

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ ООО «КОЛЕР»

Основные средства ООО «Колер» представляют собой материальные активы в виде объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, д. 1б: Помещения в строении, литер А, общей площадью 2879,2 кв.м. и Отдельно-стоящее здание, литер ББ1, общей площадью 823,1 кв.м., расположенные на земельном участке, находящемся в распоряжении ООО «Колер» на праве аренды. Земельный участок из земель населенных пунктов, расположенный по адресу г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, д. 1б, общей площадью 3129 кв. м., кадастровый номер участка - 66:41:0706001:23, предоставленный на основании Договора аренды земельного участка № 7-1090 от 17.01.2008г.

1.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

1.1.1. Основные понятия

Оценка - процедура определения стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу, является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

Недвижимость – физический участок земли и прочно связанные с ним объекты, созданные человеком. Понятие недвижимое имущество включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость.

Неспециализированная недвижимость – это недвижимость, на которую существует всеобщий спрос, и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке для того, чтобы использовать ее для существующих или аналогичных целей, или в качестве инвестиции, или для развития и освоения.

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, месторасположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Улучшения земельного участка – здания строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Здание – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям).

Помещение - внутренняя пространственная часть капитального строения (здания, сооружения), отделенная от других смежных частей строения перекрытиями, стенами, перегородками, имеющая самостоятельный вход из вспомогательного помещения (вестибюля, коридора, галереи, лестничного марша или площадки, лифтового холла и т. п.) либо из территории общего пользования (придомовой территории, улицы и т. п.) непосредственно или через другие помещения, территорию, назначение, местонахождение внутри строения, площадь которой описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Изолированное жилое помещение может иметь вход из подсобного помещения (коридора, прихожей и т. п.).

Отчет № 04-01/15 от 09.07.2015г. Об определении рыночной стоимости 1/3 доли участия в уставном капитале ООО «Колер» (ОГРН 1036605188894, ИНН 6664064482, КПП 667001001, адрес: 620072, Свердловская область, город Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола,1Б).

Имущественные права - права, которые связаны с собственностью на имущество.

Затратный подход – Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устаревания. **Затратами на воспроизводство** объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. **Затратами на замещение** объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (Федеральный Стандарт оценки № 1).

Износ – любая потеря полезности, которая приводит к тому, что рыночная стоимость актива становится меньше стоимости воспроизводства или замещения; износ учитывается посредством периодического списания стоимости актива.

Корректировки (поправки) – прибавляемые или вычитаемые суммы, учитывающие различия между оцениваемым и сопоставимым объектами.

Сравнительный подход – Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах (Федеральный Стандарт оценки № 1).

Аналог объекта оценки – Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки (Федеральный Стандарт оценки № 1). *Чистый операционный доход* - разность действительного валового дохода и операционных расходов.

Действительный валовой доход – разность потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду,

Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.

Безрисковая ставка – процентная ставка по инвестициям с наименьшим риском, обычно эта ставка доходности по долгосрочным государственным обязательствам

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

Рыночная стоимость означает наиболее вероятную цену, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (Федеральный закон 135-ФЗ).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

1.1.2. Объем и этапы исследования

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На данном этапе были изучены количественные и качественные характеристики объектов оценки, собрана другая информация, существенная для определения стоимости объектов оценки, в том числе:

а) информация о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки;

б) информация о спросе и предложении на рынке, к которому относятся объекты оценки;

в) информация об объектах оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектами оценки, информация о физических свойствах объектов оценки, их технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревании, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объектам оценки, а также иная информацию, существенная для определения стоимости объектов оценки.

г) осмотр объекта оценки

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

Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов были рассмотрены три подхода, принятых Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», - затратный, сравнительный и доходный. В рамках применения каждого из подходов был выбран наиболее адекватный метод оценки.

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки. При согласовании результатов расчета стоимости объектов оценки каждым из применяемых подходов, учитываются суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках

примененных подходов. Для согласования результатов применяется процедура взвешивания с обоснованием выбора использованных весов.

Составление и передача Заказчику отчета об оценке. На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино, изложены в виде отчета и переданы Заказчику. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и федеральными стандартами оценки.

1.1.3. Перечень использованных данных и документов

Информация, переданная Заказчиком

1. Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 973453 от 13.03.2003 г.;
2. Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 973459 от 13.03.2003 г.;
3. Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 973456 от 13.03.2003 г.;
4. Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 973457 от 13.03.2003 г.;
5. Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 973451 от 13.03.2003 г.;
6. Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 973456 от 13.03.2003 г.;
7. Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 973452 от 13.03.2003 г.;
8. Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 973458 от 13.03.2003 г.;
9. Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 973454 от 13.03.2003 г.;
10. Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 973460 от 13.03.2003 г.;
11. Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 838787 от 03.12.2002 г.;
12. Копия: Договор аренды земельного участка № 7-1090 от 17.01.2008г.;
13. Кадастровый паспорт земельного участка от 17.07.2014 г. № 66/301/14-365267;
14. Технический паспорт на здание склада и магазина литер Б, по состоянию на 31.05.2007г.;

Нормативно-правовые и справочные документы

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действующей редакции);
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 256;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 255;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 254;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №611 от 25.09.2014 г.;
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая). - Введен в действие Федеральным законом РФ №14-ФЗ от 26.01.96 г.;

7. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая). - Введен в действие Федеральным законом РФ №51-ФЗ от 30.11.94 г.;
8. Стандарты РОО.

Монографии и методические материалы

1. Балабанов И.Т. «Операции с недвижимостью в России», М., Финансы и статистика, 1996 г., 190 с.
2. Болдырев В.С., Галушка А.С., Федоров А.Е. «Введение в теорию оценки недвижимости» М., 1998 г., 328 с.
3. Коростелев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости» М., РДЛ, 1998 г., 221 с.
4. «Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты» под редакцией Григорьева В.В. М., Инфра-М, 1997 г., 320 с.
5. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости» СПбГУ, СПб, 1997 г., 422 с.
6. Григорьев В.В. и др. Оценка объектов недвижимости. М.: Инфра-М, 1996. – 326 с.;
7. Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие. М.: Русская деловая литература, 1998. - 224 с.;
8. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность": Учебное и практическое пособие. М.: Дело, 1998. - 384 с.;
9. Попов Г.В. Основы оценки недвижимости. М.: РОО, 1995. - 109 с.;
10. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. М.: Дело ЛТД, 1995. - 480 с.;
11. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С. В., Иванова Е. Н., Львов Д. С., Медведев О. Е. - М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704с.
12. Справочник Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". - М.: ООО "КО-Инвест", 2008)

Открытые источники информации

1. Данные сети Интернет.

1.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

1.2.1. Теоретические основы

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться несколькими различными способами. Так как каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) – это разумное, вероятное и разрешенное использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Вариант наиболее эффективного использования конкретного участка земли определяется взаимодействием ряда факторов. Данные факторы представлены в следующей схеме.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре критерия анализа.



Доступность с точки зрения законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка и положениям зонирования.

Физическая возможность — физическая возможность строительства и эксплуатации объекта с целью наиболее эффективного использования на рассматриваемом участке.

Финансовая целесообразность — допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта, способный обеспечить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность — кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

При этом, как следует из определения рыночной стоимости, способ использования участка (как и мотивация продавцов и покупателей на рынке) должен быть типичен для района, в котором расположен участок.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает, наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика, сделанных на основе его аналитических навыков и, тем самым, выражает лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости понятие наиболее эффективного использования представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

- Составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего здания. Критерием занесения функции в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).
- На втором этапе из уже имеющегося списка функций удаляются те, которые являются юридически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения, требования СНиП и т.д. Необходимо также учитывать возможность возникновения социальной напряженности в микрорайоне.
- На третьем этапе рассматривают физическую осуществимость оставшихся на втором этапе функций. К факторам физической осуществимости относят:

физические размеры, требования СНиП, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.

- На четвертом этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых функций. Экономически целесообразной считается та функция, которая обеспечивает безусловный возврат капитала и доход на капитал, не меньший, чем для ближайшего альтернативного проекта. Критерием экономической целесообразности является выполнение неравенства: чистая текущая стоимость (NPV) > 0.
- Следующим этапом является отбор финансово-осуществимых функций из экономически целесообразных. Критерием финансовой осуществимости является возможность получения кредита или иного источника финансирования.
- На последнем этапе осуществляется выбор функции, обладающей максимальной продуктивностью.

1.2.2. Рассмотрение различных вариантов использования объекта оценки

Анализ лучшего и наиболее эффективного использования участка как незастроенного

Анализ ННЭИ свободного земельного участка базируется на предпосылке о сносе и разборке существующих зданий и сооружений или строительстве новых улучшений. Анализируя местоположение земельного участка и окружающую застройку можно предположить следующие виды использования:

- Административная.
- Торговая.
- Производственная.
- Складская

Все виды использования представляются весьма возможными.

Анализ лучшего и наиболее эффективного использования объекта с существующими улучшениями

Физически возможно: На земельном участке возведен объект недвижимости коммерческого назначения. Объект находится в хорошем состоянии. Физический износ не позволяет предполагать возможность сноса здания.

Юридически и Финансово целесообразно: Оценщик не рассматривает иного использования объекта оценки, кроме физически допустимого.

Исходя из физически допустимого, наиболее эффективное использование здания происходит при его текущем разрешенном использовании.

Учитывая, что лучшим и наиболее эффективным использованием участка как незастроенного является любое использование, и лучшим вариантом использования участка при существующих улучшениях является текущее использование можно сделать общий вывод о том, что вариантом наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта недвижимости является текущее использование.

1.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И СУЩЕСТВУЮЩЕГО ОКРУЖЕНИЯ

Оцениваемые основные средства ООО «Колер» представляют собой материальные активы в виде объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, д. 16: Помещения в строении, литер А, общей площадью 2879,2 кв.м. и Отдельно-стоящее здание, литер ББ1, общей площадью 823,1 кв.м., расположенные на земельном участке, находящемся в распоряжении ООО «Колер» на праве

аренды. Земельный участок из земель населенных пунктов, расположенный по адресу г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, д. 1б, общей площадью 3129 кв. м., кадастровый номер участка - 66:41:0706001:23, предоставленный на основании Договора аренды земельного участка № 7-1090 от 17.01.2008г.

1.3.1. Местонахождение объектов оценки

Объект оценки расположен по адресу: г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, 1б.

Екатеринбург (с 1924 по 1991 - Свердловск) - административный центр Свердловской области, четвёртый по численности населения (после Москвы, Санкт-Петербурга и Новосибирска) город в России. Транспортно-логистический узел на Транссибирской магистрали, крупный промышленный центр (оптико-механическая промышленность, приборостроение и тяжёлое машиностроение, металлургия, полиграфическая промышленность, лёгкая и пищевая промышленность, военно-промышленный комплекс).

Екатеринбург - административный, культурный, научно-образовательный центр Уральского региона, наделённый статусом центра Уральского федерального округа; также здесь располагается штаб Центрального военного округа, Президиум Уральского отделения Российской академии наук, и 35 территориальных органов федеральной власти, из-за чего город ещё называют «столицей Урала».

Месторасположение

Екатеринбург находится в центральной части Евразии, в 1667 км к востоку от Москвы. Географические координаты: 56 50' северной широты, 60 35' восточной долготы, 270 м над уровнем моря.

Город расположен на восточном склоне Уральских гор, по берегам реки Исеть, на которой в пределах города образованы 4 пруда - Верх-Исетский, Городской, Парковый и Нижне-Исетский. Также в черте города находятся четыре естественных озера: на востоке - Шарташ и Малый Шарташ, на северо-западе - Шувакиш, на западе - Здохня.

Стоит отметить, что географическое положение Екатеринбурга крайне выгодно и с течением истории благоприятно повлияло на развитие города. Екатеринбург находится на Среднем Урале, где горы имеют небольшую высоту, что послужило благоприятным условием для строительства через Екатеринбург основных транспортных магистралей из Центральной России в Сибирь (Большой Сибирский тракт и, с некоторых пор, Транссибирская железная дорога). В результате Екатеринбург сформировался как стратегически важный центр России, который и поныне обеспечивает связь между Европейской и Азиатской частями страны.

Екатеринбург, как и вся Свердловская область, находится в часовом поясе Екатеринбургское время. Смещение относительно UTC составляет +6:00. Относительно Московского времени часовой пояс имеет постоянное смещение +2 часа и обозначается в России как MSK+2.

Экономика

На конец 2011 года в Екатеринбурге было зарегистрировано 198 тысяч предприятий и организаций; среднегодовая численность работников организаций составляет 445,1 тысяч человек. Среднемесячная заработная плата в Екатеринбурге по итогам 2010 года составила 26 097 рублей. За 2008 год её размер составлял 22 627 рублей (126 % по отношению к предыдущему году). При этом средняя зарплата в декабре 2008 года составляла 27 487 рублей (111 % по отношению к декабрю прошлого года). Уровень безработицы в начале 2011 года снизился и составил 1,13 % от общего количества трудоспособного населения (в декабре 2009 года, этот показатель достигал 2,15 %). В начале же 2008 года он не превышал 0,5 % от общего количества трудоспособного населения, но в четвёртом квартале 2008 года был зафиксирован рост уровня безработицы, вызванный мировым экономическим кризисом, и к концу года она составила 0,81 %. В городе действует 25 586 малых предприятий, в которых трудится более 280 тысяч человек.

Екатеринбург является одним из крупнейших финансово-деловых центров России, здесь сконцентрированы офисы транснациональных корпораций, представительства иностранных компаний, большое количество федеральных и региональных финансово-кредитных организаций. Банковский сектор Екатеринбурга насчитывает более 90 банковских организаций, в числе которых 19 местных. В рейтинге TOP500 крупнейших российских банков за 2008 год вошло 12 банков, зарегистрированных в Екатеринбурге (третий показатель после Москвы и Санкт-Петербурга)— это Уральский банк реконструкции и развития, Северная Казна (в 2011 году прекратил своё существование), СКБ-банк, УралТрансБанк, Свердловский Губернский банк, Драгоценности Урала (в 2007 году был куплен Русь-Банком), Екатеринбургский муниципальный банк, Гранкомбанк, Банк24.ру, ВУЗ-банк, Кольцо Урала и Уралфинпромбанк. В 2006 году ещё один екатеринбургский банк — Уралвнешторгбанк объединился с Сибкакадембанком для образования УРСА Банка, который в свою очередь был присоединён в 2008 году к МДМ-Банку.

Екатеринбург с самого своего основания был крупным промышленным центром. В XVIII веке основными отраслями были выплавка и обработка металла, с начала XIX века появилось машиностроение, а во второй половине XIX столетия большое распространение получили лёгкая и пищевая (в особенности — мукомольная) промышленности. Новый виток развития производства пришёлся на период индустриализации — в это время в городе строятся заводы-гиганты, определившие отрасль специализации промышленности города — тяжёлое машиностроение. В годы Великой Отечественной войны Свердловск принял около шестидесяти предприятий, эвакуированных из Центральной России и Украины, в результате чего произошло усиление производственной мощности существующих заводов и зарождение новых отраслей уральской промышленности. В настоящее время в Екатеринбурге зарегистрировано 220 крупных и средних предприятий. В том числе располагается несколько штаб-квартир крупных российских компаний — «МРСК Урала», «Энел ОГК-5», «Сталепромышленная компания», «Русская медная компания», «Свердловскэнергообит», концерн «Калина».

Административно-политическое устройство

Город Екатеринбург и прилегающие территории (включая несколько населённых пунктов) образуют муниципальное образование «город Екатеринбург», которое имеет статус городского округа.

Административное деление

Основная статья: Административное деление Екатеринбурга

В целях организации управления муниципальное образование «город Екатеринбург» делится на 7 административных районов. Район не является муниципальным образованием. Преобразование или упразднение районов, изменение их границ может осуществляться решением Екатеринбургской городской думы по представлению Главы Екатеринбурга. Особенностью территориального деления можно назвать то, что исторический центр города поделён между пятью административными районами (кроме Чкаловского и Орджоникидзевского).

Таблица 1

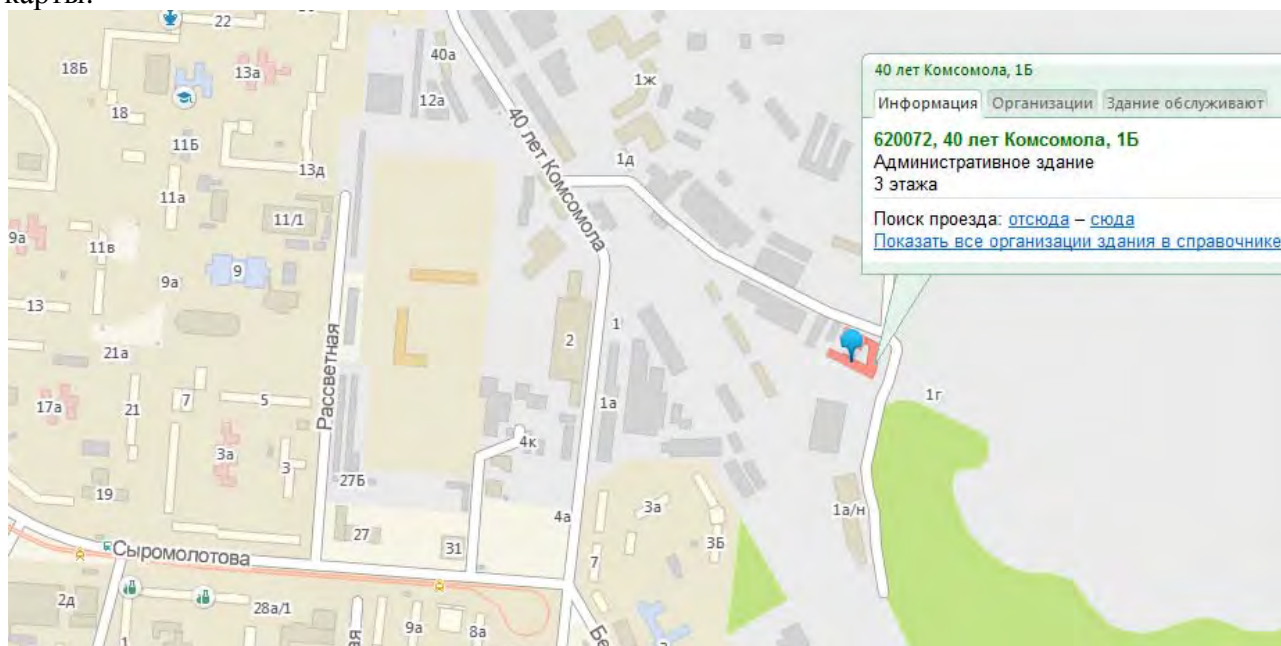
Район	Площадь	Население
1. Верх-Исетский	240	198 808
2. Железнодорожный	126	156 632
3. Орджоникидзевский	102	274 262
4. Кировский	72	221 167
5. Октябрьский	176	139 822
6. Чкаловский	402	249 644
7. Ленинский	25	155 739

Источник информации: <http://ru.wikipedia.org>

Объект оценки расположен по адресу г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, д. 1б на территории промзоны.. Транспортный трафик не высокий..

Отчет № 04-01/15 от 09.07.2015г. Об определении рыночной стоимости 1/3 доли участия в уставном капитале ООО «Колер» (ОГРН 1036605188894, ИНН 6664064482, КПП 667001001, адрес: 620072, Свердловская область, город Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола,1Б).

Местоположение объектов оценки на карте Екатеринбурга приведено на фрагменте карты:



Источник данных: Фрагмент карты г. Екатеринбурга Дубль-ГИС

1.3.2. Описание объекта оценки

Земельный участок

Земельный участок общей площадью 3129 кв.м., расположенный по адресу г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, 1Б, имеющий местоположение в Восточном промузле, находится в пользовании ООО «Колер» на праве аренды совместно с другими собственниками помещений.

Таблица 2

Параметры	Значение параметров	Источник информации
Адрес	г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, 1Б	Договор аренды земельного участка № 7-1090 от 17.01.2008г.
Категория	Земли населенных пунктов	Договор аренды земельного участка № 7-1090 от 17.01.2008г.
Разрешенное использование	Под АБК (литер А) и здание склада с магазином (литер Б)	Договор аренды земельного участка № 7-1090 от 17.01.2008г.
Фактическое использование	Под АБК (литер А) и здание склада с магазином (литер Б)	Осмотр объекта.
Кадастровый (условный) номер	66:41:0706001:23	Кадастровый паспорт земельного участка от 17.07.2014 г. № 66/301/14-365267
Общая площадь земельного участка, кв.м.	3129	Договор аренды земельного участка № 7-1090 от 17.01.2008г. http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона	Кадастровый паспорт земельного участка от 17.07.2014 г. № 66/301/14-365267
Вид права	Аренда	Договор аренды земельного участка № 7-1090 от 17.01.2008г.
Правообладатель	ООО "Колер" и Морозкина Светлана Николаевна	Договор аренды земельного участка № 7-1090 от 17.01.2008г.
Инв. №	н/д	-
Балансовая стоимость, рублей	н/д	-
Кадастровая стоимость, рублей	15760773	http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/
Удельный показатель кадастровой стоимости, рублей / кв.м.	5037	Расчетно
Наличие коммунальных услуг	электричество, водоснабжение, отопление, канализация, ГВС	Осмотр объекта.
Внешнее благоустройство:		
Озеленение	Имеется.	Осмотр объекта.
Подъездная дорога	Имеется.	Осмотр объекта.
Стоянка для автомашин	Имеется.	Осмотр объекта.
Зоны затопляемости	Отсутствуют.	Осмотр объекта.

Рельеф участка	Спокойный, ровный	Осмотр объекта.
Грунтовые воды	Не исследовались	-
Грунты	Не исследовались	-
Опасности окружающей среды	Не обнаружено	Осмотр объекта.

Рис. 3 Карта местонахождения земельного участка

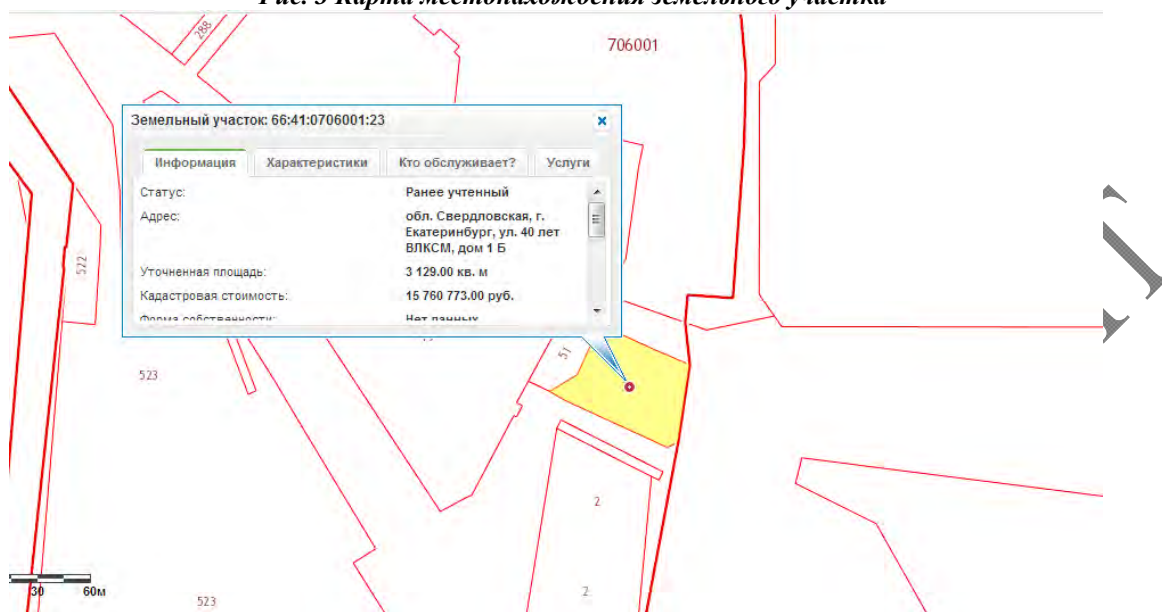
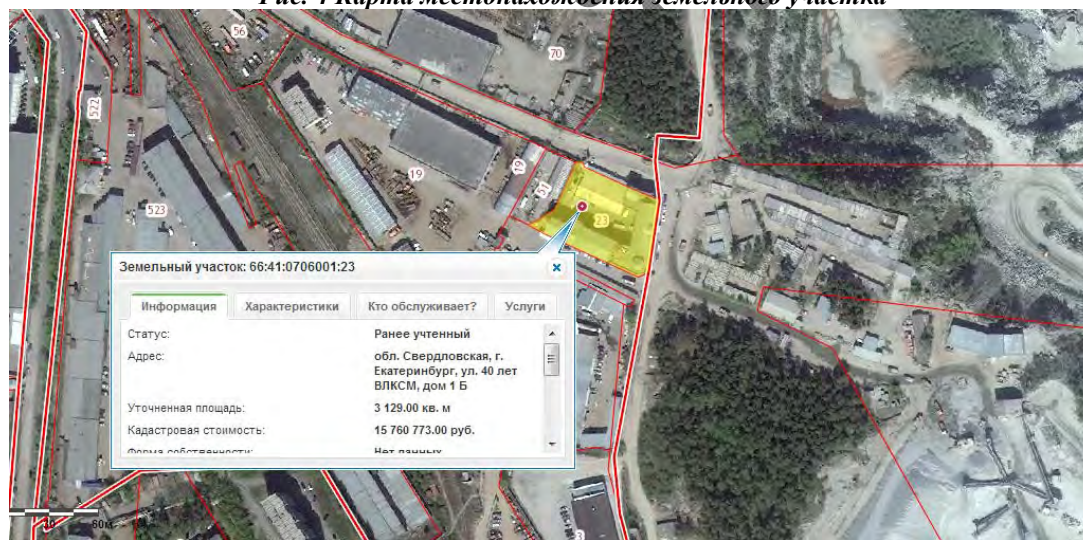


Рис. 4 Карта местонахождения земельного участка



Источник информации: Публичная кадастровая карта <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Описание улучшений

Оцениваемый объект недвижимости - объекты недвижимого имущества, расположенного по адресу г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, д. 1б: Помещения в строении, литер А, общей площадью 2879,2 кв.м. и Отдельно-стоящее здание, литер ББ1, общей площадью 823,1 кв.м.

В результате проведенного осмотра было установлено:

- Объекты недвижимости на момент оценки, эксплуатируются и обслуживаются как встроенное помещение, расположенное на 1, 2 и 3 этажах административно-бытового здания; Отдельно-стоящее здание, литер ББ1, складского и торгово-офисного назначения.

- Физическое состояние объекта оценки можно оценить как Хорошее, полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации.

Описание оцениваемых объектов недвижимости и его характеристики приведены ниже.

Таблица 3

№ п/п	Наименование	Назначение	Использование	площадь	Адрес	Номер на плане	этаж	Свидетельство о государственной регистрации права	Вид права	Субъект права	Состояние
1	Помещения в строении, литер А			2879,2	г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, д. 1б						
	в том числе										
1.1.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 2 этаж - помещения 36, 42, 51-54	Нежилое	АБК	377,0	г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, д. 1б	36, 42, 51-54	2	66 АВ 973453 от 13.03.2003 г.	Собственность	ООО Колер	Хорошее
1.2.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 1 этаж - помещения 30, 31, 31а	Нежилое	АБК	47,4	г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, д. 1б	30, 31, 31а	1	66 АВ 973459 от 13.03.2003 г.	Собственность	ООО Колер	Хорошее
1.3.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 1 этаж - помещения 26-29	Нежилое	АБК	343,7	г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, д. 1б	26-29	1	66 АВ 973456 от 13.03.2003 г.	Собственность	ООО Колер	Хорошее
1.4.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 3 этаж - помещения 81, 83-86	Нежилое	АБК	178,3	г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, д. 1б	81, 83-86	3	66 АВ 973450 от 13.03.2003 г.	Собственность	ООО Колер	Хорошее
1.5.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 3 этаж - помещения 74, 76-80, 82	Нежилое	АБК	146,5	г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, д. 1б	74, 76-80, 82	3	66 АВ 973457 от 13.03.2003 г.	Собственность	ООО Колер	Хорошее
1.6.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 3 этаж - помещения 60-73, 75	Нежилое	АБК	194,3	г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, д. 1б	60-73, 75	3	66 АВ 973451 от 13.03.2003 г.	Собственность	ООО Колер	Хорошее
1.7.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 2 этаж - помещения 37-41, 46, 47	Нежилое	АБК	110,7	г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, д. 1б	37-41, 46, 47	2	66 АВ 973456 от 13.03.2003 г.	Собственность	ООО Колер	Хорошее
1.8.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 2 этаж - помещения 55-57	Нежилое	АБК	248,3	г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, д. 1б	55-57	2	66 АВ 973452 от 13.03.2003 г.	Собственность	ООО Колер	Хорошее
1.9.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 2 этаж - помещения 10-16, 23-25	Нежилое	АБК	268,5	г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, д. 1б	10-16, 23-25	1	66 АВ 973458 от 13.03.2003 г.	Собственность	ООО Колер	Хорошее
1.10.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 3 этаж - помещения 87-89	Нежилое	АБК	228,5	г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, д. 1б	87-89	3	66 АВ 973454 от 13.03.2003 г.	Собственность	ООО Колер	Хорошее
1.11.	Помещения в строении литер А	Нежилое	АБК	736,0	г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, д. 1б	-	-	66 АВ 973460 от 13.03.2003 г.	Собственность	ООО Колер	Хорошее
2	Отдельно-стоящее здание, литер ББ1	Нежилое	Склад и магазин	823,1	г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, д. 1б	-	-	66 АВ 838787 от 03.12.2002 г.	Собственность	ООО Колер	Хорошее

1.3.3. Данные бухгалтерского учета

Таблица 4

Наименование	Показатель
Адрес	Имущественный комплекс по адресу г. Екатеринбург, ул. 40 лет ВЛКСМ, 16
инвентарный номер	00001
Дата ввода в эксплуатацию	31.12.2001
Первоначальная стоимость	1770000
Остаточная стоимость на 31.12.2014	699000

1.4. АНАЛИЗ ПРАВОВОГО ПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

1.4.1. Правовой статус объектов оценки, правоустанавливающие и иные документы, подтверждающие правовой статус

Строение является собственностью ООО «Колер». Земельный участок является муниципальной собственностью, предоставлен ООО «Колер» на праве временного владения и пользования.

Перечень правоудостоверяющих документов приводится в таблице ниже.

Таблица 5

№ п/п	Наименование и площадь по данным правоудостоверяющих документов	Вид права	Правообладатель	Правоудостоверяющие документы
1	Помещения в строении, литер А, в том числе:			
1.1.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 2 этаж - помещения 36, 42, 51-54	Собственность	ООО «Колер»	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 973453 от 13.03.2003 г.
1.2.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 1 этаж - помещения 30, 31, 31а	Собственность	ООО «Колер»	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 973459 от 13.03.2003 г.
1.3.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 1 этаж - помещения 26-29	Собственность	ООО «Колер»	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 973456 от 13.03.2003 г.
1.4.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 3 этаж - помещения 81, 83-86	Собственность	ООО «Колер»	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 973450 от 13.03.2003 г.
1.5.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 3 этаж - помещения 74, 76-80, 82	Собственность	ООО «Колер»	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 973457 от 13.03.2003 г.
1.6.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 3 этаж - помещения 60-73, 75	Собственность	ООО «Колер»	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 973451 от 13.03.2003 г.
1.7.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 2 этаж - помещения 37-41, 46, 47	Собственность	ООО «Колер»	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 973456 от 13.03.2003 г.
1.8.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 2 этаж - помещения 55-57	Собственность	ООО «Колер»	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 973452 от 13.03.2003 г.
1.9.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 2 этаж - помещения 10-16, 23-25	Собственность	ООО «Колер»	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 973458 от 13.03.2003 г.
1.10.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 3 этаж - помещения 87-89	Собственность	ООО «Колер»	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 973454 от 13.03.2003 г.
1.11.	Помещения в строении литер А	Собственность	ООО «Колер»	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 973460 от 13.03.2003 г.
2	Отдельно-стоящее здание, литер ББ1	Собственность	ООО «Колер»	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 838787 от 03.12.2002 г.
	Земельный участок из земель населенных пунктов, расположенный по адресу г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, д. 16, общей площадью 3129 кв. м., кадастровый номер участка - 66:41:0706001:23, предоставленный на основании Договора аренды земельного участка № 7-1090 от 17.01.2008г. Участок расположен под АБК (литер А) и здание склада с магазином (литер Б)	Право временного владения и пользования	ООО «Колер»	Договор аренды земельного участка № 7-1090 от 17.01.2008г.

1.4.2. Ограничения и обременения существующего права

Согласно данным Договора аренды земельного участка № 7-1090 от 17.01.2008г., и свидетельствам о государственной регистрации права на объекты оценки, ограничения и обременения существующего права не зарегистрированы.

1.4.3. Выводы

С правовой точки зрения объекты оценки могут выступать объектами гражданского оборота. В силу своего назначения, состава, месторасположения, а также сложившейся общеэкономической ситуации, объекты обладают умеренной степенью коммерческой привлекательностью для сторонних инвесторов. Срок реализации объекта на открытом рынке не составит более 180 дней.

1.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости обычно используют три основных подхода, принятых стандартами, обязательными для применения в РФ:

- доходный подход;
- сравнительный подход;
- затратный подход.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными методами, и сопоставления данных устанавливается окончательное суждение об итоговой величине рыночной стоимости объектов.

1.5.1. Доходный подход

Общие положения

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на инвестирование другого проекта, способного приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход к оценке подразумевает, что стоимость объекта недвижимости на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после завершения реконструкции и сдачи объекта в эксплуатацию (т.е. сдачи объекта в аренду или непосредственного использования его территории в доходном предприятии владельца).

Исходя из принципа замещения, принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса, равен экономии на аренде (т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи объекта в аренду). В оценке недвижимости, в отличие от оценки бизнеса, принято пренебрегать различием в рисках аренды и бизнеса.

При анализе доходов и расходов принято использовать как ретроспективные, так и прогнозные данные. При этом допускается использовать данные как до, так и после налогообложения. Единственное условие, которое необходимо соблюдать при капитализации доходов, - потоки денежных средств для различных объектов оценки должны рассчитываться на одинаковой основе.

Так как в основе доходного подхода лежит принцип ожидания будущих выгод, то существенным моментом является четкое определение и классификация выгод для единообразного их толкования. Выгоды от владения собственностью включают право получать все доходы во время владения, а также доход от продажи после окончания владения (если таковой предусматривается).

Типичный владелец коммерческой недвижимости имеет целью получение дохода, сравнимого с доходом от вложения денег в аналогичный по риску проект. При этом, во-первых, инвестор должен вернуть вложенные средства, во-вторых, он должен получить вознаграждение за использование средств.

Расчет текущей стоимости всех будущих доходов может производиться методом дисконтирования денежных потоков (при этом учитывается и денежный поток от продажи объекта по окончании периода владения, то есть реверсия, который так же дисконтируется на текущий момент), либо методом прямой капитализации.

Так как рассматриваемое здание не нуждается в реконструкции, не ожидается в будущем резких изменений ставок аренды за указанные помещения, в данном отчете использовался метод прямой капитализации.

Определение ставки арендной платы.

Затратный подход.

При составлении договоров аренды между арендодателем и арендатором в случае, если размер платы за арендуемый объект определяется не по текущим рыночным ставкам, а исходя из затрат арендодателя, связанных с эксплуатацией объекта недвижимости (без учета операционных расходов, которые оплачиваются отдельно), часто применяется метод калькуляции затрат арендодателя. Данный метод расчета величины арендной платы представляет собой затратный подход к определению арендной платы за помещения. Данный подход не учитывает различие в функциональном назначении помещений. Оценщик исходил из предположения, что структура арендной платы состоит из следующих частей:

- *Начисление амортизации (возмещение износа);*
- *Земельный налог, арендная плата за землю (если заключен договор аренды);*
- *Платежи страховой компании за страхование недвижимости по полному пакету (0,8% от рыночной стоимости помещений);*
- *Налог на имущество – 2,2% от среднегодовой остаточной стоимости имущества;*
- *Прибыль арендодателя, включая обязательные платежи из прибыли. Размер этой прибыли определен исходя из данных о прибылях компаний, профессионально работающих на рынке недвижимости;*
- *Текущий ремонт;*
- *Затраты на охрану объекта недвижимости.*

Объектом аренды являются помещения торгово-офисного и складского назначения.

Балансовая и остаточная стоимости как правило значительно отличаются от действительной стоимости здания, поэтому затраты на возмещение износа (амортизации) и налог на имущество, исчисленные от балансовой стоимости будут значительно отличаться от значения этих показателей в случае приобретения имущества по рыночной стоимости, что в свою очередь приводит к неоправданному и не достоверному значению ставки арендной платы, что еще в большей степени ограничивает применение затратного подхода к определению величины арендной платы.

Учитывая все вышеизложенное, Оценщик пришел к выводу о невозможности применения затратного подхода к расчету размера арендной платы.

Сравнительный подход.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);

2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;

3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;

4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;

5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст.ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Ставка арендной платы определена на основании рыночных данных о ставках арендной платы в Екатеринбурге. В качестве источника информации об аналогах использованы данные Интернет сайтов Екатеринбурга.

Были отобраны предлагаемые в аренду объекты недвижимости, сопоставимые оцениваемым объектам по своему назначению, месту расположения и техническим характеристикам. Данные о сопоставимых объектах проанализированы Оценщиком и сведены в таблицу ниже.

Торгово-офисные помещения

Таблица 6

Параметры сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	http://upn.ru/realty_offices_rent_info/10034488-159.htm	http://kn.e1.ru/view/5115708/	http://upn.ru/realty_offices_rent_info/10203-2614.htm	http://upn.ru/realty_offices_rent_info/10260194-1425.htm
Наименование объекта	Торгово-офисная недвижимость	Торгово-офисная недвижимость	Торгово-офисная недвижимость	Торгово-офисная недвижимость
Адрес, местоположение	Екатеринбург, Уктус, Самолетная 47	Екатеринбург, Уралмаш район, ул. Космонавтов Проспект, д. 15н	Екатеринбург, Эльмаш, Фр.бригад 31	Екатеринбург, Уралмаш, Ур.рабочих 53/а
Назначение (текущее использование)	Офис	Офис	Офис	Офис
Продавец	ФОЛИС (ООО АН "ФОЛИС") Адрес агентства: Екатеринбург, Тверитина 34/3 (с 10.00 до 18.00) Телефон агента: (982)6625293	Геннадий +7 (912) 268-80-39	УКН (ИП Дербышев Д.А. ("Уральская команда недвижимости")) Адрес агентства: Екатеринбург, Кр.Командиров 29, оф. 205 Телефон агента: +7(922)1071560	БК НЕДВ.ЦЕНТР (ООО "БК НЕДВИЖИМОСТЬ") Адрес агентства: Екатеринбург, Ленина 24/8 Б Телефон агента: (912)2498223
Площадь объекта, кв. м	50	100	110	181
Цена за 1 кв.м., рублей с НДС	400	450	400	442
Цена, рублей с НДС	20 000	45 000	44 000	80 002
Цена за 1 кв.м., рублей без НДС	339	381	339	375
Дата действия цены	22.01.2015	22.01.2015	22.01.2015	22.01.2015
Описание	Сдается офисное помещение на втором этаже отдельно стоящего двухэтажного здания в районе Уктус. Помещение после ремонта, укомплектована офисной мебелью, проведен интернет, находится под охраной. Есть своя, охраняемая стоянка	офисное помещение, с мебелью, 2 этаж 2-х этажного здания, охраняемая территория, телефон, интернет. Возможность аренды части помещения.	Сдается офис 250 кв.м., состоящий из трех отдельных кабинетов по 45 кв.м.и одного 110 кв.м., расположенных рядом. Третий этаж. В здании есть кафе, грузовой лифт, охрана, парковка.	1 этаж, административного здания, 2 входа
Тип цены	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Качество отделки	простая	простая	простая	простая
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
Наличие парковки	есть	есть	есть	есть
Правовое положение помещения	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Наличие ограничений (обременений) права	не зарегистрировано	не зарегистрировано	не зарегистрировано	не зарегистрировано
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

Производственно-складские помещения

Таблица 7

Параметры сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	http://upn.ru/realty_stores_rent_info/14319-169.htm	http://upn.ru/realty_stores_rent_info/10098488-1052.htm	http://upn.ru/realty_stores_rent_info/1409121-2448.htm	http://upn.ru/realty_stores_rent_info/75831-2208.htm
Наименование объекта	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Адрес, местоположение	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Уктус, Самолетная 55	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Эльмаш, Промышленный 6	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Завокзальный, Ереванская 6	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Уралмаш, Пл.1-й Пятилетки 95
Назначение (текущее использование)	Теплый склад	Теплый склад	Теплый склад	Теплый склад
Продавец	СЕВ.КАЗНА-1 (ООО "Центр недвижимости "Северная казна-1") Адрес агентства: Екатеринбург, 8 марта 7 Телефон агента: +(922)6020000	АРГУМЕНТ (ООО "Юридический центр "АРГУМЕНТ") Адрес агентства: Екатеринбург, М.-Сибиряка 85, оф. 301 Телефон агентства: 8-904-98-50395	ПИРАМИДА (ООО "Пирамида") Адрес агентства: Екатеринбург, Хохрякова 74, оф. 403 (с 9.00 до 18.00) Телефон агента: +7(922)1095393	НОВОСЁЛ ЖБИ (ООО "Агентство недвижимости "Новосёл-эксперт") Адрес агентства: Екатеринбург, Сиреневый 1 (с 9.00 до 21.00, сб-вс с 11.00 до 17.00) Телефон агента: +7 (343) 269-07-27
Площадь объекта, кв. м	150	854	1056	75
Цена за 1 кв.м., рублей с НДС	250	271	280	250

Отчет № 04-01/15 от 09.07.2015г. Об определении рыночной стоимости 1/3 доли участия в уставном капитале ООО «Колер» (ОГРН 1036605188894, ИНН 6664064482, КПП 667001001, адрес: 620072, Свердловская область, город Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола, 1Б).

Параметры сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена, рублей с НДС	37 500	231 500	295 680	18 750
Цена за 1 кв.м., рублей без НДС	212	230	237	212
Дата действия цены	22.01.2015	22.01.2015	22.01.2015	22.01.2015
Описание	Теплый склад	Теплый склад	Теплый склад	Теплый склад
Тип цены	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Качество отделки	простая	простая	простая	простая
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
Наличие парковки	есть	есть	есть	есть
Правовое положение помещения	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Наличие ограничений (обременений) права	не зарегистрировано	не зарегистрировано	не зарегистрировано	не зарегистрировано
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

В результате проведенных исследований рынка аренды недвижимости мы сочли нужным сделать ряд поправок от сравнительных объектов к оцениваемому.

Поправка на дату учитывает изменение ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Корректировка на дату принята равной 1,00, так как действие цены предложения совпадает с датой оценки.

Поправка на характер финансовых расчетов учитывает порядок внесения платежей, в данном случае предполагается, что во всех случаях оплата будет произведена немедленно и в полном объеме, значение поправочного коэффициента по данному фактору равно 1.

Поправка на тип цены (на уторгование) применяется к тем объектам-аналогам, где в расчет приняты цены предложения. Величина корректировки определялась по данным издания «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2014. По данным таблицы 6.2. справочника, скидка на торг арендных ставок, для производственно-складских помещений, составляет 9% или 0,81, для торгово-офисных помещений, составляет 7% или 0,93.

Поправка на местоположение учитывает различие в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям.

В данном расчете поправочный коэффициент на месторасположение равен 1, т.к. аналоги и объект оценки расположены, в сходном по своему социально-экономическому развитию и близости к основным транспортным потокам местам.

Поправка на масштаб учитывает тот факт, что большие по величине объекты сдаются на рынке по меньшей ставке в расчете на 1 кв.м. Т.к. сдача объектов аналогов и объектов оценки возможна с разбивкой на небольшие площади, то поправка на масштаб не применялась. Таким образом, поправка будет составлять 1,00.

Поправка на материал стен учитывает, что конструктивные элементы здания напрямую влияют на его стоимость, т. к. связаны с долговечностью, износостойкостью и другими эксплуатационными характеристиками объекта. Поправка на материал не применялась, так как объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному параметру.

Поправка на состав учитывают такие аспекты, как материал конструкций, оснащенность коммуникациями и устанавливаемым вместе со зданием оборудованием, удобство пользования объектом, а также качество строительства и внешний вид объекта.

Поправка равна 1,00, так как объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному параметру.

Поправка на отдельный вход учитывает наличие (отсутствие) отдельного входа у объектов. Поправка равна 1,00, так как объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному параметру.

Поправка на состояние объекта учитывает такие аспекты, как капитальность зданий, оснащенность коммуникациями и устанавливаемым вместе со зданием оборудованием, материал конструкций, удобство пользования объектом.

Отчет № 04-01/15 от 09.07.2015г. Об определении рыночной стоимости 1/3 доли участия в уставном капитале ООО «Колер» (ОГРН 1036605188894, ИНН 6664064482, КПП 667001001, адрес: 620072, Свердловская область, город Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола,1Б).

Поправка на состояние объекта как отношение удельной цены объекта, принята на основании данных Шкалы экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости, приведенной ниже.

**Шкала экспертных оценок
для определения величины физического износа для объектов недвижимости ****

Таблица 8

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительно	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100

** Информационный источник: Мок-Информ; e-mail: mok@valnet.ru Опубликовано на сайте www.ValNet.ru

Учитывая вышесказанное, поправка на состояние объекта для объектов аналогов будет равна 1,0.

Весовые коэффициенты присвоены в зависимости от достоверности и полноты информации по каждому сопоставимому объекту и близости его характеристик объекту оценки. Формула для расчета удельного веса представлена ниже:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{q_i}}$$

где

d_i – весовой коэффициент i -того аналога;

q_i – количество внесенных поправок к цене i -того аналога;

n – количество аналогов всего

Стоимость арендной ставки получена как средневзвешенная по сопоставимым объектам. Результаты расчета представлены ниже:

Торгово-офисные помещения

Таблица 9

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		http://upn.ru/realty_offices_rent_info/10034488-159.htm	http://kn.e1.ru/view/5115708/	http://upn.ru/realty_offices_rent_info/10203-2614.htm	http://upn.ru/realty_offices_rent_info/10260194-1425.htm
Адрес, местоположение	г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, 16	Екатеринбург, Уктус, Самолетная 47	Екатеринбург, Уралмаш район, ул. Космонавтов Проспект, д. 15н	Екатеринбург, Эльмаш, Фр.бригад 31	Екатеринбург, Уралмаш, Ур.рабочих 53/а
Назначение (текущее использование)	Торгово-офисное	Офис	Офис	Офис	Офис
Площадь объекта, кв. м	2879,2	50	100	110	181
Продавец		ФОЛИС (ООО АН "ФОЛИС") Адрес агентства: Екатеринбург, Тверитина 34/3 (с 10.00 до 18.00) Телефон агента: (982)6625293	Геннадий +7 (912) 268-80-39	УКН (ИП Дербышев Д.А. ("Уральская команда недвижимости")) Адрес агентства: Екатеринбург, Кр.Командиров 29, оф. 205 Телефон агента: +7(922)1071560	БК_НЕДВ.ЦЕНТР (ООО "БК_НЕДВИЖИМОСТЬ") Адрес агентства: Екатеринбург, Ленина 24/8 Б Телефон агента: (912)2498223
Цена, рублей без НДС		339	381	339	375

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		20 000	45 000	44 000	80 002
Дата действия цены	22.01.2015	22.01.2015	22.01.2015	22.01.2015	22.01.2015
Поправочный коэффициент на дату		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		339	381	339	375
Характер финансовых расчетов		оплата немедленно и в полном объеме	оплата немедленно и в полном объеме	оплата немедленно и в полном объеме	оплата немедленно и в полном объеме
Поправочный коэффициент на характер финансовых расчетов		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		339	381	339	375
Поправочный коэффициент на месторасположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		339	381	339	375
Тип цены		цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Поправочный коэффициент на тип цены (на уторгование)		0,93	0,93	0,93	0,93
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		315	355	315	348
Поправочный коэффициент на масштаб		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		315	355	315	348
Поправочный коэффициент на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		315	355	315	348
Краткая характеристика объекта		Сдается офисное помещение на втором этаже отдельно стоящего двухэтажного здания в районе Уктус. Помещение после ремонта, укомплектована офисной мебелью, проведен интернет, находится под охраной. Есть своя, охраняемая стоянка	офисное помещение, с мебелью, 2 этаж 2-х этажного здания, охраняемая территория, телефон, интернет. Возможность аренды части помещения.	Сдается офис 250 кв.м., состоящий из трех отдельных кабинетов по 45 кв.м. и одного 110 кв.м., расположенных рядом. Третий этаж. В здании есть кафе, грузовой лифт, охрана, парковка.	1 этаж, административного здания, 2 входа
Поправочный коэффициент на состав		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		315	355	315	348
Поправочный коэффициент на отдельный вход		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		315	355	315	348
Состояние		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправочный коэффициент на состояние		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		315	355	315	348
Кол-во внесенных корректировок		1,00	1,00	1,00	1,00
Весовые коэффициенты		0,25	0,25	0,25	0,25
Значение, рублей		79	89	79	87

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Арендная ставка сравнительным подходом, рублей без НДС	333				

Производственно-складские помещения

Таблица 10

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		http://upn.ru/realty_store/s_rent_info/14319-169.htm	http://upn.ru/realty_store/s_rent_info/10098488-1052.htm	http://upn.ru/realty_store/s_rent_info/1409121-2448.htm	http://upn.ru/realty_store/s_rent_info/75831-2208.htm
Адрес, местоположение	г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, 16	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Уктус, Самолетная 55	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Эльмаш, Промышленный 6	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Завокзальный, Ереванская 6	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Уралмаш, Пл.1-й Пятилетки 95
Назначение (текущее использование)	Складские	Теплый склад	Теплый склад	Теплый склад	Теплый склад
Площадь объекта, кв. м	619,80*	150	854	1056	75
Продавец		СЕВ.КАЗНА-1 (ООО "Центр недвижимости "Северная казна-1") Адрес агентства: Екатеринбург, 8 марта 7 Телефон агента: +(922)6020000	АГУМЕНТ (ООО "Юридический центр "АГУМЕНТ") Адрес агентства: Екатеринбург, М.-Сибиряка 85, оф. 301 Телефон агентства: 8-904-98-50395	ПИРАМИДА (ООО "Пирамида") Адрес агентства: Екатеринбург, Хохрякова 74, оф. 403 (с 9.00 до 18.00) Телефон агента: +7(922)1095393	НОВОСЁЛ ЖБИ (ООО "Агентство недвижимости "Новосёл-эксперт") Адрес агентства: Екатеринбург, Сиреневый 1 (с 9.00 до 21.00, сб-вс с 11.00 до 17.00) Телефон агента: +7 (343) 269-07-27
Цена, рублей без НДС		212	230	237	212
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		37 500	231 500	295 680	18 750
Дата действия цены	22.01.2015	22.01.2015	22.01.2015	22.01.2015	22.01.2015
Поправочный коэффициент на дату		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		212	230	237	212
Характер финансовых расчетов		оплата немедленно и в полном объеме	оплата немедленно и в полном объеме	оплата немедленно и в полном объеме	оплата немедленно и в полном объеме
Поправочный коэффициент на характер финансовых расчетов		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		212	230	237	212
Поправочный коэффициент на месторасположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		212	230	237	212
Тип цены		цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Поправочный коэффициент на тип цены (на уторгование)		0,91	0,91	0,91	0,91
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		193	209	216	193
Поправочный коэффициент на масштаб		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		193	209	216	193
Поправочный коэффициент на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		193	209	216	193
Краткая характеристика объекта		Теплый склад	Теплый склад	Теплый склад	Теплый склад

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Поправочный коэффициент на состав		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		193	209	216	193
Поправочный коэффициент на отдельный вход		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		193	209	216	193
Состояние		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправочный коэффициент на состояние		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		193	209	216	193
Кол-во внесенных корректировок		1,00	1,00	1,00	1,00
Весовые коэффициенты		0,25	0,25	0,25	0,25
Значение, рублей		48	52	54	48
Арендная ставка сравнительным подходом, рублей без НДС	203				

*Площадь складских помещений, принято по данным Технического паспорта на здание склада с магазином (литер Б)

Ставки аренды, полученные в рамках сравнительного подхода, составляют на дату оценки для торгово-офисных помещений **333** рубля за 1 кв.м. без НДС в месяц, для производственно-складских помещений: **203** рубля за 1 кв.м. без НДС в месяц.

Доходный подход.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Целью данной оценки является определение рыночной стоимости здания. Расчет величины рыночной стоимости будет произведен с использованием величины арендной платы и методов доходного подхода. Применение доходного подхода для расчета величины арендной платы в данном случае является не оправданным, поскольку будет использован для расчета параметр (рыночная стоимость объекта недвижимости), определение которого и является целью настоящей оценки.

Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

Согласование результатов расчета ставки арендной платы.

Величина арендной ставки определена сравнительным подходом, отказ от затратного и доходного подходов обоснован. Т.о. в качестве рыночной величины ставки арендной платы принимаем величину, полученную в рамках сравнительного подхода, которая составляет на дату оценки для торгово-офисных помещений **333** рубля за 1 кв.м. без НДС в месяц, для производственно-складских помещений: **203** рубля за 1 кв.м. без НДС в месяц.

Определение ставки капитализации.

Оценка недвижимости доходным подходом подразумевает процедуру капитализации чистого денежного потока, который ожидается получить как результат эксплуатации оцениваемого объекта. Для такой оценки должен быть спрогнозирован денежный поток и определены коэффициент капитализации или ставка дисконтирования. Наиболее надежные результаты определения этих параметров дает метод рыночной экстракции.

Рыночная экстракция - это метод определения коэффициента капитализации на основе анализа соотношения арендных ставок при условии, что существующее использование объектов соответствует их наилучшему и наиболее эффективному использованию, и цен продаж этих объектов недвижимости по данным реальных сделок или соответствующим образом скорректированных цен предложений по аренде и продаже. Т.е., оценка ведется на базе данных об объектах недвижимости, которые могут быть признаны в качестве аналогов для оцениваемого объекта. В простейшем случае величина коэффициента капитализации K определяется по формуле:

$$K = \frac{(ДВД - ОР)}{Ц} \quad (1)$$

где:

ДВД – действительный (эффективный) валовой доход при эксплуатации объекта (Effective gross income - EGI);

ОР - операционные расходы (Operating expenses - OE);

Ц - цена объекта (фактическая или полученная путем корректировки цены предложения).

Для расчета ставки капитализации методом рыночной экстракции были проанализированы предложения на продажу и предложения о сдаче помещений в аренду, расположенных в г. Екатеринбург. В качестве источника информации об аналогах использованы данные Уральской палаты недвижимости (Бюллетень УПН от 13.01.2015 г. (элект. вариант)). В результате анализа были отобраны следующие парные объекты:

Торгово-офисная недвижимость

Таблица 11

Нас.пункт	Район	Улица	Дом	Объект	Общ.	Цена 1 кв.м., ставка аренды 1 кв.м. в месяц, рублей	Агентство	Телефон
1 пара								
ЕКАТЕРИНБУРГ	УРАЛМАШ	40 ЛЕТ ОКТЯБРЯ	50	Магазин	505,71	800	АТОМ КОММЕРЦ.	2906690
ЕКАТЕРИНБУРГ	УРАЛМАШ	41 ЛЕТ ОКТЯБРЯ	50	Магазин	505	80112	АТОМ КОММЕРЦ.	2906690
2 пара								
ЕКАТЕРИНБУРГ	ЖБИ	40-ЛЕТИЯ КОМСОМОЛА	38	Офис	109	600	НОВОСЁЛ К.МАРКС	2220151
ЕКАТЕРИНБУРГ	ЖБИ	40-ЛЕТИЯ КОМСОМОЛА	38	Офис	109	59633	НОВОСЁЛ К.МАРКС	2220151
3 пара								
ЕКАТЕРИНБУРГ	Ю-3	БАРДИНА	12	Магазин	65	1385	НЕДВИЖИМ.RU TO2	372-91-11
ЕКАТЕРИНБУРГ	Ю-3	БАРДИНА	12	Магазин	65	150000	НОВОСЁЛ МОСКОВ.	372-91-11

Производственно-складская недвижимость

Таблица 12

Нас.пункт	Район	Улица	Дом	Объект	Общ.	Цена 1 кв.м., ставка аренды 1 кв.м. в месяц, рублей	Агентство	Телефон
1 пара								

Нас.пункт	Район	Улица	Дом	Объект	Общ.	Цена 1 кв.м., ставка аренды 1 кв.м. в месяц, рублей	Агентство	Телефон
ЕКАТЕРИНБУРГ	Эльмаш	Фронтowych бригад	18	Производственно-складское	972	350	ОАЗИС	3555599
ЕКАТЕРИНБУРГ	Эльмаш	Фронтowych бригад	18	Производственно-складское	972	30000	ОАЗИС	3555599
2 пара								
ЕКАТЕРИНБУРГ	Эльмаш	Фрезеровщиков	83	Производственно-складское	11328	450	БЮРО НЕДВИЖ.Н1	2786050
ЕКАТЕРИНБУРГ	Эльмаш	Фрезеровщиков	83	Производственно-складское	11328	50000	БЮРО НЕДВИЖ.Н1	2786050
3 пара								
ЕКАТЕРИНБУРГ	Центр	Мамина-Сибиряка	38	Производственно-складское	613	204	Л&ПАРТНЕРЫ	3703112
ЕКАТЕРИНБУРГ	Центр	Мамина-Сибиряка	38	Производственно-складское	613	24470	Л&ПАРТНЕРЫ	3703112

По данным Уральской палаты недвижимости

Для расчета величины годовых операционных расходов

Эффективный валовой доход включает в себя потенциальный доход от арендной платы за год с учетом коэффициента недозагрузки.

Учитывая местоположение, качественные характеристики объектов, и то, что помещения будут пустовать в момент перезаключения договоров аренды или поиска новых арендаторов в течение года, принят коэффициент загрузки помещений (K_3). Этот коэффициент учитывает влияние двух компонент: потерь от недозагрузки площадей и потерь при сборе платежей, вызванных неплатежеспособностью арендатора. Уровень недозагрузки для торгово-офисных помещений принимается равным 10%, для производственно-складских помещений 13% (Таблица 2.1.издания «Справочник оценщика недвижимости. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Том 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2014.). Потери при сборе платежей, вызываемые неплатежеспособностью арендаторов - 1%. Соответственно, коэффициент загрузки объекта рассчитывается по формуле:

$$K_3 = (1 - K_{НД}) \times (1 - K_{НС})$$

где: K_3 - коэффициент загрузки, равный кумулятивному накоплению процентных значений перечисленных факторов;

$K_{НД}$ - коэффициент недозагрузки;

$K_{НС}$ - коэффициент недоиспользования и потерь при сборе арендных платежей.

Операционные расходы (ОР).

Операционные расходы – расходы, связанные с повседневной эксплуатацией объекта недвижимости.

Операционные расходы (ОР) включают платежи по договору страхования; расходы на уборку помещений; затраты на техническое обслуживание; налоговые платежи; расходы на управление; расходы на охрану; ремонт оборудования (расходы капитального характера).

Уровень операционных расходов для производственно-складских и для торгово-офисных объектов принимается равным 18% от ПВД(Таблица 3.2.издания «Справочник оценщика недвижимости. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Том 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2014.).

Расчет величины ставки капитализации приведен ниже:

Торгово-офисная недвижимость

Таблица 13

№ пары	Объект	Вид недвижимости	Адрес	Площадь общая, кв.м	Месячная арендная плата/цена объекта, рублей	Ставка арендной платы/цена 1 кв.м. объекта, рублей за 1 кв.м.	Кз	ДВД, рублей за 1 кв.м.	Операционные расходы, рублей за 1 кв.м.	ЧОД, рублей за 1 кв.м.	Удельный ЧОД/цена объекта, рублей за 1 кв.м.	Ставка капитализации, %
1	Объект аренды	Торгово-офисная	40 ЛЕТ ОКТЯБРЯ	505,71	404568	800	0,89	712,8	128	584	7014	8,76%
	Объект продажи	Торгово-офисная	41 ЛЕТ ОКТЯБРЯ	505	40456800	80112					80 112	
2	Объект аренды	Торгово-офисная	40-ЛЕТИЯ КОМСОМОЛА	109	65400	600	0,89	534,6	96	438	5260	8,82%
	Объект продажи	Торгово-офисная	40-ЛЕТИЯ КОМСОМОЛА	109	6500000	59633					59 633	
3	Объект аренды	Торгово-офисная	БАРДИНА	65	90000	1385	0,89	1234	222	1012	12140	8,09%
	Объект продажи	Торгово-офисная	БАРДИНА	65	9750000	150000					150 000	
											Среднее значение:	8,56%

Производственно-складская недвижимость

Таблица 14

№ пары	Объект	Вид недвижимости	Адрес	Площадь общая, кв.м	Месячная арендная плата/цена объекта, рублей	Ставка арендной платы/цена 1 кв.м. объекта, рублей за 1 кв.м.	Кз	ДВД, рублей за 1 кв.м.	Операционные расходы, рублей за 1 кв.м.	ЧОД, рублей за 1 кв.м.	Удельный ЧОД/цена объекта, рублей за 1 кв.м.	Ставка капитализации, %
1	Объект аренды	Производственно-складское	Фронтových бригад	972	340200	350	0,86	301	54	247	2962	9,87%
	Объект продажи	Производственно-складское	Фронтových бригад	972	29160000	30000					30 000	
2	Объект аренды	Производственно-складское	Фрезеровщиков	11328	5097600	450	0,86	387	70	317	3808	7,62%
	Объект продажи	Производственно-складское	Фрезеровщиков	11328	566400000	50000					50 000	
3	Объект аренды	Производственно-складское	Мамина-Сибиряка	613	125000	204	0,86	175	32	144	1726	7,05%
	Объект продажи	Производственно-складское	Мамина-Сибиряка	613	15000000	24470					24 470	
											Среднее значение:	8,18%

По данным Уральской палаты недвижимости

Таким образом, ставка капитализации оцениваемого недвижимого имущества, определенная методом рыночной экстракции составляет на дату оценки 8,18% для Производственно-складской недвижимости и 8,56% для торгово-офисной.

Расчет чистого операционного дохода

Величина чистого операционного дохода от объекта недвижимости до налогообложения рассчитывается по следующей схеме:

	Потенциальный валовой доход
*	Коэффициент загрузки
=	Эффективный валовой доход
-	Эксплуатационные расходы
-	Расходы на управление объектом
-	Налог на имущество
=	Чистый операционный доход до налогообложения

Потенциальный валовой доход (ПВД) 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 площадь оцениваемых помещений.

Эффективный валовой доход включает в себя потенциальный доход от арендной платы за год с учетом коэффициента недозагрузки.

Учитывая местоположение, качественные характеристики объектов, и то, что помещения будут пустовать в момент перезаключения договоров аренды или поиска новых арендаторов в течение года, принят коэффициент загрузки помещений (K_3). Этот коэффициент учитывает влияние двух компонент: потерь от недозагрузки площадей и потерь при сборе платежей, вызванных неплатежеспособностью арендатора. Уровень недозагрузки для торгово-офисных помещений принимается равным 10%, для производственно-складских помещений 13% (Таблица 2.1.издания «Справочник оценщика недвижимости. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Том 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2014.). Потери при сборе платежей, вызываемые неплатежеспособностью арендаторов - 1%. Соответственно, коэффициент загрузки объекта рассчитывается по формуле:

$$K_3 = (1 - K_{НД}) \times (1 - K_{НС})$$

где: K_3 - коэффициент загрузки, равный кумулятивному накоплению процентных значений перечисленных факторов;

$K_{НД}$ - коэффициент недозагрузки;

$K_{НС}$ - коэффициент недоиспользования и потерь при сборе арендных платежей.

Операционные расходы (ОР)

Операционные расходы – расходы, связанные с повседневной эксплуатацией объекта недвижимости.

Операционные расходы (ОР) включают платежи по договору страхования; расходы на уборку помещений; затраты на техническое обслуживание; налоговые платежи; расходы на управление; расходы на охрану; ремонт оборудования (расходы капитального характера).

Уровень операционных расходов для производственно-складских и для торгово-офисных объектов принимается равным 18% от ПВД (Таблица 3.2.издания «Справочник оценщика недвижимости. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Том 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2014.).

Вычитая из эффективного валового операционные расходы получаем чистый операционный доход от эксплуатации объекта недвижимости до налогообложения. В соответствии с общепринятым подходом к учету налогообложения от объектов недвижимости, налоги, связанные с осуществлением бизнеса собственника (налоги с доходов, фонда оплаты труда и др.) в расчетах не участвуют.

Расчет величины чистого операционного дохода приведен в следующей таблице.

№ п/п	Объект	Помещения в строении, литер А	Отдельно-стоящее здание, литер ББ1		Примечание
			складские помещения	торгово-офисные помещения	
1	Ставка аренды 1 кв.м помещений без НДС, в месяц	333	203	333	Расчетно
2	Площадь, кв.м.	2 879,20	619,80	203,30	Данные Заказчика
3	Потенциальный валовой доход, рублей	11 518 459	1 507 186	813 317	п.1*п.2*12
4	Коэф-т загрузки (Кз)	0,89	0,86	0,89	Расчетно
5	Эффективный валовой доход (ЭВД), рублей	10 262 947	1 298 139	724 666	п.3*п.4
6	Операционные расходы 18% от ПВД, рублей	2 073 323	271 293	146 397	18% от ПВД
7	Чистый операционный доход до уплаты налогов, руб.	8 189 624	1 026 846	578 268	п.5-п.6

Определение стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода

Рыночная стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода определена как отношение чистого операционного дохода к ставке капитализации.

$$V=I/R,$$

где

V – стоимость;

I – чистый операционный доход;

R - коэффициент капитализации.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен ниже.

Таблица 16

Объект	Помещения в строении, литер А	Отдельно-стоящее здание, литер ББ1	
		складские помещения	торгово-офисные помещения
Чистый операционный доход до уплаты налогов, руб. без НДС	8 189 624	1 026 846	578 268
Ставка капитализации, %	8,56%	8,18%	8,56%
Стоимость доходным подходом, рублей без НДС	95 712 147	12 551 163	6 758 224
Стоимость объектов доходным подходом, рублей без НДС	95 712 147	19 309 387	

Стоимость объектов оценки в рамках доходного подхода составляет на дату оценки:

115 021 534 рубля без НДС

в том числе:

Таблица 17

№ п/п	Наименование	Использование	Площадь, кв.м.	Стоимость объектов доходным подходом, рублей без НДС
1	Помещения в строении, литер А	АБК	2879,2	95 712 147
	в том числе			
1.1.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 2 этаж - помещения 36, 42, 51-54	АБК	377	12 532 467
1.2.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 1 этаж - помещения 30, 31, 31а	АБК	47,4	1 575 700
1.3.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 1 этаж - помещения 26-29	АБК	343,7	11 425 488
1.4.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 3 этаж - помещения 81, 83-86	АБК	178,3	5 927 159
1.5.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 3 этаж - помещения 74, 76-80, 82	АБК	146,5	4 870 044
1.6.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 3 этаж - помещения 60-73, 75	АБК	194,3	6 459 041
1.7.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 2 этаж - помещения 37-41, 46, 47	АБК	110,7	3 679 958
1.8.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 2 этаж - помещения 55-57	АБК	248,3	8 254 142
1.9.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 2 этаж - помещения 10-16, 23-25	АБК	268,5	8 925 643

№ п/п	Наименование	Использование	Площадь, кв.м.	Стоимость объектов доходным подходом, рублей без НДС
1.10.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 3 этаж - помещения 87-89	АБК	228,5	7 595 938
1.11.	Помещения в строении литер А	АБК	736	24 466 567
2	Отдельно-стоящее здание, литер ББ1	Склад и магазин	823,1	19 309 387

1.5.2. Сравнительный подход

Общие положения

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода оценщиками были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

Информация по объектам-аналогам.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже аренды недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами сопоставимых объектов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (интернет-сайты <http://www.upn.ru/> и <http://www.e1.ru/>). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке права аренды проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой ставки аренды, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько сопоставимых объектов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные о сопоставимых объектах проанализированы Оценщиком и сведены в таблицы.

Помещения в строении, литер А

Таблица 18

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	http://upn.ru/realty_offices_sale_info/14264-1758.htm	http://upn.ru/realty_offices_sale_info/10034492-159.htm	http://upn.ru/realty_offices_sale_info/758096-1561.htm	http://upn.ru/realty_offices_sale_info/142813-2500.htm
Наименование объекта	Помещения в административном здании	Помещения в административном здании	Помещения в административном здании	Помещения в административном здании
Адрес, местоположение	Екатеринбург, Завокзальный, Космонавтов 15	Екатеринбург, Уктус, Самолетная 47	Екатеринбург, Эльмаш, Даниловская 12	Екатеринбург, Эльмаш, Фр.бригад 18
Назначение (текущее использование)	Офис	Офис	Офис	Офис
Продавец	БЮРО НЕДВИЖ.Н1 (ООО "Бюро недвижимости N1") Адрес агентства: Екатеринбург, 8 марта 51, оф. 608 Телефон агента: +7(922)1819045	ФОЛИС (ООО АН "ФОЛИС") Адрес агентства: Екатеринбург, Тверитина 34/3 (с 10.00 до 18.00) Телефон агента: (912)2461006	БРИГАНТИНА (ООО Агентство недвижимости "Бригантина") Адрес агентства: Екатеринбург, 8 марта 4, оф. 316 Телефон агента: 3719062	ВАШ ДОМ66.РФ (ООО Агентство Недвижимости "Ваш Дом66") Адрес агентства: Екатеринбург, М.-Сибиряка 101, оф. 9.118.2 (с 9.00 до 18.00, вс.-выходной) Телефон агента: 3112444
Площадь объекта, кв. м	648	375,9	98	200
Цена, рублей с НДС	23 101 329	15 000 000	3 500 000	7 000 000
Цена, рублей без НДС	19 577 397	12 711 864	2 966 102	5 932 203
Цена за 1 кв.м., рублей без НДС	30 212	33 817	30 266	29 661
Дата действия цены	22.01.2015	22.01.2015	22.01.2015	22.01.2015
Описание	1 и 2 этажи в 4х этажном кирпичном здании. Современная отделка. Своя площадка для парковки автомобилей. Два охраняемых заезда на территорию: с ул. Артинской и с пер. Безьяминого.	Помещения в административном здании, 1 этаж, отдельный вход, планировка смешанная, материал стен кирпич.	Многофункциональное нежилое помещение на 2 этаже 2-х этажного здания. Отдельный вход, парковка, все коммуникации. В собственности.	Половина третьего этажа в трехэтажном здании на охраняемой территории "Турбомоторного завода". Состоит из шести кабинетов от 19 до 40 кв.м. Свежий ремонт. Выделенная парковка
Тип цены	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Качество отделки	простая	простая	простая	простая
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
Наличие парковки	есть	есть	есть	есть
Правовое положение помещения	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Наличие ограничений (обременений) права	не зарегистрировано	не зарегистрировано	не зарегистрировано	не зарегистрировано
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

Отдельно-стоящее здание, литер ББ1

Таблица 19

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	http://upn.ru/realty_commercials_sale_info/20000049-2750.htm	http://upn.ru/realty_commercials_sale_info/10104901-830.htm	http://kn.e1.ru/view/1518311/	http://kn.e1.ru/view/21559152/
Наименование объекта	Отдельно-стоящее здание	Отдельно-стоящее здание	Отдельно-стоящее здание	Отдельно-стоящее здание
Адрес, местоположение	Екатеринбург, Эльмаш, Шефская 3/а	Екатеринбург, Завокзальный, Космонавтов 11	Екатеринбург, Уралмаш район, ул. Космонавтов Проспект, д. 21	Екатеринбург, Уктус район, ул. Самолетная, д. 47
Назначение (текущее использование)	Административное	Офисно-складское	Офисно-складское	Административное

Отчет № 04-01/15 от 09.07.2015г. Об определении рыночной стоимости 1/3 доли участия в уставном капитале ООО «Колер» (ОГРН 1036605188894, ИНН 6664064482, КПП 667001001, адрес: 620072, Свердловская область, город Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола, 1Б).

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Продавец	ХИРШ БОТАНИКА (ООО "ЖИЛИЩНЫЙ ВОПРОС") Адрес агентства: Екатеринбург, Белинского 232 (с 10.00 до 19.00, сб.-вс.-выходной) Телефон агентства: 328-80-12	ЛИКОМ (ООО "Агентство недвижимости "ЛиКом") Адрес агентства: Екатеринбург, Ленина 5/4 Телефон агента: +7(922)1325858	Елена +7 (912) 650-37-37	АН Фолис Евгений +7 (922) 170-48-95 +7 (982) 662-52-93
Площадь объекта, кв. м	667	1516	900	684,5
Цена, рублей с НДС	17 000 000	48 000 000	21 590 000	25 326 500
Цена, рублей без НДС	14 406 780	40 677 966	18 296 610	21 463 136
Цена за 1 кв.м., рублей без НДС	21 599	26 832	20 330	31 356
Дата действия цены	22.01.2015	22.01.2015	22.01.2015	22.01.2015
Описание	Четырехэтажное здание общей площадью 667м2, с отдельным входом. Год постройки - 1989, стены - кирпич. Здание находится на охраняемой территории со своей парковочной зоной.	Продается 2 этажное, отдельно-стоящее кирпичное нежилое здание свободного назначения. Общая площадь строения 1516 кв.метров. В здании имеются офисные помещения, теплые складские помещения. Интернет, телефонные линии, охрана. Земельный участок 3450 кв. метров, въездная группа, парковка.	Офисно-складское помещение, по факту 900 кв м, продается с действующими арендаторами (мтс). Привлекательная ставка аренды. 200 КВ М - ОФИС, ИНТЕРНЕТ, СИГНАЛИЗАЦИЯ, ТЕЛЕФОНИЯ	Отдельно стоящее двухэтажное кирпичное здание, с возможностью достройки, реконструкции, перепрофилирования. Рассмотрим предложения по покупке части помещения, от 200 кв. м.
Тип цены	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Качество отделки	простая	простая	простая	простая
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
Наличие парковки	есть	есть	есть	есть
Правовое положение помещения	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Наличие ограничений (обременений) права	не зарегистрировано	не зарегистрировано	не зарегистрировано	не зарегистрировано
Состояние	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее

Описание и расчет поправок в цены продаж объектов – аналогов.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между сопоставимыми объектами и объектом оценки. Понижающая корректировка вносится в случае, если по данному показателю сопоставимых объектов превосходит объект оценки, а повышающая - если по данному показателю сопоставимый объект ему уступает.

Поправка на дату учитывает изменение ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации.

Корректировка на дату принята равной 1,00, так как действие цены предложения совпадает с датой оценки.

Поправка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) учитывает порядок внесения платежей, в данном случае предполагается, что во всех случаях оплата будет произведена немедленно и в полном объеме, значение поправочного коэффициента по данному фактору равно 1,0.

Поправка на местоположение учитывает различие в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям.

Для недвижимости данная поправка равна 1,00, т.к. местоположение объекта оценки и аналогов сопоставимо.

Поправка на уторгование. Рынок недвижимости, имеет специфику, при которой цена предложения и цена сделки могут отличаться. Это связано в первую очередь с возможностью торга между продавцом и покупателем. Поскольку для определения рыночной стоимости анализируемого объекта недвижимости были использованы цены

предложений, то эти цены необходимо скорректировать. Размер корректировки зависит от текущей экономической ситуации, а так же от сегмента рынка недвижимости. Например припадающем рынке размер корректировки всегда выше, чем при растущем. Величина корректировки определялась по данным издания «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2014. По данным таблицы 6.1. справочника, скидка на торг предложений, для производственно-складских помещений, составляет 11% или 0,89, для торгово-офисных помещений, составляет 8% или 0,92.

Поправка на масштаб учитывает тот факт, что цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших, определена по данным издания «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2014.

Для торгово-офисных помещений

8.1. Корректирующие коэффициенты по цене предложений

Таблицы

Таблица 8.1.1

Общая площадь (фактор масштаба)					
Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000	
<100	1,00	0,98	0,91	0,86	
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88	
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95	
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00	

Для производственно-складских помещений

9.1. Корректирующие коэффициенты по цене предложений

Таблицы

Таблица 9.1.1

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	

Поправка на материал стен учитывает, что конструктивные элементы здания напрямую влияют на его стоимость, т. к. связаны с долговечностью, износостойкостью и другими эксплуатационными характеристиками объекта. Поправка на материал равна 1,00, так как объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному параметру.

Поправка на состав учитывают такие аспекты, как материал конструкций, оснащённость коммуникациями и устанавливаемым вместе со зданием оборудованием, удобство пользования объектом, а также качество строительства и внешний вид объекта.

Поправка равна 1,00, так как объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному параметру.

Поправка на отдельный вход учитывает наличие (отсутствие) отдельного входа у объектов. В данном случае поправка равна 1,00, т.к. аналоги и объект оценки сопоставимы.

Поправка на состояние объекта, которая учитывает степень износа оцениваемых помещений. Величина поправки на физическое состояние зданий определена по данным издания «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2014.

Согласно данным, приведенным в таблице 9.1.2. сборника, корректирующие коэффициенты по цене предложений для *производственно-складских помещений* составляют: отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной

цене такого же объекта в хорошем состоянии (в новом здании) составляет в среднем 0,80. Т.о. поправка на состояние объекта в хорошем состоянии к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии составляет в среднем 1/0,8 или 1,25.

Для *торгово-офисных помещений* поправка равна 1,00, так как объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному параметру

Физический износ определен методом экспертных оценок на основании консультаций с продавцами объектов недвижимости, а также по фотоматериалам, приведенным на интернет - порталах источников предложения. Коэффициенты износа аналогов определены в соответствии со шкалой экспертных оценок физического износа объектов недвижимости:

Таблица 20

**Шкала экспертных оценок
для определения величины физического износа для объектов недвижимости****

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100

**Информационный источник: [МОК-Информ](#): e-mail: mok@valnet.ru Опубликовано на сайте www.ValNet.ru

Определение стоимости в рамках сравнительного подхода.

В качестве источника информации об аналогах использованы данные Уральской палаты недвижимости и интернет сайта www.e1.ru.

Весовые коэффициенты присвоены в зависимости от достоверности и полноты информации по каждому сопоставимому объекту и близости его характеристик объекту оценки. Таким образом, наибольший вес присвоен аналогам, по которым проведено наименьшее количество корректировок. Формула для расчета удельного веса представлена ниже:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{q_i}}$$

где

d_i – весовой коэффициент i-того аналога;

q_i – количество внесенных поправок к цене i-того аналога;

n – количество аналогов всего

Весовые коэффициенты присвоены в зависимости от достоверности и полноты информации по каждому сопоставимому объекту и близости его характеристик объекту оценки.

Стоимость сравнительным подходом получена как средневзвешенная по сопоставимым объектам. Результаты расчетов представлены в следующих таблицах.

Помещения в строении литер А, номер на плане: 2 этаж - помещения 36, 42, 51-54

Таблица 21

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		http://upn.ru/realty_offices_sale_info/14264-1758.htm	http://upn.ru/realty_offices_sale_info/10034492-159.htm	http://upn.ru/realty_offices_sale_info/758096-1561.htm	http://upn.ru/realty_offices_sale_info/142813-2500.htm
Адрес, местоположение	г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, 16	Екатеринбург, Завокзальный, Космонавтов 15	Екатеринбург, Уктус, Самолетная 47	Екатеринбург, Эльмаш, Даниловская 12	Екатеринбург, Эльмаш, Фр.бригад 18

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Назначение (текущее использование)	АБК	Офис	Офис	Офис	Офис
Площадь объекта, кв. м	377,00	648	375,9	98	200
Продавец		БЮРО НЕДВИЖ.Н1 (ООО "Бюро недвижимости N1") Адрес агентства: Екатеринбург, 8 марта 51, оф. 608 Телефон агента: +7(922)1819045	ФОЛИС (ООО АН "ФОЛИС") Адрес агентства: Екатеринбург, Тверитина 34/3 (с 10.00 до 18.00) Телефон агента: (912)2461006	БРИГАНТИНА (ООО Агентство недвижимости "Бригантина") Адрес агентства: Екатеринбург, 8 марта 4, оф. 316 Телефон агента: 3719062	ВАШ ДОМ66.РФ (ООО Агентство Недвижимости "Ваш Дом66") Адрес агентства: Екатеринбург, М.-Сибиряка 101, оф. 9.118.2 (с 9.00 до 18.00, вс.-выходной) Телефон агента: 3112444
Цена, рублей без НДС		19 577 397	12 711 864	2 966 102	5 932 203
Цена за 1 кв.м., рублей/кв.м.		30 212	33 817	30 266	29 661
Дата действия цены	22.01.2015	22.01.2015	22.01.2015	22.01.2015	22.01.2015
Поправочный коэффициент на дату		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		30 212	33 817	30 266	29 661
Характер финансовых расчетов		оплата немедленно и в полном объеме	оплата немедленно и в полном объеме	оплата немедленно и в полном объеме	оплата немедленно и в полном объеме
Поправочный коэффициент на характер финансовых расчетов		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		30 212	33 817	30 266	29 661
Поправочный коэффициент на месторасположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		30 212	33 817	30 266	29 661
Тип цены		цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Поправочный коэффициент на тип цены (на уторгование)		0,920	0,920	0,920	0,920
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		27 795	31 112	27 845	27 288
Поправочный коэффициент на масштаб		1,00	1,00	0,91	0,93
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		27 795	31 112	25 339	25 378
Поправочный коэффициент на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		27 795	31 112	25 339	25 378
Краткая характеристика объекта	Помещения в АБК	1 и 2 этажи в 4х этажном кирпичном здании. Современная отделка. Своя площадка для парковки автомобилей. Два охраняемых заезда на территорию: с ул. Аргинской и с пер. Безьямного.	Помещения в административном здании, 1 этаж, отдельный вход, планировка смешанная, материал стен кирпич.	Многофункциональное нежилое помещение на 2 этаже 2-х этажного здания. Отдельный вход, парковка, все коммуникации. В собственности.	Половина третьего этажа в трехэтажном здании на охраняемой территории "Турбомоторного завода". Состоит из шести кабинетов от 19 до 40 кв.м. Свежий ремонт. Выделенная парковка
Поправочный коэффициент на состав		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		27 795	31 112	25 339	25 378
Поправочный коэффициент на отдельный вход		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		27 795	31 112	25 339	25 378
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Поправочный коэффициент на состояние		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		27 795	31 112	25 339	25 378
Кол-во внесенных корректировок		1,00	1,00	2,00	2,00
Весовые коэффициенты		0,33	0,33	0,17	0,17
Значение, рублей		9 265	10 371	4 223	4 230
Стоимость 1 кв.м. сравнительным подходом, рублей без НДС	28 088				
Стоимость сравнительным подходом, рублей без НДС	10 589 342				

Как видно из таблицы выше, стоимость 1 кв.м. Помещения в строении литер А, номер на плане: 2 этаж - помещения 36, 42, 51-54, площадью 377,0 кв.м., сравнительным подходом, составляет на дату оценки 28088 рублей без НДС. Расчет стоимости помещений, расположенных в строении литер А, с учетом поправки на масштаб, приведен ниже в таблице.

Таблица 22

№ п/п	Наименование	площадь	Стоимость 1 кв.м., рублей без НДС	Поправочный коэффициент на масштаб	Стоимость 1 кв.м. сравнительным подходом, рублей без НДС	Стоимость сравнительным подходом, рублей без НДС
1	Помещения в строении, литер А	2879,20			327 511	84 095 326
1.1.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 2 этаж - помещения 36, 42, 51-54	377,00	28 088	1,00	28 088	10 589 342
1.2.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 1 этаж - помещения 30, 31, 31а	47,40	28 088	1,10	30 897	1 464 531
1.3.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 1 этаж - помещения 26-29	343,70	28 088	1,00	28 088	9 653 997
1.4.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 3 этаж - помещения 81, 83-86	178,30	28 088	1,08	30 336	5 408 822
1.5.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 3 этаж - помещения 74, 76-80, 82	146,50	28 088	1,08	30 336	4 444 153
1.6.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 3 этаж - помещения 60, 73, 75	194,30	28 088	1,08	30 336	5 894 190
1.7.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 2 этаж - помещения 37-41, 46, 47	110,70	28 088	1,08	30 336	3 358 141
1.8.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 2 этаж - помещения 55-57	248,30	28 088	1,08	30 336	7 532 308
1.9.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 2 этаж - помещения 10-16, 23-25	268,50	28 088	1,08	30 336	8 145 086
1.10.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 3 этаж - помещения 87-89	228,50	28 088	1,08	30 336	6 931 665
1.11.	Помещения в строении литер А	736,00	28 088	1,00	28 088	20 673 091

Отдельно-стоящее здание, литер ББ1

Таблица 23

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		http://upn.ru/realty_commercials_sale_info/20000049-2750.htm	http://upn.ru/realty_commercials_sale_info/10104901-830.htm	http://kn.e1.ru/view/15183111/	http://kn.e1.ru/view/21559152/
Адрес, местоположение	г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, 16	Екатеринбург, Эльмаш, Шефская 3/а	Екатеринбург, Завокзальный, Космонавтов 11	Екатеринбург, Уралмаш район, ул. Космонавтов Проспект, д. 21	Екатеринбург, Уктус район, ул. Самолетная, д. 47
Назначение (текущее использование)	Склад и магазин	Административное	Офисно-складское	Офисно-складское	Административное

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь объекта, кв. м	823,10	667	1516	900	684,5
Продавец		ХИРШ БОТАНИКА (ООО "ЖИЛИЩНЫЙ ВОПРОС") Адрес агентства: Екатеринбург, Белинского 232 (с 10.00 до 19.00, сб.-вс.-выходной) Телефон агентства: 328-80-12	ЛИКОМ (ООО "Агентство недвижимости "ЛиКом") Адрес агентства: Екатеринбург, Ленина 5/4 Телефон агента: +7(922)1325858	Елена +7 (912) 650-37-37	АН Фолис Евгений +7 (922) 170-48-95 +7 (982) 662-52-93
Цена, рублей без НДС		14 406 780	40 677 966	18 296 610	21 463 136
Цена за 1 кв.м., рублей/кв.м.		21 599	26 832	20 330	31 356
Дата действия цены	22.01.2015	22.01.2015	22.01.2015	22.01.2015	22.01.2015
Поправочный коэффициент на дату		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		21 599	26 832	20 330	31 356
Характер финансовых расчетов		оплата немедленно и в полном объеме	оплата немедленно и в полном объеме	оплата немедленно и в полном объеме	оплата немедленно и в полном объеме
Поправочный коэффициент на характер финансовых расчетов		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		21 599	26 832	20 330	31 356
Поправочный коэффициент на месторасположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		21 599	26 832	20 330	31 356
Тип цены		цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Поправочный коэффициент на тип цены (на уторгование)		0,890	0,890	0,890	0,890
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		19 223	23 881	18 093	27 907
Поправочный коэффициент на масштаб		1,00	1,10	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		19 223	26 269	18 093	27 907
Поправочный коэффициент на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		19 223	26 269	18 093	27 907
Краткая характеристика объекта	Отдельно-стоящее здание, нежилого назначения	Четырехэтажное административно-бытовое здание общей площадью 667м2, с отдельным входом. Год постройки - 1989, стены - кирпич. Здание находится на охраняемой территории со своей парковочной зоной.	Продается 2-этажное, отдельно-стоящее кирпичное нежилое здание свободного назначения. Общая площадь строения 1516 кв.метров. В здании имеются офисные помещения, теплые складские помещения. Интернет, телефонные линии, охрана. Земельный участок 3450 кв. метров, въездная группа, парковка.	Офисно-складское помещение, по факту 900 кв м, продается с действующими арендаторами (мтс). Привлекательная ставка аренды. 200 КВ М - ОФИС, ИНТЕРНЕТ, СИГНАЛИЗАЦИЯ, ТЕЛЕФОНИЯ	Отдельно стоящее двухэтажное кирпичное здание, с возможностью достройки, реконструкции, перепрофилирования. Рассмотрим предложения по покупке части помещения, от 200 кв. м.
Поправочный коэффициент на состав		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		19 223	26 269	18 093	27 907
Поправочный коэффициент на отдельный вход		1,00	1,00	1,00	1,00

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		19 223	26 269	18 093	27 907
Состояние	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее
Поправочный коэффициент на состояние		1,25	1,00	1,25	1,00
Цена с учетом поправки, рублей/кв.м.		24 029	26 269	22 617	27 907
Кол-во внесенных корректировок		2,00	2,00	2,00	1,00
Весовые коэффициенты		0,20	0,20	0,20	0,40
Значение, рублей		4 806	5 254	4 523	11 163
Стоимость 1 кв.м. сравнительным подходом, рублей без НДС	25 746				
Стоимость сравнительным подходом, рублей без НДС	21 191 278				

Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода составляет на дату оценки:

105 286 604 рубля без НДС

в том числе:

Таблица 24

№ п/п	Наименование	Использование	Площадь, кв.м.	Стоимость объектов доходным подходом, рублей без НДС
1	Помещения в строении, литер А	АБК	2879,2	84 095 326
	в том числе			
1.1.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 2 этаж - помещения 36, 42, 51-54	АБК	377	10 589 342
1.2.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 1 этаж - помещения 30, 31, 31а	АБК	47,4	1 464 531
1.3.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 1 этаж - помещения 26-29	АБК	343,7	9 653 997
1.4.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 3 этаж - помещения 81, 83-86	АБК	178,3	5 408 822
1.5.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 3 этаж - помещения 74, 76-80, 82	АБК	146,5	4 444 153
1.6.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 3 этаж - помещения 60-73, 75	АБК	194,3	5 894 190
1.7.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 2 этаж - помещения 37-41, 46, 47	АБК	110,7	3 358 141
1.8.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 2 этаж - помещения 56-57	АБК	248,3	7 532 308
1.9.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 2 этаж - помещения 10-16, 23-25	АБК	268,5	8 145 086
1.10.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 3 этаж - помещения 87-89	АБК	228,5	6 931 665
1.11.	Помещения в строении литер А	АБК	736	20 673 091
2	Отдельно-стоящее здание, литер ББ1	Склад и магазин	823,1	21 191 278

1.5.3. Затратный подход

Общие положения

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость недвижимости равна сумме стоимости улучшений на участке за вычетом накопленного износа и стоимости земельного участка.

Процедура оценки объекта недвижимости затратным подходом включает следующие последовательные шаги:

1. Расчёт рыночной стоимости прав на земельный участок;
2. Расчет затрат на возведение нового аналогичного объекта, получение стоимости нового строительства;
3. Определение величины накопленного износа;
4. Уменьшение стоимости нового строительства на сумму износа для получения остаточной стоимости нового строительства.
5. Расчет стоимости единого объекта недвижимости как суммы рыночной стоимости прав на земельный участок и остаточной стоимости нового строительства улучшений.

Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенного

Доходный подход

Расчет величины стоимости недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру расчета стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением расчета стоимости по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на инвестирование другого проекта, способного приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход к расчету стоимости подразумевает, что стоимость объекта недвижимости на дату проведения расчета стоимости есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после завершения реконструкции и сдачи объекта в эксплуатацию (т.е. сдачи объекта в аренду или непосредственного использования его территории в доходном предприятии владельца).

Исходя из принципа замещения, принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса, равен экономии на аренде (т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи объекта в аренду).

Так как в основе доходного подхода лежит принцип ожидания будущих выгод, то существенным моментом является четкое определение и классификация выгод для единообразного их толкования. Выгоды от владения собственностью включают право получать все доходы во время владения, а также доход от продажи после окончания владения (если таковой предусматривается).

Типичный владелец коммерческой недвижимости имеет целью получение дохода, сравнимого с доходом от вложения денег в аналогичный по риску проект. При этом, во-первых, инвестор должен вернуть вложенные средства, во-вторых, он должен получить вознаграждение за использование средств.

Расчет текущей стоимости всех будущих доходов может производиться методом дисконтирования денежных потоков (при этом учитывается и денежный поток от продажи объекта по окончании периода владения, то есть реверсия, который так же дисконтируется на текущий момент), либо методом прямой капитализации.

Применительно к оценке земельных участков на доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты не может быть достоверно применен, т.к. сведения о рыночных ставках сдачи в аренду земельных участков в открытых источниках информации отсутствуют. Трудно представить реализацию проекта по застройке земельного участка при условии принадлежности земельного участка одному хозяйствующему субъекту, а застройку бы проводило совершенно не зависимое с ним лицо на основе договора аренды земельного участка. Такие отношения возможны лишь между аффилированными лицами со всеми сопутствующими не рыночными условиями. Арендодателем, как правило, выступают представители государственных или муниципальных органов управления. Такие договоры

закключаются по нормативным ставкам. В крупных населенных пунктах проводятся торги, где участники готовы платить дополнительно за право заключения такого договора аренды. То есть арендная ставка по таким договорам не может рассматриваться в качестве земельной ренты.

Метод остатка основан на разделении дохода от единого объекта недвижимости, приходящегося на улучшения и на земельный участок. Улучшение земельного участка соответствует варианту наиболее эффективного использования. То есть, расчет потока доходов от единого объекта недвижимости будет совпадать с расчетом, реализованным в разделе «доходный подход» для всего объекта. Разделение потока доходов может быть произведено лишь с использованием стоимости воспроизводства (замещения) улучшений, и стоимость земельного участка окажется равной разнице между результатом расчета доходным подходом единого объекта недвижимости и стоимости воспроизводства (замещения) улучшений. Что приведет к равенству результатов по затратному и доходному подходу для единого объекта недвижимости, одновременно нарушается один из основных принципов оценки – независимости подходов. Описанная последовательность действий по расчету стоимости методом остатка приведет к формальному результату стоимости земельного участка и будет способствовать снижению достоверности результата в целом.

Метод предполагаемого использования в данном случае не может нести смысловой нагрузки, поскольку земельный участок уже застроен улучшениями, соответствующими наиболее эффективному использованию.

В силу указанных причин расчет стоимости земельного участка доходным подходом не произведен.

Сравнительный подход

На сравнительном подходе к оценке земельного участка основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На момент оценки оценщику удалось обнаружить предложения на продажу прав на земельные участки, сопоставимых с оцениваемым. Поэтому применение сравнительного подхода к оценке земельного участка возможно с применением метода сравнимых продаж.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов

При сравнительном анализе стоимости объектов оценки с ценами аналогов оценщику были доступны данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников:

1. Официальный сайт региональной ассоциации «Уральская палата недвижимости». (<http://www.upn.ru>);
2. Информационный раздел сайта «E1.RU» - «Бизнес. Недвижимость» (<http://www.e1.ru/business/realty/>).

Указанные интернет сайты содержат наибольший объем рыночных данных по продаже земли коммерческого назначения в городе Екатеринбурге.

Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам

сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Основными критериями отбора аналогов были разрешенное использование, отсутствие строений, состав передаваемых прав на землю, местоположение и разница в стоимости между отобранными аналогами.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

Из данного массива данных отобраны аналоги, наиболее схожих с объектами оценки по указанным характеристикам.

Информация по объектам-аналогам

Данные об объектах - аналогах проанализированы оценщиком и сведены в таблицу ниже.

Таблица 25

Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	http://land.e1.ru/view/4330471/	http://land.e1.ru/view/6650401/	http://upn.ru/realty_land_sale_info/10236768-169.htm	http://land.e1.ru/view/2427925/
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Описание	Продаётся земельный участок под торгово-офисное назначение. Участок расположен вдоль улицы Бабушкина. Все сети есть рядом с участком. Кадастровый номер участка 66:41:01 08 126:0042	Категория - земли населенных пунктов, кадастровый номер - 66:41:0608027:4. Согласованный проект под автосервисный центр есть все коммуникации.	Под строительство общ.делового центра	Участок коммерческого назначения, Удобно расположен вдоль проспекта Космонавтов и на территории действующего промышленного предприятия в Орджоникидзевском районе г.Екатеринбурга, имеется автоподъезд. Возможно использование под производство, логистический, торговый комплекс.
Объем передаваемых прав	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Цена, рублей	15 000 000	25 000 000	15 000 000	43 000 000
Общая площадь участка, кв.м	4 100,00	6 300,00	4 153,00	12 400,00
Место расположения	Екатеринбург, Эльмаш район	Екатеринбург, Сибирский район Ориентир — ул. Артема 10	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Эльмаш, Бабушкина	Екатеринбург, Уралмаш район
Продавец	Центр недвижимости 8 (343) 206-20-66 Павел ООО Недвижимость-Консалт г. Екатеринбург, ул. Чапаева, 3А	ООО Агентство недвижимости АКАДЕМИЧЕСКОЕ Игорь Александрович +7 (922) 188-27-08 Вильгельма де Геннина, д. 40	СЕВ.КАЗНА-1 (ООО "Северная казна-1") Адрес агентства: Екатеринбург, 8 марта 7 (с 9.00 до 20.00, суб.-с 10.00 до 16.00) Телефон агента: +7(912)2272727	Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес Кварт Бюро" 8 (343) 268-23-82 Алексей Владимирович +7 (900) 203-56-99
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Аренда без ограничений и обременений	Аренда без ограничений и обременений	Аренда без ограничений и обременений	Аренда без ограничений и обременений
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	<i>Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.</i>	<i>Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.</i>	<i>Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.</i>	<i>Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.</i>
Дата действия цены	22.01.2015	22.01.2015	22.01.2015	22.01.2015
Тип цены	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Вид использования	для жилой и общественной застройки	для жилой и общественной застройки	для жилой и общественной застройки	для жилой и общественной застройки
Физические характеристики участка	пригоден для строительства	пригоден для строительства	пригоден для строительства	пригоден для строительства
Характеристика местоположения	<i>Промзона</i>	<i>Промзона</i>	<i>Промзона</i>	<i>Промзона</i>
Транспортная доступность	есть автодорога	есть автодорога	есть автодорога	есть автодорога

Описание и расчет поправок в цены продаж объектов-аналогов

В результате проведенных исследований рынка недвижимости, расположенной на территории города Екатеринбурга, сравнения рассматриваемые земельные участки с предлагаемыми к продаже и после консультаций с риэлторами, мы сочли нужным сделать ряд поправок от сравнительных объектов к рассматриваемому.

Поправка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Рассматриваемый земельный участок принадлежит ООО «Колер» на праве временного владения и пользования. Поскольку объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору, то данная поправка в расчётах не применялась. Поправочный коэффициент равен 1.

Поправка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) учитывает условия проведения сделки (ипотека, традиционная форма, прямая продажа, встречная покупка). Данная поправка в расчётах не применялась, поскольку аналоги продаются на рыночных условиях. Нетипичные для рынка условия отсутствуют. Поправочный коэффициент равен 1.

Поправка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия) учитывает условия проведения сделки (ипотека, традиционная форма, прямая продажа, встречная покупка). Данная поправка в расчётах не применялась, поскольку аналоги продаются на условиях полной оплаты немедленно в полном объеме. Поправочный коэффициент равен 1.

Поправка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки) учитывает изменение ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Данная поправка в расчётах не применялась, поскольку предложения, выявленные в результате анализа рынка, датированы близко к дате оценки. Поправочный коэффициент равен 1.

Поправка на условия рынка (скидки к ценам предложений) применяется к тем сопоставимым объектам, где в расчет приняты цены предложения. По данным издания «Справочник оценщика недвижимости», Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 установлено, что снижение цены предложения аналогичных объектов в ходе переговоров составляет как правило 8%. Поэтому поправочный коэффициент к цене предложения принят равным 0,92.

Поправка на вид использования и (или) зонирование. Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта. Поскольку объекты-аналоги, как и объект оценки имеют сходное назначение, данная поправка в расчётах не применялась. Поправочный коэффициент равен 1.

Поправка на местоположение учитывает различие в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям. Поскольку объекты-аналоги и

объект оценки сопоставимы по местоположению, то данная поправка в расчётах не применялась. Поправочный коэффициент равен 1.

Поправка на физические характеристики объекта. Свойства земельных участков у объектов оценки и аналогов схожи. Поправка по данному ценообразующему фактору не требуется. Поправочный коэффициент равен 1.

Поправка на экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики). Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики) у объектов оценки и аналогов схожи. Поправка по данным ценообразующим факторам не требуется. Требуется поправка на соотношение площади земельного участка и площади его застройки. Поправочный коэффициент равен 1.

Поправка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости у аналогов отсутствуют. Поправка по данному фактору не требуется. Поправочный коэффициент равен 1.

Поправка на масштаб учитывает разницу в размерах оцениваемого и сопоставимого объектов. На ранке недвижимости прослеживается зависимость цены 1 кв.м. от общей площади продаваемого объекта. Величина поправочного коэффициента рассчитана на основе анализа рыночных данных о зависимости цены предложения земельных участков от их общей площади. Для проведения анализа были построены выборки предлагаемых к продаже земельных участков, расположенных в г. Екатеринбурге, примерно одинаковых по уровню качества, и расположенных в границах одного района. Так как поправочный коэффициент рассчитывается как соотношение расчетных прогнозных значений стоимостей 1 кв.м., т. е. является относительной величиной, то такой фактор как местоположение не оказывает влияния на конечный результат и значение поправочного коэффициента.

В результате анализа рынка была получена следующие выборки данных:

Таблица 26

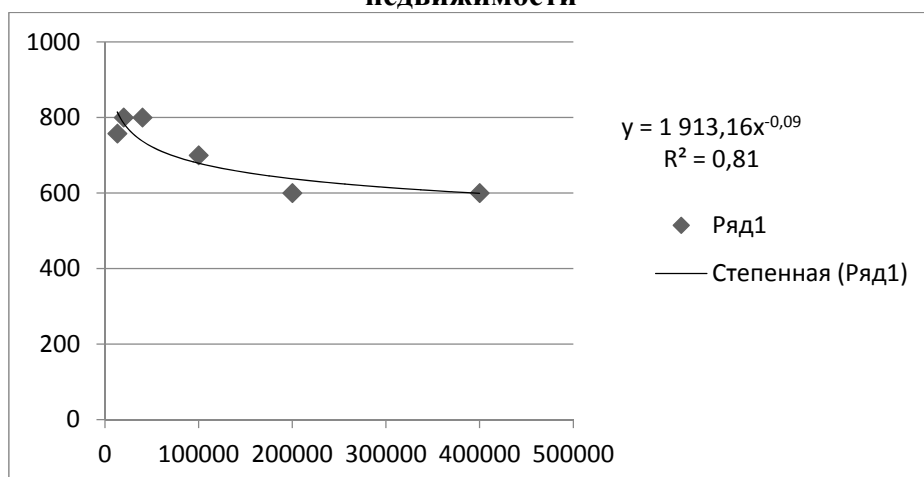
Выборка объектов для зависимости цена/площадь для земельных участков

Город, район	Улица	Вид права	Площадь, кв.м	Стоимость, рублей	Стоимость, рублей/кв.м	Агентство	Телефон	Разрешенное использование
Екатеринбург, ЖБИ	40-ЛЕТИЯ КОМСОМОЛА	собственность	13200	10000000	757,6	МАН-ГЛАВНЫЙ	3712000	промышленность
Екатеринбург, ЖБИ	ВЫСОЦКОГО	собственность	20000	16000000	800,0	БЮРО НЕДВИЖ.Н1	2786050	промышленность
Екатеринбург, ЖБИ	ВЫСОЦКОГО	собственность	40000	32000000	800,0	БЮРО НЕДВИЖ.Н1	2786050	промышленность
Екатеринбург, ЖБИ	ВЫСОЦКОГО	собственность	100000	70000000	700,0	БЮРО НЕДВИЖ.Н1	2786050	промышленность
Екатеринбург, ЖБИ	ВЫСОЦКОГО	собственность	200000	120000000	600,0	БЮРО НЕДВИЖ.Н1	2786050	промышленность
Екатеринбург, ЖБИ	ВЫСОЦКОГО	собственность	400000	240000000	600,0	БЮРО НЕДВИЖ.Н1	2786050	промышленность

Корреляционный анализ показывает высокий уровень тесноты связи между ценой предложения и общей площадью объекта. Достоверность аппроксимации составляет -0,81.

Далее был построен точечный график распределения и на его основе с помощью средств анализа программы MS Office Excel 2007 составлено регрессионное уравнение, устанавливающее количественную взаимосвязь между величиной площади объекта и ценой его продажи.

Диаграмма1. График зависимости цены объекта от площади для производственной недвижимости



Расчет поправочного коэффициента на масштаб приведен в таблице 29.

Таблица 27

Расчет поправочного коэффициента на масштаб

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Общая площадь участка, кв.м	3 129	4 100	6 300	4 153	12 400
Расчетное прогнозное значение стоимости 1 кв.м.	927,18	904,90	870,58	903,85	819,11
Поправочный коэффициент на масштаб		1,02	1,07	1,03	1,13

Поправка на транспортную доступность учитывает наличие и близость транспортных магистралей. Значение поправочного коэффициента принимается равным 1, т.к. рассматриваемый участок и объекты-аналоги имеют сходную развитость и удаленность транспортных путей.

Поправка на наличие инфраструктуры учитывает наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п., расположенные на участке. Аналоги сходны с оцениваемым объектом по уровню оснащенности объектами инженерной инфраструктуры, поэтому корректировки по данному показателю для них не требуется, принята равной 1.

Расчет стоимости земельного участка сравнительным подходом

Рыночная стоимость права временного владения и пользования 1 кв. м земельного участка рассчитана как средневзвешенное значение скорректированных цен аналогов.

Весовые коэффициенты присвоены в зависимости от достоверности и полноты информации по каждому объекту - аналогу и близости его характеристик объекту оценки. Таким образом, наибольший вес присвоен аналогам, по которым проведено наименьшее количество корректировок. Формула для расчета удельного веса такова:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{q_i}}$$

где: d_i - весовой коэффициент i-того аналога;

q_i - количество внесенных поправок к цене i-того аналога;

n - количество аналогов всего.

Расчет стоимости права временного владения и пользования земельным участком, сравнительным подходом приведен в таблице ниже.

Таблица 28

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		http://land.e1.ru/view/4330471/	http://land.e1.ru/view/6650401/	http://upn.ru/realty_land_sale_info/10236768-169.htm	http://land.e1.ru/view/2427925/
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Описание	Земли населенных пунктов под АБК (литер А) и здание склада с магазином (литер Б)	Продаётся земельный участок под торгово-офисное назначение. Участок расположен вдоль улицы Бабушкина. Все сети есть рядом с участком. Кадастровый номер участка 66:41:01 08 126:0042	Категория - земли населенных пунктов, кадастровый номер - 66:41:0608027:4. Согласованный проект под авто-сервисный центр есть все коммуникации.	Под строительство общ.делового центра	Участок коммерческого назначения, Удобно расположен вдоль проспекта Космонавтов и на территории действующего промышленного предприятия в Орджоникидзевском районе г.Екатеринбурга, имеется автоподъезд. Возможно использование под производство, логистический, торговый комплекс.
Объем передаваемых прав	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Цена, рублей		15000000	25000000	15000000	43000000
Общая площадь участка, кв.м	3 129,00	4100	6300	4153	12400
Место расположения	г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, 1б	Екатеринбург, Эльмаш район	Екатеринбург, Сибирский район Ориентир – ул. Артема 10	Россия, Свердловская, Екатеринбург, Эльмаш, Бабушкина	Екатеринбург, Уралмаш район
Продавец		Центр недвижимости 8 (343) 206-20-66 Павел ООО Недвижимость-Консалт г. Екатеринбург, ул. Чапаева, 3А	ООО Агентство недвижимости АКАДЕМИЧЕСКОЕ Игорь Александрович +7 (922) 188-27-08 Вильгельма де Геннина, д. 40	СЕВ.КАЗНА-1 (ООО "Центр недвижимости "Северная казна-1") Адрес агентства: Екатеринбург, 8 марта 7 (с 9.00 до 20.00, суб.-с 10.00 до 16.00) Телефон агента: +7(912)2272727	Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес Кварт Бюро" 8 (343) 268-23-82 Алексей Владимирович +7 (900) 203-56-99
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Аренда	Аренда без ограничений и обременений	Аренда без ограничений и обременений	Аренда без ограничений и обременений	Аренда без ограничений и обременений
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		15 000 000	25 000 000	15 000 000	43 000 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1	1	1	1
Цена с учетом поправки, рублей		15 000 000	25 000 000	15 000 000	43 000 000

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.
Поправочный коэффициент на условия продажи		1	1	1	1
Цена с учетом поправки, рублей без НДС		15 000 000	25 000 000	15 000 000	43 000 000
Дата действия цены	22.01.2015	22.01.2015	22.01.2015	22.01.2015	22.01.2015
Поправочный коэффициент на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)		1	1	1	1
Цена с учетом поправки, рублей		15 000 000	25 000 000	15 000 000	43 000 000
Тип цены	Цена сделки	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,92	0,92	0,92	0,92
Цена с учетом поправки, рублей		13 800 000	23 000 000	13 800 000	39 560 000
Цена за 1 кв.м, рублей		3 365,85	3 650,79	3 322,90	3 190,32
Вид использования	Земли населенных пунктов под АБК (литер А) и здание склада с магазином (литер Б)	для жилой и общественной застройки	для жилой и общественной застройки	для жилой и общественной застройки	офисно-торговое строительство
Поправочный коэффициент на вид использования и (или) зонирование		1	1	1	1
Цена с учетом поправки, рублей		3 365,85	3 650,79	3 322,90	3 190,32
Поправочный коэффициент на местоположение объекта		1	1	1	1
Цена с учетом поправки, рублей		3 365,85	3 650,79	3 322,90	3 190,32
Физические характеристики участка	пригоден для строительства	пригоден для строительства	пригоден для строительства	пригоден для строительства	пригоден для строительства
Поправка на физические характеристики объекта		1	1	1	1
Цена с учетом поправки, рублей		3 365,85	3 650,79	3 322,90	3 190,32
Поправка на экономические характеристики		1	1	1	1
Цена с учетом поправки, рублей		3 365,85	3 650,79	3 322,90	3 190,32
Характеристика местоположения	Промзона	Промзона	Промзона	Промзона	Промзона
Поправка на месторасположение		1	1	1	1
Цена с учетом поправки, рублей		3 365,85	3 650,79	3 322,90	3 190,32
Поправка на масштаб		1,02	1,07	1,03	1,13

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена с учетом поправки, рублей		3 448,73	3 888,14	3 408,66	3 611,24
Транспортная доступность	есть автодорога	есть автодорога	есть автодорога	есть автодорога	есть автодорога
Поправка на транспортную доступность		1	1	1	1
Цена с учетом поправки, рублей		3 448,73	3 888,14	3 408,66	3 611,24
Развитие инфраструктуры	Есть коммуникации	Есть коммуникации	Есть коммуникации	Есть коммуникации	Есть коммуникации
Поправка на развитость инфраструктуры (наличие ж/д ветки)		1	1	1	1
Цена с учетом поправки, рублей		3 448,73	3 888,14	3 408,66	3 611,24
Кол-во корректировок		2,00	2,00	2,00	2,00
Весовые коэффициенты		0,25	0,25	0,25	0,25
Значение, рублей		862,18	972,03	852,16	902,81
Стоимость за 1 кв.м земельного участка сравнительным подходом, рублей	3 589				
Стоимость земельного участка сравнительным подходом, рублей	11 230 576				

Стоимость права временного владения и пользования права временного владения и пользования земельного участка из земель населенных пунктов, расположенного по адресу г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, д. 16, общей площадью 3129 кв. м., кадастровый номер участка - 66:41:0706001:23, предоставленный на основании Договора аренды земельного участка № 7-1090 от 17.01.2008г., рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет с округлением:

11 231 000 рублей, не включая НДС.

Затратный подход

Применительно к оценке земельных участков несельскохозяйственного назначения, затратный подход не имеет самостоятельного значения, т.к. земля является естественным ресурсом, не требующим особых затрат на создание. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются при расчете стоимости земельного участка сравнительным подходом (метод остатка) и доходном подходе (метод выделения). Поэтому затратный подход в части определения стоимости прав на земельный участок применен не был.

Согласование результатов

Стоимость земельного участка была определена только сравнительным подходом.

Таким образом, рыночная стоимость права временного владения и пользования права временного владения и пользования земельным участком из земель населенных пунктов, расположенным по адресу г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, д. 16, общей площадью 3129 кв. м., кадастровый номер участка - 66:41:0706001:23, предоставленным на основании Договора аренды земельного участка № 7-1090 от 17.01.2008г., приравнивается к стоимости полученной в рамках сравнительного подхода, и составляет с округлением:

11 231 000 (Одиннадцать миллионов двести тридцать одна тысяча) рублей, не включая НДС.

Определение стоимости нового строительства улучшений

Помещения в строении, литер А

Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает.

В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади помещений приведёт к большой погрешности при вычислениях.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта для встроенных помещений.

Отдельно-стоящее здание литер ББ1

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость недвижимости равна сумме стоимости улучшений на участке за вычетом накопленного износа и стоимости земельного участка.

Процедура оценки улучшений включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет затрат на возведение нового аналогичного объекта, получение восстановительной стоимости.
2. Определение величины накопленного износа.
3. Уменьшение восстановительной стоимости на сумму износа для получения остаточной стоимости.

Стоимость строительства можно оценить двумя способами: по стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

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

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

Стоимость нового строительства здания рассчитана методом сравнительной единицы по стоимости восстановления на основе справочника оценщика «Складские здания и сооружения» (Справочник Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2008). Укрупненные показатели, приведенные в справочнике, составлены в ценах на 01.01.2008 года. Расчет восстановительной стоимости объекта по справочнику КО-ИНВЕСТ произведен по следующей формуле:

$$BC = V * C_{ед.изм} * K_{попр.} * K_{рег} * I_{01.01.08-до} * K_{приб}$$

где:

V – общая площадь помещений (м²);

C_{ед.изм.} - в соответствии с функциональным назначением и описанием конструктивного и объемно-планировочного решения объекта оценки определяем стоимость единицы измерителя (1 м³) объекта аналога для соответствующего класса конструктивной системы

здания, используя соответствующий аналог из справочника. Рассматриваемое здание согласно классификации справочника относится к классу конструктивных систем КС-1;

$K_{\text{попр.}}$ – поправочные коэффициенты на отличие в конструкции оцениваемого объекта от конструкции объекта аналога выраженные в виде коэффициентов к стоимости в соответствии с общей частью справочника.

$K_{\text{рег}}$ - коэффициент регионально-климатический, в соответствии с технической частью к соответствующему Справочнику.

$I_{01.01.08-до}$ коэффициент перехода от базы цен Справочника к ценам на дату оценки на основе соотношения базисных индексов цен к уровню сметных цен 1984 года по данным «Показателей изменения стоимости строительства» УРЦЭЦС, Екатеринбург.

Таблица 29

01.01.2015	6,096
01.01.2008	3,494

$$I_{01.01.08-до} = 6,096 / 3,494 = 1,745$$

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

При завершении строительства доход (или убыток) девелопера определяется как разница между суммой всех затрат по проекту и рыночной стоимостью законченного объекта. Прибыль девелопера состоит из двух компонентов: доход и мотивационное вознаграждение. Смысл поощрительного вознаграждения состоит в том, чтобы мотивировать девелопера принять на себя риски и выполнить огромную работу, необходимую для реализации проекта. По сути, это вознаграждение за усилия девелопера по сведению воедино разнородных элементов, обеспечивающих создание объекта недвижимости.

Функции девелопера многообразны: это поиск и приобретение участка земли, разработка концепции проекта, обеспечение необходимого финансирования, проектирования, планирования и управления строительством, наконец, поиск арендаторов и эксплуатация объекта вплоть до его продажи. Девелопер знает, насколько трудоемкой является эта задача, и оценивает свои усилия исходя из той цены, которую можно выручить после завершения объекта. Доля прибыли девелопера в продажной цене определяется разницей между стоимостью объекта и расходами самого девелопера. Если мотивация достаточна, для того чтобы оправдать его усилия, девелопер возьмется за проект. Если нет, он займется поиском новых проектов на рынке недвижимости.

На развитых рынках западных стран вознаграждение девелопера исторически колеблется в пределах от 10 до 30% от стоимости объекта, в России вознаграждение девелопера колеблется в пределах от 10 до 20% от стоимости объекта, в зависимости от связанных с ним рисков. Более крупные проекты даже с меньшей долей прибыли привлекательны для девелопера уже хотя бы потому, что в них задействованы огромные финансовые средства.

Таким образом, для рассматриваемого имущества, учитывая его функциональное назначение и местоположение величина прибыли девелопера будет составлять 10%, соответственно коэффициент, учитывающий прибыль девелопера составляет - 1,10.

Результаты расчетов приведены в следующей таблице:

Таблица 30

Показатели	Значение показателя	Примечание, комментарий, характеристика
Наименование	Отдельно-стоящее здание, литер ББ1	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 838787 от 03.12.2002 г.
Адрес	г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, д. 16	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 838787 от 03.12.2002 г.
Литер	ББ1	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АВ 838787 от 03.12.2002 г.

Показатели	Значение показателя	Примечание, комментарий, характеристика
Основной показатель	1954	Расчетно на основании Технического паспорта на здание магазин и склад. По состоянию на 31.05.2007 г.
Единица измерения основного показателя	куб.м.	-
Стоимость единицы измерения по справочнику, рублей	6955	Справочник Складские здания и сооружения
Источник информации об аналоге	Справочник Складские здания и сооружения, 2008	Справочник Складские здания и сооружения
Наименование аналога	Склады вспомогательных материалов	Справочник Складские здания и сооружения
Код здания	СЗ.19.0,79	Справочник Складские здания и сооружения
Класс качества	э	Справочник Складские здания и сооружения
Класс конструктивной системы	КС-1	Справочник Складские здания и сооружения
Поправка к стоимости с учетом климатического района	1,09	Справочник Складские здания и сооружения
Коэффициент корректировки по конструктивным решениям	1	
Коэффициент перехода от цен 2001 г. к ценам января 2008 года	3,494	Показатели изменения стоимости строительства №12 от 13.12.2007 г.
Коэффициент перехода от цен 2001 г. к ценам на дату оценки	6,096	Показатели изменения стоимости строительства ВРЦЭЦС на январь 2015
Коэффициент перехода цен	1,745	
Прибыль девелопера	1,10	
Стоимость нового строительства без НДС, рублей	28 426 906	

Далее был рассчитан совокупный износ и остаточная восстановительная стоимость.

Совокупный износ может определяться непосредственно путем осмотра зданий и анализа износа его отдельных компонентов, влияющих на стоимость, или же с помощью специальных формул, основанных на учете физических или экономических факторов срока службы здания. Он также может рассчитываться косвенно с использованием подходов с точки зрения дохода или рыночных сопоставлений.

Существует три метода, используемые для определения степени износа:

1. Метод разбиения. При использовании этого метода отдельно определяются три вида износа: физический, функциональный и внешний. Физический и функциональный износы подразделяются на устранимый и неустранимый. Каждый компонент износа определяется отдельно с использованием инженерных и визуальных методов.

2. Метод срока жизни. Определение степени износа осуществляется путем расчета типичного срока экономической жизни улучшений и их эффективного возраста.

3. Метод экстракции или рыночный метод. Данный метод позволяет рассчитывать износ непосредственно на основании анализа рыночных данных.

В настоящем отчете для определения степени износа здания использован метод разбиения.

Физический износ включает любое изнашивание здания: от потускневшей краски до разрушения конструкций; износ может быть либо устранимым, либо неустранимым.

Функциональный износ означает, что что-то в оцениваемом объекте не соответствует духу времени, современным стандартам.

Внешний износ представляет собой убытки, вызванные внешними по отношению к границам недвижимости факторами; всегда считается неустранимым, поскольку величина потенциальных затрат делает нерациональной покупку окружающих объектов и удаление соответствующих вредных элементов только для того, чтобы увеличить стоимость одного затронутого объекта.

Совокупный износ определяется по формуле:

$$I_{\text{сов}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - I_{\text{фун}}) * (1 - I_{\text{внеш}}),$$

где:

$I_{\text{сов}}$ - совокупный износ;

$I_{\text{физ}}$, $I_{\text{фун}}$, $I_{\text{внеш}}$ - степень соответствующего частного износа или обесценения - физического, функционального и внешнего (экономического).

Физический износ определен методом экспертных оценок, в качестве исходных данных приняты степени и объемы повреждений конструктивных элементов, выявленные в результате осмотра. Коэффициенты износа аналогов определены в соответствии со шкалой экспертных оценок физического износа объектов недвижимости:

Таблица 31

**Шкала экспертных оценок
для определения величины физического износа для объектов недвижимости** **

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100

** Информационный источник: МОК-Информ; e-mail: mok@valnet.ru Опубликовано на сайте www.ValNet.ru

Учитывая состояние объекта оценки, степень физического износа соответствует состоянию объекта – «Хорошее», т.е. полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации. Величина физического износа объекта принята равной максимальному значению интервала и составляет 35%.

Функциональное устаревание появляется из-за технического и технологического прогресса. Здания, сооружения, построенные много лет назад, естественно, отличаются от современных. Это отличие может быть многогранно: большие капитальные или эксплуатационные расходы, худшие технические характеристики, использование устаревших технологий и материалов и т.д. Все это снижает привлекательность стареющих основных фондов и приводит к их обесцениванию. Анализ факторов функционального износа приведен в таблице:

Таблица 32

Факторы функционального износа	Признаки функционального износа	Качественная характеристика имеющихся признаков функционального износа	Количественная оценка величины износа, %
Устранимый функциональный износ			
Недостатки, требующие добавления элементов	Элементы здания и оборудования, которых нет в существующем окружении, и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам.	Признаки износа по данному критерию отсутствуют.	0%
Недостатки, требующие замены или модернизации элемента	Позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам.	Помещение удовлетворяет действующим нормативам по организации противопожарной сигнализации, имеет соответствующие нормативам учетное оборудование.	0%
Сверхулучшения	Позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов.	Рассматриваемое помещение не имеет элементов, которые можно было бы рассматривать как сверхулучшения.	0%
Неустранимый функциональный износ	Устаревшие объемно-планировочные и конструктивные характеристики оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства	Здания имеют все необходимые удобства. Здание построено с применением современных объемно-планировочных и конструктивных решений. Капитальные и эксплуатационные затраты не превышают среднего для рынка значения.	0%
ИТОГО:			0%

Таким образом, функциональный износ объекта оценки равен **0%**.

Экономический износ появляется из-за внешних по отношению к объекту собственности причин (экономических) и приводит к обесцениванию объектов, т.е. снижению уровня доходов, приносимых ими владельцу. Поэтому такое устаревание и связанное с ним обесценивание часто называют внешним устареванием.

На момент оценки, на рынке недвижимости наблюдается экономический спад, обусловленный влиянием мирового финансового кризиса. Однако, экономический износ не учитывается и величина его равна 0,0%, так как уже учтен, при определении стоимости воспроизводства объекта оценки, коэффициентом перехода от цен января 2008г. к ценам на дату оценки.

Стоимость объекта недвижимости затратным подходом - остаточная восстановительная стоимость (ОВС) получена путем уменьшения полной восстановительной стоимости на величину накопленного совокупного износа. Результаты расчетов приведены в следующей таблице:

Таблица 33

Показатели	Значение показателя
Наименование	Отдельно-стоящее здание, литер ББ1
Адрес	г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, д. 16
Стоимость нового строительства без НДС, рублей	28 426 906
Физический износ, %	35
Функциональный износ, %	0
Внешний износ, %	0
Совокупный износ, %	35
Остаточная восстановительная стоимость, рублей без НДС	18 477 489

Итоговый расчет стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

По данным Договора аренды земельного участка № 7-1090 от 17.01.2008г., площадь участка под Отдельно-стоящим зданием, литер ББ1 составляет $823,1/5043 \times 3129 = 511$ кв.м., т.о. стоимость земельного участка под зданием литер ББ1 равна $511 \times 3589 = 1833013$ рублей, где 3589 рублей – рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка, рассчитанная выше.

Стоимость объекта недвижимости затратным подходом равна сумме остаточной восстановительной стоимости улучшений и стоимости прав на земельный участок и составляет на дату оценки:

Таблица 34

Показатели	Значение показателя
Наименование	Отдельно-стоящее здание, литер ББ1
Адрес	г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, д. 16
Остаточная восстановительная стоимость, рублей без НДС	18 477 489
Стоимость земельного участка, рублей	1 833 013
Стоимость затратным подходом, рублей без НДС	20 310 502

Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода составляет на дату оценки:

20 310 502 рублей без НДС.

1.5.4. Согласование результатов

Помещения в строении литер А

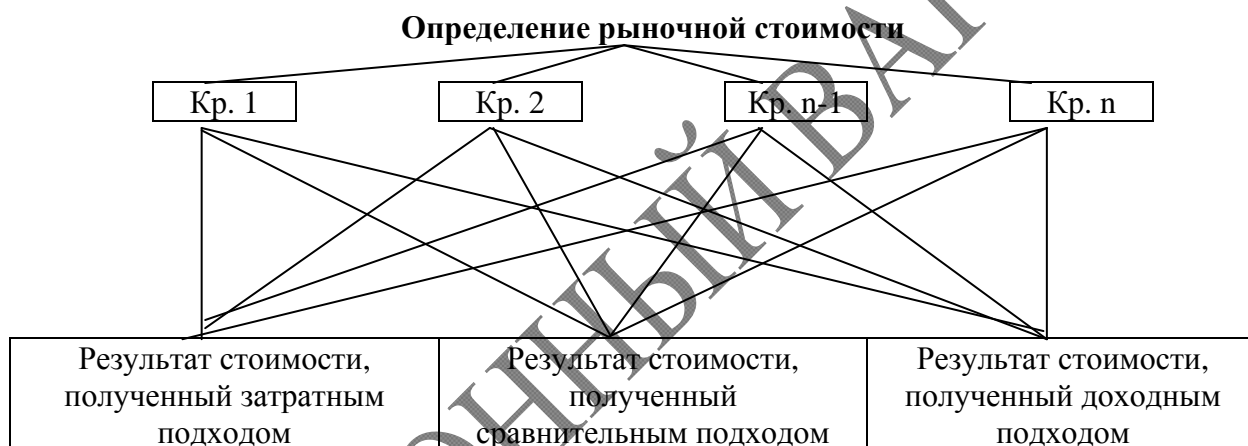
Анализируя применимость каждого подхода для сегодняшних экономических условий можно сказать следующее:

1. Доходный подход наилучшим образом отражает намерения инвестора. Оценка доходным подходом позволяет получить сегодняшнюю стоимость всех будущих денежных поступлений, которые принесет оцениваемый объект. При расчете стоимости методом капитализации использовалась достоверная информация об уровне процентных ставок, ставках арендной платы, использовалась другая информация с рынка. Однако преимущество

доходного подхода – возможность учесть будущие поступления от объекта, является также и недостатком, связанным с трудностью в построении прогноза.

2. Сравнительный подход в наибольшей степени соответствует поставленным целям оценки. По сравнительному подходу оценка производилась методом прямого сравнительного анализа продаж. Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за сопоставимый по качеству и полезности объект. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки учитывается при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации. Специфика российского и регионального рынков недвижимости в том, что практически отсутствует информация о реальных ценах сделок с объектами недвижимости. Оценщику приходится корректировать цены предложения выставленных на продажу объектов, что усиливает степень влияния экспертного мнения на результат.

Согласование результатов расчетов по различным подходам проведено в виде иерархии. Структура иерархии имеет следующий вид:



верхний уровень – это цель – определение рыночной стоимости;
 промежуточный уровень – критерии согласования;
 нижний уровень – альтернативы – значения стоимости, полученные различными подходами оценки.

В качестве критериев согласования были выбраны следующие:

Таблица 35

Критерии согласования результатов расчетов стоимости

Критерий	Содержание критерия
1	Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца
2	Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ
3	Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания
4	Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность)
5	Способность выявить истинную полезность объекта

Критерии выбора для принятия решения, в зависимости от целей и назначения оценки могут различаться.

Таблица 36

Шкала относительной важности

Интенсивность относительной важности	Определение
1	Равная важность
3	Умеренное превосходство одного над другим

<i>Интенсивность относительной важности</i>	<i>Определение</i>
5	Существенное превосходство
7	Значительное превосходство
9	Очень сильное превосходство
2, 4, 6, 8	Промежуточное решение между двумя соседними суждениями

Таблица 37

Числовые оценки матрицы попарных сравнений для критериев

<i>КРИТЕРИИ</i>	<i>Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца</i>	<i>Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ</i>	<i>Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания</i>	<i>Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность)</i>	<i>Способность выявить истинную полезность объекта</i>
Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца	1	1/2	1/2	1/3	1/3
Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ	2	1	2	1/2	1/2
Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания	2	1/2	1	1/2	1/3
Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность)	3	2	2	1	1/2
Способность выявить истинную полезность объекта	3	2	3	2	1

Отношение согласованности (ОС) = 4,9%. Величина ОС должна быть порядка 10% или менее, чтобы быть приемлемой. В некоторых случаях допускается ОС до 20%, но не более, иначе надо проверить свои суждения.

Определение сравнительной важности критериев базируется на «Экспертных оценках и принятии решений» Б.Г. Литвака, Москва, «Патент» 1996 г.

Пояснения:

Критерии 2 и 3 по отношению к критерию 1 имеют некоторое превосходство, а критерии 4 и 5 умеренно преобладают над критерием 1, потому как, по мнению Оценщика, являются более важными для получения достоверного результата.

Критерий 3 по отношению к критерию 2, по мнению Оценщика, чуть менее важен, это связано с тем, что качество и обширность данных рынка на основе которых проводится анализ способствуют получению более корректного результата.

Критерии 4 и 5 по отношению к критерию 2 так же, по мнению Оценщика, имеют некоторое превосходство, связанное с тем, что эти критерии способны учитывать те параметры которые, являются более предпочтительными при определении итогового результата.

Критерии 4 и 5 по отношению к критерию 3, по мнению Оценщика, предпочтительнее критерия 3, потому как параметры, которые они учитывают, менее подвержены колебаниям.

Критерий 5 по отношению к критерию 4, по мнению Оценщика, является чуть более предпочтительным критерия 4, потому что выявление полезности объекта в частности определяет его доходность.

Сравним результаты, полученные затратным, сравнительным и доходным подходами по каждому критерию согласования:

Таблица 38

Критерий 1. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца.

	<i>Сравнительный</i>	<i>Доходный</i>		<i>Нормализованные оценки вектора приоритета</i>
Сравнительный	1	3	1,73	0,75
Доходный	1/3	1	0,58	0,25
Сумма		Сумма	2,31	1,00

Примечание: Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учётом всех тенденций рынка и предпочтений покупателя. Доходный же подход отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта. Решение типичных инвесторов опирается в основном на стремление получить максимальный доход от владения объектом. Исходя из этих соображений, доходному подходу был присвоен наименьший вес по сравнению со сравнительным, основывающимся на вторичном рынке, который, учитывая цели оценки, имеет явное преимущество.

Таблица 39

Критерий 2. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводился анализ.

	<i>Сравнительный</i>	<i>Доходный</i>		<i>Нормализованные оценки вектора приоритета</i>
Сравнительный	1	2	1,41	0,67
Доходный	1/2	1	0,71	0,33
Сумма		Сумма	2,12	1,00

Примечание: Сравнительный подход основывался на текущих и ретроспективных рыночных данных полученных на открытом рынке и являются с одной стороны более обширными, и более достоверными по сравнению с данными доходного подхода, в которых высокое значение имеет достоверность прогнозов. Поэтому сравнительному подходу был присвоен преобладающий вес.

Таблица 40

Критерий 3. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания.

	<i>Сравнительный</i>	<i>Доходный</i>		<i>Нормализованные оценки вектора приоритета</i>
Сравнительный	1	2	1,41	0,67
Доходный	1/2	1	0,71	0,33
Сумма		Сумма	2,12	1,00

Примечание: Сравнительный и доходный подходы полностью основываются на открытом рынке, который отражает все колебания, однако ставки арендной платы растут как правило медленнее рынка, что сказывается на сравнительно худшем чем в случае сравнительного подхода отображении конъюнктурных колебаний.

Таблица 41

Критерий 4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

	<i>Сравнительный</i>	<i>Доходный</i>		<i>Нормализованные оценки вектора приоритета</i>
Сравнительный	1	1	1,00	0,50
Доходный	1	1	1,00	0,50
Сумма		Сумма	2,00	1,00

Примечание: По данному критерию оба подхода равноценно способны учесть специфические особенности объекта оценки.

На третьем шаге строим матрицу весов.

Для этого попарно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы $a(1, j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 - равная важность;
- 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство;
- 7 - значительное превосходство;
- 9 - очень сильное превосходство;

все остальные - промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора 1 с другим k получено $a(k, 1) = K$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(k, 1) = 1/K$.

Таблица 42

Расчет значения приоритетов критериев в анализе

	Критерий 1	Критерий 2	Критерий 3	Критерий 4	Сумма	Вес критерия
Критерий 1	1,00	0,50	0,50	1,00	0,71	0,16
Критерий 2	2,00	1,00	0,33	0,20	0,60	0,14
Критерий 3	2,00	3,00	1,00	0,33	1,19	0,27
Критерий 4	1,00	5,00	3,00	1,00	1,97	0,44
				Сумма	4,46	1,00

Таблица 43

Определение итогового значения весов каждого метода расчета стоимости объекта.

Альтернативы	Критерии				Глобальные приоритеты
	Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца	Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ	Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания	Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность)	
	Численное значение вектора приоритета				
	0,16	0,14	0,27	0,44	
Сравнительный	0,75	0,67	0,67	0,50	0,6
Доходный	0,25	0,33	0,33	0,50	0,4

При определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки применена процедура взвешивания. Доходному подходу присвоен вес – 0,40, сравнительному подходу присвоен вес – 0,60. В результате сопоставления значений стоимостей объекта, полученных различными подходами, нами был получен результат рыночной стоимости объекта оценки. Все расчеты проведены без НДС. Результат расчета рыночной стоимости представлен в таблице:

Таблица 44

Наименование объекта	Затратный подход, рублей	Сравнительный подход, рублей	Доходный подход, рублей	Согласованное значение, рублей	Рыночная стоимость (округленно), рублей без НДС
Весовые коэффициенты	-	0,60	0,40		
Помещения в строении, литер А	-	84 095 326	95 712 000	88 741 996	88 742 000

Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимости – Помещения в строении, литер А, общей площадью 2 879,20кв.м., расположенные по адресу: г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, 1б, с учетом доли в праве на земельный участок, составляет округленно:

88 742 000 рублей без НДС.

В том числе:

Таблица 45

№ п/п	Наименование	площадь	Итоговая стоимость с учетом весовых коэффициентов, без НДС, руб.	Рыночная стоимость с учетом округления, без НДС руб.
1	Помещения в строении, литер А	2 879,20	88 741 996	88 742 000
1.1.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 2 этаж - помещения 36, 42, 51-54	377,00	11 619 801	11 620 000
1.2.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 1 этаж - помещения 30, 31, 31а	47,40	1 460 951	1 461 000
1.3.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 1 этаж - помещения 26-29	343,70	10 593 437	10 593 000
1.4.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 3 этаж - помещения 81, 83-86	178,30	5 495 519	5 496 000
1.5.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 3 этаж - помещения 74, 76-80, 82	146,50	4 515 387	4 515 000

№ п/п	Наименование	площадь	Итоговая стоимость с учетом весовых коэффициентов, без НДС, руб.	Рыночная стоимость с учетом округления, без НДС руб.
1.6.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 3 этаж - помещения 60-73, 75	194,30	5 988 667	5 989 000
1.7.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 2 этаж - помещения 37-41, 46, 47	110,70	3 411 968	3 412 000
1.8.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 2 этаж - помещения 55-57	248,30	7 653 042	7 653 000
1.9.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 2 этаж - помещения 10-16, 23-25	268,50	8 275 641	8 276 000
1.10.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 3 этаж - помещения 87-89	228,50	7 042 771	7 043 000
1.11.	Помещения в строении литер А	736,00	22 684 811	22 685 000

Отдельно-стоящее здание, литер ББ1

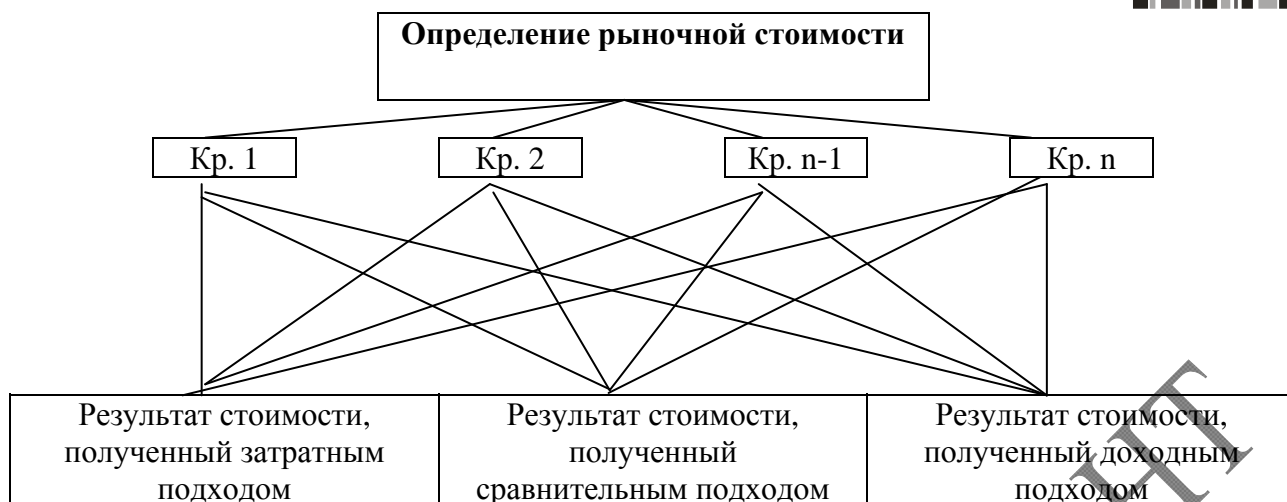
Анализируя применимость каждого подхода для сегодняшних экономических условий можно сказать следующее:

1. Доходный подход наилучшим образом отражает намерения инвестора. Оценка доходным подходом позволяет получить сегодняшнюю стоимость всех будущих денежных поступлений, которые принесет оцениваемый объект. При расчете стоимости методом капитализации использовалась достоверная информация об уровне процентных ставок, ставках арендной платы, использовалась другая информация с рынка. Однако преимущество доходного подхода – возможность учесть будущие поступления от объекта, является также и недостатком, связанным с трудностью в построении прогноза, таким образом величина погрешности результата по выбранному методу расчета ожидается значительной.

2. Сравнительный подход в наибольшей степени соответствует поставленным целям оценки. По сравнительному подходу оценка производилась методом прямого сравнительного анализа продаж. Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за сопоставимый по качеству и полезности объект. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки учитывается при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации. Специфика российского и регионального рынков недвижимости в том, что практически отсутствует информация о реальных ценах сделок с объектами недвижимости. Оценщику приходится корректировать цены предложения выставленных на продажу объектов, что усиливает степень влияния экспертного мнения на результат.

3. Затратный подход к оценке показывает объем затрат, необходимый для создания объекта, аналогичного оцениваемому. При расчетах использованы достоверные данные об инвестиционных нормативах и величине инфляции. Величины потери стоимости учтены начисляемыми видами износов. Однако затратный подход достаточно статичен, и не способен в полной мере отразить действительные интересы инвесторов, и в меньшей степени отражает текущую рыночную конъюнктуру.

Согласование результатов расчетов по различным подходам проведено в виде иерархии. Структура иерархии имеет следующий вид:



верхний уровень – это цель – определение рыночной стоимости;
 промежуточный уровень – критерии согласования;
 нижний уровень – альтернативы – значения стоимости, полученные различными подходами оценки.

В качестве критериев согласования были выбраны следующие:

Таблица 46

Критерии согласования результатов расчетов стоимости

Критерий	Содержание критерия
1	Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца
2	Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ
3	Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания
4	Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность)
5	Способность выявить истинную полезность объекта

Критерии выбора для принятия решения, в зависимости от целей и назначения оценки могут различаться.

Таблица 47

Шкала относительной важности

Интенсивность относительной важности	Определение
1	Равная важность
3	Умеренное превосходство одного над другим
5	Существенное превосходство
7	Значительное превосходство
9	Очень сильное превосходство
2, 4, 6, 8	Промежуточное решение между двумя соседними суждениями

Таблица 48

Числовые оценки матрицы попарных сравнений для критериев

КРИТЕРИИ	Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца	Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ	Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания	Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность)	Способность выявить истинную полезность объекта	Вес критерия
Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца	1	1/2	1/2	1/3	1/3	0,086194

КРИТЕРИИ	Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца	Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ	Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания	Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность)	Способность выявить истинную полезность объекта	Вес критерия
Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ	2	1	2	1/2	1/2	0,176497
Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания	2	1/2	1	1/2	1/3	0,123341
Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность)	3	2	2	1	1/2	0,252561
Способность выявить истинную полезность объекта	3	2	3	2	1	0,361407

Отношение согласованности (ОС) = 4,9%. Величина ОС должна быть порядка 10% или менее, чтобы быть приемлемой. В некоторых случаях допускается ОС до 20%, но не более, иначе надо проверить свои суждения.

Определение сравнительной важности критериев базируется на «Экспертных оценках и принятии решений» Б.Г. Литвака, Москва, «Патент» 1996 г.

Пояснения:

Критерии 2 и 3 по отношению к критерию 1 имеют некоторое превосходство, а критерии 4 и 5 умеренно преобладают над критерием 1, потому как, по мнению Оценщиков, являются более важными для получения достоверного результата.

Критерий 3 по отношению к критерию 2, по мнению Оценщиков, чуть менее важен, это связано с тем, что качество и обширность данных рынка на основе которых проводится анализ способствуют получению более корректного результата.

Критерии 4 и 5 по отношению к критерию 2 так же, по мнению Оценщиков, имеют некоторое превосходство, связанное с тем, что эти критерии способны учитывать те параметры которые, являются более предпочтительными при определении итогового результата.

Критерии 4 и 5 по отношению к критерию 3, по мнению Оценщиков, предпочтительнее критерия 3, потому как параметры, которые они учитывают, менее подвержены колебаниям.

Критерий 5 по отношению к критерию 4, по мнению Оценщиков, является чуть более предпочтительным критерия 4, потому что выявление полезности объекта в частности определяет его доходность.

Сравним результаты, полученные затратным, сравнительным и доходным подходами по каждому критерию согласования:

Таблица 49

Критерий 1. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца.

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный	Числовые значения вектора приоритета	Нормализованные оценки вектора приоритета
Затратный	1	1/3	1/2	0,550321	0,166667
Сравнительный	3	1	1 1/2	1,650964	0,500000
Доходный	2	2/3	1	1,100642	0,333333
Сумма	6,0000	2,0000	3,0000	3,301927	

Примечание: Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, поэтому на него нельзя слишком полагаться. В то время как сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учётом всех тенденций рынка и предпочтений покупателя. Доходный же подход отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта. Решение типичных инвесторов опирается в основном на стремление получить максимальный доход от владения объектом. Исходя из

этих соображений, затратному подходу был присвоен наименьший вес по сравнению с подходами, основывающимися на рынке, которые имеют явное преимущество.

Таблица 50

Критерий 2. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводился анализ.

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный	Числовые значения вектора приоритета	Нормализованные оценки вектора приоритета
Затратный	1	1 1/2	1 1/2	1,310371	0,428571
Сравнительный	2/3	1	1	0,873580	0,285714
Доходный	2/3	1	1	0,873580	0,285714
Сумма	2,3333	3,5000	3,5000	3,057532	

Примечание: Затратный подход основывался на технических данных об объекте оценки, которые в наибольшей степени формализованы, в то время как данные, используемые в сравнительном и доходном подходах были получены на открытом рынке и являются с одной стороны более обширными, но и менее достоверными из-за трудностей их проверки. Поэтому затратному подходу был присвоен преобладающий вес.

Таблица 51

Критерий 3. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания.

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный	Числовые значения вектора приоритета	Нормализованные оценки вектора приоритета
Затратный	1	1/9	1/5	0,281144	0,066667
Сравнительный	9	1	1 4/5	2,530298	0,600000
Доходный	5	5/9	1	1,405721	0,333333
Сумма	15,0000	1,6667	3,0000	4,217163	

Примечание: Сравнительный и доходный подходы полностью основываются на открытом рынке, который отражает все колебания, поэтому они имеют значительно больший приоритет над затратным подходом.

Таблица 52

Критерий 4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный	Числовые значения вектора приоритета	Нормализованные оценки вектора приоритета
Затратный	1	1/9	1/5	0,281135	0,066663
Сравнительный	9	1	1 4/5	2,530467	0,600024
Доходный	5	5/9	1	1,405674	0,333313
Сумма	15,0009	1,6666	3,0002	4,217276	

Примечание: Доходный подход преобладает над затратным, потому что отражает доходность, которую может принести данный объект оценки при эффективном использовании. Сравнительный подход обладает существенным превосходством над затратным, так как учитывает местоположение объекта, что играет определяющую роль в рыночной стоимости объекта. Затратный подход отражает лишь стоимость строительства подобного объекта, поэтому он менее приоритетный в данном критерии.

Таблица 53

Критерий 5. Способность выявить истинную полезность объекта.

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный	Числовые значения вектора приоритета	Нормализованные оценки вектора приоритета
Затратный	1	1/9	1/3	0,333332	0,076923
Сравнительный	9	1	3	3,000020	0,692310
Доходный	3	1/3	1	0,999997	0,230768
Сумма	13,0001	1,4444	4,3334	4,333349	

Примечание: Основопологающим принципом сравнительного подхода является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдётся приобретение недвижимости аналогичной полезности. С точки зрения же доходного подхода, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи. В то время как, затратный подход отражает лишь затраты на приобретение земельного участка и его благоустройство, но эти затраты являются лишь базисом рыночной стоимости и чаще всего бывают или больше или меньше её.

Таблица 54

Определение итогового значения весов каждого метода расчета стоимости объекта.

Альтернативы	Критерии					Глобальные приоритеты
	Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца	Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ	Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания	Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность)	Способность выявить истинную полезность объекта	
	Численное значение вектора приоритета					
	0,086194	0,176497	0,123341	0,252561	0,361407	
Затратный	0,166667	0,428571	0,066667	0,066663	0,076923	0,14
Сравнительный	0,500000	0,285714	0,600000	0,600024	0,692310	0,57
Доходный	0,333333	0,285714	0,333333	0,333313	0,230768	0,29

При определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки применена процедура взвешивания. Доходному подходу присвоен вес – 0,29, сравнительному подходу присвоен вес – 0,57, затратному подходу присвоен вес – 0,14. В результате сопоставления значений стоимостей объекта, полученных различными подходами, нами был получен результат рыночной стоимости объекта оценки. Все расчеты проведены без НДС. Результат расчета рыночной стоимости представлен в таблице:

Таблица 55

Наименование объекта	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Итоговая стоимость с учетом весовых коэффициентов, без НДС, руб.	Рыночная стоимость с учетом округления, без НДС руб.
Весовые коэффициенты	0,14	0,57	0,29		
Отдельно-стоящее здание, литер ББ1	20 310 502	21 191 278	19 309 387	20 522 221	20 522 000

1.6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем Отчете методиках оценки, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость основных средств ООО «Колер» представляющих собой материальные активы в виде объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, д. 16: Помещения в строении, литер А, общей площадью 2879,2 кв.м. и Отдельно-стоящее здание, литер ББ1, общей площадью 823,1 кв.м., расположенные на земельном участке, находящемся в распоряжении ООО «Колер» на праве аренды. Земельный участок из земель населенных пунктов, расположенный по адресу г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, д. 16, общей площадью 3129 кв. м., кадастровый номер участка - 66:41:0706001:23, предоставленный на основании Договора аренды земельного участка № 7-1090 от 17.01.2008г. составляет с учетом стоимости прав на земельный участок:

109 264 000 (Сто девять миллионов двести шестьдесят четыре тысячи) рублей без НДС

В том числе:

Таблица 56

№ п/п	Наименование	площадь	Рыночная стоимость с учетом округления, без НДС руб.
1	Помещения в строении, литер А	2 879,20	88 742 000
1.1.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 2 этаж - помещения 36, 42, 51-54	377,00	11 620 000
1.2.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 1 этаж - помещения 30, 31, 31а	47,40	1 461 000
1.3.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 1 этаж - помещения 26-29	343,70	10 593 000
1.4.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 3 этаж - помещения 81, 83-86	178,30	5 496 000
1.5.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 3 этаж - помещения 74, 76-80, 82	146,50	4 515 000
1.6.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 3 этаж - помещения 60-73, 75	194,30	5 989 000
1.7.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 2 этаж - помещения 37-41, 46, 47	110,70	3 412 000
1.8.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 2 этаж - помещения 55-57	248,30	7 653 000
1.9.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 2 этаж - помещения 10-16, 23-25	268,50	8 276 000
1.10.	Помещения в строении литер А, номер на плане: 3 этаж - помещения 87-89	228,50	7 043 000
1.11.	Помещения в строении литер А	736,00	22 685 000
2	Отдельно-стоящее здание, литер ББ1	823,1	20 522 000