

ИНН 263406436206, ОГРНИП 304263510300166 от 12.04.2004г.

Адрес регистрации: 355004, г. Ставрополь, ул. Баумана, 48; тел. (факс) (8652) 35-97-88

Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

Свидетельство о членстве в СРО № 0013959 от 28.05.2013 г.

Протокол Комиссии о предоставлении статуса Оценщика-партнера Северо-Кавказского банка ОАО «Сбербанк РФ» от 02.09.2011 года.

Аккредитация при Некоммерческом партнерстве «Евросибирская саморегулируемая организация арбитражных управляющих» протокол Совета № 191 от 24.02.2015г.

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 324/2
РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО
ИНДИВИДУАЛЬНОМУ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЮ ГЛАВЕ КФХ
ИСАЕВУ АБДУРАХМАНУ СУРХАЕВИЧУ**

Дата определения стоимости (дата оценки): 01.04.2016г.

Дата проведения оценки: 01.04.2016 г. - 15.04.2016 г.

Дата составления отчета об оценке объекта оценки: 15.04.2016 г.



г. Ставрополь, 2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	4
1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	5
1.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	5
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	10
3.1 ПРИМЕНЯЕМЫЕ ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ (ФСО)	10
3.2 ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВЫШЕУКАЗАННЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	10
3.3 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ.....	10
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	11
5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	12
6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ.....	13
6.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	13
6.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ.....	13
6.3 СВЕДЕНИЯ О ИСПОЛНИТЕЛЕ - ОЦЕНЩИКЕ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩЕМ ОЦЕНОЧНУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ САМОСТОЯТЕЛЬНО, ЗАНИМАЯСЬ ЧАСТНОЙ ПРАКТИКОЙ	13
6.4 ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
7.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
7.2 ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
7.3 ОСМОТР	18
7.4.СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ	19
7.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫЕ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ.....	26
7.6. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
7.7. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	26
7.9. ЭКОЛОГИЯ РАЙОНА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
7.10.ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ИХ СТОИМОСТЬ.....	27
7.11. РЕКВИЗИТЫ БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЯ. БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	27
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕННООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ.....	28
8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКЕ	28
8.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ИССЛЕДУЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	28
8.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В СТАВРОПОЛЬСКОМ КРАЕ.....	37
8.4 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ РЫНКА ОБОРУДОВАНИЯ ДЛЯ ПРОИЗВОДСТВА СТЕНОВЫХ ПАНЕЛЕЙ	38
8.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.....	43
8.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	52
8.7. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	52

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	58
9.1. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	58
9.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	58
9.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	69
9.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	89
10. СОГЛАСОВАНИЕ ВЕЛИЧИН СТОИМОСТИ, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗНЫМИ ПОДХОДАМИ	101
10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ	101
10.2. ВЫБОР ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ВЕСОВ.....	101
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	107

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<i>Порядковый номер отчета об оценке объекта оценки</i>	№ 324/2
<i>Форма отчета об оценке объекта оценки</i>	Отчет об оценке составлен на бумажном носителе
<i>Дата определения стоимости (дата оценки)</i>	01.04.2016 г.
<i>Дата проведения оценки</i>	01.04.2016 г. - 15.04.2016 г.
<i>Дата составления отчета об оценке объекта оценки</i>	15.04.2016 г.
<i>Цель и задачи оценки</i>	Определение рыночной стоимости. Результаты оценки могут быть использованы для определения стартовой цены продажи на торгах в рамках конкурсного производства введенного у Индивидуального предпринимателя Главы КФХ Исаева Абдурахмана Сурхаевича по делу №А63-2056/2015 в рамках Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002г. №127-ФЗ.

1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор № 324 от 21.10.2015г. между Индивидуальным предпринимателем Главой КФХ Исаевым Абдурахманом Сурхаевичем в лице временного управляющего – Погребного Сергея Николаевича, действующего на основании Определения Арбитражного суда Ставропольского края от 20.05.2015г. по делу №А63-2056/2015, именуемый в дальнейшем "Заказчик", с одной стороны, и Индивидуальным предпринимателем Гридина Ольга Александровна, именуемая в дальнейшем "Исполнитель", с другой стороны, вместе именуемые «Стороны».

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование Объекта оценки</i>	<i>Вид права</i>	<i>Собственник</i>	<i>Ограничения (обременения)</i>
1	Здание котельной, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 26:15:151250:0124:4906/79:1000/В, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 380,5 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	Общая долевая собственность 1/2 Общая долевая собственность 1/2	Исаев Абдурахман Сурхаевич	Ипотека
2	Здание сторожки, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 26:15:151250:0124:4906/79:1000/Г, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 9,7 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	Общая долевая собственность 1/2 Общая долевая собственность 1/2	Исаев Абдурахман Сурхаевич	Ипотека
3	Здание сторожки, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 0124:4906/79:1000/Д, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 35,8 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	Общая долевая собственность 1/2 Общая долевая собственность 1/2	Исаев Абдурахман Сурхаевич	Ипотека
4	Склад мастерских, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 26:15:151250:0124:4906/79:1000/Б, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 752,8 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	Общая долевая собственность 1/2 Общая долевая собственность 1/2	Исаев Абдурахман Сурхаевич	Ипотека
5	Земельный участок площадью, функционально обеспечивающей находящиеся на ней закладываемые объекты недвижимости 7 724 кв. м, кадастровый номер 26:15:151250:124	Право аренды	Исаев Абдурахман Сурхаевич	Ипотека
6	Самходная машина Зерноуборочный комбайн марки NEW HOLLAND CX 8080, 2007 года выпуска, гос. рег. знак 9620СК-26	Собственность	Исаев Абдурахман Сурхаевич	В залоге
7	Комплект оборудования для производства стеновых сэндвич-панелей до 7-ми метров	Собственность	Исаев Абдурахман Сурхаевич	В залоге
8	Комплект оборудования для производства стеновых сэндвич-панелей до 6-ми метров	Собственность	Исаев Абдурахман Сурхаевич	В залоге
9	Комплект оборудования для каркасно-панельного домостроения	Собственность	Исаев Абдурахман Сурхаевич	В залоге

Оценка выполнена исходя из предположения, что объекты не находятся в залоге и не обременены долговыми обязательствами.

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

	Наименование Объекта оценки	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес подхода
1	Здание котельной, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 26:15:151250:0124:4906/79:1000/В, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 380,5 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	Обоснованно не применялся	0	1 203 927	60%	1 262 741	40%
2	Здание сторожки, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 26:15:151250:0124:4906/79:1000/Г, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 9,7 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	Обоснованно не применялся	0	30 691	60%	32 191	40%
3	Здание сторожки, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 0124:4906/79:1000/Д, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 35,8 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	Обоснованно не применялся	0	113 274	60%	118 807	40%
4	Склад мастерских, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 26:15:151250:0124:4906/79:1000/Б, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 752,8 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	Обоснованно не применялся	0	2 381 908	60%	2 498 269	40%
5	Земельный участок площадью, функционально обеспечивающей находящиеся на ней закладываемые объекты недвижимости 7 724 кв. м, кадастровый номер 26:15:151250:124	Обоснованно не применялся	0	377 000	60%	395 417	40%
	ИТОГО НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО			4 106 800		4 307 425	
6	Самходная машина зерноуборочный комбайн марки NEW HOLLAND CX 8080 2007 года выпуска, гос. рег. знак 9620СК-26	5 074 560	40%	3 583 100	60%	Обоснованно не применялся	0
7	Комплект оборудования для производства стеновых сэндвич-панелей до 7-ми метров	1 608 540	100%	Обоснованно не применялся	0	Обоснованно не применялся	0
8	Комплект оборудования для производства стеновых сэндвич-панелей до 6-ми метров	3 474 637	100%	Обоснованно не применялся	0	Обоснованно не применялся	0
9	Комплект оборудования для каркасно-панельного домостроения	5 074 560	100%	Обоснованно не применялся	0	Обоснованно не применялся	0
	ИТОГО ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО	15 192 210		3 583 100		0	
	ВСЕГО			7 689 900		4 307 425	

1.4 Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Приведенные в Отчете расчеты и анализ, позволяют сделать вывод, о том, что рыночная стоимость имущества, принадлежащего ИП Главе КФХ Исаеву Абдурахману Сурхаевичу, при существующих ограничениях и допущениях, по состоянию на 01.04.2016 г. составляет:

18 510 200 (Восемнадцать миллионов пятьсот десять тысяч двести) рублей.

По объектам:

№п/п	Наименование Объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
1	Здание котельной, этаж 1, кадастровый (или условный) номер	1 227 500

Отчет № 324/2

	26:15:151250:0124:4906/79:1000/В, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 380,5 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	
2	Здание сторожки, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 26:15:151250:0124:4906/79:1000/Г, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 9,7 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	31 300
3	Здание сторожки, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 0124:4906/79:1000/Д, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 35,8 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	115 500
4	Склад мастерских, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 26:15:151250:0124:4906/79:1000/Б, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 752,8кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	2 428 500
5	Земельный участок площадью, функционально обеспечивающей находящиеся на ней закладываемые объекты недвижимости 7 724 кв. м, кадастровый номер 26:15:151250:124	384 400
	ИТОГО НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО	4 187 200
6	Самоходная машина зерноуборочный комбайн марки NEW HOLLAND CX 8080, 2007 года выпуска, гос. рег. знак 9620СК-26	4 164 000
7	Комплект оборудования для производства стеновых сэндвич-панелей до 7-ми метров	5 075 000
8	Комплект оборудования для производства стеновых сэндвич-панелей до 6-ми метров	1 609 000
9	Комплект оборудования для каркасно-панельного домостроения	3 475 000
	ИТОГО ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО	14 323 000
	ВСЕГО	18 510 200

В Отчете об оценке иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки не использовались.

1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании, в соответствии с условиями договора и не могут применяться для других целей.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества, при этом следует иметь в виду, что в соответствии со ст. 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ: «Рыночная стоимость, определенная в отчете, является *рекомендуемой* для целей совершения сделки в течение *шести* месяцев с даты составления отчета».

Оценщик _____

Гридина О.А.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<i>Объект оценки</i>	<i>№ п/п</i>	<i>Наименование Объекта оценки</i>	<i>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</i>
	1	Здание котельной, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 26:15:151250:0124:4906/79:1000/В, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 380,5 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	Общая долевая собственность 1/2 Общая долевая собственность 1/2
	2	Здание сторожки, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 26:15:151250:0124:4906/79:1000/Г, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 9,7 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	Общая долевая собственность 1/2 Общая долевая собственность 1/2
	3	Здание сторожки, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 0124:4906/79:1000/Д, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 35,8 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	Общая долевая собственность 1/2 Общая долевая собственность 1/2
	4	Склад мастерских, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 26:15:151250:0124:4906/79:1000/Б, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 752,8 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	Общая долевая собственность 1/2 Общая долевая собственность 1/2
	5	Земельный участок площадью, функционально обеспечивающей находящиеся на ней закладываемые объекты недвижимости 7 724 кв. м, кадастровый номер 26:15:151250:124	Право аренды
	6	Самоходная машина зерноуборочный комбайн марки NEW HOLLAND CX 8080 2007 года выпуска, гос. рег. знак 9620СК-26	Собственность
	7	Комплект оборудования для производства стеновых сэндвич-панелей до 7-ми метров	Собственность
	8	Комплект оборудования для производства стеновых сэндвич-панелей до 6-ми метров	Собственность
	9	Комплект оборудования для каркасно-панельного домостроения	Собственность
Цель оценки	Определение рыночной стоимости		
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы для определения стартовой цены продажи на торгах в рамках конкурсного производства введенного у Индивидуального предпринимателя Главы КФХ Исаева Абдурахмана Сурхаевича по делу №А63-2056/2015 в рамках Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002г. №127-ФЗ.		
Вид стоимости	Рыночная стоимость		
Дата оценки	01.04.2016 г.		
Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>Осмотр объектов оценки будет производиться исходя из физических возможностей Оценщика без угрозы его жизни и здоровью.</p> <p>Допущения и ограничительные условия общего характера (не зависящие от Объекта оценки) указываются Оценщиком в соответствующем разделе отчета об оценке.</p> <p>Оценка проводится из предположения соответствия расчетного износа по дате выпуска их текущему состоянию.</p> <p>Оценка выполнена исходя из предположения, что объекты не находятся в залоге и не обременены долговыми обязательствами.</p> <p>Определение рыночной стоимости объекта оценки без указания границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость.</p> <p>Допущения по анализу наиболее эффективного использования объекта, используемые при проведении оценки: оценка объекта будет производиться исходя из вида фактического разрешенного использования.</p> <p>Оценку производственного оборудования произвести исходя из имеющихся в распоряжении данных при условии его комплектности и работоспособности, страну производителя считать РФ.</p>		
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для	Объект оценки №1-5 представляет собою недвижимое имущество, состав которого подробно описан в разделе отчета об оценке Описание объекта оценки, с указанием перечня документов, используемых оценщиком и		

<p>идентификации каждой из его частей (при наличии)</p>	<p>устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</p>																																									
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p><u>Характеристики устанавливаются на основании документов, предоставленных Заказчиком в виде копий:</u> Приложение 1. • Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся у него объекты недвижимого имущества № 26-0-1-23/4001/2015-1147 от 09.06.2015 г. • Сведения о наличии самоходных машин и прицепов к ним за ИП Глава КФХ Исаев Абдурахман Сурхаевич на 03.06.2015 г. • Договора ипотеки 041000043/1 от 12.05.2010г.</p>																																									
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="451 575 515 622">№ п/п</th> <th data-bbox="515 575 986 622">Наименование Объекта оценки</th> <th data-bbox="986 575 1185 622">Вид права</th> <th data-bbox="1185 575 1385 622">Ограничения (обременения)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="451 622 515 792">1</td> <td data-bbox="515 622 986 792">Здание котельной, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 26:15:151250:0124:4906/79:1000/В, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 380,5 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а</td> <td data-bbox="986 622 1185 792">Общая долевая собственность 1/2 Общая долевая собственность 1/2</td> <td data-bbox="1185 622 1385 792">Ипотека</td> </tr> <tr> <td data-bbox="451 792 515 963">2</td> <td data-bbox="515 792 986 963">Здание сторожки, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 26:15:151250:0124:4906/79:1000/Г, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 9,7 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а</td> <td data-bbox="986 792 1185 963">Общая долевая собственность 1/2 Общая долевая собственность 1/2</td> <td data-bbox="1185 792 1385 963">Ипотека</td> </tr> <tr> <td data-bbox="451 963 515 1133">3</td> <td data-bbox="515 963 986 1133">Здание сторожки, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 0124:4906/79:1000/Д, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 35,8 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а</td> <td data-bbox="986 963 1185 1133">Общая долевая собственность 1/2 Общая долевая собственность 1/2</td> <td data-bbox="1185 963 1385 1133">Ипотека</td> </tr> <tr> <td data-bbox="451 1133 515 1303">4</td> <td data-bbox="515 1133 986 1303">Склад мастерских, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 26:15:151250:0124:4906/79:1000/Б, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 752,8 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а</td> <td data-bbox="986 1133 1185 1303">Общая долевая собственность 1/2 Общая долевая собственность 1/2</td> <td data-bbox="1185 1133 1385 1303">Ипотека</td> </tr> <tr> <td data-bbox="451 1303 515 1413">5</td> <td data-bbox="515 1303 986 1413">Земельный участок площадью, функционально обеспечивающей находящиеся на ней закладываемые объекты недвижимости 7 724 кв. м, кадастровый номер 26:15:151250:124</td> <td data-bbox="986 1303 1185 1413">Право аренды</td> <td data-bbox="1185 1303 1385 1413">Ипотека</td> </tr> <tr> <td data-bbox="451 1413 515 1487">6</td> <td data-bbox="515 1413 986 1487">Самоходная машина зерноуборочный комбайн марки NEW HOLLAND CX 8080 2007 года выпуска, гос. рег. знак 9620 СК26</td> <td data-bbox="986 1413 1185 1487">Собственность</td> <td data-bbox="1185 1413 1385 1487">В залоге</td> </tr> <tr> <td data-bbox="451 1487 515 1541">7</td> <td data-bbox="515 1487 986 1541">Комплект оборудования для производства стеновых сэндвич-панелей до 7-ми метров</td> <td data-bbox="986 1487 1185 1541">Собственность</td> <td data-bbox="1185 1487 1385 1541">В залоге</td> </tr> <tr> <td data-bbox="451 1541 515 1594">8</td> <td data-bbox="515 1541 986 1594">Комплект оборудования для производства стеновых сэндвич-панелей до 6-ми метров</td> <td data-bbox="986 1541 1185 1594">Собственность</td> <td data-bbox="1185 1541 1385 1594">В залоге</td> </tr> <tr> <td data-bbox="451 1594 515 1648">9</td> <td data-bbox="515 1594 986 1648">Комплект оборудования для каркасно-панельного домостроения</td> <td data-bbox="986 1594 1185 1648">Собственность</td> <td data-bbox="1185 1594 1385 1648">В залоге</td> </tr> </tbody> </table>	№ п/п	Наименование Объекта оценки	Вид права	Ограничения (обременения)	1	Здание котельной, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 26:15:151250:0124:4906/79:1000/В, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 380,5 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	Общая долевая собственность 1/2 Общая долевая собственность 1/2	Ипотека	2	Здание сторожки, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 26:15:151250:0124:4906/79:1000/Г, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 9,7 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	Общая долевая собственность 1/2 Общая долевая собственность 1/2	Ипотека	3	Здание сторожки, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 0124:4906/79:1000/Д, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 35,8 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	Общая долевая собственность 1/2 Общая долевая собственность 1/2	Ипотека	4	Склад мастерских, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 26:15:151250:0124:4906/79:1000/Б, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 752,8 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	Общая долевая собственность 1/2 Общая долевая собственность 1/2	Ипотека	5	Земельный участок площадью, функционально обеспечивающей находящиеся на ней закладываемые объекты недвижимости 7 724 кв. м, кадастровый номер 26:15:151250:124	Право аренды	Ипотека	6	Самоходная машина зерноуборочный комбайн марки NEW HOLLAND CX 8080 2007 года выпуска, гос. рег. знак 9620 СК26	Собственность	В залоге	7	Комплект оборудования для производства стеновых сэндвич-панелей до 7-ми метров	Собственность	В залоге	8	Комплект оборудования для производства стеновых сэндвич-панелей до 6-ми метров	Собственность	В залоге	9	Комплект оборудования для каркасно-панельного домостроения	Собственность	В залоге	<p>Оценка выполнена исходя из предположения, что объекты не находятся в залоге и не обременены долговыми обязательствами.</p>
№ п/п	Наименование Объекта оценки	Вид права	Ограничения (обременения)																																							
1	Здание котельной, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 26:15:151250:0124:4906/79:1000/В, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 380,5 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	Общая долевая собственность 1/2 Общая долевая собственность 1/2	Ипотека																																							
2	Здание сторожки, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 26:15:151250:0124:4906/79:1000/Г, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 9,7 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	Общая долевая собственность 1/2 Общая долевая собственность 1/2	Ипотека																																							
3	Здание сторожки, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 0124:4906/79:1000/Д, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 35,8 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	Общая долевая собственность 1/2 Общая долевая собственность 1/2	Ипотека																																							
4	Склад мастерских, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 26:15:151250:0124:4906/79:1000/Б, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 752,8 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	Общая долевая собственность 1/2 Общая долевая собственность 1/2	Ипотека																																							
5	Земельный участок площадью, функционально обеспечивающей находящиеся на ней закладываемые объекты недвижимости 7 724 кв. м, кадастровый номер 26:15:151250:124	Право аренды	Ипотека																																							
6	Самоходная машина зерноуборочный комбайн марки NEW HOLLAND CX 8080 2007 года выпуска, гос. рег. знак 9620 СК26	Собственность	В залоге																																							
7	Комплект оборудования для производства стеновых сэндвич-панелей до 7-ми метров	Собственность	В залоге																																							
8	Комплект оборудования для производства стеновых сэндвич-панелей до 6-ми метров	Собственность	В залоге																																							
9	Комплект оборудования для каркасно-панельного домостроения	Собственность	В залоге																																							
<p>Иные расчетные величины Рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях), Затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства Убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях Затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка</p>	<p>Представляется в разделе отчета об оценке Доходный подход Представляется в разделе отчета об оценке Затратный подход Не требуется Не требуется</p>																																									
<p>Состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием</p>	<p>Объекты оценки №6-9</p>																																									

сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации	представляет собою движимое имущество, состав которого подробно описан в разделе отчета об оценке Описание объекта оценки, с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки
Информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов)	Активы отсутствуют
Допущение, связанное с ограничением объема работ по осмотру оцениваемых машин и единиц оборудования	Объем работ по осмотру объектов оценки ограничен данными уточняющих комплектацию
Степень детализации работ по смотру (полный, частичный с указанием критериев, без проведения осмотра)	Полный
Период проведения осмотра	Нет
Допущение, связанное с ограничением объема работ по анализу рынка	Объем работ по анализу рынка объектов оценки ограничен базовыми техническими характеристика, в связи с отсутствием данных осмотра, уточняющих комплектацию
Допущение об оценке машин и оборудования как единого целого при условии продолжения их использования в составе действующего имущественного комплекса	Оценка будет производиться без учета допущения об использовании объектов оценки в составе действующего имущественного комплекса
Допущение об оценке машин и оборудования как единого целого при условии прекращения их использования в составе действующего имущественного комплекса	Оценка будет производиться без учета допущения о прекращении использования объектов оценки в составе действующего имущественного комплекса
Допущение об оценке машин и оборудования при условии перемещения с их текущего местоположения как отдельных объектов	Поскольку объекты оценки представляют собой движимое имущество, оценка будет производиться исходя из предположения, что рыночная стоимость не зависит от перемещения с их текущего местоположения как отдельных объектов
Допущение об оценке машин и оборудования в составе объектов или отдельно от них (в случае наличия интегрирования машин и оборудования с другими объектами, в частности, недвижимости)	Интеграция отсутствует
Обременения	В залоге. Оценка выполнена исходя из предположения, что объекты не находятся в залоге и не обременены долговыми обязательствами.

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

3.1 Применяемые Федеральные стандарты оценки (ФСО)

«Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО№1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297;

«Цель оценки и виды стоимости (ФСО№2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298;

«Требования к отчету об оценке (ФСО№3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299,

«Оценка недвижимости (ФСО7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

«Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО№10)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №328.

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности ООО РОО:

Свод стандартов оценки 2010 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2010).

3.2 Обоснование использования вышеуказанных стандартов оценки

Вышеперечисленные стандарты применяются в соответствии со статьей 20 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Применение стандартов оценки, использованных для подготовки настоящего отчета об оценке, обусловлено требованиями законодательства в области оценочной деятельности в Российской Федерации.

Использование Свода стандартов оценки 2010 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» обусловлено требованиями саморегулируемой организации оценщиков к своим членам – оценщикам, участвовавшим в работе над настоящим отчетом об оценке. Применение иных требований и стандартов использовано только в той части, где они не противоречат обозначенным выше требованиям.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

3.3 Общие понятия и определения, обязательные к применению в соответствии с Федеральными стандартами оценки

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность

процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

На основании договоренностей, допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки, подразумевают их полное и однозначное понимание сторонами и не могут быть изменены или преобразованы иным способом, кроме как за подписью обеих сторон.

Ограничительные условия – это ограничения, налагаемые на оценку. Допущения – это предположения, принимаемые за истину.

Оценщик, выполнивший оценку, удостоверяет, что:

В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности данных, предоставленных Заказчиком.

Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании, в соответствии с условиями договора и не могут применяться для других целей.

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки, таких как состояние почвы и грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет так же ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований, кроме обычного визуального осмотра.

Исполнитель не несет ответственности за достоверность информации, содержащейся в документации, предоставляемой Заказчиком.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Заданием на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчики Оценщик не принимают на себя обязательства по конфиденциальности данного отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.

Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.

Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.

Специальные допущения и ограничительные условия

Расчет рыночной стоимости имущества производится без учета НДС.

В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть абсолютно точно. Приведенная в Отчете итоговая величина стоимости представляет собой оценку, т. е. приближенное значение величины стоимости.

Оценка выполнена исходя из предположения, что объекты не находятся в залоге и не обременены долговыми обязательствами.

Оценка производственного оборудования производится исходя из имеющихся в распоряжении Оценщика данных на условиях его комплектности и работоспособности, страну производителя считать РФ.

Оценка движимого имущества проводится из предположения соответствия расчетного износа по дате выпуска их текущему состоянию.

При последующем осмотре, идентификации, установления комплектности и проверки технического состояния движимого имущества итоговая величина рыночной стоимости может существенно измениться.

5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший настоящий Отчет Оценщик, настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

1. Все факты, изложенные в настоящем отчете, верны и соответствуют действительности.

2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми предположениями, существующими ограничительными условиями представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщика.

3. В отношении имущества, являющегося предметом оценки настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

4. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

5. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводились анализ, предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования своих знаний и умений, и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

6. Уровень квалификации образования Оценщика соответствует необходимым требованиям.

7. Оценщик имеет опыт работы по оценке аналогичных объектов.

8. Оплата услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или с деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с имуществом.

Оценщик

Гридина О. А.

6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

6.1 Сведения о заказчике оценки

<i>Фамилия, имя, отчество</i>	Исаев Абдурахман Сурхаевич
<i>Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ</i>	Паспорт гражданина РФ: серия 0707 №973598 выдан ОУФМС России по Ставропольскому краю в Левокумском районе 15.10.2007г.
<i>Адрес постоянной регистрации</i>	Ставропольский край. Левокумский район, село Николо-Александровское, ул. Кооперативная, 62

6.2 Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Оценщик	
<i>Фамилия, имя, отчество оценщика</i>	Гридина Ольга Александровна
<i>Паспортные данные</i>	Паспорт 0702 № 885184 выдан ОВД Ленинского района г. Ставрополя 05 апреля 2002 года.
<i>Адрес местонахождения</i>	Россия, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Ленина, 392., Конт тел. (8652) 47-57-63.
<i>Информация о членстве в СРО</i>	Действительный член ООО РОО, регистрационный № 000083 от 09.07.2007
<i>Местонахождение СРО</i>	Общероссийская общественная организации «Российское общество оценщиков» находится по адресу: город Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
<i>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i>	1) Диплом о профессиональной переподготовке ПП 415112 (Оценка стоимости предприятия (бизнеса)) выдан Ставропольским государственным аграрным университетом 28.01.2003 года; 2) Свидетельство о повышении квалификации, рег. № 12-366 (Оценочная деятельность), выдано Институтом дополнительного профессионального образования ФГБОУ ВПО Ставропольский ГАУ 17 октября 2012 года.
<i>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</i>	Профессиональная деятельность оценщика застрахована в ОАО «АльфаСтрахование». Полис страхования ответственности №7191R/776/00090/5 от 18.09.2015 г. Срок действия договора (полиса): с 19 сентября 2015 г. по 18 сентября 2016 г. Лимит ответственности 30 000 000 рублей.
<i>Стаж работы в оценке</i>	с 2000 года

6.3 Сведения о исполнителе - оценщике, осуществляющем оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой

Исполнитель	
<i>Организационно-правовая форма и полное наименование</i>	Индивидуальный предприниматель Гридина Ольга Александровна (ИП Гридина О.А.)
<i>Адрес местонахождения</i>	Россия, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Ленина, 392, оф. 523.
<i>Адрес регистрации</i>	Россия, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Баумана, 48
<i>ИНН</i>	263406436206
<i>ОГРНИП</i>	304263510300166
<i>Дата присвоения ОГРНИП</i>	12.04.2004 г.

6.4 Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Другие специалисты не привлекались.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Документы, предоставленные Заказчиком в виде заверенных надлежащим образом копий в Приложении 1.

- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся у него объекты недвижимого имущества № 26-0-1-23/4001/2015-1147 от 09.06.2015 г.
- Сведения о наличии самоходных машин и прицепов к ним за ИП Глава КФХ Исаев Абдурахман Сурхаевич на 03.06.2015 г.
- Договор ипотеки 041000043/1 от 12.05.2010г.

Таблица 1. Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок (свидетельство на право собственности, договор аренды и т.п.), свидетельство о праве собственности, договор аренды и т. п.)	Отражено/ Отражено частично /Не отражено (при необходимости небольшой комментарий)
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено/проведено частично/ не проведено (отсутствует техническая документация)
Установление данных обременений на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений на Объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутном, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено /проведено частично/не проведено (при необходимости небольшой комментарий)
Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объекта оценки, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах).	Проведено /проведено частично/не проведено (при необходимости небольшой комментарий)
Сопоставление земельного участка и оцениваемого имущества	Установление принадлежности (расположения) оцениваемого имущества конкретному земельному участку на основании плана(ов) земельного(ых) участка(ов) (ситуационного, кадастрового).	Проведено /проведено частично/не проведено (при необходимости небольшой комментарий)
Сбор сведений о расходах	Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого	Проведено /проведено частично/не

	<p>имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании справки Собственника объекта и/или иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей и т.п.).</p>	<p>проведено (при необходимости небольшой комментарий)</p>
--	--	--

2. Самостоятельно собранные Оценщиком рыночные данные, необходимые для расчетов
Приложение 2. Копии ценовой информации.

3. Официальные данные из электронных ресурсов:

Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики URL: www.gks.ru

Официальный сайт Министерства экономического развития РФ URL: www.economy.gov.ru

4. Правовая и нормативно-методическая литература необходимая для определения стоимости Объекта оценки:

«Налоговый Кодекс Российской Федерации. Части первая и вторая. Доступ из справочно - правовой системы «КонсультантПлюс» URL:<http://www.consultant.ru/popular/nalog1/>

Гражданский кодекс Российской Федерации Полный текст (часть первая, вторая, третья). М.: ИКФ "ЭКМОС", 2002. 272с.

Земельный Кодекс Российской Федерации. Доступ из справочно - правовой системы «КонсультантПлюс» URL:<http://www.consultant.ru/popular/nalog1/>

Боброва Н.П. Некоторые аспекты теории и практики оценки земли: Учебно-методическое пособие. М., 2004. 112с.

С.П. Коростелев. «Основы теории и практики оценки недвижимости». Учебное пособие. Москва: Россия Деловая, 1998.

Е.И. Тарасевич. «Оценка недвижимости» С-Пб., 2002.

«Оценка недвижимости». Учебник под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. Москва: Финансы и статистика, 1999.

Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков Утверждено распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 N 2314-р).

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности ООО РОО - Свод стандартов оценки 2010 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»./Авторский коллектив Российского общества оценщиков. — М.: ССО РОО, 2010. — 240 с.

Лейфер Л. А., Шегурова Д.А. Справочник Оценщика недвижимости. Том 1, 2, 3, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород – 2014 г..

7.2 Точное описание объекта оценки

Объекты недвижимости, нежилого назначения, расположенные по адресу: Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а:

Оцениваемый комплекс представляет собой производственно-складскую базу площадью 1178,8 кв.м.

Инженерное обеспечение:

-энергоснабжение от районных сетей,

-водоснабжение от районных сетей,

-имеются подъездные автомобильные дороги с асфальтовым и гравийным покрытием, оборудованы стоянки для техники, территория благоустроена и огорожена.

Описание местоположения объекта оценки

Объекты оценки - расположены в селе Кочубеевское, которое образует сельское поселение Кочубеевского района Ставропольского края Российской Федерации.

Село расположено на левом берегу реки Кубань, в 45 км южнее Ставрополя, в 10 км северо-западнее Невинномысска, в степной зоне. Железнодорожная станция Богословская на ветке Армавир-Ростовский — Невинномысская.

Село прилегает к автомобильной дороге федерального значения Р217 «Кавказ».

Второй по численности населённый пункт сельского типа Ставропольского края и одиннадцатый по численности населения сельский населённый пункт в России, население составляет 25 881 человек (2015)

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

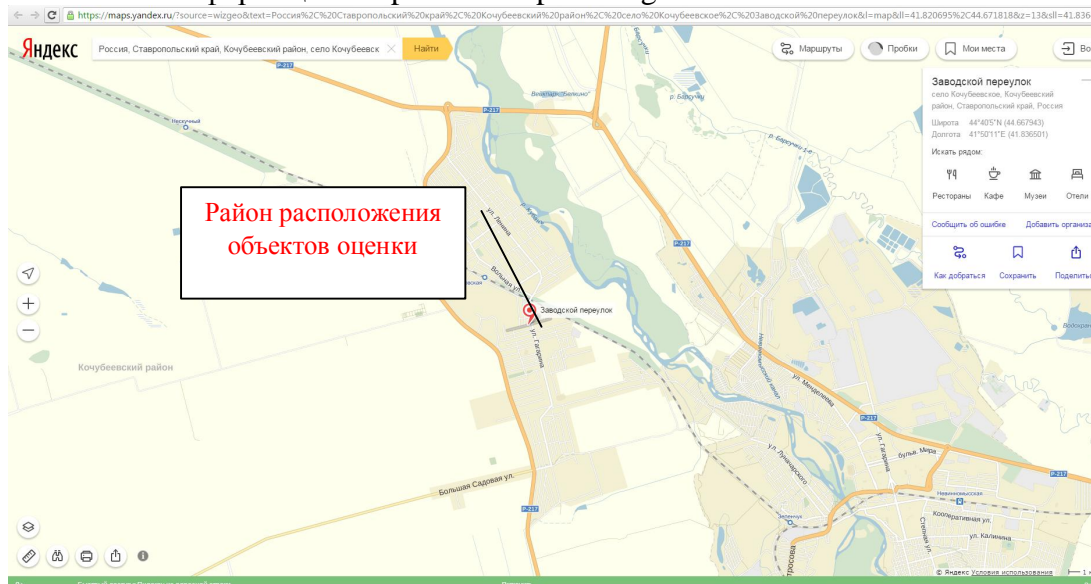
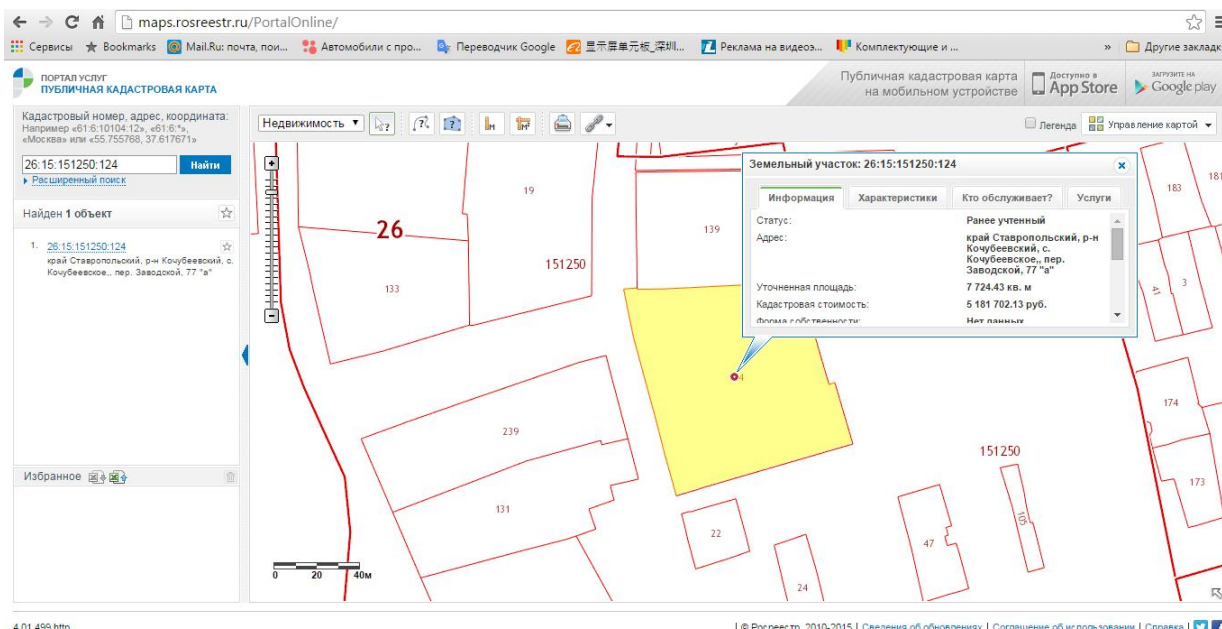


Рисунок 1. Местоположение объектов оценки на административной карте с. Кучубеевское

Источник информации: <https://maps.yandex.ru>



Положение земельного участка, функционально обеспечивающей находящиеся на ней закладываемые объекты недвижимости 7 724 кв. м, кадастровый номер 26:15:151250:124 на публичной кадастровой карте

Таблица 2. Характеристика локального местоположения Объектов оценки

<i>Адрес (местоположение)</i>	Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а
<i>Удаленность от транспортных магистралей и транспортная доступность</i>	Объекты оценки расположены в промышленной зоне города, имеются удобные подъездные пути, в том числе и для грузового транспорта
<i>Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)</i>	Удовлетворительное.
<i>Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)</i>	Разреженная застройка.

8.4. Сведения об имущественных правах

Оценка рыночной стоимости - это оценка рыночной стоимости полного права собственности на имущество.

Право собственности (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст. 209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению в отношении принадлежащего ему имущества производить любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Собственник имущества - Исаев Абдурахман Сурхаевич

Имущественные права на дату оценки – право собственности, установлено на основании:

Таблица 3. Сведения об имущественных правах

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование Объекта оценки</i>	<i>Вид права</i>	<i>Основание</i>
1	Здание котельной, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 26:15:151250:0124:4906/79:1000/В, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 380,5 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	Общая долевая собственность 1/2 Общая долевая собственность 1/2	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся у него объекты недвижимого имущества № 26-0-1-23/4001/2015-1147 от 09.06.2015 г.
2	Здание сторожки, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 26:15:151250:0124:4906/79:1000/Г, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 9,7 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	Общая долевая собственность 1/2 Общая долевая собственность 1/2	
3	Здание сторожки, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 0124:4906/79:1000/Д, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 35,8 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	Общая долевая собственность 1/2 Общая долевая собственность 1/2	
4	Склад мастерских, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 26:15:151250:0124:4906/79:1000/Б, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 752,8кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	Общая долевая собственность 1/2 Общая долевая собственность 1/2	
5	Земельный участок площадью, функционально обеспечивающей находящиеся на ней закладываемые объекты недвижимости 7 724 кв. м, кадастровый номер 26:15:151250:124	Право аренды	Договор ипотеки 041000043/1 от 12.05.2010г
6	Самоходная машина зерноуборочный комбайн марки NEW HOLLAND CX 8080 2007 года выпуска, гос. рег. знак 9620 СК26	Собственность	Сведения о наличии самоходных машин и прицепов к ним за ИП Глава КФХ Исаев Абдурахман Сурхаевич на 03.06.2015 г.
7	Комплект оборудования для производства стеновых сэндвич-панелей до 7-ми метров	Собственность	Договор ипотеки 041000043/1 от 12.05.2010г
8	Комплект оборудования для производства стеновых сэндвич-панелей до 6-ми метров	Собственность	Договор ипотеки 041000043/1 от 12.05.2010г
9	Комплект оборудования для каркасно-панельного домостроения	Собственность	Договор ипотеки 041000043/1 от 12.05.2010г

7.3 Осмотр

Таблица 4.

<i>Осмотр</i>	<i>Дата обследования объекта оценки</i>
осуществлен в период, возможно близкий к дате оценки	-
осуществлен, и использована дата осмотра, в соответствии с заданием на оценку	Внешний осмотр объектов оценки №1-5 производился 21.10.2015г.
не проведен, причины, по которым объект оценки не осмотрен, допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра	Осмотр объектов оценки № 6-9 не проводился исходя из условий указанных в Задании на оценку.

Фотообзор

Объект оценки №1

Здание котельной, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 26:15:151250:0124:4906/79:1000/В, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 380,5 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а



Объект оценки №2

Здание сторожки, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 26:15:151250:0124:4906/79:1000/Г, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 9,7 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а



Объект оценки №3

Здание сторожки, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 0124:4906/79:1000/Д, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 35,8 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а



Объект оценки №4
Склад мастерских, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 26:15:151250:0124:4906/79:1000/Б,
назначение объекта – нежилое здание, площадь – 752,8кв.м, адрес – Ставропольский край,
Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а

7.4.Сведения об износе и устареваниях

Недвижимое имущество

Устаревание - утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды. В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости устаревание определяют следующие факторы: физический износ; функциональное устаревание; внешнее (экономическое) устаревание.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания AD определяется из соотношения:

$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right) \quad (1)$$

где: **AD** – общий износ, %;

D – физический износ, %;

FO – функциональное устаревание, %;

EO – экономическое (внешнее) устаревание, %.

Физический износ – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил. Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания. Различают устранимый и неустранимый физический износ. Устранимым считается такой износ, издержки, на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа. Физический износ, издержки, на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустранимым.

Функциональное устаревание - потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустранимым.

Экономическое (внешнее) устаревание – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту. Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения).

Расчет величины физического износа объекта оценки.

Рассматриваются 5 методов определения физического износа в той или иной комбинации у разных авторов:

- ✓ Метод компенсации затрат (метод компенсационных затрат);
- ✓ Метод хронологического возраста;
- ✓ Метод эффективного возраста;
- ✓ Экспертный метод;
- ✓ Метод разбивки.

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

Метод хронологического возраста. Базовая формула для расчета:

$$И_{физ} = \frac{Вх}{Всс} \times 100\% , \quad (2)$$

где: **Вх** – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;

Всс – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

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

$$И_{физ} = \frac{Вэ}{Всс} \times 100\% = \frac{(Всс - Вост)}{Всс} \times 100\% = \left(1 - \frac{Вост}{Всс}\right) \times 100\% , \quad (3)$$

где: **Вэ** – эффективный возраст объекта оценки, т.е. на какой возраст выглядит объект;

Вост – остающийся срок экономической жизни;

Всс – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

На рисунке 5 приведена графическая интерпретация этих понятия.



Рисунок 2.

Метод срока жизни предполагает, что потеря стоимости здания или его элемента в результате накопленного физического износа пропорциональна эффективному возрасту здания, то есть имеет место соотношение:

$$\frac{D}{CR} = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}}, \quad \dots\dots\dots(4)$$

где: **D** - физический износ, ден. ед.;
CR - затраты на воспроизводство/замещение, ден.ед.

Тогда величина износа выражается формулами:

$$D = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}} \times CR, \text{ ден. ед.};$$

$$D = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}} \times 100, \%. \quad (5, 6)$$

При расчете физического износа методом срока жизни присутствует значительный элемент субъективизма в определении эффективного возраста (ТЭВ) и срока экономической жизни (ТЭЖ).

Экспертный метод. В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа, изложенная в «Методике определения физического износа гражданских зданий» № 404. Величина износа определяется, согласно метода нормативного срока службы, каждого конструктивного элемента. Именно данным методом пользуются работники БТИ при составлении технических паспортов на здания. Формула для расчета имеет вид:

$$D = \sum_{i=1}^n \Phi_{ki} \times l_i, \quad \dots\dots\dots(7)$$

где: **D** - физический износ здания, %;
Φ_{ki} - физический износ конструктивных элементов здания с учетом их фактического технического состояния, %;
l_i - удельный вес отдельных конструктивных элементов в восстановительной стоимости здания;
n - число конструкций, элементов или систем в здании.

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

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

Величины неустраняемого износа определяются от стоимости элементов с учетом устранимого износа. Общий физический износ определяется путем суммирования отдельных видов износа. При этом в рамках реализации метода разбивки на различных этапах расчета могут применяться и метод компенсации затрат, и метод хронологического возраста, и экспертный метод.

Источник информации: URL:<http://www.ocenchik.ru/docs/943.html>.

Обоснование выбора метода.

Так как объекты оценки №1-4 на момент определения стоимости находятся в удовлетворительном состоянии, требуют проведение текущего ремонта, Оценщик счел целесообразным применить для расчета величины физического износа недвижимого имущества **Экспертный метод (метод экспертизы состояния)**.

Физический износ недвижимости определяется «методом экспертизы состояния» в соответствии с оценочной шкалой.

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа.

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-10	Очень хорошее	Повреждений и деформаций нет.
10-20	Хорошее	Имеются устраняемые при текущем ремонте мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может быть проведен лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
20-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, наиболее целесообразного на данной стадии.
41-60	Условно-пригодное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	Ветхое	Состояние конструктивных элементов аварийное или весьма ветхое. Ограниченное выполнение функции конструктивными элементами возможно лишь после проведения охранных мероприятий или полной замены конструктивного элемента.
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При 100% износе остатки конструктивного элемента утилизируются.

Расчет величины функционального устаревания

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающих их функциональное назначение. Эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов. При утрате зданием каких-либо свойств с течением времени, речь может идти о функциональном устаревании.

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - функция, зависящая и определяемая через соотношение соответствия разных существующих показателей (параметров эксплуатационных качеств) в объекте оценки современным показателям,

требованиям, нормам, правилам и т.п. Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - величина характеризующая степень несоответствия основных параметров эксплуатационных качеств (ПЭК) (эксплуатационно-технических характеристик (ЭТХ)), определяющих условия жизнедеятельности людей, объема и качества предоставляемых услуг современным требованиям. Функциональное устаревание в конечном итоге выражается в денежном эквиваленте (потеря в стоимости объекта недвижимости, вследствие необходимости привлечения дополнительных затрат на устранение, имеющегося функционального устаревания). В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающие их функциональное назначение и которые объединяются в интегральное понятие - Параметры Эксплуатационного Качества (ПЭК) здания или сооружения, причем эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

Параметры Эксплуатационных Качеств - научно-обоснованные эксплуатационно - технические характеристики конкретного материала, элемента, конструкции, инженерного оборудования, технических систем, среды обитания и т.п., а также их совокупность. К параметрам эксплуатационных качеств зданий и сооружений относятся:

надежность зданий и сооружений - определяется их безотказностью (безопасностью) в работе; долговечностью, прочностью, устойчивостью, взрывобезопасностью, пожаробезопасностью, огнестойкостью, ремонтпригодностью и другими показателями;

комфортность (гигиеничность) среды, замкнутой ограждающими конструкциями - определяется температурно-влажностным режимом помещений, чистотой воздушной среды, зрительным и звуковым комфортом;

функциональная комфортность, определяется удобством деятельности и пребывания людей в зданиях и сооружениях, с объемно-планировочной гармоничностью структуры и планировки помещений с учетом эргономических требований;

эстетичность зданий (сооружений) - определяется их художественной выразительностью, отделкой и архитектурным решением.

На рисунке ниже представлена обобщенная классификация основных видов функционального устаревания (Источник информации: URL:<http://base1.gostedu.ru/46/46731/>).



Рисунок 3.

Объекты оценки №1-4 в целом соответствует объемно-планировочным и конструктивным решениям, применяемым в строительстве на момент проведения оценки. На основании выше изложенного, функциональный износ Оценщиком был определен на уровне 0%.

Расчет величины экономического (внешнего) устаревания объекта оценки

Экономическое устаревание – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения, рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Хотя экономическое устаревание в большинстве случаев не

устранимо, иногда оно может самоустраниться из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных расходов;
- метод парных продаж;
- метод срока жизни.

Существенным фактором, влияющим на величину экономического устаревания, является непосредственная близость к природным или искусственным объектам: очистным сооружениям, ресторанам, автозаправочным станциям, железнодорожным станциям, больницам, школам, промышленным предприятиям и пр.

Метод капитализации потери дохода из-за внешнего воздействия (капитализации потерь в арендной плате) основан на сравнении доходов от арендной платы двух объектов, один из которых подвергается внешнему износу. Капитализация потерь дохода от сравнения этих двух объектов будет характеризовать величину внешнего износа.

Метод парных продаж подобных объектов основан на анализе ценовой информации по недавно проданным аналогичным объектам (на рынке недвижимости продаются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего износа, другой - нет. Разница в ценах позволяет сделать вывод о величине внешнего износа оцениваемого объекта).

Применение данных методов в стандартном виде затруднено по следующим причинам:

- сложность с получением достоверной рыночной информации (особенно для метода сравнения продаж);
- методы подразумевают сравнение объектов в двух состояниях: без изменения внешних условий и с измененными внешними условиями.

В последние годы были предложены следующие методы определения экономического устаревания: Метод, основанный на анализе операционной загрузки.

В этом случае величина экономического устаревания определяется по следующей формуле:

$$EO = 1 - K^n, \quad (8)$$

где **EO** – экономического устаревание;

K – уровень операционной загрузки;

n – коэффициент торможения.

Для определения операционной загрузки сравнивают текущий уровень объема производства объекта с проектными показателями, с максимальным историческим объемом производства или производственной мощностью на момент оценки. Данный метод имеет основной недостаток: недозагрузка актива может быть вызвана не только влиянием внешней среды (т.е. экономическим устареванием), но и такими факторами, как неадекватное управление, функциональное устаревание актива и т.д. Метод, основанный на воздействии макроэкономического окружения. Макро-факторы это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли. В настоящее время практически не существует способов определения экономического устаревания, безоговорочно принимаемых всем оценочным сообществом.

Все методы основаны на сравнении аналогичных объектов в двух состояниях:

до изменения внешних условий; после изменения внешних условий.

Основные сложности заключаются в определении «точки» нулевого внешнего износа и параметров функционирования объекта (объектов) в условиях отсутствия внешнего износа.

Так как местоположение объекта оценки характеризует его как ликвидный (хоть и низколиквидный), и отсутствуют какие-либо факторы внешнего экономического устаревания, Оценщик принял величину экономического устаревания на уровне 0%.

Расчет потери стоимости объекта оценки вследствие физического износа, функционального и экономического устаревания.

Расчет потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания производился по формуле (1).

Результаты расчета представлены ниже.

Таблица 5. Определение совокупного износа объектов недвижимости

<i>Наименование объекта оценки</i>	<i>Физический износ, D</i>	<i>Функциональное устаревание, FO</i>	<i>Внешнее устаревание, EO</i>	<i>Общий износ, AD</i>
Здание котельной, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 26:15:151250:0124:4906/79:1000/В, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 380,5 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	40%	0%	0%	40%
Здание сторожки, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 26:15:151250:0124:4906/79:1000/Г, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 9,7 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	40%	0%	0%	40%
Здание сторожки, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 0124:4906/79:1000/Д, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 35,8 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	40%	0%	0%	40%
Склад мастерских, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 26:15:151250:0124:4906/79:1000/Б, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 752,8кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	40%	0%	0%	40%
Земельный участок с площадью, функционально обеспечивающей находящиеся на ней закладываемые объекты недвижимости 7 724 кв. м, кадастровый номер 26:15:151250:124	Не подвержен	Не подвержен	Не подвержен	

Движимое имущество

Сведения об износе и устаревании приведены в п. 9.2 настоящего Отчета.

7.5. Сведения об обременениях, связанные с объектом оценки.

Под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, арест, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

Предъявленное к оценке имущество находится в залоге. Расчеты проведены исходя из предположения об отсутствии обременений на оцениваемые объекты.

7.6. Информация о текущем использовании объекта оценки

Объекты оценки в своей совокупности представляет собой промышленное производство. Основным видом деятельности компании являлось производство панелей для домостроительства.

7.7. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки

Не выявлено.

7.8. Анализ наиболее эффективного использования.

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Рыночная стоимость объекта капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешённое законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей.

Существуют четыре основных критерия при определении вариантов наилучшего использования:

- Физическая возможность
- Допустимость с точки зрения законодательства.
- Финансовая целесообразность
- Максимальная продуктивность

Поскольку в задании на оценку сделано допущение (п. 2) об оценке объектов исходя из вида фактического использования, будет корректно отказаться от проведения Анализа наиболее эффективного использования.

7.9. Экология района объекта оценки

Отчет об оценке выполнен в предположении об отсутствии любых загрязнений окружающей среды. Оценщик заявляет об отсутствии специальных исследований относительно сейсмических, климатических или опасных субстанций.

Оценщик не проводил исследований на предмет присутствия или иного влияния токсических или опасных веществ и поэтому не может высказать утверждения относительно потенциального воздействия на оценку. Поэтому для целей настоящей оценки Оценщик принял допущения, что никаких токсических, опасных или вредоносных веществ не присутствует внутри объекта или на объекте оценки. Таким образом, можно сделать вывод о том, что экология объекта оценки не влияет на диапазон рыночной стоимости объектов оценки

7.10. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость

Фактором, относящимся к объекту оценки и существенно влияющим на его стоимость является банкротство собственника. В результате чего реализация имущества входящего в конкурсную массу осуществляется в соответствии с положениями Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 года «О несостоятельности (банкротстве)».

7.11. Реквизиты балансодержателя. Балансовая стоимость объектов оценки

Балансодержатель – нет (собственник физическое лицо).

Балансовая стоимость объектов оценки – нет (собственник физическое лицо).

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕННООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ

Рыночная конъюнктура зависима от внешних условий – социально-экономического положения и потенциала конкретного местоположения (в зависимости от численности населения, экономического потенциала городов и районов, спроса и предложений на услуги, активности рыночных отношений, инвестиционного риска и пр.).

Самыми важными социально-экономическими факторами, оказывающими влияние на уровень цен на недвижимость, считаются:

- ВВП, среднегодовой прирост;
- располагаемые доходы населения, среднегодовой прирост;
- инфляция среднегодовая;
- инвестиции, среднегодовой прирост;
- численность населения, среднегодовой прирост.

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период предшествующий дате оценке

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в январе 2016г.

К середине января цены на нефть упали ниже 30 долларов США за баррель вследствие устойчиво слабого спроса и избыточного предложения. Что касается спроса, наблюдается обеспокоенность перспективами роста мировой экономики, особенно развивающихся стран, на долю которых приходится основной рост потребления. Кроме того, теплая зима в северном полушарии способствовала снижению сезонного спроса на топливо коммунально-бытового назначения. Если говорить о предложении, то индустрия сланцевой нефти в США оказалась гораздо более устойчивой, чем ожидалось - отчасти благодаря повышению эффективности и сокращению издержек - хотя число буровых установок сократилось. Ожидается, что в результате снятия санкций с Ирана в первом квартале 2016 года на мировой рынок поступят 40 миллиардов баррелей из нефтехранилищ. Поскольку страны ОПЕК на своем декабрьском совещании отказались сократить объем добычи, маловероятно, что они будут применять меры регулирования предложения.

Курс рубля опустился до нового рекордно низкого уровня на фоне дальнейшего снижения цен на нефть, в декабре средняя цена нефти марки Brent снизилась по сравнению с ноябрем приблизительно на 15%. Решение ФРС США повысить учетную ставку на 25 базисных пунктов практически не повлияло на спрос на рублевые активы. В декабре фондовый рынок {индекс ММВБ} потерял, в среднем, 2,1%, а Минфин России после двух недостаточно успешных аукционов в начале месяца, был вынужден предложить более высокие ставки на размещаемые государственные казначейские облигации {ОФЗ}. В декабре курс рубля к доллару США обесценился, в среднем, на 7,0% по сравнению с предыдущим месяцем снизившись до самого низкого уровня 2015 года (72,9 рублей/1 доллар США а конце месяца). Ослабление рубля продолжилось в январе, и к середине месяца валютный курс достиг 76,6 рублей/1 доллар США.

1 января 2016 года вступили в силу санкции против Турции. Ожидается, что запрет на ввоз турецких свежих фруктов и овощей, а также мяса птицы приведет к увеличению инфляции в 2016 году примерно на 0.5%. К четырем другим категориям санкций относятся ограничений на экономическую деятельность турецких компаний в России,

приостановление действия безвизового режима с Турцией, запрет на чартерные перевозки между Россией и Турцией, а также запрет на продажу российским гражданам туристических путевок в Турцию. 29 декабря правительство одобрило список, куда вошли 53 компании и организации, осуществляющие деятельность в России, на которых санкции не распространяются. Эти фирмы, которым по-прежнему разрешено нанимать на работу турецких граждан, осуществляют деятельность в 13 субъектах федерации в сфере строительства, производства строительных материалов, автомобилестроения, производства полимерных труб и фитингов.

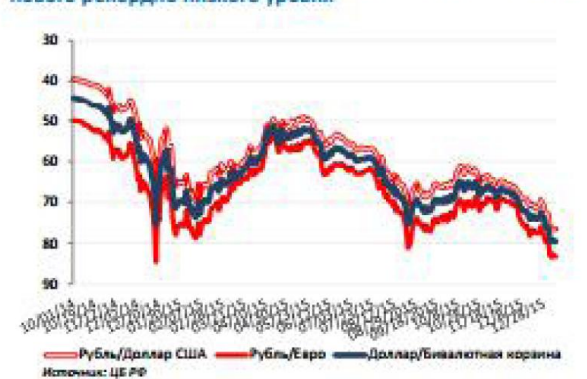
В конце декабря 2015 года Россия и Украина приостановили действие режима зоны свободной торговли. В 2015 году доля украинских товаров в общем объеме российского импорта товаров составляла примерно 3-4%. Около половины этого импорта приходится на продукцию машиностроения и металлургической промышленности. Начиная с 1 января 2016 года, для товаров, импортируемых из Украины, устанавливаются таможенные тарифы в рамках соглашений ВТО. Товары, которые Россия экспортировала в Украину - в основном, энергоресурсы и продукция химической промышленности - составляли в 2015 году около 3% от общего объема российского экспорта товаров. Объем торговли между Россией и Украиной сокращался с 2014 года, и теперь может сократиться еще больше.

Выполненный Росстатом пересчет показателей российской системы национальных счетов за 2011-2014 годы привел к небольшому увеличению показателей роста ВВП в 2012 и 2014 годам. Такая корректировка связана с применением новой методики, опирающейся на Систему национальных счетов 2008 года (СЮН). В результате показатели роста реального ВВП в 2012 и 2014 годам немного увеличились (на 0,1 процентного пункта) и составили 3,5% и 0,7%, соответственно. При этом показатель роста за 2013 год не изменился и остался на уровне 1,3%.

Рисунок 1. Цены на нефть упали ниже 30 долларов США за баррель ...



Рисунок 2. ... в результате чего курс рубля опустился до нового рекордно низкого уровня



В декабре 2015 года темпы инфляции замедлились, поскольку слабый потребительский спрос ограничил эффект переноса девальвации рубля на цены. Индекс потребительских цен за 12 месяцев снизился с 15% в ноябре до 12,9% в декабре, что на 4 процентных пункта ниже мартовского максимума. Все компоненты инфляции демонстрировали замедление в годовом выражении: продовольственная инфляция снизилась до 14,0% (в ноябре 16,3%), непродовольственная инфляция - до 13,7% (в ноябре 15,7%). Однако ежемесячный показатель продовольственной инфляции в декабре оставался на высоком уровне (1,2%) в результате сохраняющегося давления сезонного роста цен на фрукты и овощи. Эффект переноса девальвации рубля на цены оказался менее значительным, чем в предыдущие месяцы, что, скорее всего, связано с усилением понижательного давления слабого потребительского спроса. Ежемесячный показатель непродовольственной инфляции в декабре снизился до 0,4% (в ноябре 0,7%, в октябре 1,0%).

В ноябре 2015 года повысился уровень безработицы, в то время как реальная заработная плата и доходы населения продолжали сокращаться. В ноябре 2015 года уровень безработицы с учетом сезонности повысился до 5,8% по сравнению с 5,6% месяцем ранее. Реальная заработная плата сократилась на 9,0% в годовом исчислении, однако ежемесячный показатель с учетом сезонности увеличился на 0,8%. Реальные располагаемые доходы резко сократились на 5,4% в годовом исчислении, а по сравнению с предыдущим месяцем потеряли 0,6% с поправкой на сезонность. Пенсии сократились на 3,6% в годовом исчислении в реальном выражении и на 0,8% по сравнению с предыдущим месяцем с поправкой на сезонность.

Сокращение доходов и пенсий стали одной из причин повышения уровня бедности в третьем квартале 2015 года по сравнению с предыдущим годом. В течение первых девяти месяцев 2015 года количество бедных увеличилось на 23 млн человек и составило 20,3 млн человек {14,1% населения} по сравнению с 18,0 млн {12,6% населения} за тот же период 2014 года. Уровень бедности имеет значительные сезонные колебания и по оценкам Всемирного банка в третьем квартале 2015 года этот показатель несколько снизился по сравнению с первым полугодием 2015 года и с учетом сезонности составил около 12%.

Структура использования ВВП в третьем квартале 2015 года показала более глубокое сокращение потребительского спроса, но при этом наблюдалось некоторое улучшение инвестиционного спроса, чему способствовало снижение темпов сокращения товарно-материальных запасов. Потребление домохозяйств сократилось на 9,4% в годовом исчислении, при том, что во втором и первом кварталах оно сократилось на 8,7% и 9,0%, соответственно. Темпы сокращения инвестиций в основной капитал увеличились до 8,1% в годовом исчислении (7,4% во втором квартале). Однако, замедление сокращения товарно-материальных запасов благотворно сказалось на общем уровне инвестиционного спроса. В результате, темпы сокращения валового накопления капитала снизились в третьем квартале до 13,1% с -37,3% во втором и -28,5% в первом кварталах. Аналогично первому полугодию 2015 года, большой объем чистого экспорта (в результате сокращения импорта и экспорта, соответственно, на 25,5% и 1,9%) поддержал рост в третьем квартале 2015 года.

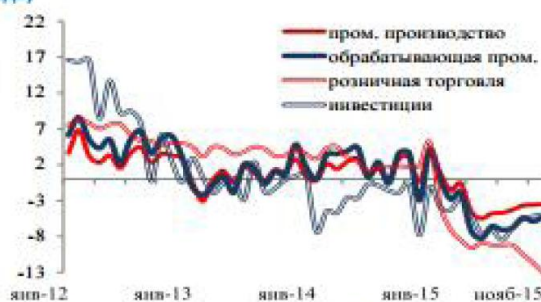
В ноябре сокращение объемов производства и услуг продолжилось, при этом деловые и потребительские настроения ухудшились. В ноябре объем промышленного производства с учетом сезонности сократился на 0,4% по сравнению с предыдущим месяцем, в то время как в октябре сокращение составило 0,1%. В ноябре рост отмечался только в двух обрабатывающих отраслях - химической и пищевой промышленности - а в остальных отраслях промышленности продолжалось сокращение объема производства, темпы которого выражались двузначными числами в годовом исчислении. Кроме того, по данным банка HSBS, индекс деловой активности в обрабатывающей промышленности понизился до 48,8 с ВОД в ноябре, что указывает на спад производства в декабре. Согласно результатам обследования Росстата, уровень потребительской уверенности также продолжал снижаться. Несмотря на снижение темпов инфляции, спрос на услуги не восстановился, поскольку реальные доходы населения продолжали сокращаться. В результате спад в розничной торговле составил в ноябре 13,1% в годовом исчислении [отчасти из-за высокой базы прошлого года), а в секторе рыночных услуг сокращение составило 2,8%.

Рисунок 3. Темпы инфляции медленно снижались ...



Источник: Росстат, Haver Analytics, команда Всемирного Банка

Рисунок 4. ... однако спрос на услуги продолжал сокращаться (изменение в % к соответствующему периоду предыдущего года)



Источник: Росстат, Haver Analytics, команда Всемирного Банка

Несмотря на стабильные макропруденциальные индикаторы, а ноябре продолжалось сокращение роста кредитования. В ноябре рост кредитования частного сектора снизился до 9,3% (в годовом исчислении) с 11,4%, в октябре, при том что в конце 2014 года рост составлял 25,9%. Это было обусловлено, главным образом, сокращением кредитования населения на 5,3% (годом ранее наблюдался рост в размере 15,9%). В то же время совокупная прибыль банковского сектора увеличилась в ноябре до 265 млрд рублей (в октябре 193 млрд рублей), а количество убыточных банков сократилось до 211 (в октябре 214). В целом, макропруденциальные индикаторы и показатели риска в ноябре оставались относительно стабильными: на фоне продления регуляторных послаблений для банков до конца 2015 года доля проблемных кредитов оставалась на уровне 8,3% (октябре 8,2%). В декабре банк России отозвал лицензии шести относительно небольших банков, и, таким образом в 2015 году было закрыто, в общей сложности, 104 банка.

В периоде января по ноябрь 2015 года первичное сальдо федерального бюджета ухудшилось: был зафиксирован дефицит в размере 0,6% ВВП при том, что годом ранее был профицит в размере 2,6%. За первые 11 месяцев 2015 года доходы федерального бюджета сократились с 19,85 ВВП до 18,0% ВВП вследствие сокращения нефтегазовых доходов на 2,3% ВВП. В то же время первичные расходы федерального бюджета увеличились на 1,4% ВВП (11,9% номинальном выражении) по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года и составили 18,6% ВВП на фоне роста расходов на военные и социальные нужды. В конце ноября нефтегазовый дефицит бюджета увеличился до 9,3% ВВП (годом ранее 8,2%). В ноябре федеральное правительство потратило 350 млрд рублей из средств Резервного фонда на финансирование дефицита федерального бюджета, в результате чего общая сумма средств Резервного фонда, израсходованных с начала 2015 года, возросла до 1,4 триллионов рублей. В начале декабря в Резервном фонде насчитывалось 59,4 млрд долларов США (5,3% ВВП) по сравнению с 37,9 млрд долларов США (6,8% ВВП) в начале 2015 года. В ноябре правительство перечислило из Фонда национального благосостояния второй транш в размере 1,2 млрд долларов США (в общей сложности 2,4 млрд долларов США) для покупки второго выпуска облигаций проекта «Ямал СПГ», предусматривающего строительство завода по производству сжиженного природного газа на полуострове Ямал.

Рисунок 5. Безработица постепенно растет ... (%)

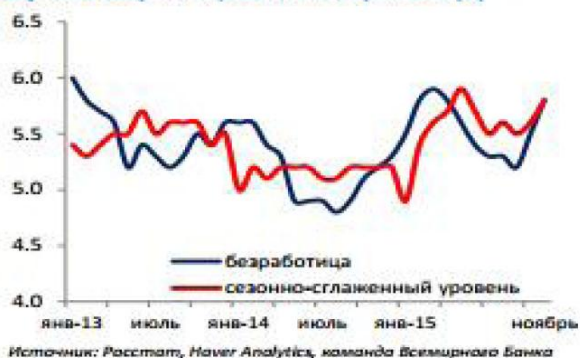
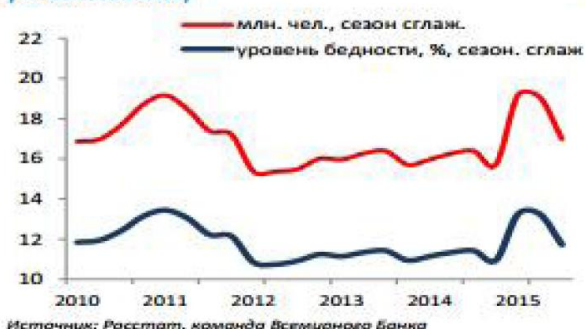


Рисунок 6. ... а уровень бедности остается повышенным (с учетом сезонности)



Выводы:

- В середине января 2016 года цены на нефть упали ниже 30 долларов США за баррель в условиях слабого спроса и избыточного предложения.
- Курс рубля опустился до нового рекордно низкого уровня на фоне дальнейшего снижения цен на нефть.
- 1 января 2016 года вступили в силу санкции против Турции. В конце декабря Россия и Украина приостановили действие режима зоны свободной торговли.
- Безработица выросла в ноябре 2015 года, падение реальных зарплат и доходов продолжилось.
- В ноябре 2015 года объемы производства и услуг продолжали сокращаться, при этом деловые и потребительские настроения ухудшились.
- Несмотря на стабильные макропруденциальные показатели банковского сектора, рост кредитования в ноябре продолжил замедление.

Источник информации:

<http://pubdocs.worldbank.org/pubdocs/publicdoc/2016/1/18051453386715146/Russia-Monthly-Economic-Developments-January-2016-rus.pdf>

Общая оценка социально-экономической ситуации в Ставропольском крае за январь-декабрь 2015 года*

Оборот организаций по видам экономической деятельности в январе-декабре 2015 года составил 1 250,3 млрд. рублей; к январю-декабрю 2014 года – 112,1%.

Объем отгруженных товаров по промышленным видам деятельности за анализируемый период составил 322,5 млрд. рублей и увеличился на 24,0%. Объем отгруженных товаров по промышленным видам деятельности сформирован в основном за счет **продукции обрабатывающих производств**. В стоимостном выражении отгружено продукции обрабатывающих производств на 241,5 млрд. рублей, что составило – 133,0%.

Продукции сельского хозяйства за январь-декабрь 2015 г. в хозяйствах всех категорий произведено на 175,7 млрд. рублей, что в сопоставимой оценке на 3,5 % больше января-декабря 2014 г. (справочно: январь-декабрь 2014 г. к январю-декабрю 2013 г. – 106,4%).

По виду деятельности **«Строительство»** выполнено работ на сумму 59,6 млрд. рублей или 94,2 % (справочно: январь-декабрь 2014 г. к январю-декабрю 2013 г. – 120,0%).

За январь-сентябрь 2015 года на развитие экономики и социальной сферы края по полному кругу организаций использовано 75,8 млрд. рублей инвестиций в основной капитал, или 82,0% к уровню января-сентября 2014 года.

В январе-ноябре 2015 г. организациями (без субъектов малого и среднего предпринимательства, организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек, не являющихся субъектами малого предпринимательства, и

объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) использовано 59,6 млрд. рублей инвестиций в основной капитал, или 84,1% к январю-ноябрю 2014 года.

Введено в действие 1214,4 тыс. кв.м. **жилых домов**, что составляет 94,0% от показателя января-декабря 2014 года (справочно: январь-декабрь 2014 г. к январю-декабрю 2013 г. – 94,0%).

За январь-декабрь 2015 г. перевезено коммерческих грузов автомобильным транспортом крупных и средних предприятий и организаций края 1190,3 тыс. тонн грузов, или 72,3% к соответствующему периоду 2014 года.

Коммерческий грузооборот автомобильного транспорта крупных и средних предприятий и организаций края за январь-декабрь 2015 года составил 203,4 млн. т-км, что составляет 96,4% от показателя января-декабря 2014 года.

В январе-ноябре 2015 года, по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) деятельности организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) в действующих ценах сложился положительным и составил 43,9 млрд. рублей. Прибыль в размере 66,6 млрд. руб. получили 742 (79,9 %) организации, убыток на сумму 22,8 млрд. руб. - 187 (20,1%) организаций.

Оборот розничной торговли в январе-декабре 2015 года составил 466,6 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 85,8% к соответствующему периоду предыдущего года (справочно: январь-декабрь 2014 г. к январю-декабрю 2013 г. – 100,8%).

В январе-декабре 2015г. оборот розничной торговли на 91,4% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка; доля розничных рынков и ярмарок составила 8,6% (в январе-декабре 2014г.- 90,3% и 9,7% соответственно).

В январе-декабре 2015г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,3%, непродовольственных товаров – 51,7% (в январе-декабре 2014г. соответственно 48,2% и 51,8%).

Оборот общественного питания хозяйствующих субъектов всех видов деятельности в декабре 2015г. составил 3,4 млрд. рублей, или 97,4% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-декабре 2015г. – 31,2 млрд. рублей, или 101,7 %.

В январе-декабре 2015 года населению края оказано платных услуг во всех секторах реализации на 132,4 млрд. рублей или 99,6 %.

В декабре 2015 года по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,8 %, январь-декабрь 2015 года к январю-декабрю 2014 года 114,9% (справочно: январь-декабрь 2014 г. к январю-декабрю 2013 г. – 108,6%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем по краю в конце ноября 2015 года составила, в расчете на месяц, 3330,50 рублей и возросла по сравнению с предыдущим месяцем – на 1,0%, с уровнем на начало года – на 8,2 %.

Реально-располагаемые **денежные доходы** населения (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в январе-ноябре 2015 г., по предварительной оценке, уменьшились по сравнению с январем-ноябрем 2014 г. на 7,7 %.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная работникам в январе-ноябре 2015 г. (по полному кругу предприятий и организаций, включая субъекты малого предпринимательства), увеличилась в сравнении с январем-ноябрем 2014 г. на 4,2 %, реальная заработная плата (скорректированная на рост цен) составила 89,9%.

Денежные расходы населения на территории края за январь-ноябрь 2015 года составили в расчете на одного жителя в месяц 24681,5 рублей и возросли по сравнению с

аналогичным периодом 2014 года на 7,8%, в том числе потребительские расходы соответственно – 18666,2 рублей и на 2,3 %.

В ноябре 2015 года **численность экономически активного населения края** составила 1371,0 тыс. человек.

В декабре 2015 г., по предварительным итогам обследования населения по проблемам занятости, 77,8 тысячи человек, или 5,7% экономически активного населения, классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). По информации министерства труда и социальной защиты населения Ставропольского края, на конец декабря 2015 г. в качестве безработных было зарегистрировано 15,6 тыс. человек, из них 13,3 тысячи получали пособие по безработице.

Численность населения края на 1 декабря 2015 г. составила, по оценке, 2801,2 тыс. человек. С начала года отмечается естественный прирост населения 3423 человека, и миграционный отток населения 1680 человек.

В целом по краю число родившихся на 11,5% превысило число умерших. Естественный прирост зарегистрирован на территории 22-х муниципальных районов и городских округов края, наиболее заметный в городах Ставрополе и Ессентуках (1961 и 547 человек соответственно), а также в Шпаковском (474 человека) и Нефтекумском (365 человек) районах.

Миграционные процессы в крае. В январе-ноябре 2015г. на территорию Ставропольского края, исключая внутрикраевую миграцию, прибыло 42623 человека, выбыло из края 44303 человека.

В январе-ноябре 2015г. в Ставропольском крае был зарегистрирован миграционный отток населения – 1680 человек. Положительное сальдо миграции сохраняется только по международной миграции – 3448 человек. В пределах края сменили место жительства 36944 человека. Объем межрегиональной миграции (сумма числа прибывших и выбывших) на 2,3% ниже уровня соответствующего периода прошлого года и составил 75438 человек, объем международной миграции составил 11488 человек и повысился на 1,4 процента.

* по данным Ставропольстата

8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит исследуемый объект

Рынок недвижимости – это определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования. Это – сложная структура, цель которой свести покупателей и продавцов. Рынок недвижимости локализован, поскольку его объекты недвижимы. Каждый рынок недвижимости имеет уникальные черты, обусловленные влиянием внешних и внутренних факторов воздействия. Рынок недвижимости сегментирован, поскольку различные пользователи обладают, во-первых, разными потребностями и, во-вторых, разным платежеспособным спросом.

На сегодняшний день рынок недвижимости можно представить схематично:

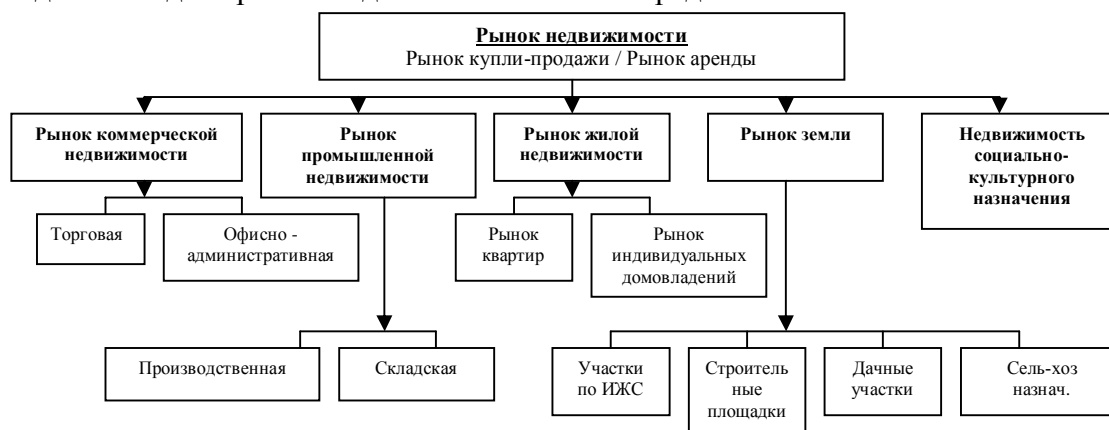


Рисунок 4.

Для более полного анализа, принято классифицировать рынок недвижимости в двух аспектах:

- **первичный рынок** – рынок реализации построенных или введенных в эксплуатацию строительных объектов;
- **вторичный рынок** – рынок бывших в эксплуатации жилых, промышленных, коммерческих зданий и сооружений.

Сегментирование рынка земельных участков.

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на земельном рынке, в том числе при анализе рынка, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. В данном случае однородными подвидами могут выступать как категории земель и их целевое назначение, их качество, параметры земельных участков, местоположение земельных участков, транспортная доступность, так и некоторые экономические показатели. В настоящее время целесообразно использовать множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким видам одновременно. Подобное сегментирование может выступать как инструмент маркетинговых исследований и мониторинга земельного рынка. Следует отметить, что именно от правильности выбора определенного сегмента рынка зависит успех в конкурентной борьбе.

По мнению аналитиков и риэлтеров на земельном рынке можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

1. Категории земель:
 - ✓ Земли сельскохозяйственного назначения;
 - ✓ Земли поселений;
 - ✓ Земли промышленности и иного назначения;
 - ✓ Земли особо охраняемых территорий;
 - ✓ Земли лесного фонда;
 - ✓ Земли водного фонда;
 - ✓ Земли запаса.
2. Целевого назначения земель:
 - ✓ Под индивидуальное жилищное строительство;
 - ✓ Под многоквартирное жилищное строительство;
 - ✓ Под коммерческое строительство;
 - ✓ Под садово-огородническое хозяйство
 - ✓ Для сельскохозяйственного производства;
 - ✓ Прочее.
3. Вида права пользования земельным участком:
 - ✓ Собственность;
 - ✓ Аренда;
 - ✓ Постоянное бессрочное пользование;
4. Местоположения и окружения:
 - ✓ В непосредственной близости от центра города;
 - ✓ Промышленная зона;
 - ✓ Другое окружение.
5. Размера земельного участка:
 - ✓ Мелкие участки 6 - 10 сот;
 - ✓ Средние участки 10-30 сот;
 - ✓ Большие участки 30 - 70 сот;
 - ✓ Крупные участки свыше 70 сот.
6. Наличия подведенных к земельному участку коммуникаций:

- ✓ Газоснабжение;
- ✓ Электроснабжение;
- ✓ Теплоснабжение;
- ✓ Водоснабжение;
- ✓ Канализация.

Категория земель и их целевое назначение первым делом отражается на оборотоспособности земельного участка. Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Поэтому, исследуя земельный рынок в целом или анализируя возможность развития какого-то конкретного земельного участка, следует делать акцент на этой характеристике недвижимости. Не надо объяснять, что полноправный собственник земельного участка, равно как любого другого объекта недвижимости вправе распоряжаться им по своему усмотрению, разумеется, не выходя за рамки законодательства. С другой стороны, если земельный участок находится, например, на праве постоянного бессрочного пользования, то пользователь может распоряжаться объектом только с согласия органов власти. В случае аренды определяющим являются все оговоренные условия договорных арендных отношений. Именно ими обусловлены потенциально возможные действия арендатора земли.

Без анализа вышеприведенных характеристик недвижимого имущества и их возможного разделения на подвиды не должна обходиться модель сегментирования. Но основными факторами являются другие. Как известно, для земельных участков существуют три главных критерия, обуславливающие его престижность, - это местоположение, транспортная доступность и окружение земельного участка.

Следующим этапом после определения местоположения земельного участка встает вопрос о его площади. Здесь желания потенциальных инвесторов и частных лиц расходятся в зависимости от целей использования земли. Площади более двадцати соток уже относятся к дорогостоящим объектам, но дают пространство и свободу. Участок свыше пятидесяти соток достаточно большая редкость.

Заметим, что земельный рынок далек от понятия «прозрачности». До сих пор не все земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в общедолевой собственности, приведены в соответствие нормам действующего законодательства. Кроме того, имеют место факты самовольного занятия земельных участков и факты использования земель не по целевому назначению.

Очевидно, что большое число нарушений не способствует цивилизованному развитию регионального земельного рынка. Поэтому в деле покупки земельного участка крайне важна юридическая чистота объекта. Некоторые риэлтеры даже утверждают, что приоритеты при покупке земельных участков должны строиться совсем не от цены. Учитывая местную специфику, инвесторам при покупке земли надо ставить во главу угла расположение объекта, затем ситуацию с документацией и назначением землепользования и только в последнюю очередь руководствоваться ценой.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение;
- физические характеристики (рельеф, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объектов хозяйственного назначения и т. д.).

На основании предоставленных правоустанавливающих документов, фактического использования объекта оценки, можно сделать заключение о том, что объекты относятся к сегменту рынка промышленной недвижимости.

8.3 Анализ фактических данных рынка земельных участков и объектов производственного назначения в Ставропольском крае

В виду отсутствия на момент проведения оценки в открытых общедоступных источниках информации актуальных Аналитических обзоров рынка недвижимости с. Кочубеевское Ставропольского края Оценщик самостоятельно произвел сбор и анализ данных о предложениях, о продаже недвижимости в указанном регионе.

Работа проводилась поэтапно:

Этап 1. Краткая характеристика региона

Отражено в разделе **Описание местоположения объекта оценки.**

Этап 2. Срез ценовой информации по предложениям о продаже на дату проведения оценки с разбивкой по сегментам рынка недвижимости.

Для сбора ценовой информации был использован общедоступный источник информации - Сайт объявлений Авито.ru.

Поскольку на момент проведения оценки в открытых источниках информации Оценщику не удалось найти Анализ рынка недвижимости сегмента промышленной недвижимости по **Кочубеевскому району Ставропольского края** - району, где расположены объекты оценки, Оценщик самостоятельно произвел срез ценовой информации по сегменту рынка, к которому относятся объекты оценки по состоянию на дату оценки.



Рисунок 5.

Таким образом, стоимость производственных баз по **Кочубеевскому району** по состоянию на сентябрь 2015 г колеблется в диапазоне от 2 766 руб./кв. м до 30 000 кв./м в пересчете на площадь строений в зависимости от ценообразующих факторов.

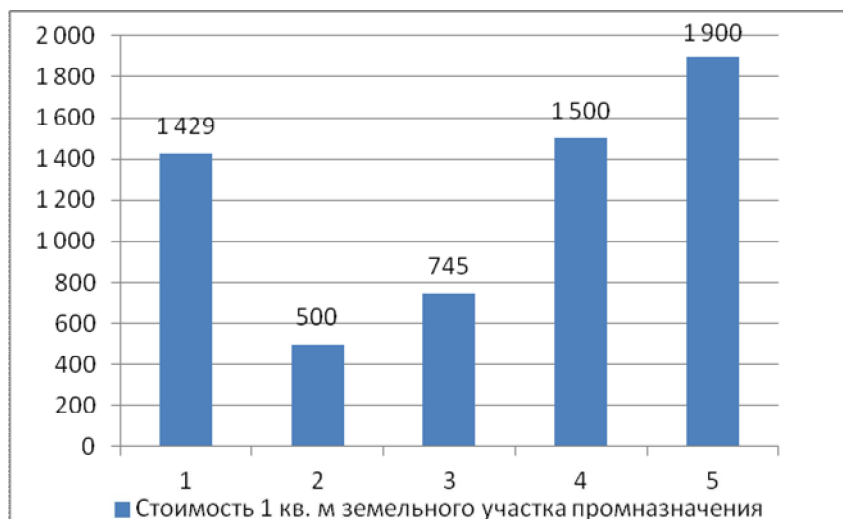


Рисунок 6.

Таким образом, стоимость земельных участков промназначения по Кочубеевскому району по состоянию на сентябрь 2015 г колеблется в диапазоне от 500 руб./кв. м до 1900 кв.\м в зависимости от ценообразующих факторов.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или предложений) с объектами недвижимости из сегментов рынка к которым может быть отнесен объект оценки при его альтернативном использовании не проводился исходя из целей оценки.

8.4 Анализ фактических данных рынка оборудования для производства стеновых панелей

Стеновые панели представляются собой строительно-отделочный материал, предназначенный для ведения работ по возведению стен, перегородок, отделке уже существующих конструкций. Декоративные панели не предполагают дополнительных отделочных работ по приданию поверхности эстетического вида. Они реализуются в готовом к применению в интерьере виде.

Появление в 2000-х гг. на российском рынке декоративных стеновых панелей открыло производителям отделочных материалов в России новую перспективную нишу для развития бизнеса.

Ввиду большого количества преимуществ стеновых панелей перед другими типами облицовочных материалов, а также высокой сегментированности рынка (по видам и типам), декоративные стеновые панели начали быстро завоевывать российский рынок.

На сегодняшний день, на рынке наблюдается постоянное обновление ассортимента продукции, появляются новые инновационные решения и дизайнерские разработки. Обновление производственных линеек происходит в основном в ценовых премиум-сегментах.

Сэндвич-панели – современный строительный материал, имеющий особую трехслойную структуру. Панель состоит из 2 листов того или иного жесткого материала и утеплителя между ними. Получается своего рода бутерброд (отсюда и название). Слои склеиваются между собой специальным клеящим составом.

Сэндвич-панели уже давно завоевали особое доверие среди потребителей. Ничего удивительного – они прочны, имеют весьма привлекательный внешний вид, просты в монтаже. Материал активно применяется при возведении конструкций в регионах России с холодным климатом. В таких домах тепло даже в сильные морозы.

Производство сэндвич панелей как бизнес пока не получило большого распространения в нашей стране. Продукция, как правило, завозится из-за границы. Естественно, это повышает себестоимость строительных работ. И пока далеко не каждый может позволить себе построить дом на основе этого материала. Но закупая отечественный продукт, соответствующий европейским стандартам качества, покупатели

смогут значительно экономить. Конкуренция, в принципе, небольшая, главное – предложить клиентам более выгодные условия. Если открыть, пусть и небольшой, завод по производству сэндвич панелей, можно быстро выйти на точку безубыточности и получать достойную прибыль. Что необходимо учесть, запуская предприятие?

АССОРТИМЕНТ ВЫПУСКАЕМОЙ ПРОДУКЦИИ

На предприятии вы можете выпускать самые разные виды сэндвич-панелей – современные технологические линии позволяют без труда это делать. Разница только в используемых материалах.

По назначению изделия делится на:

стенные,
кровельные.

В готовый бизнес план производство сэндвич панелей обязательно включите пункт, описывающий перечень ассортимента, который вы планируете выпускать. Это позволит более точно спланировать закупку необходимого сырья. Начать работу можно, производя только 1 из видов панелей, к примеру, стеновых (они более востребованы). А со временем, когда у вас появятся оптовые покупатели, вы можете расширить ассортимент, ориентируясь на спрос потребителей и изготавливая панели под заказ.

ТРЕБУЕМОЕ ДЛЯ ПРОИЗВОДСТВА СЫРЬЕ

Как и любой другой вид деятельности, производство сэндвич панелей предполагает использование определенного вида сырья. Основные применяемые на предприятии компоненты: внешние листы того или иного материала, утеплитель и клей на полиуретановой основе.

В качестве внешних листовых покрытий могут выступать:

оцинкованная сталь,
ПВХ,
гипсокартон,
ориентированно-стружечная плита (ОСП).

В качестве утеплителя могут выступать:

минеральная вата,
пенополиуретан,
пенополистирол,
стекловолокно.

К каждому из выбранных в качестве сырья компонентов предъявляются достаточно жесткие требования. Клей для производства сэндвич панелей и прочие материалы, поступаая на завод в переработку, должны сопровождаться сертификатами качества и проходить входной контроль. Это осуществляется главным технологом. Материалы лучше заказывать у продавцов оптом. Так вы сможете сэкономить на закупках, а соответственно, и понизить себестоимость готовых изделий.

Поскольку большей популярностью у потребителей (за счёт хороших технических характеристик и небольшой цены) пользуются стеновые и кровельные сэндвич-панели на основе оцинкованной стали и минеральной ваты. Их производство и рассмотрим.

ТЕХНОЛОГИЯ ИЗГОТОВЛЕНИЯ СЭНДВИЧ-ПАНЕЛЕЙ

Этапы изготовления изделий из разных видов сырья мало отличаются друг от друга.

В целом, технология производства сэндвич панелей выглядит так:

На специальном резательном станке нарезается утеплитель на определенного размера отрезки (ламели).

С помощью фрезеровочного станка на ламели утеплителя формируется специальный замок.

Рулон стального листа, установленный на барабан, начинает с определенной скоростью разматываться и поступать на прокатный стан. Здесь на металл наносится защитная пленка, сам лист профилируется, и на нем формируется скрытый замок.

На большом сборочном столе на грунтованную сторону металлического листа наносится (в автоматическом или ручном режиме) клей.

На металл укладывается слой утеплителя. На него наносится клеящий состав, и сверху укладывается еще один слой оцинкованного листа.

Заготовка поступает в специальный пресс, где под воздействием избыточного давления и температуры панель сдавливается. Таким образом, поверхности склеиваются друг с другом.

Готовые сэндвич панели транспортируются на упаковочный стол, а затем отправляются на склад хранения.

Технология производства сэндвич панелей ПВХ практически не отличается от описанной нами. Только в этом случае не используется разматывающий барабан – листы пластика вручную или на станке обрезаются и сразу поступают на сборочный стол для склейки слоев. Поэтому, если вами запланировано производство пластиковых панелей, то линию без профилирующего автомата можно купить несколько дешевле. Но в этом случае вы будете ограничены только одним видом выпускаемой продукции. Гораздо лучше купить стандартную линию, чтобы в будущем была возможность расширить ассортимент.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОСНАЩЕНИЕ ЦЕХА

Чтобы цех начал свою работу, потребуется купить **оборудование для производства сэндвич панелей.**

для полного оснащения предприятия вам потребуется:

Линия по изготовлению сэндвич панелей. Цена – от 2000000 руб.

Вилочный погрузчик. Цена – от 100000 руб.

Кран-балка грузоподъемностью 5 т. Цена – от 150000 руб.

Прочий рабочий инвентарь.

Линия по производству сэндвич панелей представляет собой комплекс аппаратов, облегчающих и ускоряющих процесс изготовления изделий. Ее выбор зависит не только от суммы имеющихся у вас в распоряжении средств. Изучите тенденции развития строительного рынка в вашем регионе, попытайтесь спрогнозировать продажи хотя бы на ближайший год. Если в области уже есть функционирующие заводы по изготовлению панелей, то лучше остановить выбор на оборудовании меньшей мощности (до 100 м²/день готовых изделий длиной в 9 м). Такие-то и стоят примерно 2000000 руб. Многие операции, правда, придется выполнять вручную, поскольку автоматизированы они не полностью. Отмечается реальная перспектива роста продаж? Тогда сразу позаботьтесь о приобретении более производительной линии (до 500 м²/день). Итоговая цена линии по производству сэндвич панелей в этом случае может достигать до 6500000 руб. *Стандартная линия для производства сэндвич панелей:*



Заранее продумайте вопрос доставки клиентам готовой продукции. Тут есть несколько вариантов: либо заключите договор с той или иной транспортной компанией, либо создайте собственный автопарк. Второй вариант более оптимален для «молодого» предприятия, поскольку затраты на грузовые авто значительно увеличат стартовые капиталовложения. Начинайте с малого. Постепенно, нарабатывая клиентскую базу, можно подумать о покупке собственных машин для доставки товара.

Учитывая, что для полного оснащения предприятия основным и вспомогательным оборудованием требуются весьма внушительные инвестиции (порядка 2500000 руб.), есть смысл подумать об экономии средств.

Можно выделить несколько способов минимизировать капитальные затраты:

Приобретите линию в лизинг. Отличный вариант для тех, кто сразу не может изыскать требующиеся средства. Но с развитием бизнеса лучше линию выкупить, чтобы не продолжать отдавать арендодателям ежемесячные выплаты.

Можно также купить линию по производству сэндвич панелей азиатских производителей. Цена такой будет несколько ниже тех же европейских брендов. В этом случае вполне реально уложиться в 1600000 руб. Но здесь стоит учесть дополнительные траты на доставку станков и их пуско-наладку. Отметим, что качество оборудования не будет уступать дорогостоящему.

Откажитесь от некоторого дополнительного оборудования. Но в этом случае рабочим многие трудоемкие операции придется проделывать самостоятельно, тогда как и погрузчик, и кран-балка значительно ускоряют процесс.

Подыщите оборудование для производства сэндвич панелей б/у в хорошем состоянии. Это, пожалуй, лучший способ сэкономить, главное, чтобы аппараты были работоспособными. Со временем все станки можно заменить на новые.

Какой бы производительности линию вы ни приобрели, залогом успеха предприятия всегда будет оставаться качество готовой продукции.

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПЕРСОНАЛ В ЦЕХЕ

Если оборудование будет полностью автоматизировано, то все станки для производства сэндвич панелей мощностью в 100 м²/см смогут обслуживать 3-4 работника в смену. При круглосуточной работе цеха штат придется расширить до 10 человек. Поскольку особой сложности оборудование и сама технология не представляют, не имеет смысла нанимать квалифицированных специалистов – все навыки персонал может получить прямо на месте. Так вы сэкономите и на заработной плате, и на обучении персонала. Но вот технолог на производстве, определенно, нужен. Им будут контролироваться прием сырья и процесс изготовления изделий.

Производство и продажа сэндвич панелей требуют найма специалистов другого профиля:

менеджера по закупкам,
менеджера по продажам,
бухгалтера,
финансового директора.

На первых порах, пока круг клиентов не широк, бухгалтера можно нанять на полставки, а роль финансового директора вы можете взять на себя. Общие затраты на выплату заработной платы всем сотрудникам составят примерно 250000 руб./мес.

ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ПОД ЦЕХ

Производство пластиковых сэндвич панелей и других видов изделий потребует наличия довольно просторного помещения общей площадью до 1500 м². На территории завода следует разместить не только сам цех, но еще и склады для хранения сырья и готовый изделий, а также комнаты для персонала. Все помещения должны быть снабжены вентиляцией и хорошо отапливаться (оптимальный температурный режим – 18 °С). Не забывайте про соблюдение норм санитарной и пожарной безопасности. Обязательно условие по размещению производственных предприятий – расположение за чертой города, подальше от жилых районов.

За аренду такого большого здания под цех придется ежемесячно отдавать от 150000 руб. С арендодателем составьте договор на долгосрочную аренду помещений с невозможностью повысить оплату. Так вы сэкономите финансы.

КАК И КОМУ ПРОДАВАТЬ ГОТОВУЮ ПРОДУКЦИЮ

Немалая цена оборудования для производства сэндвич панелей будет окупаться только тогда, когда вы наладите каналы сбыта. Поскольку спрос на данный стройматериал неизменно растет вверх, без клиентов вы вряд ли останетесь. Но как и в любой другой сфере бизнеса, тут важен грамотный подход.

Ваши потенциальные покупатели:

строительные компании,
строительные магазины и оптовые базы,
физические лица.

Лучший вариант – это, конечно, оптовики. Так, производство сэндвич панелей для откосов и других видов панелей не будет простаивать, а вы обеспечите себя постоянными заказами. Чтобы наладить сотрудничество с крупными клиентами, составьте коммерческое предложение и высылайте его потенциальным клиентам по электронной почте либо просто обзванивайте подходящие фирмы. Не пренебрегайте специализированными семинарами и строительными выставками – здесь можно завести весьма полезные знакомства. Наверняка многие строительные организации уже покупают у кого-то продукцию, поэтому важно предложить им более выгодные условия продаж. Это может быть не только низкая цена на материал, но и, например, бесплатная доставка панелей на место. Продумайте несколько возможных вариантов.

Но все же, поначалу производство сэндвич панелей ПВХ или из стали будет ориентировано больше на физических лиц. Не стоит сбрасывать со счетов и частных строителей. Чтобы построить дом также требуется большое количество материала. Беря в работу заказы от физических лиц, вы сможете обеспечить себе достойную прибыль.

Для привлечения розничных покупателей используйте следующие рекламные площадки:

объявления в СМИ и Интернете,
листовки и брошюры,
объявления по радио и ТВ.

Не помешает также создать собственный сайт. В век высоких технологий многие ищут необходимую информацию именно в Интернете. Сейчас даже у небольших фирм имеется собственный корпоративный сайт. Поэтому и вы не отходите от «законов» рынка.

Вариантов масса. Но главное, чтобы реклама «работала». Чтобы открыть завод по производству сэндвич панелей на рекламу придется выделять некоторую часть бюджета (до 30000 руб./мес.). В противном случае, о выпускаемой вами продукции никто не узнает.

ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА

Даже небольшое производство сэндвич панелей в России может иметь большие перспективы развития. Выпуская качественную продукцию и наладив каналы сбыта, вы будете получать высокую прибыль и быстро окупите все затраты на организацию работы цеха. Если для запуска завода вы собираетесь привлекать капитал со стороны (банковский займ или частные инвесторы), то здесь необходим грамотно составленный бизнес-план. В одном из его пунктов приведите расчеты прибыльности планируемого предприятия. Рассмотрим технико-экономическое обоснование проекта на примере завода мощностью в 100 м² изделий из оцинкованной стали и минеральной ваты за 8-ми часовую рабочую смену.

Производство сэндвич панелей для окон, стен и кровли потребует наличия стартового капитала в размере 4300000 руб.

Сюда входят следующие капитальные затраты:

Покупка линии и дополнительного оснащения, пуско-наладка – 2700000 руб.
Подготовка помещения – 400000 руб.
Оформление ООО – 30000 руб.
Подготовка сырьевой базы – 1000000 руб.
Сопутствующие расходы – 200000 руб.

Точный размер инвестиций будет зависеть от того, купите ли вы оборудование для производства ПВХ сэндвич панелей или панелей на основе стальных листов, будет ли автоматизирована линия и каково будет общее состояние арендуемого помещения.

Производство кровельных сэндвич панелей, стеновых и панелей для откосов потребует определенных ежемесячных затрат (порядка 650000 руб.). Сюда можно отнести:

- аренда производственного помещения,
- зарботная плата сотрудникам,
- реклама,
- налоговые вычеты,
- амортизация станков,
- транспортные расходы,
- связь,
- выплата коммунальных платежей.

Показатели рентабельности цеха можно представить в таблице:

<i>Наименование показателя</i>	<i>Величина показателя</i>
Количество смен в месяц	22
Производительность, м ² /мес.	2200
Себестоимость, руб./м ²	800
Рыночная цена для оптовиков, руб./м ²	1200
Выручка, руб./мес.	2640000
Переменные затраты	650000
Чистая прибыль, руб./мес.	230000
Окупаемость, мес.	18

Если вы до мелочей продумаете производство стеновых сэндвич панелей, наработаете клиентскую базу и полностью загрузите линию, через 1,5-2 года вы сможете окупить все затраты на запуск предприятия.

Источник информации: <http://startbusinessidea.ru/proizvodstvo/proizvodstvo-sendvich-panelej.html>

8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням.

1-й уровень

Уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

2-й уровень

Уровень влияния локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

3-й уровень

Уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы:

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Таблица 6. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

<i>Факторы влияния</i>	<i>Учитываемые факторы</i>
1-й уровень (страна)	
Экономические	
Налоги в области недвижимости; обеспеченность населения объектами общественного назначения; финансирование строительства; уровень жизни населения	Состояние и перспективы строительства и реконструкции; предложение; спрос; рынок недвижимости
Социальные	
Свободное время; структура населения; уровень образования и культуры населения, потребности	Семейность; плотность заселения; рынок недвижимости
Физические	
Экология; природные ресурсы; географические; сейсмические	Технологические решения в области землепользования; геодезические; топографические
Политические	
Законодательство об ипотеке; законодательство в области строительства; налоговое законодательство; законы о собственности; законы об операциях с недвижимостью; законы в области экологии	Зонирование территорий; закон о залоге; закон о кредитной политике; кадастры; правовое регулирование риэлтерской и оценочной деятельности; политическая стабильность
2-й уровень (город, район)	
Местоположение	
Транспортная доступность; наличие объектов соцкульты; пешеходная доступность	Размещение объектов в плане города (района); наличие и состояние коммуникации; примыкающее окружение
Физические характеристики	
Физические параметры; функциональная пригодность и использование	Состояние недвижимости; привлекательность, комфорт; качество строительства и эксплуатации
Условия продаж	
Залоги и заклады; особые условия сделок	Мотивы продавцов и покупателей
Временные факторы	
Дата оценки	Дата известных сделок по аналогам
Условия финансирования	
Сроки кредитования; процентные ставки	Условия выделения средств
3-й уровень (здание)	
Архитектурно-строительные	
Объемно - планировочные показатели	-
Финансово-эксплуатационные	
Доходы	Эксплуатационные расходы; стоимость строительства

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

Резкие изменения рыночной ситуации могут быть вызваны закрытием предприятий, изменениями налогового законодательства или началом строительства новых объектов недвижимости. Изменения на рынке недвижимости происходят постоянно; социальные, экономические, политические и экономические факторы, оказывающие влияние на недвижимость, все время находятся в переходном состоянии.

Изменение этих сил влияет на спрос и предложение недвижимости и, следовательно, на стоимость отдельных объектов недвижимости.

Источник информации: Журнал Аудит и финансовый анализ, №2, 2009г.

В главе 4.6 Рыночный (сравнительный) подход к оценке стоимости объектов недвижимости из книги Экономика недвижимости, Виноградов Дмитрий Викторович Учебное пособие - Владим. гос. ун-т, 2007, говорится о том что, общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В таблице ниже приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Таблица 7. Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

<i>Группа факторов</i>	<i>Элементы сравнения для сделок купли-продажи</i>
1. Качество прав	1.1. Обременение объекта договорами аренды 1.2. Сервитуты и общественные обременения 1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия	3.1. Наличие финансового давления на сделку 3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой 3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка	4.1. Изменение цен во времени 4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение	5.1. Престижность района 5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 5.4. Качество окружения (рекреация и экология)
6. Физические характеристики	6.1. Характеристики земельного участка 6.2. Размеры и материалы строений 6.3. Износ и потребность в ремонте строений 6.4. Состояние окружающей застройки
7. Экономические характеристики	7.1. Возможности ресурсосбережения 7.2. Соответствие объекта принципу НЭИ
8. Сервис и дополнительные элементы	8.1. Обеспеченность связью и коммунальными услугами 8.2. Наличие парковки и (или) гаража 8.3. Состояние системы безопасности 8.4. Наличие оборудования для бизнеса

А п. 22е ФСО №7 обязывает использовать при проведении оценки недвижимости следующие элементы сравнения:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав
2. Условия финансирования состоявшейся сделки или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)
3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)
4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)
5. Вид использования и (или) зонирование
6. Местоположение объекта
7. Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади застройки, иные характеристики.

8. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)
9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью
10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Здесь анализируется соответствие основных факторов применительно к сегменту рынка объекта оценки.

В ходе бесед со специалистами в таких сферах как строительство, оказание риэлтерских услуг, оценка недвижимости, были выявлены следующие диапазоны ценообразующих факторов

1. **Скидка на торг** зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей).

Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик выявил, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке.

Наименование	Диапазон, %
Офисно-торговые объекты	0-20
Производственно-складские объекты	0-30
Земельные участки под ИЖС	0-20
Земельные участки под коммерческие объекты	0-25
Земельные участки под производственно-складское назначение	0-30
Земельные участки сельхозназначения	0-35

2. Местоположение объекта

Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.

3. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

По анализам рынка последних лет стоимость прав собственности значительно превышает стоимость долгосрочных прав аренды. В среднем, наибольшее превышение отмечается для торгово-сервисного назначения и наименьшее – для производственного назначения.

Однако, в соответствии с п. 10 ФСО №4 вне зависимости от вида оформленного права на оцениваемое здание, оценка проводится, исходя из права собственности, без учета обременений и ограничений (за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления).

Корректировка на качество прав определена как сумма средних затрат необходимых для переоформления из одного вида права в другой. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.

4. Условия финансирования состоявшейся сделки или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Условия финансовых расчетов при определении стоимости так же необходимо учитывать и они могут быть различны:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объекта недвижимости;
- финансирование сделки купли-продажи самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита и др.

Корректировка на условия финансирования может быть определена в размере банковской комиссии за безналичный перевод денежных средств и составляет в среднем 1%, в отличие от платежа наличными денежными средствами по данным банков, отделения и филиалы которых расположены в регионе.

Таблица 8. Расчет поправки на условия финансирования¹

Сравнительная таблица

Название Банка	Комиссия за перевод Off-line, RUR	Комиссия за перевод On-line, RUR
Альфа Банк	169, 129, 99 (в зависимости от тарифного плана)	29 (при любом тарифном плане)
Банк Москвы	3% от суммы перевода	10
Банк Уралсиб	1.5% от суммы	1% от суммы (мин. 30, макс. 150)
ВТБ 24	0.5% от суммы (мин. 50, макс. 1000)	0.3% от суммы (мин. 10, макс. 500)
Петрокоммерц	0.5% от суммы (мин. 50)	0.5% от суммы (мин. 50)
Райффайзенбанк	1% от суммы (мин. 100, макс. 500)	0.5% от суммы (мин. 10, макс. 200)
Росбанк	2% от суммы (мин. 30, макс. 5000)	1% от суммы (мин. 10, макс. 100)
Ситибанк	1% от суммы (мин. 100, макс. 1000)	1% от суммы (мин. 10, макс. 500)

В силу того, что в Альфа Банке и в Банке Москвы комиссия за Off-line и On-line переводы является не процентом от суммы перевода, а фиксированной суммой в рублях, **процентная ставка по комиссии** для этих Банков рассчитывалась исходя из суммы перевода - **10 000 рублей**.

Таким образом, фактор Условия финансирования состоявшейся сделки или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) может оказывать влияние на стоимость объекта недвижимости в диапазоне от) 0,3% до 3,0 % от цены.

Учитывая источник получения данных для расчетов – именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437) и отсутствия достоверной информации о совершенных сделках предоставленной покупателями об условиях их финансирования данная корректировка не применяется.

5. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Корректировка на особые условия по данным устного опроса ряда сотрудников риэлтерских компаний определяется как среднерыночная скидка за ускоренную экспозицию объекта недвижимости. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.

6. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)

6.1 Дата оценки/предложения

Корректировка на рыночные условия (изменение цен во времени) отражает изменение стоимости объекта недвижимости за определенный период времени под действием факторов рынка.

Причинами, обуславливающими необходимость проведения данной корректировки, являются:

- изменение цен на недвижимость из-за изменения активности рынка;
- изменения в законодательстве, влияющие на стоимость объекта недвижимости;
- инфляционные процессы, предположение о торге с продавцом, и др.

В данном случае, объекты – аналоги взяты по состоянию на 2015 г.

¹ Источник информации: Клерк.Ру — все о бухгалтерском учете, менеджменте, налоговом праве, банках, 1С и программах автоматизации URL: <http://www.klerk.ru/bank/articles/77683/>

6.2 Сделка/публичная оферта

Корректировка на сделку используется для фиксации степени чистоты сделки, то есть отмечает факторы особых отношений между продавцом и покупателем.

Сделки, для которых требуются корректировки, включают следующие ситуации:

- продажа на аукционе;
- банкротство собственника;
- покупка последних участков под строительство, когда покупатель "собирает" группу соседних участков земли, и т.п. Сделки, требующие корректировки по условиям продажи не должны использоваться в исследовании при существовании достаточного количества информации о "чистых" сделках.

Использование цен предложений требует введения корректировки «на торг», т. к. рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, завышена на «торг».

Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Ликвидность в свою очередь зависит от типа объекта. Чтобы учесть это влияние, усредненные значения скидок приведены для каждого типа объектов с привязкой к их назначению.

7. Вид использования и (или) зонирование

Целевое назначение и разрешенное использование являются важными характеристиками недвижимости.

Корректировки имеют большое значение для ЗУ, поскольку вид использования ЗУ существенно сказывается на его стоимости.

Целевое назначение земель – установленный законодательством порядок, условия, предел эксплуатации (использования) земель для конкретных целей в соответствии с категориями земель.

Корректировки проводятся:

- по сопоставительным рыночным данным;
- с использованием относительных соотношений кадастровых стоимостей;
- с использованием стоимости сервитутов (см. ниже по тексту).

Функциональный вид использования улучшений в промзонах, исторических зонах, водоохранных зонах является ценообразующим фактором, требующим проведения корректировки.

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.

8. Физические характеристики объекта, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади застройки, иные характеристики (Площадь, кв. м)

Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, впрочем, как и величину арендной платы) самого объектов оценки. Перечень физических характеристик разнообразен – возраст, архитектура зданий, форма, как земельного участка, так и самого здания, наличие или отсутствие отдельного входа, подъездных путей, стоянок для транспорта и т.д. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 60%.

8.1. Фактор масштаба для земельного участка

К физическим характеристикам земельного участка относятся: размер, форма, топографические и геологические параметры, уровень подготовленности (избавления от растительности и неровностей) земельного участка и качество почвенного покрова. При этом из топографических параметров участка важнейшими являются неровности поверхности, наличие склонов, холмов, рвов и скальных образований.

Из геологических параметров наибольшего внимания заслуживают прочностные характеристики (несущая способность) пород земной коры под участком, наличие и режимы проявления грунтовых вод.

Полезны также сведения о возможном залегании полезных ископаемых (как источнике возможных обременении в будущем).

Источником значений диапазона фактора ценообразования масштаба служит исследование зависимости рыночной стоимости от площади земельных участков характерной, в целом, для сегментов рынка земельных участков производственного назначения, выведенная Власовым А. Д.² («Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях (модель влияния размера земельного участка на его рыночную стоимость)» отражена на графике, представленном ниже.

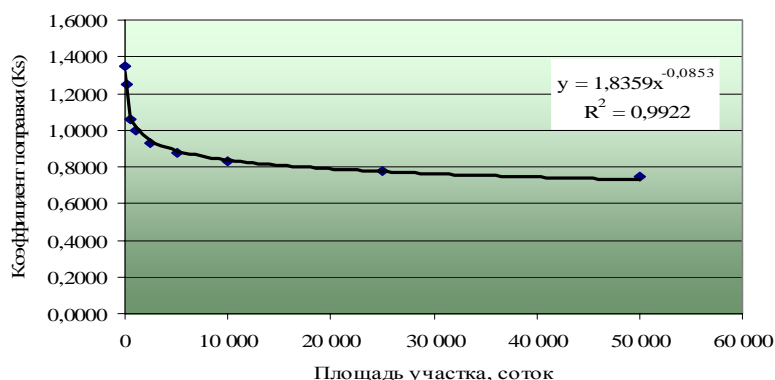


График 1. Зависимость цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка

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

$$K_s = 1,8359 \times S^{-0,0853}, \quad (9)$$

где: K_s – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, кв. м

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

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\% \quad (10)$$

где: K_{II} – размер корректировки на площадь земельного участка;

C_{OO} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

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

² Власов А.Д. «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях (модель влияния размера земельного участка на его рыночную стоимость)», опубликовано в журнале «Имущественные отношения в РФ» №1(40) 2005 г.

Журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации» - общероссийский информационно-аналитический и научно-практический журнал – единственное ежемесячное издание, включенное в перечень ВАК, регулярно освещающее практически все аспекты имущественных отношений в нашей стране. Издается с 2001 года. Учредитель и издатель журнала – старейшее в России образовательное учреждение в области оценки НОУ ВПО «Международная академия оценки и консалтинга». (Источник: <http://www.iovrf.ru/index.php>)

8.2. Фактор масштаба ОКС.

Выявлено, что при прочих равных условиях, объекты, имеющие оптимальные площади для платежеспособных покупателей для данного населенного пункта, продаются по цене, превышающей цены больших объектов, величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 40%.

9. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики) - наличие рядом аналогичных объектов

Для расчета корректировки возможно применение статистических методов. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности либо критериальной ценности альтернатив является сравнение попарно. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.

10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Учитывая цель оценки настоящего отчета, а также специальные допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки о том, что рыночная стоимость здания рассчитывается без учета стоимости, земельных участков, движимого имущества как орудия труда, т.е. как условно свободные. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.

11. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость (Транспортная доступность, выход на красную линию)

Данная корректировка складывается из престижности района, удаленности от трассы и центра города. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.

Для промышленных объектов одним из ценообразующим факторов является наличие ж/дорожной ветки. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.

12. Соответствие объекта принципу НЭИ.

Необходимость внесения корректировки будет зависеть от заключения о соответствии текущего использования объекта оценки наиболее эффективному использованию.

Использование объекта — аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наилучшего и наиболее эффективного использования. Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом — аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине валового дохода. Здесь также, как и при учете состава арендаторов, повышаются риски, снижается заполняемость помещений, изменяются арендные ставки.

Корректировки могут проводиться:

- по соотношениям коэффициентов капитализации объекта и аналога (при учете вышеупомянутых рисков);
- по соотношениям коэффициентов заполняемости помещений;
- по капитализированной разнице в арендных ставках.

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.

13. Техническое состояние

При анализе технического состояния учитывается год постройки, качество строительства, степень износа. На основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, диапазон корректировок на техническое состояние и уровень отделки помещений колеблется от 0 до 50%.

14. Этаж расположения объекта недвижимости

При анализе влияния этажа расположения объекта учитывается его влияние на стоимость единицы площади объекта. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 50% от стоимости.

15. Строительная характеристика объекта

Корректировка на строительную характеристику (капитальность зданий) объектов вносится в соответствии со степенью влияния материала стен на стоимость объектов. Размер корректировок составляет до 40% от стоимости.

16. Инженерные коммуникации

Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 50%, в случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства у сопоставимого объекта.

17. Условия арендных отношений

Договора аренды в аспекте содержания и эксплуатации имущества могут иметь различные варианты, из которых можно выделить два основных:

- Арендатор оплачивает все расходы по эксплуатации и содержанию имущества отдельно от арендной платы;
- Оплата расходов по эксплуатации и содержанию имущества входит в арендную плату.

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.

Источник информации:

1. Специфика ценообразования на рынке жилья и факторы, влияющие на цену недвижимости. Родионова Н.В. Анализ и аудит, №2, 2009 г.;
2. Лейфер Л. А., Шегурова Д.А. Справочник Оценщика недвижимости. Том 1, 2, 3, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород – 2014 г..

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

На основании вышеизложенного, можно сделать следующие выводы:

1. Объем исследований рынка определен оценщиком исходя из принципа достаточности.
2. Анализ макроэкономической ситуации в России на январь 2016 года и основных итогов социально-экономического развития Ставропольского края позволяют говорить о том, что оценка проводится в рыночных условиях близких к типичным.
3. Прямых аналогов сопоставимых по всем элементам сравнения с объектами оценки на дату оценке представлено не было, поэтому в цены предложений будут внесены необходимые корректировки при расчете рыночной стоимости.
4. Рынок промышленной недвижимости производственного назначения Кочубеевского района относится к **неактивному**, т. е. рынку, характеризующимся небольшим объемом предложений, маленьким спросом.

8.7. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом

рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности существенно влияет на выбор подхода к оценке и вида определяемой стоимости.

В связи с отсутствием в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов, реальным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т.е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке. Применительно к недвижимости – это риэлтерские компании, применительно к оборудованию – производители или их представительства, либо дилеры, а также компании, торгующие б/у оборудованием.

Основные факторы, которые влияют на ликвидность объекта:

- месторасположение;
- функциональное назначение и коммерческое использование объекта;
- объемно-планировочные решения;
- техническая оснащенность;
- обеспеченность современными инженерными системами.

Ликвидность характеризуется по группам в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации представлена в нижеследующей таблице³ :

Таблица 9.

<i>Показатель ликвидности</i>	<i>Высокая</i>	<i>Средняя</i>	<i>Низкая</i>
Примерный срок реализации, месяцев	1 - 2	3 - 6	6 - 18

Ликвидность характеризуется по группам в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. В соответствии с **Рекомендациями по оценке активов для целей залога в условиях кризиса** утвержденных решением Комитета по оценочной деятельности АБСЗ 05 июня 2015 года⁴ предлагается следующая классификация объектов по степени ликвидности:

³ *Источники информации:*

1. Федотова М.А., Рослов В.Ю. «Оценка для целей залога» - Москва «Финансы и Статистика», 2008 год.

2. «Общие вопросы оценки имущественных активов для целей залога». Комитет по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ <http://www.audit-it.ru/articles/appraisal/a109/188103.html>;

⁴ http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_58726_1.pdf

Таблица 10. Классификация объектов по степени ликвидности:

Степень ликвидности	Описание градации	Вид залогового обеспечения	Тенденции в кризис	Изменения основных индикаторов, влияющих на рыночную стоимость
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.	Легковые транспортные средства	В связи с ослаблением национальной валюты происходит спад спроса на первичном рынке и увеличивается спрос на вторичном рынке, при этом наблюдается рост цен предложений как на первичном, так и на вторичном рынках	Скидка на торг увеличивается
		Грузовые транспортные средства	В связи с ослаблением национальной валюты происходит спад спроса на первичном рынке и увеличивается спрос на вторичном рынке, при этом наблюдается рост цен предложений как на первичном, так и на вторичном рынках	Скидка на торг увеличивается
		Квартиры	В связи с ростом ключевой ставки, высоким процентом по ипотечным кредитам, высоким риском инвестирования в новостройки спрос на квартиры на первичном рынке падает (в большей степени характерно для квартир на нулевом или начальном этапе строительства. Наибольший спрос на квартиры на первичном рынке прослеживается на стадии завершения строительства, перед кризисом или на самом начальном его этапе данные квартиры распродаются, как "горячие пирожки"), при этом из-за удорожания стоимости строительства, цена предложения квартир не снижается. Застройщики предлагают льготные условия по рассрочке платежей за квартиры. Спрос на вторичном рынке на квартиры повышается, вследствие относительно меньших рисков по сравнению с первичным рынком жилья. При этом в начале кризиса возможно наблюдать рост цен предложений на вторичном рынке, постепенно из-за нехватки ликвидности у населения, цены предложений на вторичном рынке снижаются, продавцы идут на уступки, продавать квартиры с большей скидкой на торг.	Скидка на торг увеличивается
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.	Бизнес-центры класса А, В, обеспеченные всеми необходимыми коммуникациями и неотделимым оборудованием, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более	Данный сегмент в кризисный период подвержен наибольшему влиянию. Арендаторы ищут более дешевые площади, в связи с этим увеличиваются вакансии, арендные ставки снижаются. При этом операционные расходы в абсолютном выражении остаются неизменными или увеличиваются из-за инфляции	Увеличивается скидка на торг по продаже и аренде, увеличивается процент незаполняемости объекта, доля операционных расходов увеличивается
		Торговые центры, обеспеченные всеми необходимыми коммуникациями и неотделимым оборудованием, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более	Из-за снижения покупательской способности населения и увеличения затрат собственников магазинов на приобретение товаров многие магазины закрываются, в связи с чем вакансии в торговых центрах увеличиваются, арендные ставки снижаются, операционные расходы в абсолютном выражении остаются неизменными или увеличиваются из-за инфляции	Увеличивается скидка на торг по продаже и аренде, увеличивается процент незаполняемости объекта, процент операционных расходов увеличивается
		Складские (логистические) комплексы класса А,В, расположенные на центральных магистралях, вдоль направления транспортных коридоров с хорошими подъездами, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более	Из-за общей экономической ситуации в стране, дорожающего импорта снижается загрузка, снижаются арендные ставки. Арендаторы, не привязанные к классу склада, переориентируются на склады класса С	Увеличивается скидка на торг по продаже и аренде, увеличивается процент незаполняемости объекта, Процент операционных расходов увеличивается
		Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, с интенсивными людскими потоками, инженерно обеспеченные всеми	Уменьшается заполняемость тех помещений, владельцы которых не идут на уступки	Увеличивается скидка на торг по продаже и аренде, процент операционных расходов увеличивается

Степень ликвидности	Описание градации	Вид залогового обеспечения	Тенденции в кризис	Изменения основных индикаторов, влияющих на рыночную стоимость
		необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более		
		Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более	Данный сегмент недвижимости наименее подвержен влиянию кризисных ситуаций в начале кризиса. Сделки имеют долгий подготовительный период, также срок аренды для данного типа недвижимости, как правило, носят долгосрочный характер.	Увеличивается скидка на торг по продаже и аренде, процент операционных расходов увеличивается
		Универсальное оборудование	Как правило, в связи с падением национальной валюты происходит рост цен предложений как на первичном, так и на вторичном рынке оборудования. При этом необходимо анализировать возможность наличия экономического устаревания, в связи с общим падением производства в стране и/или на отдельном сегменте рынка (т.е. уменьшается процент загрузки оборудования)	Скидка на торг увеличивается, появляется экономическое устаревание
		Самоходные машины и спецтехника	Как правило, в связи с падением национальной валюты происходит рост цен как на первичном так и на вторичном рынке. При этом необходимо анализировать возможность наличия экономического устаревания, в связи с падением спроса на строительные работы.	Скидка на торг увеличивается, появляется экономическое устаревание
		Бизнес-центры не ниже класса В, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей; Бизнес-центры, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями	В начальный период кризис не оказывает существенного влияния на данный сегмент недвижимости, поскольку арендаторы из дорогих бизнес-центров переезжают в более бюджетные офисы. В продолжающейся фазе кризиса снижаются доходные показатели.	Увеличивается скидка на торг по продаже и аренде, доля операционных расходов увеличивается
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или	Торговые центры, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей; Торговые центры, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями	Из-за снижения покупательской способности населения и увеличения затрат собственников магазинов на приобретение товаров многие магазины закрываются, в связи с чем вакансии в торговых центрах увеличиваются, арендные ставки снижаются, операционные расходы в абсолютном выражении остаются неизменными или увеличиваются из-за инфляции	Увеличивается скидка на торг по продаже и аренде, доля операционных расходов увеличивается
		Складские (логистические) комплексы не ниже класса В, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей; Складские комплексы, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, при этом инженерно обеспеченные всеми	В начальный период кризиса данный сегмент недвижимости не подвержен сильному влиянию, поскольку арендаторы из более дорогих складских комплексов переориентируются на более дешёвые. С продолжением кризиса уменьшаются доходные показатели	Увеличивается скидка на торг по продаже и аренде, доля операционных расходов увеличивается

Степень ликвидности	Описание градации	Вид залогового обеспечения	Тенденции в кризис	Изменения основных индикаторов, влияющих на рыночную стоимость
	несистемный характер.	необходимыми для эксплуатации коммуникациями		
		<p>Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, с интенсивными людскими потоками, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением до 1 млн. жителей; Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>	Уменьшается заполняемость тех помещений, владельцы которых не идут на уступки	Увеличивается скидка на торг по продаже и аренде, процент операционных расходов увеличивается
		<p>Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением до 1 млн. жителей;</p>	<p>Данный сегмент недвижимости наименее подвержен влиянию кризисных ситуаций в начале кризиса. Сделки имеют долгий подготовительный период, также срок аренды для данного типа недвижимости, как правило, носят долгосрочный характер.</p>	<p>Увеличивается скидка на торг по продаже и аренде, процент операционных расходов увеличивается</p>
		<p>Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>		
		<p>Производственные помещения, производственные площадки, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>	<p>В кризисный период увеличивается срок экспозиции данных объектов. Сделки имеют долгий подготовительный период, также срок аренды для данного типа недвижимости, как правило, носят долгосрочный характер.</p>	<p>Увеличивается скидка на торг по продаже и аренде, увеличивается процент незаполняемости объекта, Процент операционных расходов увеличивается</p>
		<p>Жилая загородная недвижимость</p>	<p>В начале кризиса резко увеличивается предложение подобных объектов, так как их собственники хотят избавиться от этих активов. С продолжением кризиса ликвидность объектов снижается, имеется тенденция к увеличению сроков экспозиции, скидок на уторгование</p>	<p>Скидка на торг увеличивается</p>

Степень ликвидности	Описание градации	Вид залогового обеспечения	Тенденции в кризис	Изменения основных индикаторов, влияющих на рыночную стоимость
		Частные дома (жилая недвижимость), расположенные в черте города	В начале кризиса резко увеличивается предложение подобных объектов, так как их собственники хотят избавиться от этих активов. С продолжением кризиса ликвидность объектов снижается, имеется тенденция к увеличению сроков экспозиции, скидок на уторгование	Скидка на торг увеличивается
		Квартиры, относящиеся к премиальному сегменту	Ликвидность объекта снижается, имеется тенденция к увеличению сроков экспозиции, скидок на уторгование	Скидка на торг увеличивается
		Земельные участки свободные от застройки, предназначенные под жилое, общественно-деловое и производственно-складское назначение	В кризисный период наименее ликвидное имущество, в связи с приостановлением инвестиционных программ и удорожания банковских кредитов.	Скидка на торг увеличивается
		Специализированное оборудование	Наличие экономического устаревания, в связи со снижением спроса на оборудование, связанное с общим замедлением темпов производства в стране и/или на определенных сегментах рынка в частности. Как правило, в связи с падением национальной валюты происходит рост ценпредложений как на первичном, так и на вторичном рынке оборудования.	Скидка на торг увеличивается, появляется/увеличивается экономическое устаревание
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	Специализированные объекты недвижимости; инфраструктурные объекты недвижимости, не входящие в состав производственных площадок и имущественных комплексов	Вторичный рынок отсутствует или в кризисный период срок экспозиции неликвидных объектов увеличивается	Скидка на торг увеличивается, появляется/увеличивается экономическое устаревание
		Объекты недвижимости, инженерно не обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями и неотделимым оборудованием	В кризисный период срок экспозиции неликвидных объектов увеличивается	Скидка на торг увеличивается, появляется/увеличивается экономическое устаревание
		Земельные участки сельскохозяйственного назначения	В кризисный период срок экспозиции неликвидных объектов увеличивается	Скидка на торг увеличивается
		Узкоспециализированное оборудование, изготовленное по индивидуальному заказу под конкретное предприятие	Вторичный рынок отсутствует или в кризисный период срок экспозиции неликвидных объектов увеличивается	Скидка на торг увеличивается, появляется/увеличивается экономическое устаревание
		Универсальное или специализированное оборудование, хронологический возраст которого приближается к сроку его экономической жизни.	Вторичный рынок отсутствует или в кризисный период срок экспозиции неликвидных объектов увеличивается	Скидка на торг увеличивается, появляется/увеличивается экономическое устаревание. Реализуется имущество, как правило, по стоимости металлолома, поэтому срок экспозиции при нормальных условиях и в кризисные периоды сопоставим.

Таким образом, принимая во внимание представленную выше классификацию - объекты оценки обладают Ниже средней степенью ликвидностью.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

9.1. Содержание и объем работ, использованных при проведении оценки

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки по п. 11 ФСО №1, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В соответствии с п. 24 ФСО №1 Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

9.2. Затратный подход

Обоснование отказа от применения затратного подхода для объекта оценки № 5

Согласно требованиям п. 19 ФСО 1 затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

По п. 20 ФСО №1: В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Эти требования невыполнимы для оценки объекта оценки - земельного участка промышленного назначения, так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически (за исключением уникальных случаев создания искусственных намывных территорий и островов).

В связи с этим оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода для расчетов рыночной стоимости объекта оценки №5.

Отказ от применения затратного подхода к оценке объектов № 1-4 Оценщик объясняет отсутствием достоверной информации – каких-либо технических документов для проведения расчетов затрат на замещение.

Затратный подход не применим для оценки объектов оценки №7,8 также из-за отсутствия достоверных данных о комплектации данного оборудования.

Обоснование применения затратного подхода для оценки №6, 9

На основании имеющейся в распоряжении оценщика информации на дату проведения оценки затратный подход будет использован для оценки объектов №6, 9

Определение рыночной стоимости движимого имущества затратным подходом

Затратный подход: способ оценки машин и оборудования, основанный на определении издержек на создание, изменение и утилизацию машин, с учетом всех видов износа. Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам.

Затратный подход основывается на изучении возможности инвестора в приобретении конкретного объекта основных фондов и исходит из того, что инвестор, действующий экономически рационально, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение (или изготовление) аналогичного по назначению, качеству и техническому состоянию объекта.

То есть стоимость движимого имущества при применении затратного подхода определяется затратами, которые необходимо произвести для создания идентичного имущества сегодня: **полной стоимостью воспроизводства** (или же аналогичного – **стоимость замещения**) с последующим уменьшением ее на величину, обусловленную физическим, функциональным и экономическим износом.

В оценочной практике принято выделять два типа стоимости:

- «Стоимость в пользовании», когда предполагается дальнейшее использование объекта оценки на том же месте и в тех же целях, даже в случае его продажи на свободном, открытом и конкурентном рынке.
- «Стоимость в обмене» («стоимость при перемещении»), когда предполагается возможная продажа объекта оценки на свободном, открытом и конкурентном рынке и при этом как минимум предусматривается либо изменение места расположения объекта, либо альтернативное существующему его дальнейшее использование.

В настоящем отчете определялась «стоимость в обмене».

Затратный подход реализуется в следующих практических методах:

- 1) расчета по цене однородного объекта;
- 2) поагрегатного (поэлементного) расчета;
- 3) расчета по удельным затратным показателям;
- 4) расчета с помощью затратных корреляционных моделей.

В рамках затратного подхода при оценке стоимости оборудования обычно применяется метод, основанный на определении стоимости однородного объекта-аналога в новом состоянии, с последующим учетом износа и устаревания.

Общая формула расчета имеет вид:

$$C = C_o - I, \text{ где}$$

C – стоимость объекта на текущую дату;

C_o - стоимость нового объекта на текущую дату;

I – величина обесценивания объекта.

Согласно стандартам оценки:

«Затраты на воспроизводство – это сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки с применением идентичных материалов, технологий, с учетом износа объекта оценки».

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

В состав стоимости воспроизводства (замещения)⁵ входят:

- 1) затраты на воспроизводство (замещение) объекта или отпускная цена завода-изготовителя.
- 2) транспортные расходы по доставке оборудования к месту использования, включая погрузку и разгрузку;

- 3) стоимость такелажных работ;
- 4) стоимость монтажа и сборки, включая сооружение фундамента, подключение к коммуникациям;
- 5) косвенные расходы и гонорары, платежи и налоги.

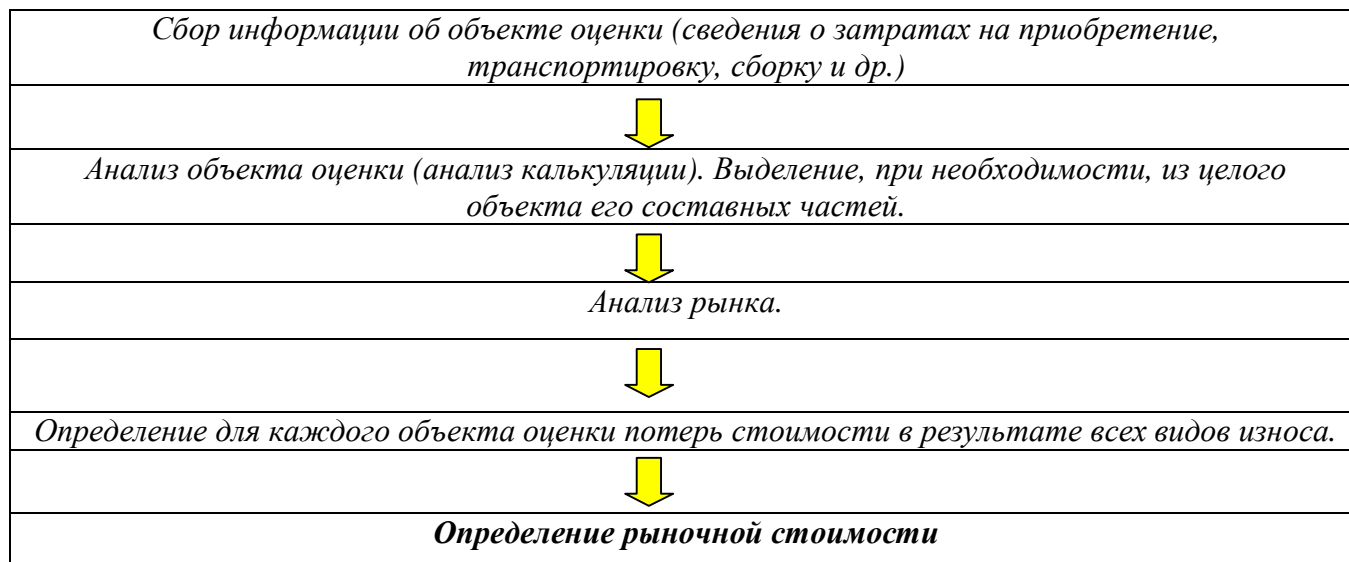
В настоящее время в практике оценки сложился определенный алгоритм выбора базы при затратном подходе:

- Если объект оценки еще производится, то, как правило, каких-либо существенных изменений в его конструкции, применяемых материалах и технологии производства еще не произошло. В этом случае оценка может быть произведена как оценка стоимости воспроизводства $C_{воспр}$.
- Если объект оценки достаточно старый и снят с производства, то использовать его стоимость воспроизводства $C_{воспр}$ в качестве базы расчета не имеет смысла, так для производства современных машин такого же функционального назначения уже применяют новые материалы, конструкции и технологии. В этом случае при эквивалентной полезности объекта оценки и современного аналога окажется, что $C_{воспр} > C_{замещ}$. Поэтому в этом случае оценка может быть произведена как определение стоимости замещения $C_{замещ}$.

Общий алгоритм расчета стоимости затратным подходом:

1. Определяются затраты на воспроизводство (замещение) объекта оценки (стоимость воспроизводства или стоимость замещения).
2. Определяется физический износ $I_{ф}$
3. Определяется моральный износ $I_{мор}$
4. Определяется экономический износ $I_{эк}$
5. Определяется общий накопленный износ I .
6. Определяется итоговая стоимость C .

Этапы определения стоимости на основе затратного подхода:



Расчет полной стоимости воспроизводства (замещения)

При определении восстановительной стоимости используются следующие методы:

- Метод сравнения с идентичным объектом
- Метод сравнения аналогов
- Индексный метод

Наиболее распространенным методом оценки полной стоимости воспроизводства является метод прямого сравнения с идентичным объектом. Идентичный объект – это объект имеющий одинаковую с объектом оценки марку (модель), комплектацию, дополнительную оснастку, завод изготовитель. Идентичный объект не имеет конструктивных отличий от объекта оценки и отличий по техническим характеристикам.

В качестве полной стоимости воспроизводства объекта оценки на дату оценки принимается стоимость приобретения идентичного объекта. Источником информации для определения стоимости идентичного объекта являются прайс-листы торговых фирм, информация размещенная в сети Интернет или печатных изданий.

В случае использования нескольких источников информации, принимается их среднее значение.

Расчет совокупного износа

Износ имущества - снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Расчет износа является важным этапом оценки оборудования, который оказывает решающее влияние на величину рыночной стоимости. В «Затратном подходе» для определения рыночной стоимости объекта износ вычитают из полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения, в «Сравнительном подходе» корректировка на величину износа является одной из основных поправок, учитывающих отличие аналогов от объекта оценки. Если цены на новое оборудование в «Затратном подходе» и цены на объекты, бывшие в употреблении, в «Сравнительном подходе» могут быть установлены из независимых рыночных источников, то величина износа почти всегда является величиной расчетной. Во многих случаях достоверность оценки определяется тем, насколько объективно и адекватно рынку оценен износ.

Экономическое устаревание означает потерю стоимости объекта, обесценивание за период времени с момента изготовления объекта до даты оценки. Существует много причин, в результате которых объект может потерять стоимость, обесцениться. В числе их могут быть причины, связанные с аварийными ситуациями, например, взрыв, пожар, залив водой, повреждения, вызванные несоблюдением технических регламентов или противоправными действиями третьих лиц.

Тем не менее, даже если оборудование эксплуатируется с соблюдением всех технических регламентов и не подвержено воздействию каких-либо чрезвычайных обстоятельств, с течением времени оно обесценивается.

Основная проблема оценки износа заключается в том, чтобы найти стоимостный эквивалент потери потребительских качеств оборудования, обусловленных всеми перечисленными выше причинами. Это сложная задача и решается она поэтапно. Предполагается, что все три группы причин, вызывающих обесценивание оборудования, действуют независимо друг от друга, и каждая из них последовательно приводит к понижению стоимости объекта.

Общая картина износа оборудования осложняется тем, что на ее составную часть – физический износ заметное влияние оказывает система технического обслуживания машин и оборудования. Регламентированное заводом изготовителем техническое обслуживание оборудования может включать: периодические смазки, промывки, замену рабочих жидкостей, фильтров, сальников, отдельных не основных деталей. Регламентные работы выполняются с целью поддержания оборудования в рабочем состоянии и способствуют обеспечению срока службы объекта, предусмотренного заводом изготовителем. Работы могут выполняться как непосредственно собственником оборудования, так и сервисными центрами завода изготовителя. Нарушение регламента технического обслуживания сокращает срок службы объекта и тем самым повышает его физический износ.

Если физический износ объекта достигает такой степени, что его эксплуатация мало эффективна, то может быть проведен капитальный ремонт объекта. Капитальный ремонт предусматривает замену основных, наиболее дорогостоящих узлов и агрегатов оборудования, его перенастройку. Капитальный ремонт требует достаточно больших по

сравнению с плановым ремонтом вложений, увеличивает оставшийся срок эксплуатации объекта и соответственно его стоимость. На рис. 1 показана зависимость стоимости оборудования от времени при проведении капитального ремонта.

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

Как физический износ, так и моральное устаревание подразделяют на устранимый и неустранимый. Устранимый износ – это та часть физического износа или функционального (морального) устаревания, которая может быть устранена путем проведения ремонта (текущего или капитального). Неустранимый износ – часть общего износа, которая не поддается устранению в силу технической неосуществимости или экономической нецелесообразности. На рис. 1 неустранимым физическим износом будет являться разность между стоимостью нового оборудования и оборудования после капитального ремонта.

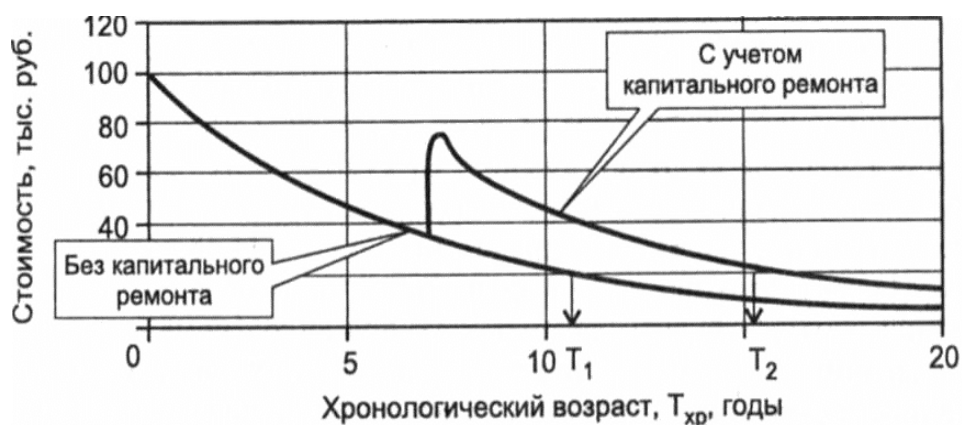


Рисунок 7 Зависимость стоимости оборудования от времени с учетом капитального ремонта

Всегда неустранимым является внешнее или экономическое устаревание. Повлиять на факторы, определяющие внешнее устаревание, не в силах собственника оборудования, и никакими ремонтными работами его устранить нельзя.

Физический износ имущества - износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Классификация износов может быть проведена по критерию технической и экономической целесообразности их устранения и по причинам, их вызывающим. С точки зрения возможности устранения различают:

неустранимый износ - износ, который невозможно устранить из-за конструктивных особенностей машин и оборудования или нецелесообразно устранять по экономическим соображениям, так как расходы на устранение превышают прирост полезности и стоимости соответствующего объекта;

устранимый износ - износ, последствия которого возможно устранить технически и целесообразно экономически.

Для определения величины физического износа используются следующие основные методы:

- метод экспертизы состояния;
- метод потери производительности;
- метод срока службы
- модернизированный метод сроков жизни.

В рамках настоящего исследования износ будет определяться модернизированным методом сроков жизни и метод экспертизы состояния.

Определение совокупного износа модернизированным методом сроков жизни

Наиболее объективными и адекватными содержанию рыночной стоимости, как мы видели выше, являются статистические методы. Однако возможность использовать на

практике статистические методы для оценки износа той или иной группы оборудования ограничена степенью развитости сегмента рынка, к которому относятся оцениваемые объекты, его открытостью, доступностью информации.

Анализируя статистические данные по ценам предложений, к продаже объектов разного возраста, относящихся к разным сегментам рынка, можно отметить следующие особенности обесценивания оборудования со временем, характерные для всех групп оборудования.

Зависимость стоимости от хронологического возраста имеет нелинейный вид. В начале своей «жизни» оборудование обесценивается более быстрыми темпами, чем в отдаленном периоде. Это подтверждает, что для оборудования характерна регрессирующая модель износа.

Обобщенная формула для определения совокупного износа оборудования имеет вид:

$$И = 1 - e^{-1,6 * (T_{xp}/T_{cc})} \quad \text{где}$$

И – совокупный износ оборудования,

T_{xp} – фактический (хронологический) возраст,

T_{cc} – срок службы (типичный срок физической жизни), определяется по техническим документам или амортизационным группам.

Типичный срок физической жизни – это определенный нормативными актами срок службы машины, оборудования, транспортного средства.

Фактический возраст – период, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

Срок службы возможно определить как величину обратную норме амортизационных отчислений:

$$B_{cc} = \frac{100\%}{A},$$

где: A – годовая норма амортизационных отчислений для данного вида оборудования, согласно «Положения о порядке начисления амортизационных отчислений по основным фондам № ВГ-21-Д».

Данная формула определения износа является эмпирической, основывается на рыночных статистических данных обесценивания оборудования, учитывает нелинейный характер изменения износа с возрастом и расчет износа по этой формуле можно проводить в широком диапазоне изменения T_{xp} , в том числе и для хронологического возраста, превышающего срок службы T_{cc} . В связи с этим отпадает необходимость прибегать к использованию эффективного возраста.

Отметим, что рассчитываемая величина износа соответствует среднестатистическому износу, т.е. наиболее вероятному значению, характерному для данного хронологического возраста объекта.

Опыт использования обобщенной формулы для расчета износа в практике оценки машин, оборудования и транспортных средств показал, что использование данного метода позволяет:

- снизить роль субъективного фактора;
- повысить точность расчетов;
- приблизить результат к тем корреляционным моделям стоимости, которые могли бы быть построены для соответствующих сегментов рынка на основе статистических данных.

Определение физического износа методом экспертизы состояния

Для определения физического износа методом экспертизы состояния оценщиками использовалась шкала для определения физического износа в зависимости от технического состояния объектов.

Станки, сельскохозяйственное, дорожно-строительное, нефтегазопромысловое и другое оборудование работают в контакте со средой, обладающей абразивными свойствами. Для них характерен абразивный вид износа соединений и рабочих поверхностей (направляющих, подшипников, лопастей роторов насосов и др.).

Такие распространенные элементы машин, как валы и оси, подшипники качения, кулачковые механизмы, валки и другие подвержены усталостному износу, возникающему при циклически изменяющихся контактных нагрузках, вызывающих возникновение трещин и отслаивание частиц материала. Проявлением этого вида износа часто бывает повышенный шум при работе соответствующего узла машины.

Потеря машиной работоспособности в процессе ее нормальной эксплуатации — неотвратимый процесс. Обычно при некотором ее состоянии вероятность выхода ее показателей за допустимые пределы достигает установленного уровня. С этого момента машина нуждается в восстановлении их уровня, то есть в проведении ремонта.

Чтобы связать износ машины с ее стоимостью, построены таблицы-шкалы для определения коэффициентов износа, которые построены на основе обработки статистической информации о ценах новых и бывших в эксплуатации машин.

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента физического износа машин и оборудования.

Состояние	Характеристика физического состояния	К-т износа, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0-10
Очень хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	10-20
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в хорошем состоянии	20-40
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др.	40-65
Условно-пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель, и других ответственных узлов	65-85
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	85-95
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	95-100

Итоговое значение износа определялось как среднеарифметическое между физическим износом, определенным модернизированным методом сроков жизни и методом экспертизы состояния.

Функциональный износ (устаревание) существующих машин и оборудования обычно связывают с потерей ими стоимости вследствие появления на рынке новой техники такого же функционального назначения. Здесь понятие «новая техника» отражает не отсутствие у нее физического износа, а целый комплекс ее особенностей, связанных, прежде всего, с использованием при ее создании новых конструктивных решений, материалов и технологий производства.

Признаки функционального износа для оцениваемого объекта оценщиком не выявлены.

Экономический износ (устаревание) - износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Оценщик считает, имущество, представленный к оценке, признаками внешнего износа не обладает.

Общий износ объектов оценки рассчитывается по формуле:

$$И(\%) = 1 - (1 - Иф.) * (1 - Им.) * (1 - Ивн.), \text{ где:}$$

Иф – физический износ;
Им. – функциональный износ(моральный);
Ивн. – износ внешней среды.

Стоимость объектов с учетом износа определяется по формуле:

$$C = C_a * (1 - I / 100), \text{ где:}$$

C_a – стоимость воспроизводства (замещения);
 I – общий износ;

Определение рыночной стоимости приведено в таблицах: “Определение рыночной стоимости затратным подходом”.

Таблица 11. Расчет рыночной стоимости по затратному подходу

№ п/п	Наименование	Год выпуска	Объект-Аналог				Приведенная средняя ст-ль объекта, руб.	Срок эксплуатации, лет	Нормативный срок эксплуатации, лет	Износ по методу модифицированного анала	Тех состояние	Экспертный износ, %	Функциональный износ, %	Экономический износ, %	Средневзвешенный износ, %	Ст-ть объекта с учетом износа, руб.
			Марка	Ст-ть, руб.	Источник информации	Коэффициент приведения										
1	Самоходная машина Зерноуборочный комбайн марки NEW HOLLAND CX 8080, 2007 года выпуска, гос. рег. знак 9620СК-26	2007	NEW HOLLAND CX 8080	19 600 000	ООО «НТЦ» тел./факс: (86553) 2-00-40 (http://www.ntcentr.com/agricultural/131/56489/)	1,00	19 600 000	9	10	79%	Условн о- пригод ное	70%	0%	0%	74%	5 034 473
2	Комплект оборудования для производства стеновых сэндвич-панелей до 7-ми метров.	2010	Комплект оборудования для производства сэндвич панелей длиной до 7 80 0мм. "Линия ЛПП-7"	10 600 000	Группа компаний «ТехКом» тел./факс: (495) 221-32-87 (http://www.tehcom.ru/)	1,00	10 600 000	6	10	64%	Хорош ее	40%	0%	0%	52%	5 074 560
3	Комплект оборудования для производства сэндвич- панелей до 6-ти метров.	2010	Линия для производства пластиковых сэндвич панелей размером 1,5 х3,0 метра "Линия ПВХ- П"	3 360 000	Группа компаний «ТехКом» тел./факс: (495) 221-32-87 (http://www.tehcom.ru/)	1,00	3 360 000	6	10	64%	Хорош ее	40%	0%	0%	52%	1 608 540
4	Комплект оборудования для каркасно-панельного домостроения	2010	Комплект оборудования для каркасного домостроения из расчёта до 150 домокомплектов/год	7 258 000	Группа компаний «ТехКом» тел./факс: (495) 221-32-87 (http://www.tehcom.ru/)	1,00	7 258 000	6	10	64%	Хорош ее	40%	0%	0%	52%	3 474 637
Итого															15 192 210	

Таблица 12. Анализ результатов затратного подхода

	<i>Наименование Объекта оценки</i>	<i>Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.</i>
1	Здание котельной, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 26:15:151250:0124:4906/79:1000/В, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 380,5 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	Обоснованно не применялся
2	Здание сторожки, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 26:15:151250:0124:4906/79:1000/Г, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 9,7 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	Обоснованно не применялся
3	Здание сторожки, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 0124:4906/79:1000/Д, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 35,8 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	Обоснованно не применялся
4	Склад мастерских, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 26:15:151250:0124:4906/79:1000/Б, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 752,8 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	Обоснованно не применялся
5	Право аренды земельного участка на 10 лет с площадью, функционально обеспечивающей находящиеся на ней закладываемые объекты недвижимости 7 724 кв. м, кадастровый номер 26:15:151250:124	Обоснованно не применялся
	ИТОГО НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО	
6	Самоходная машина Зерноуборочный комбайн марки NEW HOLLAND CX 8080 2007 года выпуска, гос. рег. знак ОТСУТСТВУЕТ	5 034 473
7	Комплект оборудования для производства стеновых сэндвич-панелей до 7-ми метров	5 074 560
8	Комплект оборудования для производства стеновых сэндвич-панелей до 6-ми метров	1 608 540
9	Комплект оборудования для каркасно-панельного домостроения	3 474 637
	ИТОГО ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО	15 192 210
	ВСЕГО	15 192 210

ВЫВОД: стоимость объектов оценки, рассчитанная затратным подходом, по состоянию на дату оценки составляет:

15 192 210 (Пятнадцать миллионов сто девяносто две тысячи двести десять) рублей.

9.3. Сравнительный подход

Обоснование отказа от применения сравнительного подхода для объектов оценки № 7-9

При анализе информации об объектах, рассматриваемых в качестве объектов - аналогов объекту оценки № 9 Оценщик выявил невозможность применения данного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения сравнительного подхода была недоступна. На основании вышесказанного и в соответствии со ст. 13 ФСО №1 для оценки рыночной стоимости объектов оценки № 7-9 не будет использован сравнительный подход.

Обоснование применения сравнительного подхода для объектов оценки №1, 2, 3, 4, 5, 6.

При анализе информации об объектах, рассматриваемых в качестве объектов - аналогов объектам оценки Оценщик выявил возможность применения данного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения сравнительного подхода была доступна. На основании вышесказанного и в соответствии со ст. 13 ФСО №1 для оценки рыночной стоимости объекта оценки №1, 2, 3, 4, 5, 6 будет использован сравнительный подход.

Выбор метода расчетов в рамках применения сравнительного подхода

В соответствии с п. 22 д ФСО №7 к сравнительному подходу относятся следующие методы:

- *качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы);*
- *количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы);*
- а также их сочетания.*

Оценщик счел целесообразным применение **метода относительного сравнительного анализа** способного наилучшим способом отразить текущую рыночную ситуацию в сегменте рынка нежилой недвижимости коммерческого назначения.

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом

Метод прямого сравнительного анализа продаж представляет собой процедуру сопоставления фактически имевших место продаж аналогичных объектов. Этот подход к оценке базируется на Принципе Замещения, согласно которому при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной потребительской стоимостью (полезностью), наиболее распространенным и пользующимся наибольшим спросом, станет товар с наименьшей ценой.

Данный метод основывается на сборе информации об аналогичных предложениях и продажах для последующего сравнения.

На сегодняшний день рынок недвижимости достаточно развит. Известны факты передачи прав собственности на помещения, аналогичные рассматриваемым в реальных рыночных условиях, которые были использованы для оценки объекта.

При использовании метода относительного сравнительного анализа (в рамках применения сравнительного подхода оценщиком были предприняты следующие шаги:

- ✓ Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт); представлено в разделе Анализ фактических данных рынка.

- ✓ Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
- ✓ Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по всем корректировкам цен продаж по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ними объектом оценки;
- ✓ Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

Поскольку сложившаяся ситуация на рынке недвижимости не позволяет использовать информацию по сделкам, так как данная информация является закрытой, поэтому оценщик использует цены предложения (публичные оферты) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Данная информация является наиболее близкой к реальным сделкам купли-продажи, следовательно, в большей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки и Ст. 435 и 437 ГК о публичной оферте.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода прямого сравнительного анализа продаж может быть представлена в виде следующей формулы:

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

где:

k – количество аналогов,

C_o – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

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

W_i – вклад i-го аналога в стоимость объекта оценки ($\sum_{i=1}^k W_i = 1$)

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

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

где:

Ц_i – цена i-го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

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

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

В рамках сравнительного подхода применена следующая последовательность определения стоимости объекта оценки:

- анализ рынка и сбор информации о сделках и предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;

- проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре;

- выбор типичных для оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

- сравнение сопоставимых объектов (объектов - аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта;

- сведение откорректированных значений цен объектов – аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Выбор единиц сравнения определяется типом недвижимости, при оценке коммерческой недвижимости в качестве единицы сравнения используется единица

площади, т.е. стоимость 1 кв.м.

Элементы сравнения определяют специфические характеристики объектов имущества и сделок, которые объясняют вариации цен. Анализ рынка выявляет, какие элементы рассматриваются как особенно чувствительные. При анализе сопоставимых продаж основными должны считаться следующие элементы сравнения.

1. *Передаваемые права на недвижимость.* Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав на недвижимость в каждой сопоставимой сделке, выбранной для анализа, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе.

2. *Условия финансирования.* Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки (транзакции).

3. *Условия продажи.* Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными.

4. *Расходы, производимые непосредственно после покупки* — это расходы, которые должны быть понесены после покупки имущества и о включении которых в цену покупки хорошо осведомленный покупатель может договариваться.

5. *Условия рынка.* Условия рынка во время сделки по продаже сопоставимого имущества могут отличаться от условий на дату оценки оцениваемого имущества. Факторы, влияющие на условия рынка, включают быстрое повышение или понижение стоимости имущества, изменения в законах о подоходном налоге, ограничения или мораторий на строительство, колебания спроса и предложения, либо любое сочетание сил, согласованно действующих в сторону изменения условий рынка в промежутке между двумя датами.

6. *Местоположение.* Следует сравнить местоположение объектов имущества в сопоставимых продажах и рассматриваемого имущества, чтобы установить, влияет ли местоположение и ближайшие окрестности на уплачиваемые цены. Чрезмерные различия, связанные с местоположением, могут показывать, что сделка не является подлинно сопоставимой и ее следует исключить.

7. *Физические характеристики.* Оценщик описывает и анализирует такие характеристики, как размеры, качество строительства и физическое состояние рассматриваемого имущества и сопоставимых объектов имущества. Если физические характеристики сопоставимого имущества отличаются от характеристик рассматриваемого имущества, следует рассмотреть каждое из отличий и скорректировать его с учетом его влияния на стоимость.

8. *Экономические характеристики.* Такие качества, как доход, операционные расходы, условия аренды, менеджмент и состав съемщиков, используются для анализа объектов имущества, приносящих доход.

9. *Использование.* На использование имущества влияют зонирование и другие ограничения. Если имеет место отличие в текущем использовании или в наиболее эффективном использовании сопоставимого имущества от рассматриваемого имущества, следует тщательно изучить влияние этого отличия на стоимость. Вообще говоря, в сравнительном анализе следует использовать только объекты имущества с аналогичным или схожим наиболее эффективным использованием.

10. *Компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости.* Движимое имущество, интересы в бизнесе или другие особенности, которые не составляют недвижимого имущества, могут включаться либо в цену сделки, либо в интерес собственности на оцениваемое имущество. Эти компоненты следует анализировать отдельно от недвижимости. Типичными примерами движимого имущества являются мебель, отделка и оборудование в гостинице или ресторане.

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым пяти элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются

последовательно, т.е. каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, т.е. сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

В целом последовательность корректировок можно представить следующим образом:

$$C_i^{kop} = C_i[(1 + a_1 \Delta x_1) \times (1 + a_2 \Delta x_2) \times \dots \times (1 + a_r \Delta x_r)](1 + a_{r+1} \Delta x_{r+1} + \dots + a_k \Delta x_k)$$

где C_i - цена i -го аналога до корректировки;

C_i^{kop} - цена i -го аналога после выполнения всех корректировок;

a_1, \dots, a_k - корректирующие коэффициенты;

Δx_j - разность значений j -го ценообразующего фактора объекта оценки объекта-аналога.

Последовательность, в которой вносятся корректировки к сопоставимым объектам, определяется на основе анализа рыночной информации.

Выбор объектов - аналогов

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 подтверждённая 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 (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). 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».

Оценщиком рассмотрены предложения по продаже объектов производственного назначения Ставропольского края, и выбраны аналоги, наиболее сопоставимы с объектом оценки.

Дальнейшие расчеты предусматривают право оценщика самостоятельно определять методику различных корректировок в рамках сравнительного подхода.

В данном случае поправки вносились последовательно: сначала цену аналога корректировали по определяющему фактору, затем - по зависимому фактору.

Допущение: элементы сравнения, не приведенные при расчетах рыночной стоимости сравнительным подходом, не являются существенными и не оказывают однозначного влияния, которое можно определить количественно, на итоговую величину рыночной стоимости.

Таблица 13. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №1-4 сравнительным подходом

Элементы сравнения		Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
		Производственно- складская база	Производственно- складская база	Производственно- складская база	Производственно- складская база
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся сделки или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	Сделка/ публичная оферта		Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Вид использования и (или) зонирование		Нежилые здания	Нежилое, производственно- складское	Нежилое, производственно- складское	Нежилое, производственно- складское
Местоположение объекта		Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	Ставропольский край, Кочубеевское Адрес Заводской	Ставропольский край, Кочубеевское Адрес Торговая, д. 27	Ставропольский край, Кочубеевское Адрес ул. Фабричная, д. 14
Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади застройки, иные характеристики (Площадь, кв. м)	Площадь здания, кв. м	1178,8	560	2 349	1680
	Площадь земельного участка, кв. м	7724	1 100,0	5 000,0	4 264,0
	Площадь застройки земельного участка, кв. м	1178,80	560	2 349	1 680
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)			Данные не представлены	Данные не представлены	Данные не представлены
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Подъездные пути с твердым покрытием	Подъездные пути с твердым покрытием	Подъездные пути с твердым покрытием
	Степень износа здания	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
Стоимость публичной оферты (сделки), руб.			3 100 000	9 000 000	5 000 000
Источник информации, контактный телефон			https://www.avito.ru/	https://www.avito.ru/	https://www.avito.ru/k

	kochubeevskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_56_0_m_617701794	kochubeevskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvo_gotovyy_biznes_s._kochubeevs_261463598	ochubeevskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_proizvodstvenno-skladkoe_pomeschenie_632987651
Корректировки по элементам сравнения			
Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия), К1	-18%	-18%	-18%
Скорректированная стоимость, руб.	2 542 000	7 380 000	4 100 000
Цена 1 кв. м. объекта - аналога, руб.	4 539	3 142	2 440
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав, К2	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	4 539	3 142	2 440
Корректировка на финансирования состоявшейся сделки или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия), К3	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	4 539	3 142	2 440
Корректировка на продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия), К4	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	4 539	3 142	2 440
Корректировка на вид использования и (или) зонирование, К5	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	4 539	3 142	2 440
Корректировка на местоположение, К6	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	4 539	3 142	2 440
Корректировка на физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади застройки, иные характеристики, К7	-10%	11%	5%
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	4 063	3 482	2 573
Корректировка на экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики), К8	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	4 063	3 482	2 573
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, К9	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	4 063	3 482	2 573
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость - на техническое состояние, К10	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	4 063	3 482	2 573
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость - на капитальность, К11	0%	0%	0%

Отчет № 324

Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	4 063	3 482	2 573
Весомость, $(1/(K_{n+1}))$ аналога i-го/ $\text{Сумму}(1/(K_{n+1}))$ всех аналогов %	0,40	0,34	0,25
Результат $(K \times C)$, руб.	1 631	1 198	654
Сумма результатов		3 484	
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		3 484	
Площадь, кв.м		1 178,8	
Рыночная стоимость ЕОН, округленно до сотен, руб.		4 106 800	
Рыночная стоимость прав на земельный участок, округленно до сотен, руб.		377 000	
Рыночная стоимость объекта оценки - зданий, без учета прав на земельный участок, руб.		3 729 800	

Объяснение корректировок

Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия), К1 – применялась на основании данных «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Том 1, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород – 2014 г. Лейфер Л. А., Шегурова Д.А.

Корректировка на условия финансирования состоявшейся сделки или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия), К2 - не применялась, т.к. на основании выводов раздела Анализ рынка настоящего отчета условия рыночные.

Корректировка на продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия), К3 - не применялась, т.к. на основании выводов раздела Анализ рынка настоящего отчета условия рыночные.

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав, К4 - не применялась, т.к. все подобранные объекты аналогии соответствуют объекту оценки по данному параметру.

Корректировка на вид использования и (или) зонирование, К5 - не применялась, т.к. все подобранные объекты - аналогии соответствуют объекту оценки по данному параметру.

Корректировка на местоположение, К6 - не применялась, т.к. все подобранные объекты аналогии соответствуют объекту оценки по данному параметру

Корректировка на физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади застройки, иные характеристики, К7 – применялась для объектов - аналогов больших/меньших площади оцениваемого объекта и производится согласно следующей формуле:

$$K7 = (So/Sa)^k, \quad (19)$$

где: *So*- площадь оцениваемого объекта, кв.м,

Sa- площадь аналога, кв.м,

k– расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

Таблица 14. Коэффициент торможения

<i>Наименование вида недвижимости</i>	<i>Москва</i>	<i>Прочие субъекты РФ</i>
Жилая	0	-0,187
Производственная и складская	-0,235	-0,149
Офисная и торговая	-0,197	-0,119

Корректировка на экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики), К8 - не применялась, т.к. все подобранные объекты - аналогии соответствуют объекту оценки по данному параметру.

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, К9 - не применялась, т.к. все подобранные объекты - аналогии соответствуют объекту оценки по данному параметру.

Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость (на фактическое физическое состояние), К10 не применялась, т.к. все подобранные объекты - аналогии соответствуют объекту оценки по данному параметру.

Определение рыночной стоимости прав на земельный участок

Земельный участок кад. № 26:15:151250:124, площадь 7724,0 кв. м. Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов) Разрешенное использование: для

производственной деятельности. Адрес объекта: Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а.

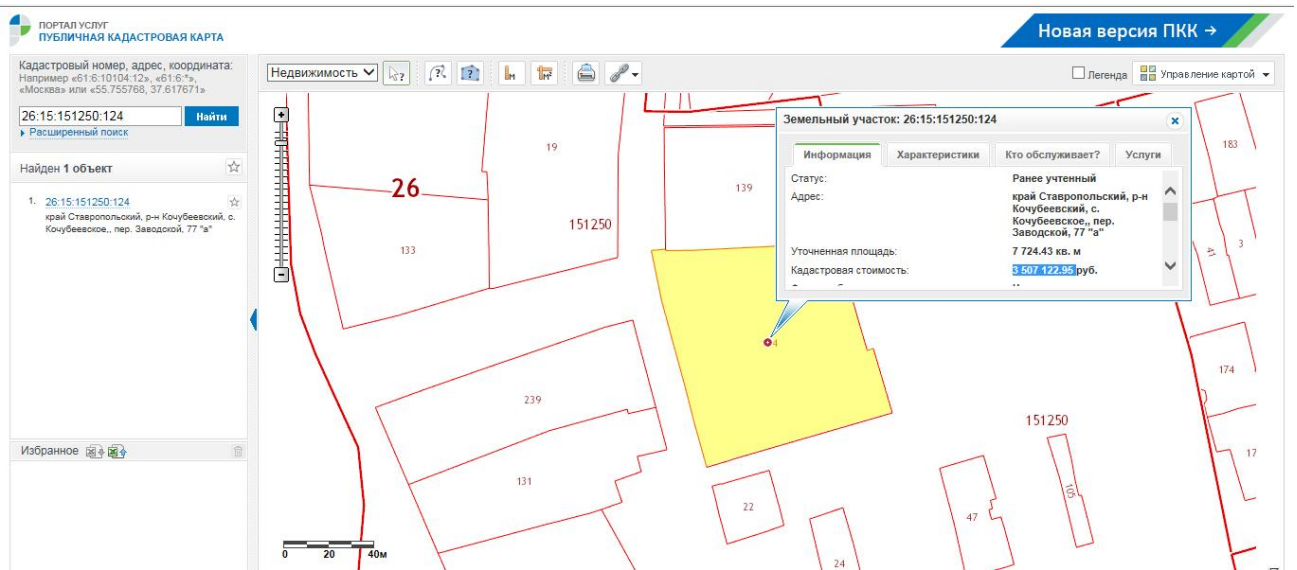


Рисунок 8. Земельный участок кад. № 26:15:151250:124 на публичной кадастровой карте

В соответствии со ст. № 552 ГКРФ: при продаже недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России № 586-р от 06.03.2002 г., при оценке рыночной стоимости земельных участков используются:

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

Метод выделения, распределения и метод остатка - используются для расчёта рыночной стоимости застроенных земельных участков. Метод предполагаемого использования – для расчёта инвестиционной стоимости, в этом случае проводится анализ наиболее эффективного использования.

В рамках настоящего исследования, при определении рыночной стоимости земельного участка, будет использован метод сравнения продаж (сравнительный подход), метод капитализации земельной ренты (доходный подход) не использовался, т.к. Заказчиком не предоставлены сведения о доходах и затратах, связанных с владением и использованием данного земельного участка.

Рыночная стоимость земельных участков была рассчитана сравнительным подходом (методом сравнения продаж).

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее-застроенных земельных участков), так и земельных участков незанятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее-незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения.

При использовании сравнения продаж в терминологии Методических рекомендаций (метода относительного сравнительного анализа (в терминологии ФСО 7) в рамках применения сравнительного подхода оценщиком были предприняты следующие шаги:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Оценщиком были отобраны предложения продажи объектов аналогичных оцениваемым по следующим элементам сравнения ФСО 7 и Методических рекомендаций, которые практически идентичны.

<i>Требования п. 22е ФСО №7</i>	<i>Требования Методических рекомендаций определению рыночной стоимости земельных участков</i>
<p>Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав; 2) условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия); 3) условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия); 4) условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия); 5) вид использования и (или) зонирование; 6) местоположение объекта; 7) физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики; 8) экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики); 9) наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью; 10) другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. 	<p>К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> местоположение и окружение; целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок; физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.); транспортная доступность; инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры ит.п.). <p>К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:</p> <ul style="list-style-type: none"> условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств); условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.); обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.); изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Из ряда сопоставимых по перечисленным требованиям объектов-аналогов дополнительно были отсеяны объявления предложения в которых не отвечали следующим требованиям:

- отнесение объектов аналогов к той же категории земель и вида разрешенного использования,

- местоположение в том же или сопоставимом по районе населенного пункта,
- наличие в объявлении стоимости в рублях и описания объекта (размера),
- в объявлении указана дата предложения (не позднее даты оценки),
- имеются контактные данные продавца.

В связи с этим выявлено необходимое, но не избыточное количество предложений о продажах объектов в том же сегменте рынка, к которому относится и объекты оценки.

Поскольку отобранные объекты аналоги не совпадают по всем элементам сравнения с объектами оценки, в их стоимости будут вноситься необходимые корректировки.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения сопоставимого объекта за 1м².

Стоимость земельного участка рассчитывается по следующей формуле:

$$V = S \times V_{\text{скорр}}, \text{ где:}$$

V - рыночная стоимость земельного участка;

S -площадь земельного участка (кв.м.);

V_{скорр} - скорректированная стоимость 1 кв.м. земельного участка.

Допущение: элементы сравнения, не приведенные при расчетах рыночной стоимости сравнительным подходом, не являются существенными и не оказывают однозначного влияния, которое можно определить количественно, на итоговую величину рыночной стоимости.

Расчёт рыночной стоимости земельных участков, как незастроенных, сравнительным подходом приведён в таблицах:

Таблица 15. Расчет рыночной стоимости права собственности объекта оценки №5 сравнительным подходом

№ п/п	Элементы сравнения		Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
			Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
1	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
2	Условия финансирования состоявшейся сделки или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
3	Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
4	Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	Сделка/ публичная оферта		Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
5							
6	Вид использования и (или) зонирование			Промышленного назначения	Промышленного назначения	Промышленного назначения	Промышленного назначения
7	Местоположение объекта			г. Невинномысск	г. Невинномысск	Кочубеевское	г. Невинномысск
8	Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади застройки, иные характеристик, общая площадь, кв. м		7724	20000	5370	13000	23000
9	Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)		Данные не представлены	Данные не представлены	Данные не представлены	Данные не представлены	Данные не представлены
10	Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью			Нет	Нет	Нет	Нет
11	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Транспортная доступность, выход на красную линию	Подъездные пути с асфальтовым покрытием	Подъездные пути с асфальтовым покрытием	Подъездные пути с асфальтовым покрытием	Подъездные пути с асфальтовым покрытием	Подъездные пути с асфальтовым покрытием
12	Стоимость публичной оферты (сделки), руб.			10 000 000	4 000 000	8 000 000	15 000 000
13	Стоимость 1кв.м, руб.			500	745	615	652
14	Источник информации			https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru/	http://realty.1777.r

Отчет № 324

	/nevinnomysk/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_629534414	/nevinnomysk/zemelnye_uchastki/uchastok_35.7_ga_promnaznacheniya_599328110	kochubeevskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_1.3_ga_promnaznacheniya_552062492	u/one_real.php?real_poz_id=1933371
Корректировки по элементам сравнения				
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав, К1	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	500	745	615	652
Корректировка на финансирования состоявшейся сделки или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия), К2	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	500	745	615	652
Корректировка на продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия), К3	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	500	745	615	652
Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия), К4	-15%	-15%	-15%	-15%
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	425	633	523	554
Корректировка на вид использования и (или) зонирование, К5	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	425	633	523	554
Корректировка на местоположение, К6	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	425	633	523	554
Корректировка на физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади застройки, иные характеристики, К7	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	425	633	523	554
Корректировка на экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики), К8	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	425	633	523	554
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью - на наличие встроенной мебели, К9	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	425	633	523	554
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость - на выход на красную линию, К10	0%	0%	0%	0%

Отчет № 324/2

Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	425	633	523	554
Весомость, $(1/(K_{п+1}))$ аналога i-го/Сумму $(1/(K_{п+1}))$ всех аналогов %	19,90%	29,65%	24,49%	25,96%
Результат (К x С), руб.	85	188	128	144
Сумма результатов	544			
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	544			

Объяснение корректировок

Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия), К1 – применялась на основании данных «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Том 1, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород – 2014 г. Лейфер Л. А., Шегурова Д.А.

Корректировка на условия финансирования состоявшейся сделки или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия), К2 - не применялась, т.к. на основании выводов раздела Анализ рынка настоящего отчета условия рыночные.

Корректировка на продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия), К3 - не применялась, т.к. на основании выводов раздела Анализ рынка настоящего отчета условия рыночные.

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав, К4 - не применялась, т.к. все подобранные объекты аналогии соответствуют объекту оценки по данному параметру.

Корректировка на вид использования и (или) зонирование, К5 - не применялась, т.к. все подобранные объекты - аналогии соответствуют объекту оценки по данному параметру.

Корректировка на местоположение, К6 - не применялась, т.к. все подобранные объекты аналогии соответствуют объекту оценки по данному параметру

Корректировка на физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади застройки, иные характеристики, К7 – применялась для объектов - аналогов больших/меньших площади оцениваемого объекта на основании эмпирической зависимости, выведенной Власовым А. Д. и подробно описанной в разделе настоящего отчета *Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов.*

Корректировка на экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики), К8 - не применялась, т.к. все подобранные объекты - аналогии соответствуют объекту оценки по данному параметру.

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, К9 - не применялась, т.к. все подобранные объекты - аналогии соответствуют объекту оценки по данному параметру.

Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость (на фактическое физическое состояние), К10 не применялась, т.к. все подобранные объекты - аналогии соответствуют объекту оценки по данному параметру.

Поскольку объектом оценки является право аренды земельного участка, то для оценки **права аренды** застроенных и незастроенных земельных участков применяется **метод капитализации дохода**. Условие применения метода – возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого права аренды земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет величины дохода за определенный период времени, создаваемого правом аренды земельного участка при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода;
- расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем капитализации дохода, создаваемого данным правом.

Под капитализацией дохода понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода за равные периоды времени.

При оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка доход от данного права рассчитывается как разница между земельной рентой и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, за соответствующий период.

При расчете коэффициента капитализации для дохода создаваемого правом аренды земельного участка, следует учитывать безрисковую ставку отдачи на капитал, величину премии за риск, связанной с инвестированием капитала в приобретение оцениваемого права аренды; наиболее вероятный темп изменения дохода от права аренды земельного участка и наиболее вероятное изменение его стоимости.

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с нулевым или минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой используются средневзвешенные процентные ставки по ОФЗ со сроком погашения свыше 1 года, принята в размере 10,04%⁶.

Дата	Краткосрочная ставка, % годовых	Среднесрочная ставка, % годовых	Долгосрочная ставка, % годовых
01.04.2016г.	9,90	9,83	10,04

Премия за низкую ликвидность

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объекта недвижимости.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$П = (R_p \times L) / Q, \text{ где:}$$

П – премия за низкую ликвидность;

R_p - безрисковая ставка;

L- период нормальной экспозиции (принимается равным 6 месяцам);

Q- общее количество месяцев в году.

$$П = 10,04\% \times 6 / 12 = 5,02\%$$

Результаты расчета коэффициента капитализации представлены в таблице:

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	10,04%
Премия за низкую ликвидность	5,02%
Итого, %	15,06%

Исходные данные и методика расчета.

В рамках данного отчета оценивается право аренды земельного участка.

Стоимость права аренды = (Земельная рента – арендная плата) * текущая стоимость аннуитета

Ставка арендной платы определена по Постановлению Правительства Ставропольского края от 16 апреля 2008 г. №64-п *Об утверждении порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы и предоставления отсрочки (рассрочки) уплаты арендных платежей в пределах текущего финансового года за использование земельных участков, находящихся в собственности ставропольского края, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена*

для Кочубеевского района для 9 вида разрешенного использования земельного участка в размере 5 % от кадастровой стоимости земельного участка.

⁶ По данным ЦБ РФ на 01.04.2016 г

Срок аренды земельного участка установлен 10 лет. В отсутствие Договора аренды земельного участка срок аренды рассчитывается с даты передачи в залог данного объекта недвижимости.

Кадастровая стоимость земельного участка, согласно сведений публичной кадастровой карты⁷ составляет 3507122,95 руб, или 454,06 руб/кв.м.

Таблица 16. Расчет рыночной стоимости права аренды объекта оценки №5

№ п/п	Параметр	Значение
1	Ставка арендной платы (454,06*5%), руб/м ²	22,70
2	Земельная рента, руб/м ² (544 руб/м ² * 0,15)	110,34
3	Срок аренды, лет	10
4	Оставшийся срок аренды, лет.	4,2
5	Коэффициент капитализации, %	15,06%
6	Текущая стоимость аннуитета	0,557
7	Стоимость права аренды, руб/м ² ((стр 2-стр 1)* стр 6)	48,81
8	Стоимость права аренды, руб.	377 000

Определение рыночной стоимости движимого имущества сравнительным подходом

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Принцип данного подхода состоит в том, что стоимость оцениваемого объекта определяется на основе анализа цен предложения и цен спроса на объекты, идентичные объектам оценки, сложившиеся на потребительском рынке на дату проведения оценки.

Основным требованием при проведении сравнительного анализа является достоверность и достаточность полученной информации. Для того чтобы выбранная совокупность аналогов считалась статистической, она должна обладать массовостью, однородностью и наличием вариации стоимости.

Объем выборки сравниваемых аналогов должен отвечать требованию минимизации предельной ошибки оценки. Оценщиком проанализирована совокупность сопоставимых аналогов, предлагаемых к продаже за последние пол года, при этом учитывались факторы технического состояния и возраста аналогов.

В соответствии с книгой Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств/А. П.Ковалев, А. А. Кушель, В. С. Хомяков, Ю. В. Андрианов, Б. Е. Лужанский, И. В. Королев, С. М. Чемерикин.-М. :Интерреклама, 2003.-488с. можно выделить следующие методы оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств:

Метод ценовых индексов (индексирования по фактору времени)

Метод прямого сравнения с идентичным объектом

Метод прямого сравнения с аналогом

Метод направленных качественных корректировок

Метод расчета корреляционным моделям и удельным показателям.

Учитывая количественные и качественных характеристики объектов оценки, данные Анализа рынка Оценщик считает, что наиболее целесообразным будет применение для оценки транспортных средств, которыми являются объекты оценки **Метода прямого сравнения с аналогом** в рамках применения сравнительного подхода к оценке.

Метод сравнения с аналогом – один из методов сравнительного подхода, основан на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

⁷ <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Метод сравнения с аналогом предполагает:

- рынок является открытым и конкурентным
- на нем присутствует достаточное количество продавцов и покупателей, которые действуют в собственных интересах, экономически рационально, в соответствии с типичной мотивацией, обладают всей информацией и не находится под посторонним давлением
- собственность приобретается на типичных для данного сегмента рынка условиях финансирования
- собственность находится на рынке в течение разумного периода, чтобы быть доступной для потенциальных покупателей и инвесторов.

Метод сравнения с аналогом предполагает корректировку рыночных цен аналогов на выявленные различия по отдельным элементам. Поправки вносятся в цену аналога исходя из того, сколько бы стоил аналог, имея такие же характеристики, что и объект оценки.

Направленность корректировок:

- положительные - когда объект оценки лучше аналога;
- отрицательные - когда объект оценки хуже аналога.

Последовательность оценки:

1. Формирование информационной базы предложений
2. Изучение рынка, выделение сегмента, к которому относится оцениваемый объект.
3. Отбор аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.
4. Приведение ценообразующих характеристик аналогов к характеристикам оцениваемого объекта путем внесения поправок.
 - 4.1. Внесение поправки на торг
 - 4.2. Абсолютные денежные поправки (на наличие дополнительно установленного оборудования)
 - 4.3. Относительные поправки на физические характеристики (например, мощность ДВС)
 - 4.4. Относительная поправка на физическое состояние (износ)
 - 4.5. Расчет скорректированных цен каждого из аналогов.
5. Анализ приведенных цен аналогов и итоговое заключение о стоимости оцениваемого объекта.

Алгоритм расчета стоимости транспортного средства сравнительным подходом предполагает поиск информации о продажах аналогичных видов машин и оборудования на вторичном рынке.

При исследовании вторичного рынка продаж были найдены аналоги оцениваемым объектам

В качестве единицы сравнения была принята стоимость единицы машины или оборудования, что является характерным для вторичного рынка продаж движимого имущества.

При выборе объектов-аналогов учитывались следующие элементы сравнения:

- возраст (год выпуска) объекта;
- техническое состояние, комплектация;
- основные технические характеристики;
- время продажи или предложения.

Математическую модель оценки объекта оценки с использованием метода прямого сравнительного анализа продаж может быть представлена в виде следующей формулы:

где:

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

k – количество аналогов,

C_o – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

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

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

W_i – вклад i-го аналога в стоимость объекта оценки.

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

$$C_{oi} = Ц_i + \sum_{j=1}^n \Delta_{ц_{ij}}$$

где:

$Ц_i$ – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

$\Delta_{ц_{ij}}$ – корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

Поскольку сложившаяся ситуация на рынке движимого имущества не позволяет использовать информацию по сделкам, так как данная информация является закрытой, поэтому оценщик использует цены предложения (публичные оферты) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Данная информация является наиболее близкой к реальным сделкам купли-продажи, следовательно, в большей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки и Ст.435 и 437 ГК о публичной оферте.

Средняя цена предложения должна быть скорректирована, так как при покупке возможен торг, поскольку средняя цена покупки в результате торга, как правило, составляет 0,9 - 0,95 (разница между первоначальной стоимостью, выставленной продавцом, и стоимостью после уторгования составляет, как правило от 5 до 10%⁸) от средней цены предложения. В расчетах используем значение в размере 5%.

Поправочный коэффициент на техническое состояние рассчитывается по формуле:

$$K = \frac{(1 - I_0)}{(1 - I_a)}, \text{ где}$$

I_0 - износ объекта оценки.

I_a - износ объекта-аналога.

Износ - количественная мера физического старения АМТС и его элементов, достигнутого в результате эксплуатации, т.е. эксплуатационный износ. При этом как в отношении объектов оценки, так и объектов аналогов значение износа рассчитано модернизированным методом сроков жизни, включающего в себя как техническое состояние, так и год выпуска машины (оборудования).

⁸ Лекция Фоменко А.Н. – Тумаковские чтения 3.

Таблица 17. Расчет рыночной стоимости по сравнительному подходу

	Объект оценки	Объекты аналоги		
	1	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	Самоходная машина Зерноуборочный комбайн марки NEW HOLLAND CX 8080, 2007 года выпуска, гос. рег. знак 9620СК-26	New Holland CX 8080	New Holland CX 8080	New Holland CX 8080
Инв./Рег.№				
Год выпуска	2007	2009	2009	2008
Техническое состояние (экспертно)	Условно-пригодное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Дополнительная комплектация	нет	нет	нет	
Цена предложения Ці, руб		9 500 000	10 500 000	8 700 000
Источник информации		контакт. тел: 8-918-558-9937 (http://ehkskavator.ru/it-em/260391)	контакт. тел: 8-918-521-0630 (http://agrarnik.ru/kupit/kombajn-new-holland-cx8080-68609/)	контакт. тел: 8-918-436-6653 (http://agrarnik.ru/kupit/zernouborochnyj-kombajn-new-holland-cx8080-58517/)
Коэффициент приведения по мощности двигателя		1,00	1,00	1,00
Приведенная ст-ть объекта, руб.		9 500 000	10 500 000	8 700 000
Группа	Сельскохозяйственные машины и оборудование			
Категория	Комбайны зерноуборочные			
Шифр	45700			
Срок эксплуатации, Тхр, лет	9	7	7	8
Нормативный срок службы, Тсс, лет	10	10	10	10
Тех состояние	Условно-пригодное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Экспертный износ, %	70,0%	40,0%	30,0%	40,0%
Скидка на торг, %	-5,00%			
Скорректированная цена предложения, руб.		9 025 000	9 975 000	8 265 000
Поправка на возраст		-20%	-20%	-10%
Ст-ть объекта с учетом возраста, руб.		7 220 000	7 980 000	7 438 500
Коэффициент корректировки по износу, %		-50,0%	-57,1%	-50,0%
Скорректированная стоимость, руб.		3 610 000	3 420 000	3 719 250
Проверка выборки, разброс менее 30%		-1%	5%	-4%
Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	3 583 100			

Удельный вес недвижимости определялся пропорционально площади в едином объекте недвижимости за вычетом прав на земельный участок.

Таблица 18. Анализ результатов сравнительного подхода

	<i>Наименование Объекта оценки</i>	<i>Удельный вес, %</i>	<i>Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.</i>
1	Здание котельной, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 26:15:151250:0124:4906/79:1000/В, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 380,5 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	29,3%	1 203 927
2	Здание сторожки, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 26:15:151250:0124:4906/79:1000/Г, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 9,7 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	0,7%	30 691
3	Здание сторожки, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 0124:4906/79:1000/Д, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 35,8 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	2,8%	113 274
4	Склад мастерских, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 26:15:151250:0124:4906/79:1000/Б, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 752,8 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	58,0%	2 381 908
5	Земельный участок площадью, функционально обеспечивающей находящиеся на ней закладываемые объекты недвижимости 7 724 кв. м, кадастровый номер 26:15:151250:124	9,2%	377 000
	ИТОГО НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО	100%	4 106 800
6	Самоходная машина Зерноуборочный комбайн марки NEW HOLLAND CX 8080, 2007 года выпуска, гос. рег. знак 9620СК-26	-	3 583 100
7	Комплект оборудования для производства стеновых сэндвич-панелей до 7-ми метров	-	Обоснованно не применялся
8	Комплект оборудования для производства стеновых сэндвич-панелей до 6-ми метров	-	Обоснованно не применялся
9	Комплект оборудования для каркасно-панельного домостроения	-	Обоснованно не применялся
	ИТОГО ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО		3 583 100
	ВСЕГО		7 689 900

ВЫВОД: стоимость объектов оценки, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки составляет:

7 689 900 (Семь миллионов шестьсот восемьдесят девять тысяч девятьсот) рублей.

9.4. Доходный подход

Обоснование отказа от применения от доходного подхода для объектов оценки №6-9

В соответствии с п.15 ФСО №10 При применении доходного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения:

доходный подход при оценке машин и оборудования может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу).

Данное положение для целей настоящей оценки невыполнимо, поэтому Оценщик принял решение об отказе от применения от доходного подхода к оценке объектов оценки №6-9.

Обоснование применения доходного подхода для объектов оценки №1-5

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

В соответствии с п. 16 ФСО №1 Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Поскольку на момент проведения оценки Оценщик располагал такой информацией на основе проанализированных рыночных данных, то принял решение о возможности применения доходного подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки.

Выбор метода расчетов в рамках применения доходного подхода

Подход сточки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости исходя, из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость, другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги, в обмен на право получать будущий доход от сдачи ее в аренду и от последующей продажи.

В соответствии с п. 17 ФСО №1 В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

В соответствии с п. 23 д ФСО №7 к доходному подходу относятся следующие методы:

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

- **метод дисконтирования денежных потоков** применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

- **метод капитализации по расчетным моделям** применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Настоящий подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость.

Доходный метод основывается на предпосылке, что недвижимость используется наиболее эффективно, то есть при этом извлекается наивысший доход. Подобная посылка предполагает применение Принципа наиболее эффективного использования. В данном случае Оценщик считает наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта – его текущее использование.

На основании анализа характеристик объекта оценки Оценщик считает наиболее эффективным использованием объектов оценки - в качестве сдаваемых площадей для ведения коммерческой деятельности, поэтому Оценщик принял решение о применении метода прямой капитализации.

Метод прямой капитализации.

Данный метод применяется в тех случаях, когда имеется достаточное количество данных для оценки дохода, доход с недвижимости является стабильным или по крайней мере ожидается, что текущие денежные доходы приблизительно будут равны будущим или темпы их роста умеренны. Преимущество данного метода заключается в том, что он отражает рыночную конъюнктуру.

Практическое применение метода капитализации предусматривает следующие основные этапы:

1. Анализ финансовой отчетности, её нормализация и трансформация.
2. Выбор величины прибыли, которая будет капитализирована.
3. Расчет адекватной ставки капитализации.
4. Определение величины стоимости.

Стоимость объекта недвижимости определяется по формуле:

$$V = I/R, \quad (24)$$

где: *V* – стоимость объекта недвижимости

I – периодический доход. (Годовой доход определен исходя из рыночных арендных ставок).

R - коэффициент капитализации.

Расчет ожидаемого чистого операционного дохода (ЧОД).

Существуют следующие уровни дохода:

- ПВД (потенциальный валовой доход);
- ДВД (действительный валовой доход);
- ЧОД (чистый операционный доход).

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

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

$$ПВД = S_n * A_m, \quad (25)$$

где: *S_n* – полезная площадь, кв.м;

A_m – арендная ставка за 1 кв.м, руб.

Таблица 19. Расчет арендной ставки для сдачи основных площадей

Местоположение	Ставропольский край, Невинномысск Адрес р-н Центр, Екатерининское шоссе, 2	Ставропольский край, Невинномысск Адрес р-н ПРП, Ставропольский край, г. Невинномысск, промзона	Ставропольский край, Невинномысск Адрес р-н ПРП, г.Невинномысск	Ставропольский край, Невинномысск Адрес р-н Центр, Монтажная 10	Ставропольский край, Невинномысск Адрес Первомайская д.66 а
Источник информации	https://www.avito.ru/nevinnomyssk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_sklad_ekaterinovskoe_shosse_2_237317650	https://www.avito.ru/nevinnomyssk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdayutsya_v_arendu_termopomescheniyaplodoovoschnaya_baza_401831552	https://www.avito.ru/nevinnomyssk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ili_sdam_v_arendu_proizvodstvo_gotovyy_biz_223026916	https://www.avito.ru/nevinnomyssk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvo_montazhnaya_10_78546176	https://www.avito.ru/nevinnomyssk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_100_kv._m_632_929165
Площадь, кв. м	422	3 456			100
Цена, руб.					20000
Цена руб./кв. м в мес.	90	110	100	100	200
Коррекция на этажность	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки	90	110	100	100	200
Коррекция на состояние отделки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки	90	110	100	100	200

Скидка на торг, %	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Стоимость с учетом корректировки	77	94	85	85	170
Средняя рыночная стоимость ставки арендной платы, руб./кв.м	102				

Объяснение корректировок:

Корректировка на этажность - не применялась, т.к. все подобранные объекты аналоги соответствуют объекту оценки по данному параметру.

Корректировка на состояние отделки - не применялась, т.к. все подобранные объекты аналоги соответствуют объекту оценки по данному параметру.

Корректировка на торг, % - произведена для всех объектов - аналогов на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода»* Том 1, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород – 2014 г. под общей редакцией Лейфер Л. А.

Эксплуатационные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Они подразделяются на постоянные, величина которых не зависит от степени загруженности здания пользователями (подходный налог, налоги на имущество, арендная плата на землю), и переменные - зависящие от степени загрузки здания (оплата электроэнергии, воды, и др.) Постоянные эксплуатационные расходы обычно несет владелец объекта, а переменные расходы возлагаются на арендатора.

Потенциальный валовой доход - это доход, приносимый недвижимостью при 100 % загрузке площадей, предназначенных для сдачи в аренду, до вычета эксплуатационных затрат. Прочие доходы - это доходы, получаемые от функционирования недвижимости сверх арендных платежей. Возможны потери арендной платы от вакансий и недосбора платежей, например вследствие смены арендаторов, нарушения графика арендных платежей, неполной занятости площадей. Потери иногда оцениваются в виде коэффициента недоиспользования, определяемого как отношение потерь арендной платы от вакансий и неплатежей к величине потенциального валового дохода. Определение действительного валового дохода основывается на оценке потерь от неполной загрузки объекта недвижимости и иных потерь на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости.

Чистый операционный годовой доход равен действительному валовому доходу за вычетом эксплуатационных расходов за год. Это чистый доход на всю сумму физических, или финансовых или правовых интересов. Капитализируя этот доход, получаем стоимость объекта недвижимости.

Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы} \quad (25)$$

Обычно потери выражают в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Потери рассчитываются по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном рынке, т.е. за основу берется рыночный показатель. Но это возможно только в условиях наличия значительной информационной базы по сопоставимым объектам.

Для вычисления коэффициента недозагрузки, Оценщик использовал данные Справочника оценщика недвижимости. Доходный подход Том 2. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород – 2014 г. Лейфер Л. А., Шегурова Д.А.

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год (за исключением амортизационных отчислений):

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР} \quad (26)$$

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

Операционные расходы принято делить на:

- условнопостоянные;
- условнопеременные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резервы.

К условнопостоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.

К условнопеременным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- коммунальные;
- на содержание территории;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- расходы по обеспечению безопасности;
- расходы на управление (обычно принято определять величину расходов на управление в процентах от действительного валового дохода) и т.д.

Операционные расходы приняты на основании данных Справочника оценщика недвижимости Том 2 Доходный подход. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород – 2014 г. Лейфер Л. А., Шегурова Д.А.

Расчет ставки дисконтирования по модели кумулятивного построения

Ставка дисконтирования определяется как средняя норма прибыли, которую инвесторы ожидают получить на капиталовложения в схожие объекты в условиях данного рынка. Поскольку норма прибыли прямо пропорциональна риску, ставка дисконтирования прямо зависит от того, насколько высоко средний уровень риска, связанный с вложением средств в покупку данной недвижимости. Чем выше уровень риска, тем больше ставка дисконтирования и соответственно меньше стоимость будущих доходов. При расчете ставки дисконтирования следует учитывать, что она рассматривается как нижний предельный уровень доходности вложений, при котором инвестор допускает возможность вложений своих средств в данный объект, учитывая, что имеются альтернативные вложения, предполагающие получение дохода с той или иной степенью риска. Для расчета ставки дисконтирования используется несколько методик, наиболее предпочтительными из которых являются модель оценки капитальных активов и метод кумулятивного построения.

Модель кумулятивного построения подразумевает оценку определенных факторов, порождающих риск недополучения запланированных доходов, а также позволяет вносить специальные поправки на различия между потоками доходов от недвижимости и прочими доходными потоками.

Таким образом, ставка дисконтирования по модели кумулятивного построения включает:

- безрисковую норму доходности;
- норму доходности, покрывающую несистематические риски, характерные для оцениваемого объекта.

Формула определения коэффициента капитализации методом кумулятивного построения имеет следующий вид:

$$K = R_0 + \sum_{n=1}^j R_j + R_n + R_{in} + n_k, \quad (27)$$

где K – коэффициент капитализации;

R_0 – безрисковая ставка дохода;

R_j – премия за риск по j -му фактору риска;

j – количество факторов риска;

R_n – премия на низкую ликвидность;

R_{in} – премия за качество менеджмента;

n_k – норма возврата на капитал.

Определение очищенной от риска нормы дохода (безрисковая ставка)

Безрисковая ставка (r_f) которая берется на уровне дохода по правительственным облигациям со сроком погашения свыше года, таким требованиям удовлетворяет облигации федерального займа (ГКО-ОФЗ), доходность которых по данным сайта <http://www.sbrf.ru>:

Таблица 20.

<i>Дата</i>	<i>Краткосрочная ставка, % годовых</i>	<i>Среднесрочная ставка, % годовых</i>	<i>Долгосрочная ставка, % годовых</i>
01.04.2016г.	9,90	9,83	10,04

Премия за риск вложения в объекты недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематический и несистематический риски, ко второму – статичный и динамичный.

Премия за риск вложений определена **экспертным методом**.

Ниже указаны основные виды систематических и несистематических рисков, которые могут оказать влияние на развитие ситуации на рынке купли-продажи и аренды недвижимости. Степень вероятности риска рассматривается по десятибалльной шкале. Чем выше значение риска в таблице, тем более вероятным предполагается риск его наступления для оцениваемого объекта.

К **систематическим рискам** относятся:

- *Ухудшение общей экономической ситуации.* Данный риск учитывает возможный рост инфляции, несопоставимый с возможным увеличением арендной ставки, предполагаемой на прогнозный период. Падение ставки арендных платежей также может быть вызвано снижением деловой активности в стране в целом, изменением структуры спроса на аренду и покупку недвижимости.
- *Изменение федерального или местного законодательства.* Данный вид риска связан в первую очередь с земельными отношениями, т.е. возникновением трудностей при продлении договора аренды на земельный участок, на котором расположен объект недвижимости. Изменения в законодательстве могут быть связаны с увеличением арендных и налоговых платежей, повышением процентной ставки кадастровой стоимости для выкупа земельного участка, а также другими аспектами, связанными с налогообложением объектов недвижимого имущества.
- *Тенденции развития экономики в регионе.* На изменение степени риска вложения финансовых капиталов в рынок недвижимости оказывают влияние тенденции развития экономики в регионе, отражающие общие тенденции экономики страны. Однако, экономика в регионах развивается гораздо более медленными темпами, чем экономика страны в целом. Особенно большое влияние данный риск оказывает на принятие решений об инвестировании средств в депрессивные и дотационные регионы.

Несистематические риски чаще всего связаны с самими объектам и поддаются корректировке:

- *Ускоренный износ здания.* Данный риск учитывает все виды износа здания, в том числе физический, функциональный и внешний. При этом для недвижимости с различным функциональным назначением различно влияние каждого из видов

износа. Так, на стоимость производственного здания в первую очередь влияет физический износ, т.к. у зданий данного назначения велика нагрузка на перекрытия, усиленная вибрация приводит к необходимости дополнительного обслуживания межпанельных швов и т.п. Для офисных и торговых зданий особое значение приобретает функциональный износ, а именно: несоответствие характеристик здания современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках данного типа имущества (несовременная конструкция, дизайн, устаревшая технология и связанные с этим факторы).

- *Неполучение арендных платежей.* Данный риск учитывает вероятность неполучения арендных платежей арендодателем при возникновении финансовых трудностей у арендатора, в силу которых он не может полностью или частично оплатить арендные платежи, эксплуатационные и коммунальные расходы, либо при недобросовестном отношении арендатора к своим обязательствам по уплате арендных платежей в соответствии с договором аренды.
- *Недостаточно эффективное управление проектом.* В рамках системы профессионального управления недвижимостью происходит разграничение функций Собственника и Управляющего. За Собственником остаются функции принятия стратегических решений и функции контроля качества управления. Функции оперативного управления объектами недвижимости делегируются специализированным управляющим компаниям. При условии наличия на рынке недвижимости превышения предложения над спросом, возникает необходимость гораздо более серьезного подхода к вопросу управления объектом недвижимости.
- *Наличие избыточных площадей.* Данный риск связан с наличием на рынке большого количества аналогичных объектов, которые не могут быть сданы в аренду по причине превышения спроса. Также данный риск отражает и наличие избыточных площадей на самом объекте, затрудняющих одновременную 100% сдачу в аренду всех его площадей. Данные факторы не могут не сказаться на доходности объекта оценки.
- *Ухудшение транспортной доступности объекта.* Данный вид риска указывает, насколько обеспечен объект оценки транспортной инфраструктурой и вероятно ли наступление в будущем ситуации, когда транспортная доступность ухудшится, например как следствие проведения ремонтных работ на дорогах, путепроводах, разветвления нового строительства и др.
- *Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой.* При оценке потенциала объекта и рискованности вложения в него денежных средств необходимо рассмотреть вопрос о возможности обеспечения его всеми видами инженерных коммуникаций, в том числе водоснабжением, отоплением, электроснабжением, телефонной связью и др. Чем выше риск возможности неполучения какого-либо вида благоустройства, тем выше расценивается риск вложения в объект оценки.
- *Ухудшение коммерческого потенциала объекта.* Данный риск связан, прежде всего, с тем, что планируемое увеличение предложения на рынке недвижимости неизбежно приведет к снижению ставки аренды и стоимости 1 кв.м. Особенно актуально это при условии, если соотношение спроса и предложений на недвижимость достигло равновесия или предложение превышает спрос. Данное равновесие предполагает проектирование и строительство более качественных продуктов, более жесткую конкурентную борьбу среди девелоперов и консультантов по недвижимости, занимающихся маркетингом проектов.

Премия за риск вложений в оцениваемый объект, определена методом суммирования и представлена ниже в таблице.

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
1. Ухудшение общей экономической ситуации	динамический			1							
2. Тенденции развития экономики в регионе	динамический		1								
3. Изменение федер. и местного законодательства	динамический	1									
Несистематический риск											

1. Неполучение арендных платежей	статический			1							
2. Ускоренный износ имущества	статический				1						
3. Недостаточно эффективное управление проектом	динамический					1					
4. Наличие избыточных площадей	динамический				1						
5. Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамический			1							
6. Ухудшение транспортной доступности объекта	динамический			1							
7. Ухудшение коммерческого потенциала объекта	динамический		1								
Количество наблюдений		1	2	4	2	1	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		1	4	12	8	5	0	0	0	0	0
Сумма баллов		30									
Количество факторов		10									
Среднее значение риска		3									

Премия за низкую ликвидность. Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже Объекта.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$П = (R_p \times L) / Q, \text{ где:}$$

П – премия за низкую ликвидность;

R_p - безрисковая ставка;

L- период нормальной экспозиции (принимается равным 6 месяцам)

Q- общее количество месяцев в году.

$$П = 10,04\% \times 6 / 12 = 5,02\%$$

Премия за инвестиционный менеджмент – чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют.

Величина данной премии в подавляющем большинстве отчетов рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение – 1 %;
- значение ниже среднего – 2 %;
- среднее значение – 3 %;
- значение выше среднего – 4 %;
- высокое значение – 5 %.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное перепрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости.

Мотивация величины применяемых к недвижимости премий, используемых практикующими оценщиками приведена в таблице:

Шкала премий за риск инвестирования в недвижимость

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1 %)		

Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс A++, класс AAA, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством «Эксперт-Ра»)	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс А, А+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством «Эксперт-Ра»)	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством («Эксперт- Ра»)	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного кадрового потенциала в данной сфере
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление
Высокое значение (5%)		
Риски не застрахованы	Объект относится к специализированной недвижимости, недвижимости специального назначения или специальной конструкции, которая имеет крайне ограниченный рынок или вообще такового не имеет (мосты, путепроводы, специализированные производства)	Объект используется для своих нужд, сдача в аренду не предусмотрена

Данный риск для объекта оценки принимаем в размере 2%.

Результаты расчета ставки дохода на капитал:

Таблица 21

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	10,04

Показатель	Значение
Риск инвестиций	3,0
Премия за низкую ликвидность	5,02
Премия за инвестиционный менеджмент	2
Итого, %	20,06%

Норма возврата капитала показывает годовую величину возмещения средств, вложенных в объект недвижимости в том случае, если по каким-либо причинам прогнозируется потеря этих средств (полностью или частично) в период владения имуществом.

Норма возврата капитала определяется тремя методами:

Метод Ринга определяет ставку капитализации по норме отдачи и линейному фонду возмещения, т.е. предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом.

$$R_o = Y_o + \frac{1}{n}, \text{ где:}$$

Y_o – ставка дисконтирования;

n – время амортизации, исчисляемое в годах.

Метод Инвуда предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли на инвестиции. При этом в уравнении Эллвуда $\Delta = -1$ и фонд возмещения должен учесть возврат всего первоначального капитала.

$$R_o = Y_o + sff(Y_o, t), \text{ где:}$$

Y_o – ставка дисконтирования;

sff, Y_o, t – фактор фонда возмещения.

Метод Хоскольда предполагает, что инвестор не располагает доступными вариантами для реинвестирования по ставке, равной ставке на первоначальные инвестиции. Чтобы обезопасить возврат своих средств, инвестор формирует фонд возмещения, реинвестируя по минимальной из возможных ставок. В этом и заключается допущение Хоскольда – фонд возмещения формируется по «безрисковой» ставке.

$$R_o = Y_o + sff(I, n), \text{ где}$$

R_o – коэффициент капитализации для здания;

Y_o – ставка дисконтирования;

$sff(I, n)$ – фактор фонда возмещения;

I – безрисковая ставка;

n – оставшийся срок экономической жизни здания.

В рамках данного отчета коэффициент капитализации определялся по методу Ринга.

Таблица 22. Расчет ставки капитализации

Ставка дохода на инвестиции	Норма возврата, %	Ставка капитализации, %
20,06%	1,11	21,17%

Таблица 23. Расчет рыночной стоимости объектов оценки №1-5 доходным подходом

Объект оценки	Производственно- складская база
---------------	---------------------------------

Местонахождение:	Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а
-------------------------	--

Наименование	Ед. изм.	Обозначение	Значение
Арендуемая площадь	кв.м		1178,8
Стоимость аренды объекта оценки, (руб./кв.м в месяц)	р/кв.м		102
Ставка арендной платы, руб./кв.м в год	р/кв.м		120 238
Потенциальный валовый доход	р/год	<i>I_{pg}</i>	1 442 851
Убытки от вакансий и неплатежей, %	%/год	<i>Кнед</i>	21%
Эффективный валовый доход	р/год	<i>0</i>	1 139 852
Операционные расходы, %	%/год	<i>OE</i>	20%
Чистый операционный доход		<i>Io = Ieg - OE</i>	911 882
Коэффициент капитализации		<i>Rкап</i>	21,17%
Рыночная стоимость объекта, с з/у, руб.	руб	<i>Vo=Io/Rкап</i>	4 307 425

Рыночная стоимость объектов недвижимости в рамках доходного подхода рассчитана исходя из удельного веса вклада их стоимостей в единый объект недвижимости, рассчитанный в главе «Сравнительный подход».

Таблица 24. Анализ результатов доходного подхода

	<i>Наименование Объекта оценки</i>	<i>Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.</i>
1	Здание котельной, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 26:15:151250:0124:4906/79:1000/В, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 380,5 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	1 262 741
2	Здание сторожки, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 26:15:151250:0124:4906/79:1000/Г, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 9,7 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	32 191
3	Здание сторожки, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 0124:4906/79:1000/Д, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 35,8 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	118 807
4	Склад мастерских, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 26:15:151250:0124:4906/79:1000/Б, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 752,8кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	2 498 269
5	Земельный участок площадью, функционально обеспечивающей находящиеся на ней закладываемые объекты недвижимости 7 724 кв. м, кадастровый номер 26:15:151250:124	395 417
	ИТОГО НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО	4 307 425

	<i>Наименование Объекта оценки</i>	<i>Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.</i>
6	Самоходная машина Зерноуборочный комбайн марки NEW HOLLAND CX 8080 2007 года выпуска, гос. рег. знак 9620СК-26	Обоснованно не применялся
7	Комплект оборудования для производства стеновых сэндвич-панелей до 7-ми метров	Обоснованно не применялся
8	Комплект оборудования для производства стеновых сэндвич-панелей до 6-ми метров	Обоснованно не применялся
9	Комплект оборудования для каркасно-панельного домостроения	Обоснованно не применялся
	ИТОГО ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО	0
	ВСЕГО	4 307 425

ВЫВОД: стоимость объектов оценки, рассчитанная доходным подходом по состоянию на дату оценки составляет:

4 307 425 (Четыре миллиона триста семь тысяч четыреста двадцать пять) рублей.

10. СОГЛАСОВАНИЕ ВЕЛИЧИН СТОИМОСТИ, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗНЫМИ ПОДХОДАМИ

10.1. Описание процедуры согласования

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов и сведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они отражают объективное состояние рынка, насколько полная и достоверная информация получена при применении каждого подхода. Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем достигается цель оценки.

В соответствии с п. 25 ФСО 1 в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Возможные границы интервала рыночной стоимости, для сегмента рынка недвижимости «Низкокласные производственно- складские объекты Неактивный рынок», в котором на основании Рекомендаций по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7). Часть. 1. Под общей ред. Лейфер Л. А. Н. Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, составляет:

Таблица 25. Качественный и количественный анализ неопределенности при применении подходов к оценке (применяется только для объектов недвижимости)

Наименование Объекта оценки	Значение	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Производственно- складская база, расположенная по адресу: Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	расчетное значение	не применялся	4 106 800	4 307 425
	Полуширины интервала	-	17,50%	20,50%
	Максимальное значение	-	4 825 490	5 190 448
	Минимальное значение	-	3 388 110	3 424 403

Вывод:

Как видно из представленных данных области результатов оценки для объектов, в интервалах неопределенности пересекаются, поэтому и расхождение между результатами можно считать несущественными.

10.2. Выбор используемых весов

В соответствии с Методическими рекомендациями по согласованию результатов, полученных разными подходами (ССО РОО 04-070-2014) при оценке недвижимого имущества следует проводить различие между специализированными и неспециализированными объектами имущества. При этом неспециализированные объекты имущества могут как являться инвестиционными (доходоприносящими), так и заниматься, по преимуществу, собственниками. Инвестиционные объекты имущества, как правило, подлежат приоритетной оценке в рамках доходного подхода, в то время как категории объектов, по преимуществу занимаемые собственниками, обычно оцениваются на основе сравнительного подхода.

Таблица 26. Рекомендации по приоритетному применению подходов к оценке различных видов недвижимого имущества

<i>Категория недвижимого имущества</i>	<i>Приоритетный подход</i>	<i>Подкрепляющий подход</i>
Квартиры и иные встроенные жилые или офисные помещения	Сравнительный (метод попарных сравнений продаж, метод регрессионного анализа)	Доходный подход (метод капитализации арендной платы или чистого операционного дохода)
Отдельно стоящие офисные здания	Доходный (метод капитализации чистого операционного дохода или анализ аренд на основе ДДП) или сравнительный	Сравнительный/доходный, или – в случае оценки новых объектов – затратный (метод амортизированных затрат замещения)
Промышленно-складские комплексы	Сравнительный	Доходный, или – в случае оценки новых объектов – затратный (метод амортизированных затрат замещения)
Связанное с торговлей имущество	Доходный (метод капитализации нормализованной валовой прибыли (ЕВITDA))	Сравнительный или – в случае оценки новых объектов – затратный (метод амортизированных затрат замещения)
Специализированное имущество (складское, производственное, объекты в государственном секторе и пр.)	Затратный подход (метод амортизированных затрат замещения).	Оценка в альтернативных видах использования (девелоперские оценки, в т.ч. на основе анализа ДДП).

Обобщение полученных результатов выполнено оценщиком с применением **метода «согласования по критериям»**. Для определения весовых коэффициентов различных подходов данным методом используется четыре объективных критерия, выбранные на усмотрение оценщика, которыми описываются отдельные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей оценки конкретного объекта.

Расчет «весов» использованных методов проводится в несколько этапов:

1) строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваивается четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями (критериев больше, следовательно, и баллов больше);

2) определяется сумма баллов каждого подхода, затем – использованных подходов;

3) по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов определяется расчетный вес подхода, процентах;

4) расчетные веса подходов **округляются**.

Значения баллов для каждого подхода

- 0 баллов - не соответствует
- 1 балла - недостаточно соответствует
- 2 балла - условно соответствует
- 3 балла - соответствует
- 4 балла - полностью соответствует

Таблица 27. Определение весов по подходам для объектов оценки №1-5

<i>Переменные</i>	<i>Затратный подход</i>	<i>Сравнительный подход</i>	<i>Доходный подход</i>
Критерий 1 - Достоверность и точность результатов	0	4	3
Критерий 2 - Соответствие подхода виду стоимости	0	4	3
Критерий 3 - Соответствие ожиданиям продавца и покупателя	0	4	3
Критерий 4 - Соответствие существенным ценообразующим факторам	0	4	2
Применение подхода	Нет	Да	Да
Сумма баллов для подхода	0	16	11
Общая сумма баллов	27		
Округленный вес подхода, %	0%	60%	40%

Применяя рассчитанный рейтинг доверия к каждому из применяемых подходов, рассчитаем итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки №1-5:

Таким образом, вес подходов следующий:

Затратный – 0%

Сравнительный – 60 %

Доходный – 40 %

Таблица 28. Определение весов по подходам для объектов оценки №6

<i>Переменные</i>	<i>Затратный подход</i>	<i>Сравнительный подход</i>	<i>Доходный подход</i>
Критерий 1 - Достоверность и точность результатов	4	4	0
Критерий 2 - Соответствие подхода виду стоимости	3	4	0
Критерий 3 - Соответствие ожиданиям продавца и покупателя	1	4	0
Критерий 4 - Соответствие существенным ценообразующим факторам	2	4	0
Применение подхода	Да	Да	Нет
Сумма баллов для подхода	10	16	0
Общая сумма баллов	26		
Округленный вес подхода, %	40%	60%	0%

Применяя рассчитанный рейтинг доверия к каждому из применяемых подходов, рассчитаем итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки №6:

Таким образом, вес подходов следующий:

Затратный – 40%

Сравнительный – 60 %

Доходный – 0 %

Для объектов оценки № 7-9 вес используемого подхода принят в размере 100%.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$V = V_1 \cdot Q_1 + V_2 \cdot Q_2 + V_3 \cdot Q_3$$

где V – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V1, V2, V3 – стоимость объекта, определенная с использованием затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно, руб.;

Q1, Q2, Q3 – средневзвешенное значение достоверности затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно.

Таким образом, в процессе проведения оценочных работ Оценщик, получил следующие результаты рыночной стоимости объектов оценки в рамках принятых в настоящем отчете подходов:

Таблица 29. Согласование результатов оценки

	<i>Наименование Объекта оценки</i>	<i>Площадь, кв. м</i>	<i>Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.</i>	<i>Вес подхода</i>	<i>Рыночная стоимость по сравнительно му подходу, руб.</i>	<i>Вес подхода</i>	<i>Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.</i>	<i>Вес подхода</i>	<i>Итоговая величина рыночной стоимости, руб.</i>
1	Здание котельной, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 26:15:151250:0124:4906/79:1000/В, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 380,5 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	380,5	Обоснованно не применялся	0	1 203 927	60 %	1 262 741	40 %	1 227 500
2	Здание сторожки, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 26:15:151250:0124:4906/79:1000/Г, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 9,7 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	9,7	Обоснованно не применялся	0	30 691	60 %	32 191	40 %	31 300
3	Здание сторожки, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 0124:4906/79:1000/Д, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 35,8 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	35,8	Обоснованно не применялся	0	113 274	60 %	118 807	40 %	115 500
4	Склад мастерских, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 26:15:151250:0124:4906/79:1000/Б, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 752,8 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	752,8	Обоснованно не применялся	0	2 381 908	60 %	2 498 269	40 %	2 428 500
5	Земельный участок площадью, функционально обеспечивающей находящиеся на ней закладываемые объекты недвижимости 7 724 кв. м, кадастровый номер 26:15:151250:124	7 724,0	Обоснованно не применялся	0	377 000	60 %	395 417	40 %	384 400
	ИТОГО НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО	1 178,8			4 106 800		4 307 425		4 187 200
6	Самоходная машина зерноуборочный комбайн марки NEW HOLLAND CX 8080 2007 года выпуска, гос. рег. знак 9620СК-26		5 074 560	40%	3 583 100	60 %	Обоснованно не применялся	0	4 164 000
7	Комплект оборудования для производства стеновых сэндвич-панелей до 7-ми метров		1 608 540	100%	Обоснованно не применялся	0	Обоснованно не применялся	0	5 075 000

	<i>Наименование Объекта оценки</i>	<i>Площадь, кв. м</i>	<i>Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.</i>	<i>Вес подхода</i>	<i>Рыночная стоимость по сравнительно му подходу, руб.</i>	<i>Вес подхода</i>	<i>Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.</i>	<i>Вес подхода</i>	<i>Итоговая величина рыночной стоимости, руб.</i>
8	Комплект оборудования для производства стеновых сэндвич-панелей до 6-ми метров		3 474 637	100%	Обоснованно не применялся	0	Обоснованно не применялся	0	1 609 000
9	Комплект оборудования для каркасно-панельного домостроения		5 074 560	100%	Обоснованно не применялся	0	Обоснованно не применялся	0	3 475 000
	ИТОГО ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО		15 192 210		3 583 100		0		14 323 000
	ВСЕГО				7 689 900		4 307 425		18 510 200

ВЫВОДЫ:

Результаты анализа информации, имеющейся в распоряжении оценщика, позволяют сделать вывод о том, что рекомендуемая итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого имущества, полученная с применением затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке объекта, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, по состоянию на дату оценки, составляет:

18 510 200 (Восемнадцать миллионов пятьсот десять тысяч двести) рублей

№п/п	Наименование Объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
1	Здание котельной, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 26:15:151250:0124:4906/79:1000/В, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 380,5 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	1 227 500
2	Здание сторожки, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 26:15:151250:0124:4906/79:1000/Г, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 9,7 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	31 300
3	Здание сторожки, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 0124:4906/79:1000/Д, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 35,8 кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	115 500
4	Склад мастерских, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 26:15:151250:0124:4906/79:1000/Б, назначение объекта – нежилое здание, площадь – 752,8кв.м, адрес – Ставропольский край, Кочубеевский район, село Кочубеевское, переулок Заводской, 77а	2 428 500
5	Земельный участок площадью, функционально обеспечивающей находящиеся на ней закладываемые объекты недвижимости 7 724 кв. м, кадастровый номер 26:15:151250:124	384 400
ИТОГО НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО		4 187 200
6	Самоходная машина зерноуборочный комбайн марки NEW HOLLAND CX 8080, 2007 года выпуска, гос. рег. знак 9620СК-26	4 164 000
7	Комплект оборудования для производства стеновых сэндвич-панелей до 7-ми метров	5 075 000
8	Комплект оборудования для производства стеновых сэндвич-панелей до 6-ми метров	1 609 000
9	Комплект оборудования для каркасно-панельного домостроения	3 475 000
ИТОГО ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО		14 323 000
ВСЕГО		18 510 200

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества, при этом следует иметь в виду, что в соответствии со ст. 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ: «Рыночная стоимость, определенная в отчете, является *рекомендуемой* для целей совершения сделки в течение *шести* месяцев с даты составления отчета».

Оценщик

Гридина О. А.