-7 по ул. Крутикова.

Микрорайон Шевелевка. Указанное наименование не является официальным, однако сложилось исторически, активно используется жителями города для географического определения района. Это спальный район с домами относительно новой постройки начала 90-х годов. Основное расположение вдоль реки Тобол. Район характеризуется, как экологически чистый. Ограничен с разных стороны набережной реки Тобол и Центральным парком культуры и отдыха.

Жилье в Шевелевке пользуется повышенным спросом покупателей в силу близости района к центральной части города (менее 4 км.) и одновременно его экологичности: расположен в удалении от активных транспортных артерий и вблизи центрального парка. Уровень цен на

жилиую недвижимость в микрорайоне один из самых высоких в городе, поскольку здесь преобладают квартиры с улучшенной планировкой, либо построенные по спецпроектам, значительной площади.

Микрорайон соединен с центральной частью города улицей Пушкина. В последнее время наметилась тенденция к транспортной перегруженности, поскольку в период с 2000 по 2013г. построено и введено в эксплуатацию несколько многоквартирных многоэтажных жилых домов. Удобный заезд в микрорайон представлен улицей Криволапова, иные пути въезда отсутствуют.

Привлекательность проживания в этом районе обусловлено тем фактом, что в нем отсутствуют промышленные предприятия, он изолирован от деловой части города.

Помимо жилых домов в микрорайоне имеются: три детских сада, общеобразовательная школа, поликлиника, физкультурно-оздоровительный комплекс, филиал ОАО Сбербанк России, Управление пенсионного фонда, продовольственные и хозяйственные магазины, аптеки.

В микрорайоне не имеется крупных офисно-торговых центров и предприятий. Это объясняется низким уровнем деловой активности и развития бизнеса присущее жилому (спальному) микрорайону.

Торгово-промышленная зона города представляет собой сектор, ограниченный улицами Омская, проспект Голикова и улицами поселка Северный. А так же сектор, расположенный в прицентральной части города, район бывшего завода КЗКТ, ограниченный улицами Небезина, Коли Мяготина и Бажова. В данном секторе преимущественно преобладают торгово-производственные предприятия, оптово-розничные базы, имеются небольшие участки жилой застройки.

Рынок коммерческой недвижимости Кургана, развит в относительно не большой степени, об этом свидетельствует не сбалансированный ценовой диапазон на объекты коммерческой недвижимости. На рынке преобладают предложения объектов административного и офисного назначения.

Диапазоны цен на коммерческую недвижимость представлен в таблице ниже.

Таблица 8.4.

Район города	Стоимость, руб./кв.м.
Центр города	Офисные помещения – 25 000-50 000 руб. Магазины – 25000–60 000 руб. Производственные, складские помещения - предложения практически отсутствуют – 3 500 до 10 000 руб. Земельные участки – сделок и предложений немного.
П. Восточный, п. Энергетики, п. Северный, п. Рябово, р-н КЗКТ	Офисные помещения –15000-25000 руб. Магазины – 15000–25000 руб. Производственные, складские помещения – 2500 – 10000 руб. Земельные участки – 50-200 руб.
Ул. Омская, пр. Машиностроителей	Офисные помещения –15000-25000 руб. Магазины – 15000–25000 руб. Производственные, складские помещения – 2500 – 10000 руб. Земельные участки – 50-200 руб.
Мкр. Заозерный	Жилой район города, отсутствие производственных, складских помещений и зданий. Магазины – 30000 - 50000 рублей

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

При исследовании рынка сделок (предложений) в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок (предложений) изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы.

В рамках анализа рынка объектов оценки были выделены следующие основные ценообразующие факторы, в дальнейшем использованные оценщиком при определении стоимости:

- *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);*
- *Местоположение объекта;*
- *Площадь объекта недвижимости;*
- *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);*
- *Сервис и дополнительные улучшения.*

Далее подробнее проанализируем влияние факторов на изменение стоимости объекта.

1. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних сервитутами или договорами аренды, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

1.1. Отличие качеств права на объект оценки проявляется в случае, когда собственник участка при сделке передает покупателю не Право владения и пользования, а право аренды или иное имущественное право на земельный участок. В данном случае поправка оценивается путем капитализации изменений платежей за пользование землей.

В случае, если передаваемые права по сделке совпадают с правами оцениваемого объекта, корректировка на качество прав не применяется.

2. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по предполагаемой сделке. При этом возможны варианты:

2.1. Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

2.2. Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае должна осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

В случае, если условия финансирования сделки являются типичными, то есть отсутствует льготное кредитование продавцом или расчет по сделке осуществляется денежными средствами, то корректировка на условия финансирования не применяется.

3. Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

3.1. Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

3.2. Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собою отношениями купли-продажи и аренды одновременно.

Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые помещения (полностью или частично) в течение длительного времени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок.

Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить, исходя из условия, что продавец кредитует покупателя.

К данным элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи.

В случае, если в предполагаемой сделке с объектом-аналогом отсутствует финансовое давление на сделку и покупатель и продавец не связаны между собой отношениями купли-продажи и аренды одновременно, корректировка на условия продажи не применяется.

4. Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отклонения цены предложения от цены сделки.

4.1. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом (либо выставлением его на продажу) до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю (либо выставленные на продажу) в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один квартал.

Приближенная оценка величины поправки на время сделки (дату оферты) с объектом-аналогом может осуществляться на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок (предложений) с недвижимостью в различных сегментах рынка.

В случае, если с момента выставления объекта-аналога на продажу (совершения сделки с объектом-аналогом) до даты оценки не прошло более шести месяцев (шесть месяцев обосновывается требованием п. 26 главы IV Федеральных стандартов оценки ФСО №1 считать итоговую величину рыночной стоимости рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев, т.е. предполагается что в течении 6 месяцев изменения рынка несущественны), корректировка на изменение цен во времени не применяется.

В случае, если с момента выставления объекта-аналога на продажу (совершения сделки с объектом-аналогом) до даты оценки прошло более 6 месяцев, корректировка на изменение цен во времени определяется на основе инфляционных данных за период, превышающий 6 месяцев.

Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости или на основе данных лиц, занимающихся реализацией объекта-аналога о возможной величине скидки на объект.

В случае, если для объекта-аналога известна цена сделки, то корректировка на отличие цены предложения от цены сделки не применяется.

5. К факторам местоположения относятся:

5.1. Местоположение;

5.2. Экологическая чистота среды

Местоположение одновременно учитывает удаленность от административного центра, транспортную доступность объекта при подборе аналогов по данному фактору.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок (предложений) с объектами-аналогами и объектом оценки учитывается при корректировке цен сделок (предложений) техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

В случае, если местоположение объекта-аналога и объекта оценки совпадает, корректировка на местоположение не применяется. В случае, если местоположение объекта оценки и объекта-аналога отличается, корректировка на местоположение определяется методом парных продаж или экспертно.

6. К физическим характеристикам относятся:

6.1. Техническое состояние здания.

6.2. Назначение здания;

6.3. Общая площадь

Корректировки по различиям факторов этой группы осуществляются на основании сравнения цен сделок.

В случае, если техническое состояние здание, в котором расположен объект оценки отличается от технического состояния зданий, в которых расположены объекты-аналоги необходимо сделать корректировку на данный параметр, если разница в техническом состоянии зданий не принципиальна, корректировка не применяется.

В случае, если назначения здания, в котором расположен объект оценки и здания в которых расположены объекты-аналоги отличаются необходимо сделать корректировку, при отсутствии разницы в данном параметре корректировка не требуется.

В случае, если площадь оцениваемого объекта сопоставима с площадями объектов-аналогов, корректировка на площадь участка не применяется.

В случае же, если площадь оцениваемого объекта значительно отличается от площади объектов-аналогов, необходимо ввести корректировку.

7. К экономическим характеристикам относятся:

7.1. Текущее использование объекта

Если использование объекта оценки и объектов-аналогов совпадает, то корректировка по данному параметру не требуется. В том случае, если использование объектов разное, требуется введение корректировки. Корректировки по различиям факторов этой группы осуществляются на основании сравнения цен сделок.

8. К сервису и дополнительным улучшениям относятся:

8.1. Телекоммуникации;

8.2. Обеспеченность и техническое состояние инженерных коммуникаций;

8.3. Наличие парковки;

8.4. Наличие систем безопасности;

8.5. Вентиляция и кондиционирование

Наличие дополнительных телекоммуникаций увеличивает стоимость объекта, т.к. сокращает затраты на подключение к коммуникационным системам. Если набор коммуникационных систем у объекта оценки и объектов-аналогов одинаковый, корректировка по данному параметру не требуется, если набор коммуникаций отличается, корректировка требуется на разницу в коммуникациях.

Наличие инженерных систем является обязательным для всех помещений, в том случае, если набор инженерных систем у объекта оценки или объектов-аналогов неполный необходимо провести корректировку. Если набор инженерных систем одинаков, корректировка по данному параметру не требуется.

Наличие парковки увеличивает стоимость объекта, т.к. делает объект более привлекательным в лице потребителей. Если у объекта оценки и объектов-аналогов парковка одинаковая (или хаотичная или организованная) корректировка по данному параметру не требуется.

Наличие систем безопасности также влияет на стоимость объекта оценки.

Корректировка по данному параметру требуется в том случае, если у объекта оценки и объектов-аналогов имеются разные системы безопасности (или пожарная, или охранный) или если у объекта оценки или у объектов-аналогов системы безопасности отсутствуют.

В случае если у объекта оценки и у объектов-аналогов имеется разница в системе вентиляции, требуется введение корректировки. Если данная разница отсутствует, корректировка не требуется.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости»⁸ под редакцией Лейфера Л.А. 2014 г. (далее «Справочник оценщика недвижимости») выделяют следующие факторы, влияющие на стоимость:

⁸ Том 1, стр. 148.

Таблица 8.5.

Название фактора	Вес фактора
Местоположение	0,14
Физическое состояние здания	0,11
Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
Наличие отопления	0,11
Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
Материал стен	0,07
Наличие железнодорожной ветки	0,07
Этаж расположения	0,04
Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,04
Доступная электрическая мощность	0,04
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
Рабочая высота потолка	0,04
Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	0,04
Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,04

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

Основной тенденцией последних лет на рынке коммерческой недвижимости стал выход на первый план макроэкономических факторов, которые оказывают все больше влияния на его развитие. При этом значимость локальных становится менее заметной. Даже дефицит предложения, наблюдающийся в отдельных сегментах, уже не приводит к существенному росту цен и арендных ставок. Отношение игроков рынка к перспективам его развития становится все более пессимистичным.

Положение усугубилось под влиянием политических факторов. Стремительная девальвация рубля крайне негативно отразилась на активности предпринимателей. В условиях неопределенности бизнес не может принимать долгосрочных решений о покупке или аренде площадей и это будет оставаться одной из ключевых проблем рынка коммерческой недвижимости в ближайшие месяцы.

Вполне вероятно, что многие проекты складских комплексов не будут реализованы в ближайшие 2-3 года, а в отдельных случаях девелоперы могут и вовсе отказаться от своих планов. В итоге объемы строительства в ближайшие два года будут сокращаться.

В ближайшей перспективе объем вакантных площадей на рынке аренды будет расти. В ближайшее время он может составить 5-7 % в качественном сегменте и 10 % и более для складов класса В, С и D.

Что касается ставок аренды, то ожидается, что их динамика в 2016 году будет отрицательной. Сценарий роста сегодня рассматривается управляющими компаниями как маловероятный. За ближайшие четыре квартала в качественном сегменте снижение может составить до 15 %, а складов класса В, С и D – до 20 %.

На рынке продажи цены предложения в первом квартале 2016 года будут стагнировать.

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Применительно к данным рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции - это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершения сделки. Характеризовать ликвидность можно подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Применима следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Таблица 8.6.

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

В текущих условиях срок экспозиции объекта оценивается более 6 месяцев, ликвидность низкая.

Согласно пункту д) ст.11 ФСО № 7. объем исследований определялся оценщиком исходя из принципа достаточности.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

9.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.⁹

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

⁹«Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО-1)».

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

9.2. Выбор и обоснование применяемых подходов и методов

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.¹⁰

Применение затратного подхода для объектов, расположенных в плотно застроенной части городской черты, предполагает большую погрешность, что в ходе взвешивания результатов может привести к искажению достоверной стоимости, полученной в результате других подходов. Оценщику не представлена техническая документация на здание склада, в связи с этим у оценщика отсутствует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. Таким образом, согласно п. 19 ФСО 1 затратный подход не применим. Более того, согласно пункту 24 в) ФСО № 7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке.

В настоящей работе, учитывая характер оцениваемого объекта недвижимости, качество и полноту имеющейся информации, оценка рыночной стоимости объекта недвижимости производится в соответствии с его наиболее эффективным использованием сравнительным и доходным подходом.

Обоснование применяемых подходов к определению рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества в данном случае обусловлено следующими факторами:

Уровень развития рассматриваемого сегмента рынка недвижимости позволяет осуществить подбор достаточного количества сопоставимых оцениваемому объектам недвижимости и с достаточно высокой точностью определить рыночную стоимость оцениваемого объекта сравнительным и доходным подходом.

В результате анализа рассматриваемого сегмента рынка недвижимого имущества были установлены факты предложения складских и производственно-складских объектов, аналогичных оцениваемому, что позволяет произвести оценку рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода методом прямого сравнительного анализа продаж.

На дату оценки на рынке имеются подобные объекты, предлагаемые в аренду. Доходный подход считается достаточно надежным при определении рыночной стоимости коммерческой недвижимости с развитым рынком аренды.

9.3. Определение стоимости сравнительным подходом

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

При применении метода прямого сравнительного анализа продаж стоимость объекта определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждый аналог сравнивается с оцениваемым объектом и в цену аналога вносятся поправки, отражающие существенные различия между ним и оцениваемым объектом.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

¹⁰ «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)».

где: k – количество аналогов;

C_o – оценка рыночной стоимости объекта оценки;

C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога;

W_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки, при этом

$$\sum_{i=1}^k W_i = 1$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta C_{ij}$$

где: C_i – цена i -го аналога;

n – количество ценообразующих факторов;

ΔC_{ij} – корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

Поскольку при оценке производственно-складских объектов каждый аналог расположен на земельном участке с индивидуальными характеристиками, этот фактор существенно влияет на стоимость единого объекта. Поэтому на первом этапе необходимо определить рыночную стоимость земельного участка под объектом оценки.

Определение стоимости земельного участка.

При сравнительном анализе Оценщик опирался на цены предложения (п. 13 ФСО №1). Такой подход, оправдан, так как потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке недвижимости, проанализирует рыночные предложения и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов аналогов.

Использовались данные оферт, существующих по состоянию на дату оценки, независимо от даты подачи Оферты.

При отборе информации не приводился анализ достоверности данных, указанных в офертах. Вся полученная из свободных источников информация считается достоверной, однако, для каждого предложения указан источник получения информации.

Выбор сопоставимых объектов проводился на основании данных сети интернет: специализированных Интернет-сайтов о продаже/аренде недвижимости. В результате анализа рынка недвижимости Оценщиком был изучен ряд предложений о продаже. Далее были выбраны аналоги с наиболее подходящими характеристиками.

Отбор аналогов осуществлялся по следующему правилу: в публичных источниках информации исследовались предложения о продаже незастроенных земельных участков складского/промышленного назначения в г. Кургане актуальных на дату оценки. Рассматривались земельные участки, которые не имеют улучшений в виде объектов недвижимости, либо имеются ветхие строения под снос. В качестве аналогов рассматривались участки вблизи оцениваемого объекта с сопоставимым местоположением.

Исходя из позиций экономической целесообразности поведения потенциальных контрагентов на свободном конкурентном рынке, в расчетах не использовались оферты с явно завышенными/заниженными значениями цен предложения. Уровень отклонения от среднерыночных цен определялся путем анализа модального и медианного уровня значений выборки.

Представленные аналоги описаны Оценщиком со слов продавцов, их представителей, посредников, или в случае невозможности связаться - данных из объявлений. Осмотр объектов-аналогов Оценщиком не производился. Соответственно, Оценщик имеет представление об аналогичных объектах, полагаясь только на предоставленную информацию.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах аналогах – представлен в Таблице 9.1.

Таблица 9.1.

Параметр	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Курган, р-н Центральный, в районе завода Корвет	Курган, р-н Восточный, Промышленная,9	р-н Рябово, ул.Чернореченская, 46
Источник	https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_43_sot._promnaznacheniya_537213517	https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_485818925	https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_2.7_sot._promnaznacheniya_761255023
Контакт продавца	908-834-63-63, Тимофей	8922-670-69-14	8-909-724-06-82
Площадь, соток	43	30	2,7
Стоимость, руб.	4 000 000	2 650 000	300 000
Удельная стоимость, руб. за сот.	93 023	88 333	111 111
Права на участок	Собственность	Собственность	Собственность
Описание	Коммуникации: электричество, газ. ЗЕМЛЯ В СОБСТВЕННОСТИ	3 земельных участка: 10, 30, 30 сот. На границе участков газ, эл-во, вода, на участке имеются нежилые строения S=90кв.м, участки выровнены твердое покрытие, земля и недвижимость в собственности. • 30 сот.-2,65 млн. руб. • 30 сот.-2,65 млн. руб. • 10 сот.-1,65 млн. руб	Продаю земельный участок 270 м.кв. Удачное месторасположение, заезд с ул. Чернореченской, 46, за автомойкой Адмирал. Дорога, рядом эл.энергия, газ.

За единицу сравнения принята цена за 1 сотку (100 кв.м.) предложения объектов аналогов. Она служит для приведения цен объектов-аналогов к общему знаменателю. Результат приведения называется «цена единицы измерения (сравнения)».

Таким образом, можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка (тексты объявлений предложений о продаже (аренде) объектов, аналитические статьи приводятся в рублях на сотку).

2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов (имеется информация для расчета: известна общая (полезная и т.п.) площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади»).

3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели (характеристики) или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен продаж сопоставимых объектов.

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования 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.

Число элементов сравнения (как ценообразующих факторов) достаточно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно-контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом.

Расчеты и объяснения корректировок представлены ниже. В данной работе применялась техника общих корректировок.

1. *Корректировка на тип цены (на торг).*

Данное различие обусловлено наличием скидки покупателю в результате проведения переговоров, предшествующих совершению сделки. Корректировка на «торг» учитывает, что цена фактической сделки по продаже объекта на вторичном рынке как правило ниже цены предложения. По данным наиболее актуального исследования¹¹ «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2 квартал 2015» (далее «Результаты экспертных оценок», проведенного Живаевым Максимом Витальевичем, для категории земли населенных пунктов под коммерческое и производственное использование скидка на торг составляет в среднем 12%.

Таблица 9.2.

Наименование объекта	Скидка на торг при продаже, %		
	мин	макс	среднее
Земельные участки под коммерческую застройку	5	19	12
Земельные участки под промышленную застройку	6	21	12

2. *Корректировка на объем передаваемых прав.*

В соответствии с принятыми допущениями, земельный участок оценивается для права временного владения и пользования. Объекты аналоги находятся у продавцов на праве собственности. В ходе анализа рынка, было установлено, что корректировка на объем передаваемых по сделке имущественных прав согласно «опросу экспертов» составляет в среднем 13%.

Таблица 9.3. Величина поправки на право собственности/аренды для земельных участков

Наименование объекта	Величина поправки (право собственности поправка=0%, указать поправку в случае права аренды), %		
	мин	макс	среднее
Земельные участки под коммерческую застройку	5	20	13
Земельные участки под промышленную застройку	5	20	13
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	5	20	13
Земельные участки под многоквартирное жилищное строительство	2	15	9
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	2	15	8

3. *Корректировка на условия финансирования*

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0%.

4. *Корректировка на условия продажи*

Финансовое давление на сделку отсутствует, кредитование продавцом покупателя не предполагается. Так как отсутствует финансовое давление при продаже объектов-аналогов, объекты-аналоги продаются посредством публичной оферты (отсутствует связь купли-продажи и аренды одновременно). Корректировка вводится в размере 0%.

5. *Корректировка на время продажи (предложения к продаже).*

В случае, если с момента выставления объекта-аналога на продажу до даты оценки прошло более шести месяцев (шесть месяцев обосновывается условием ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности» считать итоговую величину рыночной стоимости рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло более 6 месяцев, т.е. предполагается, что в течении 6 месяцев изменения рынка незначительны).

¹¹ Источник: www.noroo.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=711:rezultaty-ekspertnyh-otsenok-velichin-znachimyh-parametrov-2-kvartal-2015-g&catid=3:novosti&Itemid=10

В данном случае объявления актуальны в апреле 2016, поэтому корректировка не вносится.

6. *Корректировка на местоположение*

Объект оценки и аналоги имеют сопоставимое местоположение. Поэтому корректировки на вносятся.

7. *Корректировка на вид использования*

У объекта оценки и всех объектов-аналогов идентичное разрешенное использование – для производственно-складских объектов. Корректировка не применялась.

8. *Корректировка на масштаб (площадь) участка.*

При приобретении недвижимости различных площадей действует принцип оптовой покупки. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости», масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект аналог. В справочнике участки различной площади разбивались на отдельные классы (диапазоны площадей) и для каждого класса рассчитывались средние значения понижающего коэффициента, относящиеся к центру диапазона.

Таблица 9.4.

Диапазоны площадей объекта аналога, га	Диапазоны площадей объекта оценки, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	0,96	0,93	0,86	0,83
1-2,5	1,04	1,00	0,96	0,89	0,86
2,5-5	1,08	1,04	1,00	0,93	0,90
5-10	1,17	1,13	1,08	1,00	0,97
>10	1,20	1,16	1,11	1,03	1,00

Все рассматриваемые аналоги и оцениваемый участок находятся в одном диапазоне: их площадь менее 1 Га, следовательно корректировка не вносится.

9. *Корректировка на наличие коммуникаций.*

На оцениваемом земельном участке присутствуют необходимые коммуникации: электричество, водоснабжение, отопление. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» Лейфера Л.А. поправка на коммуникации находится в следующем диапазоне:

Таблица 9.5.

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Расширенный интервал	
Наличие коммуникаций			
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,02	1,30
Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,17	1,05	1,35
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,05	1,25

Все аналоги - незастроенные участки, расположены в черте города, окружены действующими производственно-складскими и коммерческими объектами, следовательно, коммуникации на участках доступны для подключения. Поэтому оценщик использует минимальное значение интервала.

Расчет корректировки на коммуникации представлен в таблице 9.6.

Таблица 9.6.

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Коммуникации	Эл-во, водоснабжение	Электричество, Газ	Коммуникации на границе	Коммуникации на границе
Корректировка на эл-во		0%	2%	2%
Корректировка на наличие газа		-5%	0%	0%
Корректировка на наличие водоснабжения		5%	5%	5%
Корректировка на коммуникации		0%	7%	7%

Отличия оцениваемого земельного участка и объектов аналогов по иным ценообразующим факторам несущественны.

Корректировки 1-5, относятся к условиям сделки и состоянию рынка, проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату.

Корректировки 6-9 относящиеся непосредственно к объекту оценки, производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка (корректировки суммируются и применяются к скорректированной цене после первой группы корректировок).

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов как правило должны быть близки друг к другу. Оценщиком был рассчитан коэффициент вариации, значение которого показывает однородность выборки. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. В данном случае коэффициент составляет 11,6%, значит все аналоги полезны для расчета стоимости.

Внесение корректировок и вывод итоговой величины стоимости приведено в таблице 9.7.

Таблица 9.7.

Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Курган, р-н Центральный, в районе завода Корвет	Курган, р-н Восточный, Промышленная,9	р-н Рябково, ул. Чернореченская, 46
Площадь, сот.	43	30	2,7
Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Право на участок	Собственность	Собственность	Собственность
Удельная цена, руб./сот.	93 023	88 333	111 111
Дата предложения	Апрель 2016	Апрель 2016	Апрель 2016
1. Корректировка на тип цены	-12%	-12%	-12%
Скорректированная стоимость, руб./сот.	81 860,47	77 733,33	97 777,78
2. Корректировка на объем передаваемых прав	-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная стоимость, руб./сот.	71 218,60	67 628,00	85 066,67
3. Корректировка на условия финансирования	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./сот.	71 218,60	67 628,00	85 066,67
4. Корректировка на условия продажи	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./сот.	71 218,60	67 628,00	85 066,67
5. Корректировка на время продажи	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./сот.	71 218,60	67 628,00	85 066,67
6. Корректировка на местоположение	0%	0%	0%
7. Корректировка на вид использования	0%	0%	0%
8. Корректировка на масштаб	0%	0%	0%
9. Корректировка на коммуникации	0%	7%	7%
Суммарная корректировка по второй группе	0%	7%	7%
Скорректированная стоимость, руб./сот.	71 218,60	72 361,96	91 021,33
Коэффициент вариации	11,61%		
Среднее значение, руб./сот.	78 200		
Стоимость земельного участка, руб.	317 101		

Итоговая стоимость определялась как среднеарифметическое значение скорректированных цен аналогов. Таким образом, стоимость земельного участка составляет 78 200 руб. за сотку или 317 101 руб. за участок.

Определение стоимости здания склада

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Согласно проведенному анализу НЭИ, наиболее эффективное использование – складское или производственно-складское здание.

Оценщик выявил достаточное количество аналогов, поэтому возможно применение метода сравнения продаж (сравнительный подход).

Данный метод является наиболее достоверным из всех методов оценки, так как его использование строится исключительно на рыночной информации и не требует различных предположений и допущений, которые могут привести к искажению итоговой величины стоимости.

При применении метода прямого сравнительного анализа продаж стоимость объекта определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждый аналог сравнивается с оцениваемыми объектами. В цену аналога вносятся поправки, отражающие существенные различия между ним и оцениваемым объектом.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых продаж;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к одному значению или к диапазону рыночной стоимости объекта оценки.

Метод основан на *принципе замещения*, который применительно к данному методу предполагает, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретный объект собственности больше, чем обойдется приобретение другого объекта аналогичной полезности.

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования 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.

Для определения рыночной стоимости исследуемого объекта недвижимости был проведен мониторинг рынка производственно-складской недвижимости г. Кургана и выявлен ряд предложений на продажу подобных объектов.

Важно отметить, что каждый объект недвижимости уникален. Абсолютные аналоги на рынке отсутствуют. Цены предложений представленных к продаже помещений могут варьироваться в зависимости от местоположения, уровня отделки помещения, состояния, инженерной оснащенности, других факторов.

При расчете стоимости за помещение использована информация, взятая из СМИ. Используемые данные считаются достоверными.

В качестве единицы сравнения выбирается цена всего объекта – производственно-складской недвижимости. Выбор единицы сравнения обосновывается тем, что в процессе маркетинговых исследований рынка объекта было установлено, что данная единица измерения является распространенной на рынке. В ходе расчетов оценщик выделит стоимость зданий от стоимости земельного участка. Дальнейший расчет будет производиться исходя из единицы сравнения – 1 кв.м. общей площади, поскольку данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Допущение: Следует отметить, что на рынке недвижимости существуют единичные предложения, стоимость которых значительно выше большинства имеющихся предложений. Как правило, это объекты, имеющие какие-либо улучшения, значительно отличающие объект от прочих по функциональным параметрам. Но, зачастую, продавцы завышают стоимость объекта недвижимости ошибочно, на основе своего субъективного мнения. Как правило, такая недвижимость не находят своего покупателя. Согласно данным риэлтерских фирм, в подобных случаях фактическая цена сделки слишком отличается от цены предложения и, как правило, не превышает сложившиеся на рынке цены. По мнению экспертов, завышение стоимости предложения объясняется субъективными факторами (ожиданиями). Эти факторы связаны с поведением конкретного покупателя, продавца или посредника при заключении сделки, в части не определяемой непосредственно ее экономическими условиями (темперамент, осведомленность, честность, терпеливость, доверчивость, личные симпатии и антипатии и т.п.). Анализ этих факторов относится к области психологии, а не экономики, и выходит за рамки оценки. Оценщик не использовал в расчетах объявления, в которых наблюдается значительное отличие цены от остальных аналогов.

Порядок отбора

На этапе сбора исходной информации не удалось найти данные о сделках купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым. При сравнительном анализе Оценщик опирался на цены предложения (п. 13 ФСО №1). Такой подход, оправдан, так как потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке недвижимости, проанализирует рыночные предложения и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов аналогов.

Оценщик использовал сведения, имеющиеся в открытых источниках¹². Данные сведения являются актуальными в момент публикации ценами предложений и иногда не удобны для непосредственного использования при анализе. Однако наличие номеров телефонов, как правило, позволяют Оценщику уточнить условия предстоящей сделки, а по истечении разумного времени после публикации выяснять цены реализации проданных объектов недвижимости.

Использовались данные оферт, существующих по состоянию на дату оценки, независимо от даты подачи Оферты.

Исходя из позиций экономической целесообразности поведения потенциальных контрагентов на свободном конкурентном рынке, в расчетах не использовались оферты с явно завышенными/заниженными значениями цен предложения. Уровень отличия от среднерыночных цен определялся путем анализа модального и медианного уровня значений выборки.

При отборе оферт преимущество отдавалось предложениям с фотографиями аналогов, точным местоположением. Вся полученная из свободных источников информация считается достоверной, однако, для каждого предложения указан источник получения информации. В подтверждение существования оферты и указанной в ней стоимости в приложениях к отчету представлена ее печатная версия (см. Приложения 2 к отчету)

Отбор аналогов осуществлялся по следующему правилу: в публичных источниках информации исследовались предложения о продаже производственно-складской недвижимости

¹² См. Приложение 2

расположенной в г. Кургане. Из них выбирались наиболее соответствующие оцениваемому объекту объявления по местоположению, составу помещений, состоянию и другим ценообразующим факторам. В результате было найдено 3 аналога, которые будут использоваться для расчетов.

Выбранные объекты аналоги соответствуют диапазону цен на производственно-складскую недвижимость в г. Кургане, согласно проведенному анализу рынка, и, следовательно, объекты сравнения выбраны корректно.

Представленные аналоги описаны Оценщиком со слов продавцов (или их представителей, посредников, данных из объявлений). Осмотр объектов-аналогов Оценщиком не производился. Соответственно, Оценщик имеет представление об аналогичных объектах, полагаясь только на предоставленную информацию. Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах аналогах – представлено в Таблице 9.8.

Таблица 9.8.

Показатель	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Адрес	р-н Восточный, Ул.Омская	р-н Восточный, Омская ул, 100	Курган, Октябрьская, д 2 Ориентир: Никишкина баня / остановка Земнухово
Источник информации	https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_pr_oizvodstvo_sklad_698078871	https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_2498_m_760233855	http://www.rosreal.ru/Kurgan/kommercheskaja/216853
Телефон:	(912)8359040	8-908-005-10-51	8 961 752 13 66
Описание объекта:	Производственное помещение площадь 661 м.кв. скважина, котел на твердом топливе батареи по всему цеху. производственное помещение и офисные помещения, складские помещения. сан.узел.земля в собственности 20 соток. дорога асфальтирована.	Продается база. Склад 2164,8 кв.м. гаражи - 156,9 кв.м. Офисы 176,6 кв.м. Земельный участок 8000 кв.м. в аренде.	База с земельным участком. Расположена в 15 минутах от центра города. На территории базы: Огороженная территория, ж/д подъездные пути Встроенная административная часть с офисными кабинетами, комнатой отдыха и сауной. Боксы используемые под складские, технические помещения и гаражи, имеется кран-балка Все коммуникации. Своя газовая котельная
Общая площадь зданий, кв.м.	661,00	2 498,30	1 920,00
Дата предложения	апрель 2016	апрель 2016	апрель 2016
Вид права на земельный участок	Собственность	Земельный участок в аренде	Собственность
Площадь земельного участка, кв.м.	2 000,00	8 000,00	3 560,00
Коммуникации:	Электричество, скважина, отопление	Все коммуникации	Все коммуникации
Состояние зданий	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное
Цена предложения объекта недвижимости, руб.:	3 200 000	16 697 000	15 000 000
Удельная стоимость, руб./за кв.м.	4 841,15	6 683,34	7 812,50

Для выявления различий и их устранения необходимо провести исследование возможных отличий и внести соответствующие корректировки.

Обоснование корректировок

1. Корректировка на тип цены.

Данное различие обусловлено наличием скидки покупателю в результате проведения переговоров, предшествующих совершению сделки. Корректировка на «торг» учитывает, что цена фактической сделки по продаже объекта на вторичном рынке как правило ниже цены предложения.

По данным наиболее актуального исследования Живаева М.В. «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2 квартал 2015», для производственно-складской скидка на торг составляет в среднем 11%, диапазон от 4% до 18%. Оценщик будет использовать среднее значение.

2. Корректировка на объем передаваемых прав

Все объекты находятся в собственности, корректировка на объем передаваемых прав не вносится.

3. *Корректировка на условия финансирования*

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0%.

4. *Корректировка на условия продажи*

Финансовое давление на сделку отсутствует, кредитование продавцом покупателя не предполагается. Так как отсутствует финансовое давление при продаже объектов-аналогов, объекты-аналоги продаются посредством публичной оферты (отсутствует связь купли-продажи и аренды одновременно). Корректировка вводится в размере 0%.

5. *Корректировка на время продажи (предложения к продаже).*

В случае, если с момента выставления объекта-аналога на продажу до даты оценки прошло более шести месяцев (шесть месяцев обосновывается условием ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности» считать итоговую величину рыночной стоимости рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев, т.е. предполагается, что в течении 6 месяцев изменения рынка незначительны). В данном случае все объявления актуальны на дату оценки, корректировка не вносится.

6. *Корректировка на местоположение.*

Аналоги были выбраны с сопоставимым местоположением с оцениваемым объектом, поэтому корректировка не вносится.

7. *Корректировка на наличие ж/д ветки.*

У оцениваемого здания склада рядом проходит ж/д тупик, который безусловно является фактором, повышающим инвестиционную привлекательность объекта. У аналога 3 также присутствует на участке ж/д ветка. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости»¹³ отношение удельной цены объекта, оборудованного ж/д веткой к цене такого же объекта без ж/д ветки составляет 1,14. Таким образом, к аналогам 1 и 2 необходимо применить корректировку 14%.

Таблица 9.9.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Наличие железнодорожной ветки			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,14	1,13	1,16

8. *Корректировка на стоимость земельного участка.*

У каждого аналога разный по площади земельный участок. Для дальнейших расчетов необходимо отделить стоимость улучшений от стоимости земельного участка. Для этого необходимо рассчитать стоимость участков под объектами аналогами. За основу принимается стоимость земельного участка оцениваемого склада, определенная в таблице 9.7. Таким образом, необходимо будет внести ряд корректировок: на передаваемые права, на масштаб и на наличие коммуникаций.

Корректировка на объем передаваемых прав вносилась на основании таблицы 9.3

Согласно исследованию, чтоб перейти от прав собственности к праву аренды, среднее значение корректировки составляет 13%, (поправочный коэффициент 0,87). Следовательно, чтоб перейти от прав аренды к праву собственности, необходимо применить корректировку $1/0,87-1 = 14,9\%$ (корректировка 1,149) для участка аналога 1 и аналога 3.

¹³ Том 1, стр. 150

Корректировка на коммуникации и площадь вносилась согласно «Справочнику оценщика недвижимости» основании таблицы 9.5 и 9.4 соответственно. Расчет стоимости земельных участков аналогов представлен в таблице 9.10.

Таблица 9.10.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	Машиностроителей 34.	р-н Восточный, Ул. Омская	р-н Восточный, Ул. Омская, 100	Курган, Октябрьская, д 2
1. Корректировка на объем прав				
Объем прав	Права временного владения и пользования	Собственность	Аренда	Собственность
Значение корректировки		14,90%	0,00%	14,90%
Удельная стоимость участка, руб за сотку	78 200,00	89 851,80	78 200,00	89 851,80
2. Корректировка на площадь				
Площадь, Га	0,04	0,20	0,80	0,36
Диапазон, Га	<1	<1	<1	<1
Поправка на масштаб		0,00%	0,00%	0,00%
Удельная стоимость участка, руб за сотку	78 200,00	89 851,80	78 200,00	89 851,80
3. Корректировка на коммуникации, в том числе		-5%	0%	5%
Электричество		0%	0%	0%
Водоснабжение		-5%*	0%	0%
Газ		0%	0%	5%
Скорректированная удельная стоимость участка, руб. за сотку		85 359,21	78 200,00	94 344,39
Стоимость участка, руб.		1 707 184,20	6 256 000,00	3 358 660,28

* У Аналога 1 отсутствует центральное водоснабжение.

Для выделения стоимости улучшений из скорректированной стоимости аналога вычитается стоимость участка.

9. Корректировка на состояние

Объект оценки и объекты аналогии 1 и 3 находятся в удовлетворительном состоянии, объект аналог 2 находится в хорошем состоянии. Корректировка вносится согласно таблицы 9.1.2 «Справочника оценщика недвижимости», поправочный коэффициент 0,8 (корректировка -20%)

Таблица 9.11.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Физическое состояние здания			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,72	0,76

10. Корректировка на масштаб

Площади зданий объекта оценки и аналогов значительно отличаются, поэтому необходимо внести соответствующую корректировку. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости»

Таблица 9.12.

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

Расчет корректировки представлен в таблице 9.13.

Таблица 9.13.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на площадь	Машиностроитель 34.	р-н Восточный, Ул.Омская	р-н Восточный, Омская ул, 100	Октябрьская, д 2
Площадь, кв.м.	405,5	661,00	2 498,30	1 920,00
Диапазон	300-1000	300-1000	>1000	>1000
Поправка на масштаб		0,00%	10,00%	10,00%

11. Корректировка на отопление.

Аналог 1 на печном отоплении. Согласно таблице 9.1.3 «Справочника оценщика недвижимости» расширенный диапазон корректировки на отсутствие центрального отопления (отношение неотапливаемого к отапливаемому помещению) составляет от 0,6 до 0,85, среднее значение 0,74

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Наличие отопления			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,60	0,85

Таким образом, для аналога 1 корректировка будет равна $1/0,74-1=35,14\%$.

Остальные отличия оцениваемого здания склада и объектов аналогов по ценообразующим факторам незначительны.

Коэффициент вариации скорректированных цен аналогов находится в допустимых пределах, следовательно, всех их можно использовать для определения итоговой стоимости, которая определяется как среднеарифметическое скорректированных цен аналогов.

Расчет стоимости комплекса методом сравнения продаж представлен таблице 9.14.

Таблица 9.14.

Показатель	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Местоположение	р-н Восточный, Ул.Омская	р-н Восточный, Омская ул, 100	Курган, Октябрьская, д 2
Цена предложения объекта недвижимости, руб.:	3 200 000	16 697 000	15 000 000
1. Корректировка на тип цены	-11%	-11%	-11%
Скорректированная стоимость, руб./сот.	2 848 000	14 860 330	13 350 000
2. Корректировка на объем передаваемых прав	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./сот.	2 848 000	14 860 330	13 350 000
3. Корректировка на условия финансирования	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./сот.	2 848 000	14 860 330	13 350 000
4. Корректировка на условия продажи	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./сот.	2 848 000	14 860 330	13 350 000
5. Корректировка на время продажи	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./сот.	2 848 000	14 860 330	13 350 000

6. Корректировка на местоположение	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./сот.	2 848 000	14 860 330	13 350 000
7. Корректировка на наличие ж/д ветки	14%	14%	0%
Скорректированная стоимость, руб./сот.	3 246 720	16 940 776	13 350 000
8. Корректировка на стоимость земельного участка, руб.	-1 707 184	-6 256 000	-3 358 660
Скорректированная стоимость, руб.	1 539 536	10 684 776	9 991 340
Удельная скорректированная стоимость, руб./кв.м.	2 329,10	4 276,82	5 203,82
9. Корректировка на состояние	0%	-20%	0%
10. Корректировка на площадь зданий (масштаб)	0%	10%	10%
11. Корректировка на отопление	35,14%	0%	0,00%
Суммарная корректировка по второй группе	35,14%	-10,00%	10,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	3 147,55	3 849,14	5 724,21
Коэффициент вариации	25,65%		
Среднее значение, руб./кв.м.	4 240,30		
Рыночная стоимость здания склада, руб.	1 719 441,65		
Рыночная стоимость, с учетом прав на земельный участок (317 101 руб.)	2 036 542,65		

Таким образом, рыночная стоимость здания склада в результате сравнительного подхода составляет 2 036 543 рубля.

9.4. Определение стоимости доходным подходом

В соответствии с п. 23в ФСО-7 метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

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

Определение стоимости недвижимости с позиции доходного подхода основано на предположении о том, что потенциальный покупатель (инвестор) не заплатит за недвижимость больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате эксплуатации этой недвижимости (предполагается, что для данного покупателя важен не объект как таковой, а право получения будущих доходов от владения этим объектом). Аналогично, собственник не продаст свою недвижимость по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов.

Считается, что в результате взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов. При оценке недвижимости с позиции доходного подхода, к доходам от использования объекта недвижимости относятся поступления арендной платы от арендаторов объекта, и текущая стоимость выручки от будущей перепродажи объекта недвижимости. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации и от последующей продажи.

Необходимо учитывать, что эти доходы – прогнозные величины, рассчитываемые на основе анализа целого ряда факторов, характеризующих финансово - экономическое состояние, как самого оцениваемого объекта недвижимости, так и той рыночной среды, в которой он находится.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

В настоящем отчете с учетом доступной информации использовался метод прямой капитализации. Возможность использования метода заключается в способности объекта приносить постоянный доход в нынешнем состоянии.

Метод (прямой) капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость:

$$C = \frac{ЧОД}{R_k},$$

где C – стоимость объекта недвижимости;

R_k – коэффициент (ставка) капитализации.

Методика оценки

Метод капитализации дохода предполагает выполнения следующей последовательности действий:

- Оценка потенциального валового дохода (ПВД) на основе анализа деятельности аналогичных доходных объектов, действующих цен и тарифов на рынке аренды и определение оптимальной (рыночной) ставки арендной платы.
- Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных платежей.
- Определение действительного (эффективного) валового дохода ДВД (ЭВД) путем уменьшения потенциального дохода на величину неполной загрузки.
- Расчет операционных издержек по эксплуатации оцениваемого объекта на основании анализа фактических (типичных) издержек на аналогичных объектах.
- Определение чистого операционного дохода (ЧОД) путем уменьшения действительного валового дохода на величину издержек.
- Выбор коэффициента капитализации (дисконтирования) и способа пересчета чистого дохода в стоимость объекта.
- Расчет стоимости объекта путем деления величины чистого операционного дохода (потока доходов) на коэффициент капитализации.

Расчет денежных потоков

В соответствии с п. 23 ж ФСО №7 для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Представляется целесообразным рассмотрение в качестве источника дохода – сдача в аренду складских помещений по существующим на рынке арендным ставкам.

Ставка арендной платы за помещения определена на основании анализа рыночных данных о ставках арендной платы за подобные помещения, предлагаемые в городе Кургане, сходных по своему местоположению с объектом оценки. В качестве источника информации использованы данные сети интернет:

- dom.45.ru;
- www.avito.ru.

В результате проведенных исследований рынка аренды недвижимости Оценщик считает нужным сделать 1 корректировку: на торг. Данное различие обусловлено наличием скидки покупателю в результате проведения переговоров, предшествующих совершению сделки. Корректировка на «торг» учитывает, что цена фактической сделки по сдаче в аренду объекта на вторичном рынке как правило ниже цены предложения. Данные были взяты из наиболее актуального исследования «Результаты экспертных». Скидка на торг при аренде производственно-складской недвижимости составляет в среднем 9%.

В настоящем отчете для расчёта денежного потока от эксплуатации оцениваемого объекта, как приносящего доход, принимается общая площадь здания – 405,5 кв.м. В качестве стоимости аренды 1 кв. м рассматриваемых площадей принимается средняя ставка аренды подобных помещений.

В качестве аналогов использовались аналогичные теплые складские помещения вблизи объекта оценки. Расчет средней ставки аренды за помещения приведен в таблице 9.15.

Таблица 9.15.

Описание	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	р-н Центральный, Машиностроителей пр-кт, 30	Северный, Ястржембского ул, д. 41а	Рябово, Юлаева ул., д. 58
Ссылка на источник объявления	https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_150_m_746088533	http://dom.45.ru/realty/lease/commerce/production/detail/10853.php	http://dom.45.ru/realty/lease/commerce/production/detail/7247.php
Арендодатель	Сергей, 89097245939	8-919-581-33-29	АН Перспектива, 8-912-835-36-66
Площадь, кв.м.	150	100	700
Ставка аренды, руб/кв.м./мес.	100	100	85
Описание	Цена 100-150 р / метр. 150 м2; 150 м2; 180 м2; 300 м2 Ж/д тупик действующий. Грузовой лифт. 220/380 В Территория охраняется, есть свободные офисы.	Сдаем производственное помещение от 100 до 500 м.кв., Отопление газовое	Производственное помещение. Газ, вода, электричество подключено. Имеется офисное помещение.
Скидка на торг	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированное значение	91	91	77,35
Рыночная ставка аренды (среднее значение)	86,45		

Базовым понятием в доходном подходе является чистые денежные поступления или чистые денежные потоки, определяемые как разница между притоком и оттоком денежных средств за определенный период времени.

Потенциальный валовый доход – это общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ной сдаче в аренду объекта без учёта потерь и расходов. Потенциальный валовый доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы, предусмотренное договорами, и другие доходы от недвижимости.

Потенциальный валовой доход (ПВД) в первый год прогнозного периода от использования объекта недвижимости рассчитывается как произведение ставки арендной платы за 1 кв.м., рассчитанной выше, на 12 для получения величины годовой арендной ставки за 1 кв. м. и на общую площадь оцениваемых помещений.

$PVD = 86,45 \cdot 405,5 \cdot 12 = 420\,666 \text{ руб.}$

Действительный (эффективный) валовой доход — это величина, равная потенциальному валовому доходу за вычетом потерь от недозагрузки объекта и недосбора денежных средств. Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100 % площадей здания. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

Учитывая местоположение, качественные характеристики объекта и то, что часть помещений будет пустовать в момент перезаключения договоров аренды или поиска новых арендаторов в течение года, принят коэффициент загрузки помещений (Кз). Этот коэффициент учитывает влияние двух компонент: потерь от недозагрузки площадей и потерь при сборе платежей, вызванных неплатежеспособностью арендатора.

В соответствии с упомянутым выше «Результаты экспертных оценок» процент потерь от недозагрузки для производственно-складских объектов составляет от 7 до 25% в среднем 16%. Учитывая состояние объекта (возможность сезонного подтопления) и негативными тенденциями рынка недвижимости Оценщик использует максимальное значение 25%.

Потери от неуплаты арендной платы и несвоевременности платежей обусловлены условиями договоров аренды (оплата вперед) и контролем управляющей компании за платежной дисциплиной. При неуплате арендатор может быть «выселен» без финансовых потерь для Собственника. Стандартные условия сдачи помещений в аренду предполагают проведение комплекса мероприятий, направленных на снижение потерь от неуплаты аренды. Так, арендодателем устанавливаются следующие условия сдачи площадей в аренду:

- создание за счет средств арендаторов страхового фонда;

- выставление счетов на оплату аренды и сбор платежей в начале очередного периода.

Указанные выше мероприятия позволяют практически до нуля снизить риск неуплаты платежей недобросовестными арендаторами. Таким образом, поправка на недосбор принимается равной минимальному значению согласно «Результатам экспертных оценок» - 2 %.

Таким образом, коэффициент загрузки равен

$$K_z = (1-0,25) \cdot (1-0,02) = 0,735$$

Операционные расходы

Операционные расходы – это совокупность затрат на обслуживание объекта. Среди факторов, влияющих на формирование операционных расходов, можно назвать площадь объекта, его классность, пакет услуг, уровень технической оснащенности и качество обслуживания. Операционные расходы – это сумма, покрывающая затраты собственника на обеспечение жизнедеятельности здания.

При расчёте данной категории расходов, приходящихся на оцениваемые помещения, величина коммунальных платежей не учитываются, поскольку стоимость аренды помещений не включает в себя данный вид расходов. Расходы по эксплуатации арендуемых помещений возмещаются арендатором и не уменьшают денежный поток.

Операционные расходы включают в себя эксплуатацию инженерных систем и оборудования, уборку, организацию системы безопасности, вывоз мусора, обслуживание прилегающей территории, и т.д. Наиболее востребованными видами работ считаются эксплуатация инженерных систем, охрана и уборка общих зон. Кроме того, если оплата коммунальных услуг не осуществляется по факту, то она может быть включена в общий пакет операционных расходов.

Операционные расходы подразделяются на постоянные и переменные:

Переменные расходы

- Эксплуатационные расходы. Переменные эксплуатационные расходы помещений стандартно включают расходы на управление, уборку помещений, вывоз мусора и снега, техническую эксплуатацию здания, охрану, благоустройство прилегающей к зданию территории, коммунальные платежи.

Постоянные расходы

- Налог на имущество,
- Арендная плата за землю,
- Страхование объекта.

Резерв на замещение

Резерв на замещение формируется посредством ежегодного отчисления от действительного валового дохода и используется для покрытия расходов, связанных с необходимостью замены оборудования и отдельных частей объекта в результате их изнашивания.

В соответствии с «Результатом экспертных оценок» о размер операционных расходов составляет в среднем 15% от действительного валового дохода.

Расчет ставки капитализации

Для дальнейших расчетов необходимо определить величину коэффициента капитализации.

Коэффициент капитализации – это процентная ставка, которая используется для конвертации годового дохода в стоимость.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- 1) ставки доходности инвестиций (R_{on}), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями (ставка дисконтирования);

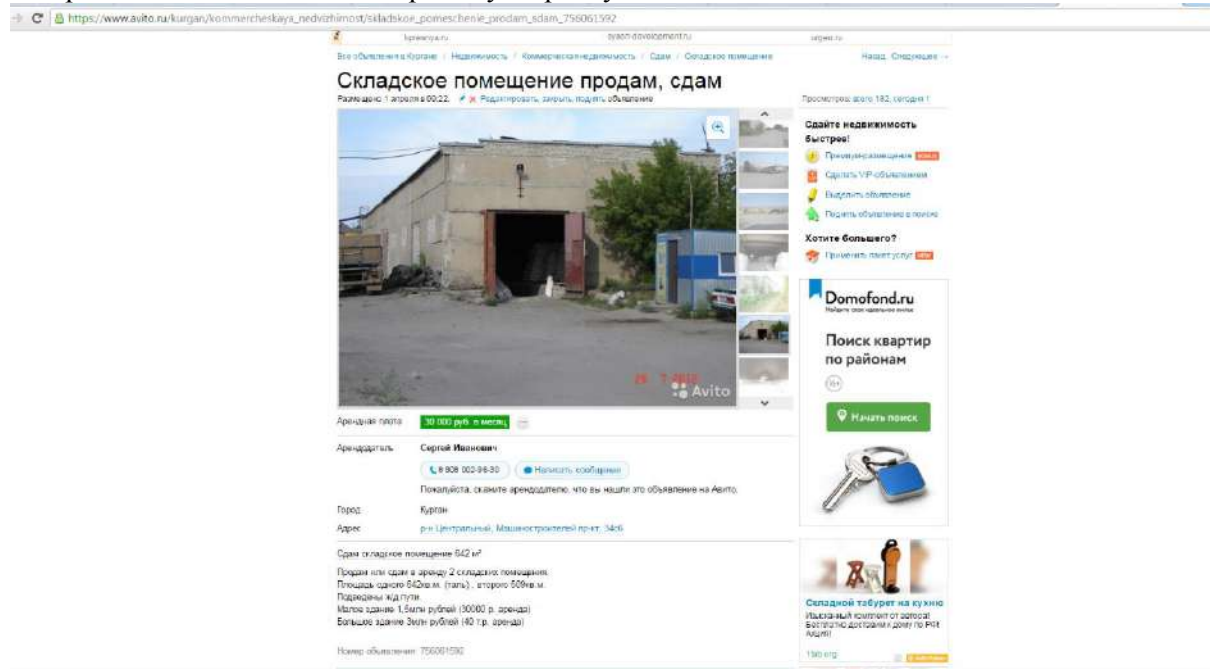
- 2) нормы возврата капитала ($R_{возвр}$), т.е. погашение суммы первоначальных инвестиций. Данная составляющая коэффициента капитализации позволяет в процессе инвестиционного анализа разделить доход, ежегодно приносимый недвижимостью на две составляющие: возмещение капитала, вложенного в недвижимость и получение дополнительного дохода от владения объектом.

Согласно Федеральному стандарту оценки № 7 ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Согласно анализа рынка (таблица 8.1) для качественных складских помещений ставка капитализации составляет 12-13%.

В соответствии с «Результатам экспертных оценок» ставки дисконтирования при формировании дохода от сдачи в аренду производственно-складских помещений находится в диапазоне 9-16%, в среднем 13%.

Оценщику удалось обнаружить одно объявление, в котором складские помещения одновременно выставались на продажу и аренду



Расчет ставки капитализации для такого помещения представлен в таблице .

Таблица 9.16.

Склад, площадью 642 кв.м.

Продажа, руб.	Продажа, руб. за кв.м.	Скидка на торг	Итоговая стоимость					
3 000 000	4 672,90	11%	4 158,88					
Аренда, руб. в мес.	Аренда, руб. за кв.м. в год	Скидка на торг	Итоговая ставка аренды	Недозагрузка	Операционные расходы	ЧОД	Ставка капитализации	
40 000	747,66	9%	680,37	16%	15%	485,7869	11,68%	

Таким образом, рыночными данным подтвержден диапазон значений коэффициента капитализации.

Оценщик будет использовать для расчета среднее значение ставки дисконтирования согласно «Результатам экспертных оценок» - 13%.

Норма возврата капитала отражает процент ежегодного возврата капитала в зависимости от времени, которое по расчетам инвестора потребуется для возврата вложенного в имущество капитала. Норма возврата положительна, когда имеет место снижение стоимости недвижимости, и отрицательна в случае повышения стоимости недвижимости. Существует три способа расчета нормы возврата капитала

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

В данном случае будет использован метод Инвуда, который применяется, когда ожидается, что в течение всего прогнозного периода будут получены постоянные, равновеликие доходы. Одна их часть представляет собой доход на инвестиции, а другая обеспечивает возмещение или возврат капитала. Сумма возврата капитала реинвестируется по ставке дохода на инвестиции (капитал).

Расчет производится по формуле:

$$R_{ВОЗВР} = \frac{R_{он}}{(1 + R_{он})^k - 1},$$

Где

$R_{ВОЗВР}$ — норма возврата капитала;

$R_{он}$ — норма дохода на капитал (коэффициент дисконтирования);

k — срок оставшейся экономической жизни.

В исследовании И.И. Ушакова¹⁴ уточняется нормативный срок службы объектов при различной степени агрессивности среды. Нормативные сроки службы зданий приведены в таблице ниже.

Таблица 9.17.

№	Наименование зданий и сооружений	Нормативные сроки службы зданий, лет			
		В нормальных условиях	При степени агрессивности среды		
			слабой	средней	сильной
1	Здания многоэтажные (более двух этажей), за исключением многоэтажных зданий типа этажерок специального технологического назначения (обогачительных фабрик, дробильных, размольных производств); здания одноэтажные с железобетонными и металлическими каркасами, со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей, с железобетонными, металлическим и другими долговечными покрытиями, с площадью пола свыше 5 тыс. м с сеткой колонн 6 м и более.	100	80	60	40
2	Здания двухэтажные всех назначений, кроме деревянных всех видов; здания одноэтажные с железобетонным и металлическим каркасами, с сеткой колонн 6 м и более, со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей, с железобетонными, металлическими и другими долговечными покрытиями с площадью пола до 5 тыс. м	83	66	42	33
3	Здания многоэтажные типа этажерок специального технологического назначения (обогачительных фабрик, дробильных, размольных, химических цехов и других аналогичных производств).	59	-	-	-
4	Здания одноэтажные бескаркасные со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей, с железобетонными, металлическими и кирпичными колоннами и столбами, с железобетонными, металлическими деревянными и другими перекрытиями.	60	32	24	20
5	Здания деревянные с брусчатыми и бревенчатыми стенами.	30	-	-	-

Согласно техническим паспортам на здание склада оно построено в 1960 году, тогда срок экономической жизни составляет 2016 - 1960 = 56 лет.

Нормативный срок службы согласно таблице 9.17 принимается равным 83 года. Тогда оставшийся срок службы 83-56=27

$$R_{ВОЗВР} = (13\%) / ((1 + 13\%)^{27} - 1) = 0,5\%$$

Таким образом, ставки капитализации составляет 13+0,5=13,5%

Расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода представлен в таблице 9.18.

Таблица 9.18.

№п/п	Наименование	Расчет стоимости	Пояснение
1	Потенциальный валовый доход, руб./год	420 666	см. обоснование выше
2	Потери от недозагрузки, %	0,735	см. обоснование выше
3	Действительный валовый доход, руб./год	309 189	(стр.1)*(стр.3)
4	Операционные расходы, %	15%	см. обоснование выше
5	Операционные расходы, руб./год	46 378	(стр.4)*(стр.1)
6	Чистый операционный доход, руб./год	262 811	(стр.3)-(стр.5)
7	Ставка капитализации, %	13,5%	см. обоснование выше
8	Рыночная стоимость объекта оценки	1 946 748	(стр.6)/стр.7)

Тогда стоимость здания склада в рамках доходного подхода составляет 1 946 748 рублей.

¹⁴ И.И. Ушаков, Б.А. Бондарев. «Основы диагностики строительных конструкций: учебное пособие», Феникс, 2008 (стр.8-9)

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ И ВЫВОД ИТОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ

Целью согласования (обобщения) полученных результатов является определение наиболее вероятной стоимости Объекта оценки на Дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков, присущих использованным в расчетах подходам и методам.

Используемые при оценке рыночной стоимости складского комплекса подходы, характеризуются следующими особенностями, которые определяют точность результата, полученного каждым из них, и по-разному влияют на формирование рыночной стоимости.

Таблица 10.1. Достоинства и недостатки подходов к оценке недвижимости

Достоинства	Недостатки
Затратный подход	
- опирается на солидную сметно-нормативную и методологическую базу отечественного строительства, чем вызывает большее доверие заказчика, чем гипотетические варианты и допущения оценщика; - оказывается единственным применимым подходом в случаях оценки уникальных объектов, особенно недоходного назначения.	устанавливает не стоимость обмена (рыночную стоимость), а стоимость использования, игнорируя действие закона спроса и предложения.
Доходный подход	
прямо связан с основным мотивом предпринимательской деятельности – получение прибыли	неопределенность результата оценки, вытекающая из предпринимательского риска при прогнозировании количества и продолжительности получаемых доходов от недвижимости.
Сравнительный подход	
- позволяет отразить мнение типичных продавцов и покупателей в итоговой оценке; - в ценах продаж отражается изменение финансовых условий и инфляция; - статистически обоснован; - позволяет получать точные результаты при оценке объектов на активных рынках - при наличии большого количества информации достаточно прост в применении	- требует большого объема достоверной информации, что возможно лишь на массовых рынках недвижимости; - при большом числе корректирующих поправок достоверность оценки снижается; - использует информацию о прошлых событиях на рынке недвижимости и не учитывает ожидания; - зависит от активности и стабильности рынка

На основании достоинств и недостатков каждого используемого подхода, Оценщик принимает допущение о величине весовых коэффициентов.

Затратный подход не применялся, соответственно ему присваивается вес 0%.

Сравнительный подход основан на сопоставлении объекта с рыночными данными, и результат сравнительного подхода лучшее всего отражает ситуацию, диктуемую рынком.

Кроме того, необходимо отметить, что оценка достаточно индивидуальных по своим технико-экономическим характеристикам объектов недвижимости, основанная на сравнении объектов оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок (предложений) с ними, заведомо не обеспечит абсолютной точности результатов, поскольку исходные цены неизбежно подвержены достаточно большому числу поправок и корректировок.

В рамках сравнительного подхода использовалась информация о предложениях на продажу объектов производственной-складской недвижимости города Кургана на дату оценки.

Доходный подход применяется с точки зрения прибыли, которую может приносить оцениваемый объект, поэтому результаты этого подхода в большей мере показывают инвестиционную привлекательность объекта оценки. Определение стоимости в доходном подходе основано на свойстве недвижимости приносить доход собственнику, что сопровождается определенными рисками, которые отражает ставка отдачи на капитал. Основным недостатком доходного подхода на текущий момент является недостаток объективных прогнозов, как по рынку недвижимости, так и по макроэкономическим показателям. Рынок аренды подобных помещений достаточно развит в Кургане и окрестностях.

Учитывая степень полноты и достоверности исходной информации, близость результатов, полученных доходным и сравнительным подходами, Оценщик присваивает им одинаковые веса, по 50%.

Рыночная стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$V=V1*Q1+V2*Q2 + V3*Q3,$$

где: V- рыночная стоимость объекта оценки, руб.,
 V_1, V_2, V_3 - стоимость объекта, определенная с использованием доходного, сравнительного и затратного подходов, соответственно, руб.
 Q_1, Q_2, Q_3 – средневзвешенное значение достоверности доходного, сравнительного и затратного подхода соответственно.

Результаты согласования отражены в таблице 10.2.

Таблица 10.2.

Подход	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Результат согласования, руб.	Итоговая величина стоимости (округленно), руб.
Весовой коэффициент	0	0,5	0,5		
Здание склада алюминиевого порошка	не применялся	2 036 543	1 946 747	1 991 645	2 000 000

Основываясь на фактах, допущениях, предположениях и примененной в настоящем отчете методике оценки Оценщик пришел к заключению, что по состоянию на дату проведения оценки, итоговая стоимость объекта оценки составляет с учетом округлений 2 000 000 (Два миллиона) рублей, НДС не предусмотрен.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки получается расчетным путем и представляет собой мнение Оценщика о стоимости объекта оценки. Следует отметить, что цена реализации возникает в момент сделки, в момент обмена имущества либо имущественного права на деньги. Теоретически цена сделки может отличаться от рассчитанной стоимости, то есть может быть как больше, так и меньше её, т.к. стоимость имеет вероятностную природу (абз. 2 ст. 3 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»). Последнее объясняется рыночными предпочтениями потенциального покупателя, которые никоим образом не могут быть учтены в конкретной оценке, т.к. дата реализации имущества с проведением денежных расчётов расположена в будущем по отношению к дате составления отчёта.

В ходе проведения аукциона или торгов по реализации оцениваемого имущества либо имущественного права, рыночные предпочтения будут учитываться автоматически, в процессе торгов.

11. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной.

При проведении оценки Оценщиком использованы следующие данные:

- 1) данные полученные в ходе визуального осмотра
- 2) данные по объекту оценки, предоставленные Заказчиком (перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, указан в разделе 7.1);
- 3) собственные исследования рынка;
- 4) исследования рынка, проведенные специализированными организациями
- 5) нормативные документы (полный перечень см. ниже)
- 6) методическая литература (полный перечень см. ниже)
- 7) Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета)

Согласно ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ, в отчете об оценке должен быть указан «... перечень использованных при проведении оценки

объекта оценки данных с указанием источников их получения ...». В качестве такого «перечня» в настоящем отчете выступают рыночные данные, полученные при исследовании и анализе рынков, к которым принадлежит как объект оценки, так и его аналоги. Эти данные приводятся как в обзоре рынка, так и в других разделах исследовательской части Отчета. В качестве «источников» таких данных служат соответствующие ссылки на публичные источники (периодические источники, Интернет и др.) их получения, а также данные, предоставленные Заказчиком.

Нормативные и методологические документы

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (действующая редакция);
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден Приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611
6. «Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «МСО», утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 28 от 12.10.2015 г
7. Правила профессиональной этики оценщиков Ассоциации «МСО», утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО», Протокол № 04 от 11 февраля 2016 г.

Методическая литература

- Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2007.
- Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, М.А. Эскиндаров, Т.В. Тазихина, Е.Н. Иванова, О.Н. Щербакова. – М.: Интерреклама, 2003. – 544 с.;
- Есипов В., Маховикова Г., Терехова В. Оценка бизнеса. – СПб: Питер, 2001.;
- Методологические основы оценки стоимости имущества. Микерин Г. И., Гребенников В. Г., Нейман Е. И. - М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 688с.;
- Грибовский С.В. «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества», учебное пособие, под ред С.В.Грибовского, М.А.Федотовой, -М., Финансы и статистика, 2008-368 с
- Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2011. – 752 с.
- Яскевич, Е.Е. Практика оценки недвижимости /Е.Е. Ясквич. – М.: Техносфера, 2011. –504 с.
- Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2003. – 424с.
- Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-во «МКС», 2007. – 535с.,
- Пупенцова С.В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций. – СПб.: Изд-во «МКС», 2007.
- Захаров А.В., Харламов А.В. К вопросу о применении имитационного моделирования методом Монте-Карло в задачах оценки фундаментальной стоимости объекта оценки // Имущественные отношения в РФ, №5 (104), 2010г
- Анисимова И.Н., Баринев Н.П., Грибовский С.В. О требованиях к количеству сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом.// Вопросы оценки. - №1, 2003. – С.2-7.
- Лейфер Л.А. «Справочником оценщика недвижимости» (Том 1, Том 3). Нижний Новгород, 2014.
- Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2 квартал 2015. Автор Живаев Максим Витальевич

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1	Фотографии объекта оценки
Приложение 2	Копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки.
Приложение 3	Документы, предоставленные Заказчиком: копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
Приложение 4	Документы Оценщика, подтверждающие право на осуществление оценочной деятельности