

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ГРАНТ ОЦЕНКА»**

ОТЧЕТ № 029-16/И

об оценке рыночной стоимости движимого и недвижимого
имущества, принадлежащего на праве собственности
ООО «Торгмаг»

Дата определения рыночной
стоимости:

21 июля 2016 г.

Дата составления отчета:

03 октября 2016 г.

Заказчик оценки:

ООО «Торгмаг»

Исполнитель:

ООО «Грант Оценка»

Екатеринбург, 2016

ОГЛАВЛЕНИЕ

| | |
|--|-----------|
| ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО | 3 |
| 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ | 4 |
| 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ..... | 4 |
| 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 7 |
| 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ | 7 |
| 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 11 |
| 2.1. ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ | 11 |
| 2.2. ОПИСАНИЕ ПРАВОВОГО ПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 11 |
| 2.3. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 11 |
| 2.4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ | 16 |
| 3. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ | 30 |
| 3.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ | 30 |
| 3.2. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 31 |
| 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ | 35 |
| 4.1. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ..... | 35 |
| 4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СУММЫ ЗАТРАТ НА СОЗДАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ..... | 37 |
| 4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ..... | 41 |
| 4.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ | 43 |
| 5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ КВАРТИР | 46 |
| 5.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 46 |
| 5.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ДАННОЙ РАБОТЫ | 47 |
| 5.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ КВАРТИР СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ | 48 |
| 6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ | 63 |
| 6.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 63 |
| 6.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ДАННОЙ РАБОТЫ | 64 |
| 6.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ | 64 |
| 6.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ..... | 70 |
| 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 78 |
| 8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 83 |
| 9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ | 84 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ | 85 |

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ГРАНТ ОЦЕНКА»

*Страховой полис ООО "ЦСО" серия 660 00 №ОО-0006024/15 от 18.11.2015
Адрес местонахождения: 620072, г. Екатеринбург, ул. В. Высоцкого, 6-199*

03 октября 2016 г.

*Конкурсному управляющему
ООО «Торгмаг»
г-ну Артемову О.И.*

Уважаемый Олег Иванович!

В соответствии с Договором № 029-16/И от 21 июля 2016 г. оценщиками ООО «Грант Оценка» произведена оценка рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «Торгмаг».

Целью оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки.

Задача оценки – для продажи с торгов (установления начальной цены торгов) в ходе конкурсного производства.

Оценка произведена по состоянию на 21 июля 2016 года.

В результате проведенных исследований и расчетов оценщики пришли к следующему выводу: рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

**54 227 000 (Пятьдесят четыре миллиона двести двадцать семь тысяч)
рублей**

Работа выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98г., Федерального стандарта оценки (ФСО №1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N297, Федерального стандарта оценки (ФСО №2), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N298, Федерального стандарта оценки (ФСО №3), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299, Федерального стандарта оценки (ФСО №7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611, Федерального стандарта оценки (ФСО №10), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2016 г. N 328, а также стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) и правилами деловой и профессиональной этики СМАО.

Развернутый анализ и расчеты рыночной стоимости объекта недвижимости представлены в отчете об оценке. Отдельные части оценки, приведенные в отчете, не могут трактоваться раздельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,
Директор ООО «Грант Оценка»

_____ / Д. С. Черкасов

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

| | |
|---|---------------------------------------|
| <i>Дата составления и порядковый номер отчета</i> | 03 октября 2016 г. № 029-16/И |
| <i>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки</i> | Договор № 029-16/И от 21 июля 2016 г. |

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

| | |
|--------------------------------|---|
| <i>Описание объекта оценки</i> | Движимое и недвижимое имущество, принадлежащее на праве собственности ООО «Торгмаг». Полный перечень объектов и их подробное описание приведены в п.2.3 настоящего Отчета. |
|--------------------------------|---|

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

| № п/п | Наименование объекта | Правоустанавливающий документ | Результат оценки, рублей | | | Итоговая стоимость объекта, рублей |
|-------|---|-------------------------------|--------------------------|----------------------|-----------------|------------------------------------|
| | | | Затратный подход | Сравнительный подход | Доходный подход | |
| 1 | А/м Renault Logan | 77 НН 582058 | 900 | Не применялся | Не применялся | 1 000 |
| 2 | Автомобиль грузовой тягач седельный VOLVO | 78 УН 251753 | Не применялся | 1 425 900 | Не применялся | 1 426 000 |
| 3 | Полуприцеп SCHMITZ рефрижератор SKO24/L | 39 УР 518295 | 1 216 000 | 1 035 000 | Не применялся | 1 126 000 |
| 4 | Автомобиль грузовой тягач седельный PETERBILT | 78 УО 256163 | Не применялся | 2 143 500 | Не применялся | 2 144 000 |
| 5 | Полуприцеп SOR SP71 2005г.в. | 39 НЕ 828306 | Не применялся | 881 740 | Не применялся | 882 000 |
| 6 | Toyota Dyna | 25 ТН 920528 | Не применялся | 289 590 | Не применялся | 290 000 |
| 7 | МITSUBISHI Fuso Canter 47012А | 52 НК 589169 | 1 094 900 | 1 116 600 | Не применялся | 1 106 000 |
| 8 | А/м Mitsubishi Fuso Canter 47012А изотермический фургон | 52 НН 448652 | 1 204 400 | 1 155 600 | Не применялся | 1 180 000 |
| 9 | А/м Mitsubishi Fuso Canter 47012А изотермический фургон | 52 НН 448653 | 1 204 400 | 1 155 600 | Не применялся | 1 180 000 |
| 10 | А/м Mitsubishi Fuso Canter 47012А изотермический фургон | 52 НН 448700 | 1 204 400 | 1 155 600 | Не применялся | 1 180 000 |
| 11 | А/м Mitsubishi Fuso Canter FE85DG изотермический фургон | 52 НН 448681 | 1 204 400 | 1 155 600 | Не применялся | 1 180 000 |
| 12 | А/м Mitsubishi Fuso Canter FE85DG изотермический фургон | 52 НН 448683 | 1 204 400 | 1 155 600 | Не применялся | 1 180 000 |
| 13 | А/м Mitsubishi Fuso Canter | 52 НВ 266758 | 985 400 | 946 812 | Не применялся | 966 000 |
| 14 | А/м Mitsubishi Fuso Canter | 52 НВ 282764 | 1 094 900 | 1 116 600 | Не применялся | 1 106 000 |
| 15 | А/м Mitsubishi Fuso Canter | 52 МХ 097363 | 985 400 | 946 812 | Не применялся | 966 000 |
| 16 | А/м Mitsubishi Fuso Canter | 52 НВ 265191 | 985 400 | 946 812 | Не применялся | 966 000 |
| 17 | А/м Mitsubishi Fuso Canter | 52 НВ 413567 | 1 094 900 | 1 116 600 | Не применялся | 1 106 000 |
| 18 | А/м Mitsubishi Fuso Canter | 52 НВ 413616 | 1 094 900 | 1 116 600 | Не применялся | 1 106 000 |
| 19 | А/м Mitsubishi Fuso Canter | 52 НВ 413613 | 1 094 900 | 1 116 600 | Не применялся | 1 106 000 |
| 20 | А/м Mitsubishi Fuso Canter изотермич.фургон 2S1VT29А | 52 НК 580918 | 1 094 900 | 1 116 600 | Не применялся | 1 106 000 |

| № п/п | Наименование объекта | Правоустанав ливающий документ | Результат оценки, рублей | | | Итоговая стоимость объекта, рублей |
|----------|--|--------------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------|--|
| | | | Затратный подход | Сравнительный подход | Доходный подход | |
| 21 | А/м Mitsubishi Fuso Canter изотермич.фургон 2S1VT29А | 52 НК 589212 | 1 094 900 | 1 116 600 | Не применялся | 1 106 000 |
| 22 | Прицеп-птицевоз МАЗ 938020-041 | 52 УЕ 016074 | 293 300 | Не применялся | Не применялся | 293 000 |
| 23 | Трактор колесный Беларусь-82.1 | ТС 175273 | 753 400 | Не применялся | Не применялся | 753 000 |
| 24 | Трактор колесный Беларусь-82.1 | ТС 175274 | 753 400 | Не применялся | Не применялся | 753 000 |
| 25 | Прицеп специальный тракторный ОПМ-3,5 | СА 079791 | 135 900 | Не применялся | Не применялся | 136 000 |
| 26 | Трактор колесный Беларусь-82.1 | ТС 375718 | 753 400 | Не применялся | Не применялся | 753 000 |
| 27 | Трактор колесный Беларусь-82.1 | ТС 375716 | 753 400 | Не применялся | Не применялся | 753 000 |
| 28 | Трактор колесный Беларусь-82.1 | ТС 375717 | 753 400 | Не применялся | Не применялся | 753 000 |
| 29 | Трактор Беларусь-1523 | ТС 842279 | 1 864 200 | Не применялся | Не применялся | 1 864 000 |
| 30 | Машина коммунальная МК-1 на базе трактора Беларусь-82.1 | ТА 025498 | 816 300 | Не применялся | Не применялся | 816 000 |
| 31 | Машина коммунальная МК-1 на базе трактора Беларусь-82.1 | ТА 025497 | 816 300 | Не применялся | Не применялся | 816 000 |
| 32 | Машина коммунальная МК-1 на базе трактора Беларусь-920 | ТА 025965 | 816 300 | Не применялся | Не применялся | 816 000 |
| 33 | Погрузчик ДМЭ-1000 на базе трактора Беларусь-82.1 | ТА 025496 | 1 451 100 | Не применялся | Не применялся | 1 451 000 |
| 34 | Погрузчик ДМЭ-1000 на базе трактора Беларусь-920 | ТА 025964 | 1 451 100 | Не применялся | Не применялся | 1 451 000 |
| 35 | Машина коммунально- уборочная зав. № 020 КМ- 320БР | ВЕ 638835 | 444 600 | Не применялся | Не применялся | 445 000 |
| 36 | Универсальная дорожная машина УДМ-Е № 0025 (32100017) на базе трактора "Беларусь-321-ТД | СА 086413 | 685 400 | Не применялся | Не применялся | 685 000 |
| 37 | Машина вакуумная | 52 НЕ 526666 | 951 000 | Не применялся | Не применялся | 951 000 |
| 38 | Экскаватор HYUNDAI R170W-7 | ТС 722322 | Не применялся | 3 159 000 | Не применялся | 3 159 000 |
| 39 | Электропогрузчик 4-х упорный Hyster J2/0XN L WB | ТС 529108 | Не применялся | 801 984 | Не применялся | 802 000 |
| 40 | Электропогрузчик 3-х упорный Hyster J2/0XN | ТС 528179 | Не применялся | 801 984 | Не применялся | 802 000 |
| 41 | Электропогрузчик 3-х упорный Hyster J2/00XNT | ТС 482987 | Не применялся | 801 984 | Не применялся | 802 000 |
| 42 | Электропогрузчик 3-х опорный Hyster J2 00XNT | ТС 529106 | Не применялся | 801 984 | Не применялся | 802 000 |
| 43 | Электропогрузчик Hyster J1/6XN MWB | ТС 760374 | Не применялся | 601 488 | Не применялся | 601 000 |
| 44 | MERCEDES-BENZ SPRINTER CLASSIC 311 CDI | 52 НУ 584220 | 991 100 | 894 636 | Не применялся | 943 000 |
| 45 | MERCEDES-BENZ SPRINTER CLASSIC | 52 НУ 579678 | 991 100 | 894 636 | Не применялся | 943 000 |
| 46 | MERCEDES-BENZ SPRINTER CLASSIC | 52 НУ 579552 | 991 100 | 894 636 | Не применялся | 943 000 |
| 47 | MERCEDES-BENZ SPRINTER CLASSIC | 52 НУ 579604 | 991 100 | 894 636 | Не применялся | 943 000 |
| 48 | MERCEDES-BENZ SPRINTER CLASSIC | 52 НУ 577389 | 991 100 | 894 636 | Не применялся | 943 000 |
| 49 | MERCEDES-BENZ SPRINTER CLASSIC | 52 НУ 579514 | 991 100 | 894 636 | Не применялся | 943 000 |
| 50 | Автомобиль-фургон АФ- 4745Р5 | 62 МУ 816677 | 1 130 500 | Не применялся | Не применялся | 1 131 000 |

| № п/п | Наименование объекта | Правоустанав ливающий документ | Результат оценки, рублей | | | Итоговая стоимость объекта, рублей |
|----------|--|--|--------------------------|-------------------------|--------------------|--|
| | | | Затратный подход | Сравнительный подход | Доходный подход | |
| 51 | Квартира двухкомнатная. Площадь: общая 52,9 кв.м. Назначение: жилое. Адрес (местоположение): Свердловская обл., г. Верхний Тагил, п. Половинный, ул. 40 лет Победы, 1, кв. 28 | Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЖ 264166 | Не применялся | 708 000 | Не применялся | 708 000 |
| 52 | Квартира трехкомнатная. Этаж: 1. Площадь: оющая 67 кв. м. Назначение: жилое. Адрес (местоположение): Свердловская обл., г. Верхний Тагил, п. Половинный, ул. 40 лет Победы, 2, кв. 1 | Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЖ 264155 | Не применялся | 946 000 | Не применялся | 946 000 |
| 53 | Часть нежилого здания (нежилые помещения № 1-6). Площадь: общая 71.4 кв.м. Этаж: 1, назначение: нежилое. Адрес (местоположение): Свердловская обл., г. Верхний Тагил, п. Половинный, ул. Лесная, 5 | Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЖ 264164 | Не применялся | 1 110 913 | 1 041 778,27 | 1 085 000 |
| 54 | Квартира двухкомнатная. Площадь: общая 44,2 кв.м. Этаж: 5. Назначение: жилое. Адрес (местоположение): Свердловская обл., г. Верхний Тагил, п. Половинный, ул. Строителей, 1, кв. 44 | Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЖ 264165 | Не применялся | 591 000 | Не применялся | 591 000 |
| 55 | Квартира двухкомнатная. Площадь: общая 43,2 кв.м. Этаж: 1. Назначение: жилое. Адрес (местоположение): Свердловская обл., г. Верхний Тагил, п. Половинный, ул. Строителей, 1, кв. 46 | Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЖ 264154 | Не применялся | 591 000 | Не применялся | 591 000 |
| 56 | Квартира двухкомнатная. Площадь: общая 44,6 кв.м. Этаж: 2. Назначение: жилое. Адрес (местоположение): Россия, Свердловская обл., г. Верхний Тагил, п. Половинный, ул. Строителей, 1, кв. 49 | Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЖ 264153 | Не применялся | 651 000 | Не применялся | 651 000 |

Итоговая величина стоимости объекта оценки составляет:

54 227 000 (Пятьдесят четыре миллиона двести двадцать семь тысяч) рублей

Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть признана рекомендуемой для установления начальной стоимости продажи объекта оценки на торгах в ходе конкурсного производства. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что сделка в отношении объекта оценки произойдет по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете. Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете, отсутствуют.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

| | |
|---|--|
| Объект оценки | Движимое и недвижимое имущество, принадлежащее на праве собственности ООО «Торгмаг». Полный перечень объектов и их подробное описание приведены в п.2.3 настоящего Отчета. |
| Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости | Право собственности на объекты оценки принадлежит ООО «Торгмаг». |
| Собственник | ООО «Торгмаг» |
| Реквизиты собственника | ИНН 6674374130, КПП 667901001 ОГРН 1116674005690. Дата регистрации: 25.03.2011 г. в ИФНС РФ Адрес: 620103, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Селькоровская, 70, оф. 8 |
| Правоустанавливающие документы | Приведены в разделе 2.1. настоящего отчета |
| Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки | Сведения не предоставлены |
| Остаточная стоимость объекта оценки | Сведения не предоставлены |
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости объекта оценки |
| Предполагаемое использование результатов оценки (задача оценки) и связанные с этим ограничения | Для продажи с торгов (установления начальной цены торгов) в ходе конкурсного производства. Стороны не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение мотиваций собственников, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта. |
| Вид стоимости | Рыночная стоимость |
| Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки) | 21.07.2016 г. |
| Дата осмотра объекта оценки | Выборочный осмотр объектов оценки оценщиком производился 13.07.2016. Осмотрены объекты №№ п/п 1, 3, 6, 10, 11, 12, 17, 22, 31, 36, 40, 43, 51, 52, 53, 54, 56. Оценка остальных объектов произведена на основании фотографий и информации, предоставленных Заказчиком, при допущении об их актуальности на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за достоверность фотографий объектов оценки, предоставленных Заказчиком. |
| Срок проведения оценки | 21.07.2016 – 03.10.2016 |
| Дата составления отчета | 03.10.2016 г. |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка | Приведены в п. 1.3.4. настоящего Отчета. |

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

1.3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

| | |
|----------------------------|---|
| Полное наименование | ООО «Торгмаг» |
| Реквизиты Заказчика | ИНН 262902175285, ОГРНИП 305264732600036 ИНН 6674374130, КПП 667901001 ОГРН 1116674005690. Дата регистрации: 25.03.2011 г. в ИФНС РФ Адрес: 620103, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Селькоровская, 70, оф. 8 Конкурсный управляющий Артемов Олег Иванович, действует на основании Определения Арбитражного суда Свердловской области от 10.02.2016 г. по делу №А60-63447/2015, |

1.3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ

Сведения об оценщике, выполнившем настоящую работу

| | |
|---|---|
| Фамилия, имя, отчество оценщика | Крючков Олег Игоревич |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | Является членом СРО "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков" («СМАО») и включен в реестр оценщиков 07.08.2008 г. за регистрационным номером 2579 |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом серия ПП-I № 052779 от 24.03.2007 г. НОУ «Высшая школа приватизации и предпринимательства – институт» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика | Профессиональная ответственность оценщика застрахована в ООО «Центральное Страховое Общество», страховой полис № 660 18 ОО-0010310/16 от 19.05.2016 г., страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) руб., период страхования – с 01 июня 2016 г. по 31 мая 2017 г. |
| Почтовый адрес и местоположение оценщика | 620072, г. Екатеринбург, ул. В. Высоцкого, 6/199 |
| Номер контактного телефона | (343) 219-47-41 |
| Адрес электронной почты | oc.grant@mail.ru |
| Стаж работы в оценочной деятельности | 11 лет |

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

| | |
|--|--|
| Организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения юридического лица | Общество с ограниченной ответственностью «Грант Оценка» ИНН 6670429540, КПП 667001001 ОГРН 1146670029318 от 20.10.2014 г., выдан ИФНС России по Кировскому району г. Екатеринбурга. Адрес: 620072, г. Екатеринбург, ул. В. Высоцкого, 6/199 |
| Страхование ответственности | Ответственность юридического лица застрахована в ООО «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»). Страховой полис страхования ответственности юридического лица серия 660 00 №ОО-0006024/15 от 18.11.2015 (страховая сумма 5 000 000 руб.). Период страхования – с 19.11.2015 г. по 18.11.2016 г. |
| Соответствие юридического лица требованиям Федерального закона № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности" | В штат сотрудников ООО «Грант-Оценка» входит четыре дипломированных специалиста, все из них являются членами Саморегулируемых организаций оценщиков, в соответствии с дополнениями и изменениями Федерального Закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.98 № 135-ФЗ (в действующей редакции). |

1.3.3. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Часть фотографий объектов оценки, использованных при проведении оценки, предоставлены Заказчиком в лице конкурсного управляющего Артемова Олега Ивановича.

Иные специалисты и организации, кроме штатных оценщиков ООО «Грант Оценка», при проведении оценки и подготовке настоящего отчета не привлекались.

1.3.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:

1. Выдержки из Отчета (или сам Отчет) не могут копироваться без письменного согласия Оценщика, выполнившего данный Отчет.

2. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.

3. Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о стоимости, и информация об оценщике, принимавшем участие в работе), не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью, без предварительного письменного разрешения Оценщика.

4. Все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей ситуации. Однако эти предположения могут измениться с течением времени.

5. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и сделанные заключения не содержат полностью или частично предвзятого мнения.

6. Оценщик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от его имени. Заказчик принимает условие не упоминать имя Оценщика или настоящий Отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без его письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик так же сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

7. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом оценки (Имуществом). Ответственность за эту отчетность, относящуюся к исследованному Оценщиком Имуществу, несет его владелец.

8. Настоящий Отчет был подготовлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98г., Федерального стандарта оценки (ФСО №1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N297, Федерального стандарта оценки (ФСО №2), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N298, Федерального стандарта оценки (ФСО №3), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299, Федерального стандарта оценки (ФСО №7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611, а также стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) и правилами деловой и профессиональной этики СМАО.

9. Согласно положению настоящего Отчета, от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

10. Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Оценщика, и, по желанию Оценщика, защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика. Кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения обязательств по Договору об оказании услуг по оценке Имущества.

11. Мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических или природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого Имущества.

12. Осмотр оцениваемого имущества Оценщиком не производится. Фотографии, которые представлены в Отчете об оценке, предоставлены Заказчиком.

Отчет об оценке объектов оценки подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого определяется со слов Заказчика.

2. Оценка производилась с соблюдением условий, что Оцениваемые объекты свободны от каких-либо дополнительных сервитутов, за исключением указанных в правоустанавливающих документах.

3. Оценщик не производил обмер объекта недвижимости, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Если не указано иначе, Оценщик исходил из того, что не существует фактов выходов за территорию, нарушения положений зонирования или иных нарушений действующего законодательства, касающегося рассматриваемого объекта.

4. При оценке выводы делались на основании допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.

5. Объект оценки, по предположениям Оценщика, не обладает какими-либо скрытыми дефектами (кроме указанных в настоящем Отчете), которые могут повлиять на его стоимость.

6. Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если обратное не отмечено в Отчете об оценке.

7. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность этих данных, поэтому, во всех случаях, делаются ссылки на источник информации.

8. В соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 НК, вступившим в силу с 1 января 2015 года, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения НДС. Соответственно, итоговый результат оценки не содержит НДС.

1.3.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98г.,
- ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ И ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ФСО N 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N297;
- ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ВИДЫ СТОИМОСТИ (ФСО N 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N298;
- ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ (ФСО N 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299;
- ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ (ФСО N7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611;
- ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «ОЦЕНКА СТОИМОСТИ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ (ФСО N10)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. N 328;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО).

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ

Заказчиком были предоставлены следующие документы по объекту оценки:

1. Инвентаризационная опись товарно-материальных ценностей №1 от 28.04.2016.
2. Копии Свидетельств о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.
3. Копии Паспортов транспортных средств.
4. Договор залога имущества № 13/7-1 от 01.09.2014 г. с дополнительными соглашениями

2.2. ОПИСАНИЕ ПРАВОВОГО ПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Из информации, предоставленной Заказчиком, следует, что объекты оценки являются собственностью ООО «Торгмаг». Регистрация прав на объекты недвижимости в органах Государственной регистрации проведена – копии Свидетельств о государственной регистрации представлены в Приложении к Отчету. Регистрация прав на транспортные средства подтверждается представленными в Приложении к Отчету паспортами транспортных средств.

Согласно Гражданскому кодексу РФ статья 209 п. 1 и 2: *«Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».*

Объекты №№ п/п 1 - 50 находятся в залоге у ООО «Продторгпермь» в соответствии с договором залога имущества № 13/7-1 от 01.09.2014 г. Указанный договор залога заключен в обеспечение обязательств по договору поставки товара № 13/7 от 01.09.2014 г. Обременение объектов оценки залогом не учитывается при определении рыночной стоимости.

Таким образом, оценке подлежит право собственности на объект оценки без ограничений и обременений. Под «правом собственности» подразумевается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности, налогового регулирования, нормами гражданского права.

2.3. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.3.1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Объект оценки состоит из следующих объектов недвижимости и транспортных средств, расположенных по адресу: РФ, Свердловская область.

Таблица 2.1.

Перечень объектов оценки

| № п/п | Наименование, назначение и краткая характеристика объекта | Правоустанавливающие документы | Заводской номер | Государственный номер | Кадастровый номер |
|-------|---|--------------------------------|--------------------------|-----------------------|-------------------|
| 1 | А/м Renault Logan | 77 НН 582058 | X7LLSRB2HCH535528 | У 024 КН 96 | |
| 2 | Автомобиль грузовой тягач седельный VOLVO | 78 УН 251753 | VIN 4V4NC9TJ19N275418 | Т 009 НО 96 | |
| 3 | Полуприцеп SCHMITZ рефрижератор SKO24/L | 39 УР 518295 | SMSS7780000702004 | АУ 3725 66 | |
| 4 | Автомобиль грузовой тягач седельный PETERBILT | 78 УО 256163 | 1XP7D49X09D782380 | Т 025 ОК 96 | |
| 5 | Полуприцеп SOR SP71 2005г.в. | 39 НЕ 828306 | VVCSORXBCS4502293 | АУ 5240 66 | |

| № п/п | Наименование, назначение и краткая характеристика объекта | Правоустанавливающие документы | Заводской номер | Государственный номер | Кадастровый номер |
|-------|--|--------------------------------|---|-----------------------|-------------------|
| 6 | Toyota Dyna | 25 ТН 920528 | | А 366 АУ 96 | |
| 7 | МITSUBISHI Fuso Canter 47012А | 52 НК 589169 | XU547012AB0000703 | ТО 22 КС 96 | |
| 8 | А/м Mitsubishi Fuso Canter 47012А изотермический фургон | 52 НН 448652 | VIN XU547012AC0001030 | У 794 ЕС 96 | |
| 9 | А/м Mitsubishi Fuso Canter 47012А изотермический фургон | 52 НН 448653 | VIN XU547012AC0001031 | У 795 ЕС 96 | |
| 10 | А/м Mitsubishi Fuso Canter 47012А изотермический фургон | 52 НН 448700 | VIN XU547012AC0001052 | У 005 МА 96 | |
| 11 | А/м Mitsubishi Fuso Canter FE85DG изотермический фургон | 52 НН 448681 | VIN XU547012AC0001044 | У 796 БЕ 96 | |
| 12 | А/м Mitsubishi Fuso Canter FE85DG изотермический фургон | 52 НН 448683 | VIN XU547012AC0001046 | Т 788 ХА 96 | |
| 13 | А/м Mitsubishi Fuso Canter | 52 НВ 266758 | VIN XU547014AA0000085 | Т 781 КС 96 | |
| 14 | А/м Mitsubishi Fuso Canter | 52 НВ 282764 | VIN XUL57779B0000093 | Т 785 КС 96 | |
| 15 | А/м Mitsubishi Fuso Canter | 52 МХ 097363 | VIN XUL57777HA0000018 | ТО 23 КС 96 | |
| 16 | 1044 | 52 НВ 265191 | VIN XUL57777HA0000049 | У 002 ВК 96 | |
| 17 | А/м Mitsubishi Fuso Canter | 52 НВ 413567 | VIN XUL57779HB0000007 | Т 779 КС 96 | |
| 18 | А/м Mitsubishi Fuso Canter | 52 НВ 413616 | VIN XUL57779HB0000016 | Т 788 КС 96 | |
| 19 | А/м Mitsubishi Fuso Canter | 52 НВ 413613 | VIN XUL57779SB0000013 | Т 784 КС 96 | |
| 20 | А/м Mitsubishi Fuso Canter изотермич.фургон 2S1VT29А | 52 НК 580918 | VIN XUL577799B0000162. (Ранее VIN Z8VFE85DGB0001499 - номер базового шасси) | ТО 17 КС 96 | |
| 21 | А/м Mitsubishi Fuso Canter изотермич.фургон 2S1VT29А | 52 НК 589212 | VIN XU547012AB0000724 (VIN базового шасси Z8VFE85DGB0001345) | Т 780 КС 96 | |
| 22 | Прицеп-птицевоз МАЗ 938020-041 | 52 УЕ 016074 | УЗМ938020С0000971 | АУ 5390 66 | |
| 23 | Трактор колесный Беларус-82.1 | ТС 175273 | зав. № 808135473 | 66 СХ 0540 | |
| 24 | Трактор колесный Беларус-82.1 | ТС 175274 | зав. № 808135692 | 66 СХ 0537 | |
| 25 | Прицеп специальный тракторный ОПМ-3,5 | СА 079791 | 1332 | 66 СХ 0539 | |
| 26 | Трактор колесный Беларус-82.1 | ТС 375718 | зав. № 808140452 | СС 8831 66 | |
| 27 | Трактор колесный Беларус-82.1 | ТС 375716 | зав. № 808140468 | СС 8811 66 | |
| 28 | Трактор колесный Беларус-82.1 | ТС 375717 | зав. № 808140615 | СС 8832 66 | |
| 29 | Трактор Беларус-1523 | ТС 842279 | Заводской номер 15004160 | СС 6413 66 | |
| 30 | Машина коммунальная МК-1 на базе трактора Беларус-82.1 | ТА 025498 | заводской номер 0290/808124702 | СС 6414 66 | |
| 31 | Машина коммунальная МК-1 на базе трактора Беларус-82.1 | ТА 025497 | заводской номер 0291/808124622 | СС 6418 66 | |
| 32 | Машина коммунальная МК-1 на базе трактора Беларус-920 | ТА 025965 | заводской номер 0296/80908380 | СС 6417 66 | |
| 33 | Погрузчик ДМЭ-1000 на базе трактора Беларус-82.1 | ТА 025496 | заводской номер 0337/808124699 | СС 6415 66 | |
| 34 | Погрузчик ДМЭ-1000 на базе трактора Беларус-920 | ТА 025964 | заводской номер 0344 (80908395) | СС 6416 66 | |
| 35 | Машина коммунально-уборочная зав. № 020 КМ-320БР | ВЕ 638835 | заводской номер 020*00244 | 66 СХ 0538 | |
| 36 | Универсальная дорожная машина УДМ-Е № 0025 (32100017) на базе трактора "Беларус-321-ТД | СА 086413 | заводской номер 0025 (32100017) | СС 8818 66 | |

| № п/п | Наименование, назначение и краткая характеристика объекта | Правоустанавливающие документы | Заводской номер | Государственный номер | Кадастровый номер |
|-------|--|--|-------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| 37 | Машина вакуумная | 52 HE 526666 | VIN XVL482302B0003407 | T 789 EK 96 | |
| 38 | Экскаватор HYUNDAI R170W-7 | TC 722322 | заводской номер HHHN503AB0002579 | CC 3004 66 | |
| 39 | Электропогрузчик 4-х упорный Hyster J2/OXN L WB | TC 529108 | заводской номер A935B02605J | номер не присваивается | |
| 40 | Электропогрузчик 3-х упорный Hyster J2/OXN | TC 528179 | A935B02642J | номер не присваивается | |
| 41 | Электропогрузчик 3-х упорный Hyster J2/00XNT | TC 482987 | K160B02478H | номер не присваивается | |
| 42 | Электропогрузчик 3-х опорный Hyster J2 00XNT | TC 529106 | Заводской номер K160 B03889J | номер не присваивается | |
| 43 | Электропогрузчик Hyster J1/6XN MWB | TC 760374 | Заводской номер A935B03144K | номер не присваивается | |
| 44 | MERCEDES-BENZ SPRINTER CLASSIC 311 CDI | 52 HY 584220 | XDN9096331B102709 | B 906 AK 196 | |
| 45 | MERCEDES-BENZ SPRINTER CLASSIC | 52 HY 579678 | XDN9096331B102315 | B 907 AK 196 | |
| 46 | MERCEDES-BENZ SPRINTER CLASSIC | 52 HY 579552 | XDN9096331B102047 | B 908 AK 196 | |
| 47 | MERCEDES-BENZ SPRINTER CLASSIC | 52 HY 579604 | XDN9096331B102201 | B 910 AK 196 | |
| 48 | MERCEDES-BENZ SPRINTER CLASSIC | 52 HY 577389 | XDN9096331B101533 | B 138 KA 196 | |
| 49 | MERCEDES-BENZ SPRINTER CLASSIC | 52 HY 579514 | XDN9096331B101531 | B 139 KA 196 | |
| 50 | Автомобиль-фургон АФ-4745P5 | 62 МУ 816677 | VIN X9H4745P5A0000006 | T 456 CH 33 | |
| 51 | Квартира двухкомнатная. Площадь: общая 52,9 кв.м. Назначение: жилое. Адрес (местоположение): Свердловская обл., г. Верхний Тагил, п. Половинный, ул. 40 лет Победы, 1, кв. 28 | Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЖ 264166 | | | 66-66-07/662/2014-160 |
| 52 | Квартира трехкомнатная. Этаж: 1. Площадь: оющая 67 кв. м. Назначение: жилое. Адрес (местоположение): Свердловская обл., г. Верхний Тагил, п. Половинный, ул. 40 лет Победы, 2, кв. 1 | Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЖ 264155 | | | 66-66-07/662/2014-159 |
| 53 | Часть нежилого здания (нежилые помещения № 1-6). Площадь: общая 71.4 кв.м. Этаж: 1, назначение: нежилое. Адрес (местоположение): Свердловская обл., г. Верхний Тагил, п. Половинный, ул. Лесная, 5 | Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЖ 264164 | | | 66-66-07/662/2014-157 |
| 54 | Квартира двухкомнатная. Площадь: общая 44,2 кв.м. Этаж: 5. Назначение: жилое. Адрес (местоположение): Свердловская обл., г. Верхний Тагил, п. Половинный, ул. Строителей, 1, кв. 44 | Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЖ 264165 | | | 66-66-07/662/2014-158 |
| 55 | Квартира двухкомнатная. Площадь: общая 43,2 кв.м. Этаж: 1. Назначение: жилое. Адрес (местоположение): Свердловская обл., г. Верхний Тагил, п. Половинный, ул. Строителей, 1, кв. 46 | Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЖ 264154 | | | 66-66-07/001/2014-60 |
| 56 | Квартира двухкомнатная. Площадь: общая 44,6 кв.м. Этаж: 2. Назначение: жилое. Адрес (местоположение): Россия, Свердловская обл., г. Верхний Тагил, п. Половинный, ул. Строителей, 1, кв 49 | Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЖ 264153 | | | 66-66-07/001/2014-59 |

Характеристика транспортных средств (№№ объектов по перечню 1-50).

Оцениваемое имущество представляет собой транспортные средства: грузовой и пассажирский автотранспорт, уборочная техника. Все объекты находятся в работоспособном состоянии, эксплуатируются по своему назначению. Подробное описание транспортных средств приведено в приложении к отчету (копии ПТС).

Объект №1 «А/м Renault Logan» в непригодном для эксплуатации состоянии: полностью разобран, сохранена часть кузова. Оценивается как металлолом.

Фотографии объектов оценки приведены в Приложении 1 к Отчету.

Характеристика объекта коммерческой (торговой) недвижимости, расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Верхний Тагил, п. Половинный, ул. Лесная, 5 (№ объекта по перечню – 53).

Объект оценки представляет собой нежилые помещения торгового назначения, расположенные на первом этаже одноэтажного административного здания. Отделка помещений простая, в удовлетворительном состоянии.

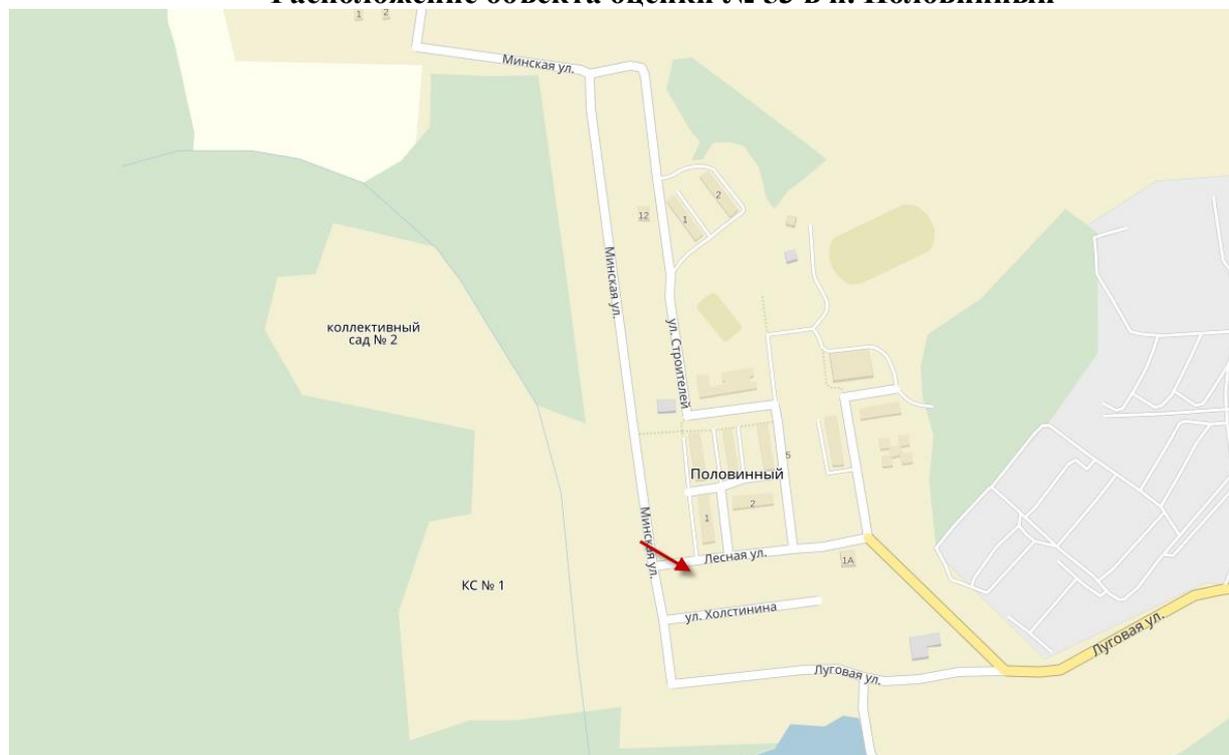
Общая площадь помещений составляет 71,4 кв.м (по свидетельству о праве собственности от 21.02.2014). Здание, в котором расположен объект оценки, оборудовано инженерными коммуникациями - водопровод, отопление, электроснабжение, канализация.

При визуальном осмотре оцениваемого объекта Оценщиком было установлено следующее: помещения используются под магазин, находятся в удовлетворительном состоянии, отделка находится в удовлетворительном состоянии, все инженерные коммуникации также находятся в исправном состоянии, что позволяет эксплуатировать оцениваемые помещения по их прямому назначению на протяжении достаточно длительного промежутка времени.

Объект расположен в жилом районе п.Половинный. Участок улицы тихий, малопроездной.

Рис.1

Расположение объекта оценки № 53 в п. Половинный



Фотографии объекта приведены в Приложении 1 к Отчету.

Характеристика объектов жилой недвижимости (квартиры), расположенных по адресу: Свердловская обл., г. Верхний Тагил, п. Половинный (№№ объектов по перечню – 51, 52, 54-56).

Объекты оценки представляют собой двухкомнатные и трехкомнатную квартиры, расположенные в 5-этажных многоквартирных жилых домах. В связи с тем, что заказчиком не предоставлены фотографии объекта оценки № 55, Оценщик делает допущение, что отделка квартиры улучшенная в удовлетворительном состоянии.

Жилые дома, в которых расположены объекты оценки, оборудованы инженерными коммуникациями - водопровод, отопление, вентиляция, электроснабжение, канализация.

Рис.2

Расположение объектов оценки № 51, 52, 54-56 в п. Половинный



Фотографии объектов оценки приведены в Приложении 1 к Отчету.

2.4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

2.4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.4.1.1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в январе-мае 2016 года¹

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный показатель ВВП в мае понизился на 0,1 %, м/м. Сокращение обусловлено негативной динамикой добычи полезных ископаемых, обрабатывающих производств, строительства, розничной торговли. Позитивными стали итоги месяца для производства и распределения электроэнергии, газа и воды и сельского хозяйства.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП в мае по сравнению с маем 2015 г. составило 0,8 %, за январь-май ВВП сократился на 1,0 % к соответствующему периоду прошлого года.

Сезонно сглаженный индекс промышленного производства, рассчитываемый Минэкономразвития России, показывает, что динамика промышленного производства на протяжении пяти месяцев остается близкой к стагнации. Наблюдаемые в последнее время небольшие положительные темпы прироста в мае сменились на отрицательные (- 0,2 %, м/м). С исключением календарных факторов зафиксировано снижение добычи полезных ископаемых (-0,5 %, м/м), обрабатывающие производства также вернулись в область отрицательных значений (-0,4 %, м/м), производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 2,0 %, м/м.

Как и прежде положительную динамику показывает сельское хозяйство. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции в мае остался на уровне апреля и составил с исключением сезонности 0,2 процента.

В мае безработица (с исключением сезонного фактора) сохранилась на уровне апреля – 5,7 % экономически активного населения.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в мае, по предварительным данным, сохранилась на уровне апреля (по уточненным данным в апреле сезонно очищенное снижение составило 1,0 %).

Сокращение реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора несколько замедлилось: с -1,5 % в апреле текущего года до -0,4 % в мае.

Снижение доходов населения продолжает отрицательно сказываться на потреблении населения. С исключением сезонного фактора оборот розничной торговли в мае 2016 г. снизился на 0,6 %, платные услуги населению остались на уровне апреля текущего года.

Экспорт товаров в январе-мае 2016 г., по оценке, составил 106,1 млрд. долл. США (снижение на 30,0 % к январю-маю 2015 г.).

Импорт товаров в январе-мае 2016 г., по оценке, составил 67,5 млрд. долл. США (снижение на 11,3 % к январю-маю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-мае 2016 г., по оценке, составило 38,5 млрд. долл. США, относительно января-мая 2015 г. снизилось на 48,9 процента.

В мае, по данным Росстата, инфляция составила, как и в апреле, 0,4 %, с начала года – 2,9 %, за годовой период – 7,3 процента.

¹ Источник информации: <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2016270602>

Основные показатели развития экономики, %, г/г

| | 2015 год | | 2016 год | | | |
|--|--------------------|--------------------|----------|---------------------|--|---------------------|
| | май | янв.-май | апр. | май | май (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾ | янв.- май |
| ВВП ¹⁾ | 95,3 | 96,4 | 99,3 | 99,2 | -0,1 | 99,0 |
| Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾ | 100,4 | 108,3 | 100,4 | 100,4 | | 102,9 |
| Индекс промышленного производства ³⁾ | 94,5 | 97,7 | 100,5 | 100,7 | -0,2 | 100,1 |
| Обрабатывающие производства | 91,7 | 95,9 | 100,6 | 100,3 | -0,4 | 98,6 |
| Индекс производства продукции сельского хозяйства | 102,7 | 103,3 | 102,7 | 102,6 | 0,2 | 102,7 |
| Объемы работ по виду деятельности «Строительство»* | 90,6 | 93,4 | 94,1 | 91,0 | -1,9 | 95,4 |
| Ввод в действие жилых домов | 101,1 | 123,7 | 93,3 | 94,6 | | 87,2 |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾ | 92,3 ⁵⁾ | 96,5 ⁵⁾ | 93,0 | 94,3 | -0,4 | 95,1 |
| Реальная заработная плата работников организаций | 92,6 ⁵⁾ | 91,2 ⁵⁾ | 98,9 | 99,0 ⁶⁾ | 0,0 | 99,2 ⁶⁾ |
| Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб. | 34380 | 32678 | 36497 | 36570 ⁶⁾ | | 35017 ⁶⁾ |
| Уровень безработицы | 5,6 | 5,7 | 5,9 | 5,6 | 5,7 | 5,8 |
| Оборот розничной торговли | 90,6 | 91,9 | 95,1 | 93,9 | -0,6 | 94,3 |
| Объем платных услуг населению | 97,0 ⁵⁾ | 98,7 ⁵⁾ | 99,7 | 100,2 | 0,0 | 99,2 |
| Экспорт товаров, млрд. долл. США | 30,6 | 151,5 | 21,9 | 24,0 | | 106,1 |
| Импорт товаров, млрд. долл. США | 15,3 | 76,1 | 15,1 | 14,6 | | 67,5 |
| Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель | 63,7 | 56,05 | 39,3 | 44,6 | | 35,8 |

2.4.1.2. Экономическая ситуация в Свердловской области¹

Промышленность

Индекс промышленного производства, по данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области, в январе-июне 2016 года составил 104,9% к уровню января-июня 2015 года.

По видам деятельности индексы производства в январе-июле 2016 года к уровню января-июня 2015 года составили:

- добыча полезных ископаемых – 105,3%,
- обрабатывающие производства – 104,4%,
- производство и распределение электроэнергии, газа и воды – 106,9%.

Среди обрабатывающих производств в текущем году стабильный рост физических объемов производства демонстрируют предприятия по производству транспортных средств и оборудования – на 28,2% к уровню января-июня 2015 года, производству машин и оборудования – на 17,6%, производству электрооборудования, электронного и оптического оборудования – на 15,9%, производству резиновых и пластмассовых изделий – на 12,7%,

¹ Источник информации: <http://economy.midural.ru/content/osnovnye-itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-cverdlovskoy-oblasti-v-yanvare-iyune-2016>

химическому производству – на 9,0%, обработке древесины и производству изделий из дерева – на 4,0%.

Следует отметить значительный рост физических объемов практически по всем отраслям промышленности в июне 2016 года к уровню предыдущего месяца текущего года. Индекс промышленного производства составил 113,8% к уровню мая 2016 года, в том числе по видам деятельности:

- добыча полезных ископаемых – 113,9%,
- обрабатывающие производства – 115,8%,
- производство и распределение электроэнергии, газа и воды – 101,0%.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе-июне 2016 года составил 829,2 млрд. рублей, или 101,3% к уровню января-июня 2015 года в действующих ценах.

В обрабатывающих производствах в январе-июне 2016 года объем отгруженной продукции составил 708,3 млрд. рублей, или 100,3% к уровню января-июня 2015 года; в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды – 95,5 млрд. рублей, или 110,7%; в добыче полезных ископаемых – 25,4 млрд. рублей, или 94,4%.

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства, произведенной хозяйствами всех категорий, в январе-июне 2016 года увеличился на 1,4% по сравнению с уровнем января-июня 2015 года в сопоставимых ценах.

В январе-июне 2016 года в хозяйствах всех категорий увеличилось производство мяса скота и птицы на убой (в живом весе) на 8,8% к уровню января-июня 2015 года, производство молока – на 0,3%. Производство яиц практически сохранилось на уровне января-июня 2015 года.

Жилищное строительство

По данным Свердловскстата, в январе-июне 2016 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 917,8 тыс. кв. метров, или 78,4% к уровню января-июня 2015 года.

Индивидуальными застройщиками построено 39,5% введенного жилья (362,4 тыс. кв. метров), или 55,5% к уровню января-июня 2015 года.

Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе-июне 2016 года составил 41,8 млрд. рублей, или 98,0% к уровню января-июня 2015 года в сопоставимых ценах.

Транспорт

Грузооборот автомобильного транспорта в январе-июне 2016 года составил 1541,0 млн. тонно-км, или 107,1% к уровню января-июня 2015 года.

Автомобильным транспортом в январе-июне 2016 года перевезено

14,9 млн. тонн грузов, что на 2,9% ниже уровня соответствующего периода предыдущего года.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Свердловской области за январь-июнь 2016 года составил, по данным Свердловскстата, 509,1 млрд. рублей (в январе-июне 2015 года – 495,5 млрд. рублей), что в сопоставимых ценах на 5,3% ниже уровня соответствующего периода 2015 года.

Оборот общественного питания в январе-июне 2016 года сложился в сумме 25,4 млрд. рублей, что на 15,2% в сопоставимых ценах ниже уровня января-июня 2015 года (26,4 млрд. рублей).

Рынок труда

Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 01 июля 2016 года составила 36,5 тыс. человек (на 01.07.2015 – 32,5 тыс. человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 01 июля 2016 года 1,6 процента (на 01.07.2015 – 1,43 процента).

Заработная плата

В январе-мае 2016 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 31133,1 рубля (104,2% к соответствующему периоду 2015 года).

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 35145,9 рубля.

Выше среднеобластного значения заработная плата сложилась в таких видах экономической деятельности, как производство и распределение электроэнергии, газа и воды (на 20,5%), металлургическое производство (на 19,4%), транспорт и связь (на 14,5%), производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования (на 14,2%), добыча полезных ископаемых (на 13,9%) и ряде других.

В числе лидеров по темпам роста заработной платы в Свердловской области находятся легкая промышленность (120% к уровню января-мая 2015 года), деревообрабатывающая промышленность (112,6%), производство машин и оборудования (110,3%), металлургическое производство (108,6%), химическое производство (108,5%), производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования (107,3%).

Положительная динамика заработной платы отмечается в «бюджетных» отраслях, где по отдельным позициям рост составил до 110,9% к январю-маю 2015 года.

Финансы

Крупными и средними организациями Свердловской области за январь-май 2016 года получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 85,5 млрд. рублей, или 82,0% к уровню января-мая 2015 года.

В январе-мае 2016 года прибыль прибыльных организаций составила 108,7 млрд. рублей, что составило 87,1% к уровню января-мая 2015 года.

По отдельным видам деятельности отмечен значительный рост прибыли к уровню соответствующего периода предыдущего года, среди них: «производство транспортных средств и оборудования» (в 2,9 раза), «производство машин и оборудования (без ОПК)» (в 1,5 раза), «производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака» (в 1,5 раза), «химическое производство» (в 1,3 раза), «строительство» (в 1,3 раза), «розничная торговля» (в 1,3 раза), «предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг» (в 1,2 раза), «обработка древесины и производство изделий из дерева» (в 1,2 раза).

Демографическая ситуация

В январе-мае 2016 года в Свердловской области:

родилось 24,5 тыс. детей (100,0% к уровню января-мая 2015 года);

умерло 25,6 тыс. человек (95,6% к уровню января-мая 2015 года).

Естественная убыль населения составила 1075 человек (62,8% к уровню января-мая 2015 года).

2.4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Объекты оценки № 1-50 относятся к сегменту транспортных средств (грузовой транспорт, коммерческий пассажирский транспорт, уборочная техника).

Под сегментацией недвижимости понимается разделение на определенные однородные группы показателей. В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок обычно разделяют на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).

2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).

3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).

4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Принимая во внимание количественные и качественные характеристики Объектов оценки (см. раздел 2.3 Отчета) и их текущее использование, можно сделать вывод о том, что Объекты оценки относятся к нескольким различным сегментам рынка:

Таблица 2.2

Сегменты рынка, к которым принадлежат объекты недвижимости

| № п/п | Наименование объекта | Сегмент рынка, к которому относится объект оценки |
|-------|--|--|
| 51 | Квартира двухкомнатная. Площадь: общая 52,9 кв.м. Назначение: жилое. Адрес (местоположение): Свердловская обл., г. Верхний Тагил, п. Половинный, ул. 40 лет Победы, 1, кв. 28 | Жилая недвижимость (квартира) |
| 52 | Квартира трехкомнатная. Этаж: 1. Площадь: оющая 67 кв. м. Назначение: жилое. Адрес (местоположение): Свердловская обл., г. Верхний Тагил, п. Половинный, ул. 40 лет Победы, 2, кв. 1 | Жилая недвижимость (квартира) |
| 53 | Часть нежилого здания (нежилые помещения № 1-6). Площадь: общая 71.4 кв.м. Этаж: 1, назначение: нежилое. Адрес (местоположение): Свердловская обл., г. Верхний Тагил, п. Половинный, ул. Лесная, 5 | Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЖ 264164 |
| 54 | Квартира двухкомнатная. Площадь: общая 44,2 кв.м. Этаж: 5. Назначение: жилое. Адрес (местоположение): Свердловская обл., г. Верхний Тагил, п. Половинный, ул. Строителей, 1, кв. 44 | Жилая недвижимость (квартира) |
| 55 | Квартира двухкомнатная. Площадь: общая 43,2 кв.м. Этаж: 1. Назначение: жилое. Адрес (местоположение): Свердловская обл., г. Верхний Тагил, п. Половинный, ул. Строителей, 1, кв. 46 | Жилая недвижимость (квартира) |
| 56 | Квартира двухкомнатная. Площадь: общая 44,6 кв.м. Этаж: 2. Назначение: жилое. Адрес (местоположение): Россия, Свердловская обл., г. Верхний Тагил, п. Половинный, ул. Строителей, 1, кв. 49 | Жилая недвижимость (квартира) |

2.4.3. АНАЛИЗ РЫНКА КВАРТИР В СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

За последние три месяца цены предложения на областном вторичном рынке жилья снизились на -2%. Средняя цена квадратного метра квартир сократилась на 857 рублей и в июле 2016 года составляет 42017 рублей. Отрицательная динамика зафиксирована по всем размерам квартир: 1 комн. кв. -1,3%, 2 комн. кв. -2,3%, 3 комн. кв. -2,4%.

| областной рынок жилья | январь.16 | июль.16 | изменение |
|-----------------------|-------------|---------|-----------|
| | цена кв. м. | | в % |
| средняя цена | 42874 | 42017 | -2 |
| 1 комн. кв. | 47623 | 47018 | -1,3 |
| 2 комн. кв. | 41256 | 40309 | -2,3 |
| 3 комн. кв. | 39396 | 38456 | -2,4 |

Ниже представлены средние цены предложения одного квадратного метра и динамика цен в населенных пунктах Свердловской обл.

| населенный пункт | апр.16 | июль.16 | изменение | изменение |
|------------------|-------------|---------|-----------|-----------|
| | цена кв. м. | | в % | |
| Арамиль | 45769 | 44210 | -3,4 | -1559 |
| Артемовский | 23228 | 20554 | -11,5 | -2674 |
| Асбест | 31006 | 33413 | 7,8 | 2407 |
| Б. Исток | 44333 | 44355 | 0,0 | 22 |

| | | | | |
|---------------|-------|-------|------|-------|
| Белоярский | 29942 | 31322 | 4,6 | 1380 |
| Березовский | 52928 | 52320 | -1,1 | -608 |
| В. Пышма | 56589 | 55355 | -2,2 | -1234 |
| Двуреченск | 32999 | 32190 | -2,5 | -809 |
| Дегтярск | 28146 | 27044 | -3,9 | -1102 |
| Заречный | 44690 | 43139 | -3,5 | -1551 |
| К-Уральский | 40033 | 37690 | -5,9 | -2343 |
| Косулино | 41276 | 41707 | 1,0 | 431 |
| Монетный | 39140 | 37142 | -5,1 | -1998 |
| Н. Тагил | 41537 | 38574 | -7,1 | -2963 |
| Невьянск | 27350 | 29015 | 6,1 | 1665 |
| Патруши | 43424 | 42803 | -1,4 | -621 |
| Первоуральск | 37949 | 36737 | -3,2 | -1212 |
| Полевской | 34111 | 33252 | -2,5 | -859 |
| Ревда | 37608 | 36342 | -3,4 | -1266 |
| Реж | 30311 | 31083 | 2,5 | 772 |
| Среднеуральск | 50339 | 50489 | 0,3 | 150 |
| Сысерть | 41068 | 41091 | 0,1 | 23 |

В большинстве населенных пунктов наблюдалась отрицательная ценовая динамика, наибольшее снижение цен зафиксировано в Артемовском -11,5%, Нижнем Тагиле -7,1%, Каменск-Уральском -5,9%, Монетном -5,1%. Положительная динамика отмечена в Асбесте +7,8%, Невьянске +6,1%, Белоярском +4,6%.

В таблице ниже представлены средние цены квадратного метра по размерам квартир в крупных населенных пунктах:

| населенный пункт | 1 комн. | 2 комн. | 3 комн. |
|------------------|---------|---------|---------|
| Арамилы | 45750 | 43701 | 43104 |
| Березовский | 54689 | 50892 | 49966 |
| В. Пышма | 58820 | 54549 | 50692 |
| Дегтярск | 27640 | 26992 | 26333 |
| К-Уральский | 37769 | 37619 | 39077 |
| Н. Тагил | 44520 | 34275 | 44751 |
| Невьянск | 31667 | 27408 | 32792 |
| Первоуральск | 40214 | 36208 | 35391 |
| Полевской | 37446 | 32392 | 32182 |
| Ревда | 40572 | 35695 | 34886 |
| Реж | 31997 | 30025 | 31094 |
| Среднеуральск | 53651 | 48324 | 46652 |
| Сысерть | 43227 | 38350 | 40374 |



Наибольшее количество объектов предлагается к продаже в городах: Березовский - 16%, Верхняя Пышма - 15%, Первоуральск – 11% и Арамил - 7%.

В июле к продаже по базе данных УПН предлагается более 2526 квартир на вторичном рынке жилья Свердловской области. Объем предложения за последние три месяца снизился на -3,4%.

2.4.4. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

В целом для рынка коммерческой недвижимости Свердловской области характерны те же тенденции что и для г. Екатеринбурга и городов спутников. Оцениваемый объект недвижимости расположен г. Верхний Тагил, п. Половинный, находящемся на расстоянии 105 км. от областного центра, г.Екатеринбурга. Оценщиком было решено проанализировать рынок торгово-офисной недвижимости Свердловской области с учетом удаленности объектов от областного центра, так как этот фактор является одним из ключевых факторов ценообразования для подобных объектов. Выборка взята с сайта Уральской Палаты Недвижимости (<http://upn.ru/>), из нее были исключены объекты, располагающиеся в г. Екатеринбурге и Каменск – Уральске, так как это крупные города с хорошо развитой инфраструктурой и средние стоимостные показатели по объектам расположенным в них сильно отличаются от средних показателей по Свердловской области. Как следствие, это негативно сказывается на объективности полученной информации.

Выборка предложений по продаже насчитывает 91 объект, располагающийся в населенных пунктах Свердловской области на разной удаленности от областного центра.

Ее анализ дал следующие результаты: средняя площадь объектов составила 310 кв.м., при «разбеге» от 22 до 2856 кв.м.

Средняя стоимость за кв.м. составила 39 521 руб./кв.м., в том числе для объектов, находящихся на расстоянии до 50 км. от г. Екатеринбурга – 44 269 руб./кв.м., от 50-100 км. – 40 105 руб./кв.м., больше 100 км. – 30 584 руб./кв.м. Тенденция к снижению стоимости в зависимости от удаленности от областного центра показательна.

Выборка предложений по аренде насчитывает 30 объектов, располагающихся в населенных пунктах Свердловской области на разной удаленности от областного центра. Ее анализ дал следующие результаты: так средняя площадь объектов составила 244 кв.м., при «разбеге» от 11 до 1000 кв.м.

Средняя величина арендной ставки за кв.м. составила 420 руб./кв.м., в месяц, в том числе: для объектов, находящихся на расстоянии до 50 км. от г. Екатеринбурга – 549 руб./кв.м. в месяц, от 50-100 км. – 485 руб./кв.м. в месяц, больше 100 км. – 303 руб./кв.м. в месяц.

Предложения по продаже объектов торгово-офисного назначения в Свердловской области

| | Месторасположение объекта | Тип объекта | Площадь, кв.м. | Стоимость за объект руб. | Цена руб./кв.м. | Удаленность от областного центра км. |
|----|-----------------------------------|-------------|----------------|--------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| 1 | Кировград, Свердлова 69 | Магазин | 140 | 770 000 | 5 500 | 50-100 |
| 2 | Сухой Лог, Белинского 24/а | Офис | 39 | 780 000 | 20 000 | 50-100 |
| 3 | Реж, Краснофлотцев 11/а | Офис | 79 | 1 000 000 | 12 658 | 50-100 |
| 4 | Кировград, Декабристов 4 | Магазин | 22 | 1 500 000 | 68 182 | 50-100 |
| 5 | Красноуральск, Центральная 14/а | Магазин | 166 | 1 690 000 | 10 181 | больше 100 |
| 6 | Первоуральск, Комсомольская 5/а | Офис | 33 | 1 700 000 | 51 515 | до 50 |
| 7 | Первоуральск, Комсомольская 5/а | Магазин | 32 | 1 700 000 | 53 125 | до 50 |
| 8 | Н.Тагил, Хохрякова 24 | Магазин | 62 | 1 732 800 | 27 948 | больше 100 |
| 9 | Первоуральск, Комсомольская 5/а | Магазин | 37 | 1 960 000 | 52 973 | до 50 |
| 10 | Реж, Фрунзе 21 | Магазин | 61 | 2 000 000 | 32 787 | 50-100 |
| 11 | Полевской, м-н Зеленый Бор - 1 19 | Магазин | 56 | 2 100 000 | 37 500 | 50-100 |
| 12 | Ирбит, Калинина 19/а | Магазин | 40 | 2 100 000 | 52 500 | больше 100 |
| 13 | Реж, Заводская 2 | Магазин | 65 | 2 100 000 | 32 308 | 50-100 |
| 14 | Дружинино, Центр, Известковая 30 | Магазин | 83 | 2 300 000 | 27 711 | больше 100 |
| 15 | Каменск-Уральский, Пугачева 31 | Офис | 74 | 2 350 000 | 31 757 | 50-100 |
| 16 | Полевской, Ленина 14 | Офис | 31 | 2 400 000 | 77 419 | 50-100 |
| 17 | Серов, Льва Толстого 38 | Офис | 47 | 2 500 000 | 53 191 | больше 100 |

| | | | | | | |
|----|--|---------|-----|-----------|--------|------------|
| 18 | Арти, Ленина 57 | Магазин | 68 | 2 650 000 | 38 971 | 50-100 |
| 19 | Первоуральск, Комсомольская 5/а | Офис | 57 | 2 850 000 | 50 000 | до 50 |
| 20 | Реж, Metallургов 5 | Магазин | 62 | 2 970 000 | 47 903 | 50-100 |
| 21 | Ирбит, Калинина 19/а | Магазин | 40 | 3 100 000 | 77 500 | больше 100 |
| 22 | Верхотурье, Верхотурский, Садовая 4 | Магазин | 196 | 3 150 000 | 16 071 | больше 100 |
| 23 | Реж, Гавань, П.Морозова 54/2 | Офис | 83 | 3 154 000 | 38 000 | 50-100 |
| 24 | Среднеуральск, Уральская 11 | Магазин | 45 | 3 200 000 | 71 111 | до 50 |
| 25 | Богданович, Ленина 12 | Магазин | 51 | 3 200 000 | 62 745 | 50-100 |
| 26 | Первоуральск, Комсомольская 5/а | Магазин | 68 | 3 330 000 | 48 971 | до 50 |
| 27 | Первоуральск, Физкультурников 7 | Магазин | 58 | 3 350 000 | 57 759 | до 50 |
| 28 | Ивдель, Механошина 42 | Магазин | 110 | 3 410 000 | 31 000 | больше 100 |
| 29 | Асбест, Мира 3 | Магазин | 62 | 3 499 000 | 56 435 | 50-100 |
| 30 | Первоуральск, Трубников 44/б | Магазин | 57 | 3 500 000 | 61 404 | до 50 |
| 31 | Серов, Кирова 7 | Магазин | 196 | 3 500 000 | 17 857 | больше 100 |
| 32 | Полевской, Черемушки 15 | Магазин | 45 | 3 500 000 | 77 778 | 50-100 |
| 33 | Новоуральск, Уральская 11 | Магазин | 95 | 3 500 000 | 36 842 | 50-100 |
| 34 | Среднеуральск, Советская 31/А | Магазин | 65 | 3 600 000 | 55 385 | до 50 |
| 35 | Кашино, Сысертский, Самоцветная 2 | Магазин | 80 | 3 680 000 | 46 000 | до 50 |
| 36 | Кашино, Самоцветная 2 | Магазин | 84 | 3 874 580 | 46 126 | до 50 |
| 37 | Ревда, Кирзавод 28 | Магазин | 295 | 4 000 000 | 13 559 | до 50 |

| | | | | | | |
|----|---------------------------------|---------|-------|-----------|--------|------------|
| 38 | Богданович, Первомайская 58 | Офис | 124 | 4 300 000 | 34 677 | 50-100 |
| 39 | Реж, Краснофлотцев 11/а | Магазин | 143 | 4 500 000 | 31 469 | 50-100 |
| 40 | Первоуральск, Ватутина 34 | Магазин | 75 | 4 700 000 | 62 667 | до 50 |
| 41 | Арти, Грязнова 4 | Магазин | 140 | 4 800 000 | 34 286 | 50-100 |
| 42 | Новоуральск, Максима Горького 6 | Офис | 205 | 4 999 000 | 24 385 | 50-100 |
| 43 | Алапаевск, Защиты 182 | Магазин | 1 200 | 5 000 000 | 4 167 | больше 100 |
| 44 | Ревда, Кирзавод 28 | Магазин | 339 | 5 000 000 | 14 749 | до 50 |
| 45 | Реж, Краснофлотцев 11/а | Магазин | 222 | 5 000 000 | 22 523 | 50-100 |
| 46 | Асбест, Челюскинцев 17/1 | Магазин | 101 | 5 250 000 | 51 980 | 50-100 |
| 47 | Среднеуральск, Советская 31 | Офис | 108 | 5 500 000 | 50 926 | 50-100 |
| 48 | Первоуральск, Береговая 42 | Магазин | 149 | 5 500 000 | 36 913 | до 50 |
| 49 | Ревда, Энгельса 57 | Офис | 498 | 5 900 000 | 11 847 | до 50 |
| 50 | Белоярский, Тюменский тракт 23 | Магазин | 300 | 6 000 000 | 20 000 | до 50 |
| 51 | Ревда, К.Либкнехта 52 | Магазин | 128 | 6 000 000 | 46 875 | до 50 |
| 52 | Среднеуральск, Советская 31 | Офис | 107 | 6 000 000 | 56 075 | 50-100 |
| 53 | Красноуфимск, Высокая 33/а | Магазин | 242 | 6 200 000 | 25 620 | больше 100 |
| 54 | Верх-Нейвинский, 8 Марта 1 | Магазин | 108 | 6 200 000 | 57 407 | 50-100 |
| 55 | Двуреченск, Победы 4 | Магазин | 342 | 6 500 000 | 19 006 | 50-100 |
| 56 | Ревда, Ленина 34 | Офис | 224 | 6 500 000 | 29 018 | до 50 |
| 57 | Асбест, Мира 4 | Магазин | 101 | 6 500 000 | 64 356 | 50-100 |
| 58 | Сухой Лог, Юбилейная 9 | Магазин | 88 | 6 900 000 | 78 409 | 50-100 |
| 59 | Новоуральск, Ленина 55 | Магазин | 170 | 7 000 000 | 41 176 | 50-100 |
| 60 | Первоуральск, Береговая 12/а | Магазин | 114 | 7 200 000 | 63 158 | до 50 |
| 61 | Новоуральск, КИКОИНА 15/а | Офис | 194 | 7 375 000 | 38 015 | 50-100 |

| | | | | | | |
|----|--------------------------------------|---------|-----|------------|--------|------------|
| 62 | Новоуральск, КИКОИНА 15/а | Офис | 208 | 7 900 000 | 37 981 | 50-100 |
| 63 | Полевской, Меркулова 37 | Магазин | 560 | 8 200 000 | 14 643 | 50-100 |
| 64 | Полевской, Бажова 4 | Магазин | 544 | 8 980 000 | 16 507 | 50-100 |
| 65 | Тавда, Фанерщиков 2 | Магазин | 310 | 9 300 000 | 30 000 | больше 100 |
| 66 | Ревда, Клубная 8 | Магазин | 389 | 10 000 000 | 25 707 | до 50 |
| 67 | Реж, Гавань, П.Морозова 54/2 | Магазин | 273 | 10 101 000 | 37 000 | 50-100 |
| 68 | Кашино, Сысертский, Самоцветная 2 | Магазин | 290 | 10 400 000 | 35 862 | до 50 |
| 69 | Кашино, Самоцветная 2 | Магазин | 291 | 10 483 920 | 36 027 | до 50 |
| 70 | Первоуральск, Ватутина 62/а | Магазин | 204 | 10 700 000 | 52 451 | до 50 |
| 71 | Реж, Вокзальная 5 | Магазин | 254 | 11 000 000 | 43 307 | 50-100 |
| 72 | Алапаевск, ул. Сафонова, д. 31 | Магазин | 50 | 2 300 000 | 45 726 | больше 100 |
| 73 | Каменск-Уральский, Победы 91 | Магазин | 285 | 14 800 000 | 51 930 | 50-100 |
| 74 | Реж, Чкалова 5 | Офис | 620 | 14 900 000 | 24 032 | 50-100 |
| 75 | Красноуфимск, Ленина 82 | Магазин | 568 | 16 000 000 | 28 169 | больше 100 |
| 76 | Алапаевск, Льва Толстого 56 | Магазин | 630 | 17 100 000 | 27 143 | больше 100 |
| 77 | Первоуральск, Ленина 31 | Офис | 545 | 17 200 000 | 31 560 | до 50 |
| 78 | Каменск-Уральский, Кунавина 27 | Магазин | 470 | 20 000 000 | 42 553 | 50-100 |
| 79 | Ревда, Достоевского 10/а | Магазин | 621 | 20 400 000 | 32 850 | до 50 |
| 80 | Ревда, Мира 17/а | Магазин | 294 | 21 000 000 | 71 429 | до 50 |
| 81 | Первоуральск, Вайнера 2 | Офис | 360 | 21 000 000 | 58 333 | до 50 |
| 82 | Арты, Советская 28 | Магазин | 802 | 22 000 000 | 27 431 | больше 100 |

| | | | | | | |
|----|-----------------------------------|---------|-------|------------|--------|------------|
| 83 | Каменск-Уральский, Ленина 242/б | Магазин | 1 207 | 26 000 000 | 21 541 | 50-100 |
| 84 | Сухой Лог, Артеллиристов 38/а | Магазин | 963 | 32 000 000 | 33 229 | 50-100 |
| 85 | Первоуральск, Ленина 1/б | Магазин | 804 | 35 000 000 | 43 532 | до 50 |
| 86 | Н.Серги, Титова 41 | Магазин | 731 | 35 000 000 | 47 880 | больше 100 |
| 87 | Серов, Кирова 47 | Магазин | 1 469 | 45 000 000 | 30 633 | больше 100 |
| 88 | Первоуральск, Вайнера 2 | Офис | 1 039 | 49 000 000 | 47 161 | до 50 |
| 89 | Н.Тагил, Уральский проспект 71 | Офис | 1 378 | 50 000 000 | 36 284 | больше 100 |
| 90 | <u>Алапаевск, ул. Мира, д. 13</u> | Магазин | 100 | 2 300 000 | 23 000 | больше 100 |
| 91 | Краснотурьинск, Центр, Фрунзе 51 | Магазин | 2 856 | 69 000 000 | 24 160 | больше 100 |
| | | | | Среднее | 39521 | |

Таблица 2.4

Предложения по аренде объектов торгово-офисного назначения в Свердловской области

| | Месторасположение объекта | Тип объекта | Площадь, кв.м. | Стоимость за объект руб. | Цена руб./кв.м. | Удаленность от областного центра км. |
|----|--|-------------|----------------|--------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| 1 | Полевской, Вершинина 10/а | Магазин | 11 | 6 600 | 600 | 50-100 |
| 2 | Арты, Ленина 57 | Офис | 68 | 15 000 | 221 | больше 100 |
| 3 | Дегтярск, Калинина 20 | Офис | 40 | 16 000 | 400 | 50-100 |
| 4 | Алапаевск, ул. Фрунзе, 49 | Магазин | 62 | 15 000 | 242 | больше 100 |
| 5 | Алапаевск, ул. Ветлугина, д. 7, корп. 16 | Офис | 50 | 10 000 | 200 | больше 100 |
| 6 | Полевской, Вершинина 10/а | Офис | 35 | 22 750 | 650 | 50-100 |
| 7 | Ирбит, Центр, Горького 8 | Магазин | 100 | 35 000 | 350 | больше 100 |
| 8 | Асбест, Челюскинцев 17/1 | Магазин | 101 | 35 000 | 347 | 50-100 |
| 9 | Ирбит, Победы 4 | Магазин | 340 | 40 000 | 118 | больше 100 |
| 10 | Полевской, Бажова 13 | Магазин | 82 | 45 100 | 550 | 50-100 |

| | | | | | | |
|----|--|---------|-------|---------|-----|------------|
| 11 | Реж, Советская 2 | Магазин | 100 | 50 000 | 500 | 50-100 |
| 12 | Асбест, Плеханова 9/1 | Магазин | 107 | 52 430 | 490 | 50-100 |
| 13 | Алапаевск, ул. Третьего Интернационала, 32 | Магазин | 220 | 44 000 | 200 | больше 100 |
| 14 | Ревда, Кирзавод 28 | Магазин | 295 | 59 000 | 200 | 50-100 |
| 15 | Н.Тагил, Черноисточинское шоссе 17 | Офис | 100 | 60 000 | 600 | 50-100 |
| 16 | Арти, Советская 28 | Офис | 200 | 60 000 | 300 | больше 100 |
| 17 | Ивдель, Механошина 42 | Офис | 110 | 66 000 | 600 | больше 100 |
| 18 | Новоуральск, Ленина 55 | Магазин | 170 | 85 000 | 500 | до 50 |
| 19 | Ирбит, Советская 33/б | Офис | 317 | 126 800 | 400 | больше 100 |
| 20 | Ревда, Кирзавод 28 | Магазин | 645 | 129 000 | 200 | до 50 |
| 21 | Первоуральск, Ленина 25/а | Магазин | 146 | 131 000 | 897 | до 50 |
| 22 | Алапаевск, ул. Ленина, д. 1 | Магазин | 200 | 50 000 | 250 | больше 100 |
| 23 | Н.Тагил, Черноисточинское шоссе 17 | Офис | 300 | 180 000 | 600 | 50-100 |
| 24 | Полевской, Вершинина 10/а | Магазин | 300 | 180 000 | 600 | 50-100 |
| 25 | Первоуральск, Советская 17 | Магазин | 300 | 180 000 | 600 | до 50 |
| 26 | Полевской, Свердлова 10 | Магазин | 405 | 223 000 | 551 | 50-100 |
| 27 | Н.Тагил, Черноисточинское шоссе 64/а | Магазин | 600 | 240 000 | 400 | 50-100 |
| 28 | Ирбит, Советская 100 | Магазин | 700 | 280 000 | 400 | больше 100 |
| 29 | Н.Тагил, Мира 32 | Магазин | 431 | 129 300 | 300 | 50-100 |
| 30 | Ирбит, Центр, Мальгина 44 | Магазин | 1 000 | 350 000 | 350 | больше 100 |
| | | | | Среднее | 491 | |

Вывод: основным фактором, влияющим на спрос, предложение и цены является местоположение объекта. Именно местоположением определяется и объем предложения, и спрос и, соответственно, цена и сроки экспозиции.

Иные факторы, как, например, наличие отдельного входа, качество отделки и др. для рассматриваемого типа недвижимости являются подчиненными и уточняющими, но не определяющими рыночную цену.

1. В целом динамика субрынка недвижимости данного типа является достаточно спокойной. В течение года не зафиксировано как резких спадов, так и подъемов, как предложения так и спроса. Незначительные колебания вполне объяснимы как сезонными факторами так и случайным статистическим «шумом», не влияющим на общую тенденцию. На дату оценки средняя цена объекта торгового назначения составляет – 25 008 (средняя) тыс.руб./м².

2. На дату оценки средняя цена предложения аренды в окрестностях объекта на торговые площади составляет - 223 (средняя) руб./м² в месяц.

3. На основании проведенного анализа можно сделать вывод, что ценовая ситуация на рынке в течение срока действия отчета об оценке не изменится и рассчитанная в настоящем отчете стоимость может быть положена в основу при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки.

3. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

3.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

Рыночная стоимость – в соответствии с Федеральным законом от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п. 6 «ФСО №1 Федеральный стандарт оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297).

Субъекты оценочной деятельности – в соответствии с Федеральным законом от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики).

Стандарты оценки – нормативно (в т.ч. законодательно) закрепленные требования к выполнению работ оценщиком, имеющие для него обязательный характер.

Отчет об оценке имущества – представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет. – «ФСО №3 Федеральный стандарт оценки, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.

3.2. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

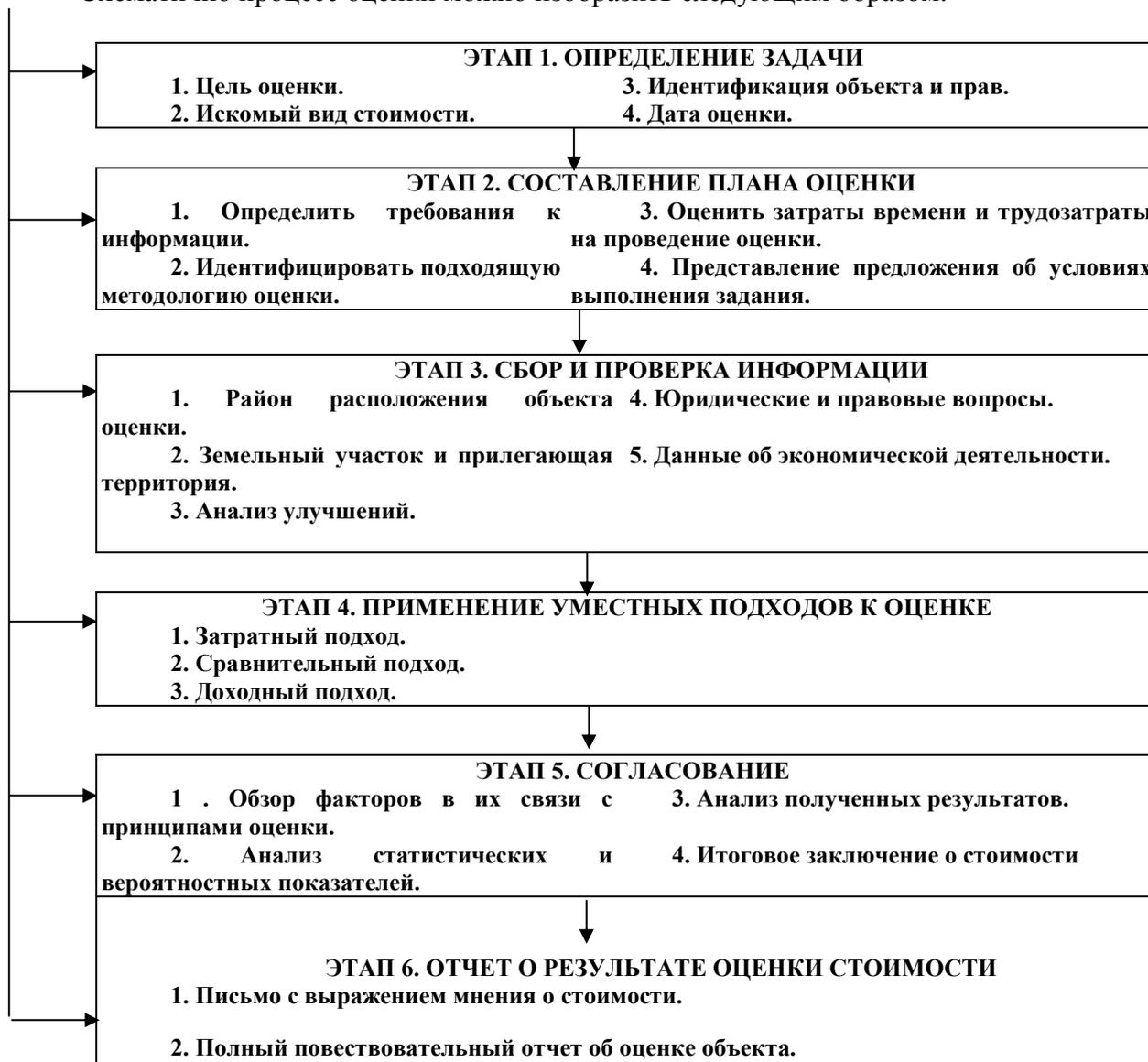
В соответствии с ФСО №3, проведение оценки включает:

- 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 (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

На основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяется итоговая величина стоимости объекта оценки.

Схематично процесс оценки можно изобразить следующим образом:



Ниже будет приведено описание обобщенных алгоритмов расчета стоимости объекта оценки в рамках каждого из подходов к оценке.

Следует заметить, что нижеприведенные классические процедуры могут по необходимости быть изменены в процессе оценки. Это делается в целях разрешения проблем оценки, присущих российскому рынку недвижимости.

3.2.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. («Федеральные стандарты оценки (ФСО №1), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности», утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297).

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства (приобретения) аналогичного объекта недвижимости (движимого имущества) со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства (приобретения) аналогичного объекта, затем, вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка (для объектов недвижимого имущества). Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Этот принцип гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости (движимого имущества) больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания (приобретения движимого имущества), аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию или сооружению.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

1. Определение стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования (для объектов недвижимости).
2. Определение суммы затрат на создание (приобретение) улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на участке на дату оценки.
3. Определение дополнительных затрат, необходимых для того, чтобы довести недвижимость до состояния рыночных требований и уровня загрузки помещений.
4. Определение подходящей для данного проекта величины предпринимательской прибыли.
5. Определение величины общего накопленного износа улучшений.
6. Определение стоимости замещения либо воспроизводства объекта оценки, путем вычитания величины накопленного износа из суммы затрат на создание (приобретение) объекта оценки.
7. Оценка рыночной стоимости недвижимости.

Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки приведены в разделах отчета, посвященных расчету стоимости объектов затратным подходом.

3.2.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим,

материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.; («Федеральные стандарты оценки (ФСО №1), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности», утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297).

Сравнительный подход основывается на факте, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи (аренды) по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу (аренду) недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Этот подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Цены на объекты-аналоги корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен, их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предпринимаются следующие шаги:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объектам оценки.

2. Сбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.

3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой единицы измерения.

4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.

5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки приведены в разделах отчета, посвященных расчету стоимости объектов сравнительным подходом.

3.2.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки; («Федеральные стандарты оценки (ФСО №1), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности», утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297).

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

Расчет всех будущих доходов может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации или путем дисконтирования денежных потоков. В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера оцениваемого объекта, может быть применен один из этих методов.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, не один год приносящим доход со стабильными периодическими суммами расходов и доходов.

Другим методом является метод дисконтирования денежных потоков, используемый при оценке объектов, имеющих нестабильные потоки доходов и расходов, а так же объектам, которые только будут приносить доход в будущем.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения дохода предпринимаются следующие шаги:

1. Рассчитывается потенциальный валовой доход, который представляет собой суммарный валовой доход, полученный на основе показателя рыночной арендной платы и дополнительных доходов от эксплуатации недвижимости на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке сравнимых объектов.

2. Определяется действительный (эффективный) валовой доход путем вычитания из потенциального валового дохода потерь от вакансий при смене арендаторов и недоборов арендных платежей.

3. Рассчитываются постоянные и переменные расходы, возникающие в процессе владения и эксплуатации оцениваемого объекта, а также резервы на возмещение износа.

4. Рассчитывается чистый эксплуатационный доход путем вычитания из действительного валового дохода постоянных и переменных расходов, а также резервов на возмещение износа.

5. Определяется ставка капитализации, как коэффициент, связывающий чистый эксплуатационный доход и стоимость объекта на основе рыночных данных об арендной плате аналогичных объектов и последующей их продаже (для метода прямой капитализации).

6. Рассчитывается стоимость оцениваемого объекта путем умножения чистого эксплуатационного дохода на ставку дисконтирования (для метода дисконтированных денежных потоков).

Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки приведены в разделах отчета, посвященных расчету стоимости объектов доходным подходом.

3.2.4. ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов оценок, полученных на основе указанных подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка.

Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем и достигается цель оценки.

4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

4.1. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

Для определения рыночной стоимости любого имущества, в том числе транспортных средств обычно используются три подхода к оценке: затратный подход, подход прямого сравнения продаж и доходный подход.

При этом можно выделить следующие особенности оценки транспортных средств, которые определяют специфику применения названных подходов и конкретных методов расчета стоимости объекта оценки в рамках данных подходов:

- *многообразие наименований, видов, модификаций транспортных средств* – только отраслевые перечни исчисляются сотнями тысяч наименований изделий и, соответственно, число производителей транспортных средств также велико, что приводит к широкому разбросу цен на одно и то же изделие;
- *технический прогресс* не только изменяет технологию изготовления и вид транспортных средств, но и их функциональное назначение. Функциональное устаревание имеет тенденцию ускоренного роста, время от времени происходят «технические революции», которые приводят к радикальному изменению потребительских приоритетов;
- *идентификация и локализация денежного потока*, приходящегося на транспортные средства как на составную часть бизнеса, часто затруднена в силу сложной структуры производственного цикла.

Следствиями этих особенностей являются:

- многовариантность исполнения транспортных средств с одним и тем же функциональным назначением;
 - большая номенклатура составляющих элементов изделий (деталей, узлов, агрегатов);
 - большой объем базы данных для автоматизированной оценки;
 - низкая сходимость результатов при определении среднего уровня цен;
 - относительно короткий жизненный цикл изделий и влияние его этапов на ценообразование;
 - динамичное и радикальное изменение стоимости с течением времени;
 - значительные затраты на поддержание актуальности информационной базы данных;
 - влияние на стоимостную оценку сопутствующих затрат (транспортировка, таможенные пошлины, установка, пуско-наладка, ремонт, ЗИП и пр.);
 - проблема точности и взаимозаменяемости запасных частей при ремонте;
 - большие различия между аналогами импортного и отечественного производства;
 - сложность прогнозирования денежных потоков;
 - необходимость учета требований экологии и безопасности эксплуатации.

Наряду с основными особенностями существует ряд отличий оценки транспортных средств по сравнению с оценкой других видов собственности. Например, по сравнению с оценкой объектов недвижимости здесь нет таких обобщающих технико-экономических показателей, как стоимость 1 погонного метра, 1 м², 1 м³ здания (сооружения, передаточного устройства). В отличие от объектов интеллектуальной собственности, производство транспортных средств строго регламентируется ГОСТ, техническими условиями и другими нормативно-техническими документами.

Совокупность особенностей и отличий оценки транспортных средств определяет приоритеты в выборе методов оценки с точки зрения получения максимально достоверного результата оценки.

Жизненный цикл транспортных средств относительно даты оценки состоит из прошлого, настоящего и будущего. Именно этот взгляд на объект оценки лег в основу определения подходов к оценке: затратный подход, описывающий историю создания объекта оценки; сравнительный подход, рассматривающий ситуацию на рынке на дату оценки; доходный подход, прогнозирующий экономическую эффективность дальнейшего

использования объекта оценки. Эта основополагающая теория оценки формализуется в виде следующего уравнения:

$$\text{затратный подход (ЗП) сравнительный подход (СП) доходный подход (ДП)} \\ \sum_{k=1}^m C_k i_k - СИ \pm УС = \sum_{j=1}^g C_{aj} p_j / \sum_{j=1}^g p_j = \sum_{t=1}^n \frac{ЧДП_t}{(1+r)^t} + \frac{C_p}{(1+r)^n},$$

в котором в левой части определяются затраты на создание объекта оценки с учетом совокупного износа (СИ) и утилизационной стоимости (УС), в средней части уравнения определяется средневзвешенная стоимость объекта оценки на рынке и в правой части – текущая стоимость чистых денежных потоков (ЧДП_t) от эксплуатации объекта оценки с учетом его постпрогнозной продажи (С_p – стоимость «реверсии»). В выше приведенной формуле приняты следующие обозначения: С_k – исторические стоимости затрат на дату k; i_k – отраслевой индекс инфляции за период от k-го года до даты оценки; m – дата начала изготовления объекта оценки (первые инвестиции); С_{aj} – стоимость j-го аналога на рынке; p_j – выборка j-х аналогов; g – число аналогов на рынке; n – время будущей жизни объекта оценки; r – ставка (норма) дисконтирования; t – номер прогнозного периода.

Методы оценки транспортных средств

Оценка транспортных средств состоит из трех важных этапов:

- 1) определение стоимости нового объекта оценки в текущих ценах (затраты на создание/приобретение объекта);
- 2) определение совокупного износа за период эксплуатации (обесценение);
- 3) определение итоговой стоимости (стоимости воспроизводства (замещения)) объекта оценки в его фактическом состоянии.

В зависимости от инструментов оценки, которые используются на этих этапах, формируются *методы оценки транспортных средств*. Обычно эти методы рассматриваются в рамках одного из подходов (затратного, сравнительного, или доходного) – последовательная, или «горизонтальная» схема оценки. На практике используют также комбинации из различных подходов, например, затраты на создание объекта определяют на базе сравнения продаж на первичном рынке, а совокупный износ рассчитывают методами затратного подхода. Такая оценка не приводит к серьезным ошибкам, но требует согласования результатов на каждом из этапов – «вертикальная» схема оценки.

Сумма затрат на создание объекта оценки может быть определена одним из следующих способов:

- 1) по цене реализации нового объекта заводом-изготовителем, оптовой или торгующей организациями;
- 2) по рыночной стоимости нового аналога;
- 3) путем индексирования первоначальной стоимости по индексам изменения цен или по эквиваленту стабильной валюты;
- 4) по стоимости составляющих элементов (узлов, агрегатов) и стоимости сборочных работ;
- 5) по сметной стоимости затрат на создание объекта оценки в текущих ценах (могут быть детальная либо укрупненная калькуляции);
- 6) по ресурсной смете затрат на изготовление объекта оценки (в нормочасах, машиночасах);
- 7) по скорректированной на основе дефляторов цен основных средств балансовой стоимости;
- 8) на базе экспертной оценки, социологических исследований.

Первые три способа опираются на сравнительный подход, 4-й является комбинацией сравнительного и затратного подходов, 5-й и 6-й отражают затратный подход формирования стоимости, в 7-м способе используют статистические данные, 8-й опирается на мнение экспертов или специальные исследования.

При идентификации объекта оценки сумму затрат на создание объекта приводят к состоянию, эквивалентному условиям оценки, для этих целей используют корректировку вышеприведенных затрат на создание объекта по следующим составляющим стоимости (статьям сопутствующих расходов):

- по условиям сделки купли-продажи (оферта, уторговывание, скидки и т.д.);
- по месту приобретения (таможенные пошлины и сборы);
- по условиям поставки (транспортные расходы, страхование);
- по производственным условиям (временное хранение, монтаж, пусконаладочные работы);
- по условиям эксплуатации (шеф-монтаж, обучение персонала, авторский надзор);
- по гарантийным обязательствам (комплектность, ЗИП, ремонт, постгарантийное обслуживание);
- по экологической и эксплуатационной безопасности (сертифицирование оборудования, оформление паспорта рабочего места).

В зависимости от условий контракта поставки и цели оценки все либо часть перечисленных статей расходов могут быть включены в сумму затрат на создание объекта.

Основопологающим критерием формирования метода оценки и отнесения его по определяющим признакам к тому или иному подходу является способ расчета обесценения или совокупного износа. Так, в рамках сравнительного подхода обесценение определяется на основе корреляционно-регрессионного анализа цен машин и оборудования, обращающихся на рынке, в зависимости от технических параметров, потребительских свойств и возраста объектов оценки. Соответственно, методы оценки сравнительного подхода базируются на данных о сделках на вторичном рынке; на пропорциях, сложившихся на рынке; на пропорциях, сложившихся в отрасли и других косвенных показателях.

Отличительной особенностью всех методов оценки сравнительного подхода является то, что при определении совокупного износа учитываются сразу все факторы, влияющие на обесценение, т.е. совокупный износ заведомо имеет обобщенный характер. В затратном подходе обесценение определяется от обратного: на основе расчета различных видов износа определяется совокупный износ объекта оценки. Эта особенность является основой для формирования затратных методов оценки. И, наконец, для доходного подхода наиболее важным является не накопленный износ, а оставшийся срок эксплуатации оборудования (остаточный ресурс). При определении оставшегося срока эксплуатации транспортных средств через накопленный (совокупный) износ данные могут быть взяты как на базе сравнительного подхода, так и на базе затратного подхода.

4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СУММЫ ЗАТРАТ НА СОЗДАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Под суммой затрат на создание объекта оценки понимается совокупность затрат, требующихся на воспроизводство новой точной копии объекта собственности из тех же или очень похожих материалов, рассчитанная в текущих ценах или текущая рыночная стоимость нового аналогичного объекта, эквивалентного по полезности оцениваемому объекту.

Определение суммы затрат на создание транспортных средств, входящих в объект оценки в настоящем отчете реализован в методе расчета по цене однородного объекта.

Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают однородный объект, похожий на оцениваемый по совокупности потребительских характеристик (назначение, производитель, мощность, грузоподъемность и т.д.). Однородный объект имеет определенное хождение на рынке и современная цена на него известна.

Предполагают, что себестоимость изготовления однородного объекта близка к себестоимости изготовления оцениваемого объекта и формируется под влиянием общих для них производственных факторов.

Цена на однородный объект складывается из полной себестоимости производства, чистой прибыли предприятия, налога на прибыль, торговой наценки и НДС.

Поскольку все вышеперечисленные показатели формируют итоговую балансовую стоимость (за исключением НДС, который учитывается отдельно), в качестве суммы затрат на создание транспортных средств, входящих в объект оценки, оценщики считают возможным принять стоимость объекта-аналога в том виде, в каком она представлена в публичных источниках ценовой информации.

В случае если, объект оценки на дату оценки снят с производства, стоимость нового Объекта базовой комплектации C_0 , снятого на дату оценки с производства, рассчитывается путем приведения его стоимости к стоимости новых ТС аналогичного типа (Приложение 3 к Р-03112194-0376-98), выпускаемых на дату оценки, по формуле:

$$C_0 = C_1 \times (X_0 / X_1)^\gamma,$$

Где C_1 - известная стоимость нового транспортного средства, которое является аналогом оцениваемого объекта, на дату оценки в месте оценки, руб.;

X_0, X_1 - значения функциональной или конструктивно-технической характеристики X , зависящей от вида имущества, соответственно оцениваемого механизма и аналога оцениваемого механизма;

γ - показатель степени, значение которого зависит от вида механизма.

Определение суммы затрат на создание оцениваемых транспортных средств произведено ниже:

Таблица 4.1.

Определение полной восстановительной стоимости объектов оценки

| № п/п | Наименование | Наименование аналога | Цена аналога, руб. | Источник информации | Коэффициент приведения | Сумма затрат на создание объекта, руб. |
|-------|---|---|--------------------|--|------------------------|--|
| 1 | А/м Renault Logan | Цена на лом металла | 8 800 | АО «НЛМК-Урал», http://uvchm.ru/ | 0,1 | 880 |
| 2 | Автомобиль грузовой тягач седельный VOLVO | | | | 1 | 0 |
| 3 | Полуприцеп SCHMITZ рефрижератор SKO24/L | Полуприцеп Рефрижератор Schmitz Cargobull SKO24/L - 13.4 FP | 3 200 000 | «РусбизнесАвто», тел.(495) 784-67-61, http://www.russian-trailer.ru | 1 | 3 200 000 |
| 7 | MITSUBISHI Fuso Canter 47012A | Изотермический фургон Mitsubishi Fuso Canter | 2 305 000 | Продавец HINO Ural +7 (343) 344-21-00 +7 912 686-80-67 ivanoven@planetavto.ru | 1 | 2 305 000 |
| 8 | А/м Mitsubishi Fuso Canter 47012A изотермический фургон | Изотермический фургон Mitsubishi Fuso Canter | 2 305 000 | Продавец HINO Ural +7 (343) 344-21-00 +7 912 686-80-67 ivanoven@planetavto.ru | 1 | 2 305 000 |
| 9 | А/м Mitsubishi Fuso Canter 47012A изотермический фургон | Изотермический фургон Mitsubishi Fuso Canter | 2 305 000 | Продавец HINO Ural +7 (343) 344-21-00 +7 912 686-80-67 ivanoven@planetavto.ru | 1 | 2 305 000 |
| 10 | А/м Mitsubishi Fuso Canter 47012A изотермический фургон | Изотермический фургон Mitsubishi Fuso Canter | 2 305 000 | Продавец HINO Ural +7 (343) 344-21-00 +7 912 686-80-67 ivanoven@planetavto.ru | 1 | 2 305 000 |
| 11 | А/м Mitsubishi Fuso Canter FE85DG изотермический фургон | Изотермический фургон Mitsubishi Fuso Canter | 2 305 000 | Продавец HINO Ural +7 (343) 344-21-00 +7 912 686-80-67 ivanoven@planetavto.ru | 1 | 2 305 000 |
| 12 | А/м Mitsubishi Fuso Canter FE85DG изотермический фургон | Изотермический фургон Mitsubishi Fuso Canter | 2 305 000 | Продавец HINO Ural +7 (343) 344-21-00 +7 912 686-80-67 ivanoven@planetavto.ru | 1 | 2 305 000 |
| 13 | А/м Mitsubishi Fuso Canter | Изотермический фургон Mitsubishi Fuso Canter | 2 305 000 | Продавец HINO Ural +7 (343) 344-21-00 +7 912 686-80-67 ivanoven@planetavto.ru | 1 | 2 305 000 |
| 14 | А/м Mitsubishi Fuso Canter | Изотермический фургон Mitsubishi Fuso Canter | 2 305 000 | Продавец HINO Ural +7 (343) 344-21-00 +7 912 686-80-67 ivanoven@planetavto.ru | 1 | 2 305 000 |
| 15 | А/м Mitsubishi Fuso Canter | Изотермический фургон Mitsubishi | 2 305 000 | Продавец HINO Ural +7 (343) 344-21-00 | 1 | 2 305 000 |

| № п/п | Наименование | Наименование аналога | Цена аналога, руб. | Источник информации | Коэффициент приведения | Сумма затрат на создание объекта, руб. |
|-------|--|--|--------------------|---|------------------------|--|
| | | Fuso Canter | | +7 912 686-80-67 ivanoven@planetavto.ru | | |
| 16 | А/м Mitsubishi Fuso Canter | Изотермический фургон Mitsubishi Fuso Canter | 2 305 000 | Продавец HINOUrl +7 (343) 344-21-00 +7 912 686-80-67 ivanoven@planetavto.ru | 1 | 2 305 000 |
| 17 | А/м Mitsubishi Fuso Canter | Изотермический фургон Mitsubishi Fuso Canter | 2 305 000 | Продавец HINOUrl +7 (343) 344-21-00 +7 912 686-80-67 ivanoven@planetavto.ru | 1 | 2 305 000 |
| 18 | А/м Mitsubishi Fuso Canter | Изотермический фургон Mitsubishi Fuso Canter | 2 305 000 | Продавец HINOUrl +7 (343) 344-21-00 +7 912 686-80-67 ivanoven@planetavto.ru | 1 | 2 305 000 |
| 19 | А/м Mitsubishi Fuso Canter | Изотермический фургон Mitsubishi Fuso Canter | 2 305 000 | Продавец HINOUrl +7 (343) 344-21-00 +7 912 686-80-67 ivanoven@planetavto.ru | 1 | 2 305 000 |
| 20 | А/м Mitsubishi Fuso Canter изотермич.фургон 2S1VT29A | Изотермический фургон Mitsubishi Fuso Canter | 2 305 000 | Продавец HINOUrl +7 (343) 344-21-00 +7 912 686-80-67 ivanoven@planetavto.ru | 1 | 2 305 000 |
| 21 | А/м Mitsubishi Fuso Canter изотермич.фургон 2S1VT29A | Изотермический фургон Mitsubishi Fuso Canter | 2 305 000 | Продавец HINOUrl +7 (343) 344-21-00 +7 912 686-80-67 ivanoven@planetavto.ru | 1 | 2 305 000 |
| 22 | Прицеп-птицевоз МАЗ 938020-041 | Бортовой полуприцеп МАЗ-938020-041 | 475 000 | ГК "Block", г. Москва, ул. Байкальская, д. 11, тел.(499) 653-91-30, http://www.super-maz.ru/ | 1 | 475 000 |
| 23 | Трактор колесный Беларус-82.1 . | Трактор колесный Беларус-82.1 | 1 220 000 | "Автоспецназ", Московская область, Долгопрудный, ул. Жуковского, дом 4, стр. 1, +7 (495)662-82-88, autospecnaz.ru | 1 | 1 220 000 |
| 24 | Трактор колесный Беларус-82.1 | Трактор колесный Беларус-82.1 | 1 220 000 | "Автоспецназ", Московская область, Долгопрудный, ул. Жуковского, дом 4, стр. 1, +7 (495)662-82-88, autospecnaz.ru | 1 | 1 220 000 |
| 25 | Прицеп специальный тракторный ОПМ-3,5 | Прицеп специальный тракторный ОПМ-3,5 | 220 000 | ООО "Вескос", Тел: (495) 724-00-96, www.vescos.ru 142717, Московская область, Ленинский район, поселок Развилка, Проектируемый проезд 5537, МГПИЗ (800 метров от МКАД) | 1 | 220 000 |
| 26 | Трактор колесный Беларус-82.1 | Трактор колесный Беларус-82.1 | 1 220 000 | "Автоспецназ", Московская область, Долгопрудный, ул. Жуковского, дом 4, стр. 1, +7 (495)662-82-88, autospecnaz.ru | 1 | 1 220 000 |
| 27 | Трактор колесный Беларус-82.1 | Трактор колесный Беларус-82.1 | 1 220 000 | "Автоспецназ", Московская область, Долгопрудный, ул. Жуковского, дом 4, стр. 1, +7 (495)662-82-88, autospecnaz.ru | 1 | 1 220 000 |
| 28 | Трактор колесный Беларус-82.1 | Трактор колесный Беларус-82.1 | 1 220 000 | "Автоспецназ", Московская область, Долгопрудный, ул. Жуковского, дом 4, стр. 1, +7 (495)662-82-88, autospecnaz.ru | 1 | 1 220 000 |
| 29 | Трактор Беларус-1523 | Трактор МТЗ Беларус 1523 | 3 019 000 | "Автоспецназ", Московская область, Долгопрудный, ул. Жуковского, дом 4, стр. 1, +7 (495)662-82-88, autospecnaz.ru | 1 | 3 019 000 |

| № п/п | Наименование | Наименование аналога | Цена аналога, руб. | Источник информации | Коэффициент приведения | Сумма затрат на создание объекта, руб. |
|-------|--|--|--------------------|--|------------------------|--|
| 30 | Машина коммунальная МК-1 на базе трактора Беларусь-82.1 | Трактор Коммунальный МТЗ МК-01 Беларус | 1 322 000 | "ПроИмпорт", тел.8 800 775 98 22, mtzpro.ru 109428, г. Москва, 2-ой Вязовский проезд, дом 16, строение 10. | 1 | 1 322 000 |
| 31 | Машина коммунальная МК-1 на базе трактора Беларусь-82.1 | Трактор Коммунальный МТЗ МК-01 Беларус | 1 322 000 | "ПроИмпорт", тел.8 800 775 98 22, mtzpro.ru 109428, г. Москва, 2-ой Вязовский проезд, дом 16, строение 10. | 1 | 1 322 000 |
| 32 | Машина коммунальная МК-1 на базе трактора Беларусь-920 | Трактор Коммунальный МТЗ МК-01 Беларус | 1 322 000 | "ПроИмпорт", тел.8 800 775 98 22, mtzpro.ru 109428, г. Москва, 2-ой Вязовский проезд, дом 16, строение 10. | 1 | 1 322 000 |
| 33 | Погрузчик ДМЭ-1000 на базе трактора Беларус-82.1 | Экскаватор-погрузчик ЭО-2626ДМЭ | 2 350 000 | "Агро Мото Техника", тел.8(499) 391-30-39, amttraktor.ru Адрес: Московская область, г. Королев, ул. Пионерская, дом 1А | 1 | 2 350 000 |
| 34 | Погрузчик ДМЭ-1000 на базе трактора Беларус-920 | Экскаватор-погрузчик ЭО-2626ДМЭ | 2 350 000 | "Агро Мото Техника", тел.8(499) 391-30-39, amttraktor.ru Адрес: Московская область, г. Королев, ул. Пионерская, дом 1А | 1 | 2 350 000 |
| 35 | Машина коммунально-уборочная зав. № 020 КМ-320БР | Коммунальная машина КМ-320 БР | 720 000 | ООО ТОРГОВЫЙ ДОМ «СМОЛТРА» 140000, МО, г. Люберцы, Котельнический проезд дом 25 офис 9 Тел: +7 (495) 55-444-06, td@smoltra.ru | 1 | 720 000 |
| 36 | Универсальная дорожная машина УДМ-Е № 0025 (32100017) на базе трактора "Беларус-321-ТД | УДМ-Е на базе трактора Беларус 82.1 | 1 110 000 | http://ehkskavator.ru/item/273663 | 1 | 1 110 000 |
| 37 | Машина вакуумная | Вакуумная машина КО-503В-2 на шасси ГАЗ 3309 | 1 540 000 | Компания «Русбизнесавто», Екатеринбург, с.Новоалексеевское, Ново-Московский тракт, 332 км Тел./факс: +7 (343) 389-07-48, nigmatzjanova.z@rbauto.ru | 1 | 1 540 000 |
| 44 | MERCEDES-BENZ SPRINTER CLASSIC 311 CDI | MERCEDES-BENZ SPRINTER CLASSIC 311 CDI | 1 605 000 | «Автобан-Север-МБ», Екатеринбург, ул. Бабушкина, д.9 Тел.: +7 (343) 238-10-10, www.mercedes-avtoban.ru | 1 | 1 605 000 |
| 45 | MERCEDES-BENZ SPRINTER CLASSIC | MERCEDES-BENZ SPRINTER CLASSIC 311 CDI | 1 605 000 | «Автобан-Север-МБ», Екатеринбург, ул. Бабушкина, д.9 Тел.: +7 (343) 238-10-10, www.mercedes-avtoban.ru | 1 | 1 605 000 |
| 46 | MERCEDES-BENZ SPRINTER CLASSIC | MERCEDES-BENZ SPRINTER CLASSIC 311 CDI | 1 605 000 | «Автобан-Север-МБ», Екатеринбург, ул. Бабушкина, д.9 Тел.: +7 (343) 238-10-10, www.mercedes-avtoban.ru | 1 | 1 605 000 |
| 47 | MERCEDES-BENZ SPRINTER CLASSIC | MERCEDES-BENZ SPRINTER CLASSIC 311 CDI | 1 605 000 | «Автобан-Север-МБ», Екатеринбург, ул. Бабушкина, д.9 Тел.: +7 (343) 238-10-10, www.mercedes-avtoban.ru | 1 | 1 605 000 |
| 48 | MERCEDES-BENZ SPRINTER CLASSIC | MERCEDES-BENZ SPRINTER CLASSIC 311 CDI | 1 605 000 | «Автобан-Север-МБ», Екатеринбург, ул. Бабушкина, д.9 Тел.: +7 (343) 238-10-10, www.mercedes-avtoban.ru | 1 | 1 605 000 |
| 49 | MERCEDES-BENZ SPRINTER CLASSIC | MERCEDES-BENZ SPRINTER CLASSIC 311 CDI | 1 605 000 | «Автобан-Север-МБ», Екатеринбург, ул. Бабушкина, д.9 | 1 | 1 605 000 |

| № п/п | Наименование | Наименование аналога | Цена аналога, руб. | Источник информации | Коэффициент приведения | Сумма затрат на создание объекта, руб. |
|-------|-----------------------------|---------------------------------------|--------------------|---|------------------------|--|
| | | | | Тел.: +7 (343) 238-10-10, www.mercedes-avtoban.ru | | |
| 50 | Автомобиль-фургон АФ-4745P5 | MERCEDES-BENZ Sprinter Фургон 515 CDI | 2 644 500 | «Автобан-Север-МБ», ул. Екатеринбург, Бабушкина д.9 Тел.: +7 (343) 238-10-10, www.mercedes-avtoban.ru | 1 | 2 644 500 |

4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Износ объектов оценки и его комплектующих можно представить в общем виде суммы трёх видов износа и определяется по формуле:

$$И = \text{ФИ} - \text{ИФ} - \text{ВИ}, \%$$

где: ФИ - физический износ, проценты;

ИФ - функциональный износ, проценты;

ВИ - внешний износ (экономическое устаревание), проценты.

Физический износ (ФИ)

Для оценки степени физического износа применяют следующие методы: анализ срока жизни; экспертная оценка износа (с применением "Методики оценки остаточной стоимости транспортных средств с учётом технического состояния." Р-03112194-0376-98. М., Министерство транспорта РФ, 1999).

Анализ срока жизни. Данный метод заключается в анализе соотношения возраст/ срок службы объекта, в котором используется обычный срок службы и эффективный возраст для получения величины, выраженной в % и показывающей, какая часть его экономической жизни была выработана. Физический износ в этом случае равен:

$$\text{ФИ} = \text{ЭВ} / (\text{ЭВ} + \text{ОП})$$

где: ЭВ - эффективный возраст, который основан на оценке внешнего вида, технического состояния, экономических факторов, влияющих на стоимость объекта. Эффективный возраст - это возраст, соответствующий физическому состоянию объекта и учитывающий возможность его продажи;

ОП - срок остающейся полезной жизни.

Эффективный возраст рассчитывается по формуле:

$$\text{ЭВ} = \text{НС} - \text{ОП}$$

где: НС - нормативно разработанный заводом-изготовителем период времени, в течение которого объект годен к эксплуатации и соответствует заложенным в него параметрам. Срок физической жизни заканчивается, когда объект утилизируется.

Метод экспертизы состояния. Данный метод предполагает привлечение экспертов в момент осмотра объекта оценки и экспертизы технического состояния объекта и в соответствии с указанными эксплуатационным состоянием (дефектами) определения степени физического износа объекта оценки. Для ознакомления с едиными критериями оценки износа, ниже приведена таблица шкалы оценок коэффициента износа.

Таблица 4.2.

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа при обследовании технического состояния объектов

| Состояние оборудования | Характеристика физического состояния | Коэффициент износа, % |
|------------------------|--|-----------------------|
| Новое | Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии | 0 |
| | | 5 |
| Очень хорошее | Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей | 10 |
| | | 15 |
| Хорошее | Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии | 20 |
| | | 25 |
| | | 30 |
| | | 35 |

| Состояние оборудования | Характеристика физического состояния | Коэффициент износа, % |
|-------------------------------|---|-----------------------|
| Удовлетворительное | Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др. | 40 |
| | | 45 |
| | | 50 |
| | | 55 |
| | | 60 |
| 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 |
| | | 70 |
| | | 75 |
| | | 80 |
| Неудовлетворительное | Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов | 85 |
| | | 90 |
| 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 | 97,5 |
| | | 100 |

Определение физического износа объектов оценки

На дату оценки все оцениваемые объекты эксплуатируются, поддерживаются в рабочем состоянии, ремонтные работы проводятся своевременно, вследствие чего их текущее состояние оценивается как хорошее и удовлетворительное.

Объект №1 п/п «А/м Renault Logan» оценивался как металлолом, в связи с чем оценка его износа не производилась.

В данном случае более объективным методом определения физического износа оцениваемых объектов будет метод экспертизы состояния.

Величина физического износа, принятая для расчетов по каждому оцениваемому объекту, приведена в Таблице 4.3 отчета.

Таблица 4.3.

Определение физического износа объектов оценки

| № п/п | Наименование | Год выпуска | Состояние | Физический износ, % |
|-------|---|-------------|--------------------|---------------------|
| 3 | Полуприцеп SCHMITZ рефрижератор SKO24/L | 2006 | Удовлетворительное | 60 |
| 7 | МITSUBISHI Fuso Canter 47012A | 2011 | Удовлетворительное | 50 |
| 8 | А/м Mitsubishi Fuso Canter 47012A изотермический фургон | 2012 | Удовлетворительное | 45 |
| 9 | А/м Mitsubishi Fuso Canter 47012A изотермический фургон | 2012 | Удовлетворительное | 45 |
| 10 | А/м Mitsubishi Fuso Canter 47012A изотермический фургон | 2012 | Удовлетворительное | 45 |
| 11 | А/м Mitsubishi Fuso Canter FE85DG изотермический фургон | 2012 | Удовлетворительное | 45 |
| 12 | А/м Mitsubishi Fuso Canter FE85DG изотермический фургон | 2012 | Удовлетворительное | 45 |
| 13 | А/м Mitsubishi Fuso Canter | 2010 | Удовлетворительное | 55 |
| 14 | А/м Mitsubishi Fuso Canter | 2011 | Удовлетворительное | 50 |
| 15 | А/м Mitsubishi Fuso Canter | 2010 | Удовлетворительное | 55 |
| 16 | А/м Mitsubishi Fuso Canter | 2010 | Удовлетворительное | 55 |
| 17 | А/м Mitsubishi Fuso Canter | 2011 | Удовлетворительное | 50 |
| 18 | А/м Mitsubishi Fuso Canter | 2011 | Удовлетворительное | 50 |
| 19 | А/м Mitsubishi Fuso Canter | 2011 | Удовлетворительное | 50 |
| 20 | А/м Mitsubishi Fuso Canter изотермич.фургон 2S1VT29A | 2011 | Удовлетворительное | 50 |
| 21 | А/м Mitsubishi Fuso Canter изотермич.фургон 2S1VT29A | 2011 | Удовлетворительное | 50 |
| 22 | Прицеп-птицевоз МАЗ 938020-041 | 2012 | Хорошее | 35 |
| 23 | Трактор колесный Беларус-82.1 | 2012 | Хорошее | 35 |
| 24 | Трактор колесный Беларус-82.1 | 2012 | Хорошее | 35 |
| 25 | Прицеп специальный тракторный ОПМ-3,5 | 2012 | Хорошее | 35 |
| 26 | Трактор колесный Беларус-82.1 | 2012 | Хорошее | 35 |
| 27 | Трактор колесный Беларус-82.1 | 2012 | Хорошее | 35 |
| 28 | Трактор колесный Беларус-82.1 | 2012 | Хорошее | 35 |

| № п/п | Наименование | Год выпуска | Состояние | Физический износ, % |
|-------|--|-------------|--------------------|---------------------|
| 29 | Трактор Беларус-1523 | 2011 | Хорошее | 35 |
| 30 | Машина коммунальная МК-1 на базе трактора Беларусь-82.1 | 2011 | Хорошее | 35 |
| 31 | Машина коммунальная МК-1 на базе трактора Беларусь-82.1 | 2011 | Хорошее | 35 |
| 32 | Машина коммунальная МК-1 на базе трактора Беларусь-920 | 2011 | Хорошее | 35 |
| 33 | Погрузчик ДМЭ-1000 на базе трактора Беларус-82.1 | 2011 | Хорошее | 35 |
| 34 | Погрузчик ДМЭ-1000 на базе трактора Беларус-920 | 2011 | Хорошее | 35 |
| 35 | Машина коммунально-уборочная зав. № 020 КМ-320БР | 2012 | Хорошее | 35 |
| 36 | Универсальная дорожная машина УДМ-Е № 0025 (32100017) на базе трактора "Беларус-321-ТД | 2012 | Хорошее | 35 |
| 37 | Машина вакуумная | 2011 | Хорошее | 35 |
| 44 | MERCEDES-BENZ SPRINTER CLASSIC 311 CDI | 2013 | Хорошее | 35 |
| 45 | MERCEDES-BENZ SPRINTER CLASSIC | 2013 | Хорошее | 35 |
| 46 | MERCEDES-BENZ SPRINTER CLASSIC | 2013 | Хорошее | 35 |
| 47 | MERCEDES-BENZ SPRINTER CLASSIC | 2013 | Хорошее | 35 |
| 48 | MERCEDES-BENZ SPRINTER CLASSIC | 2013 | Хорошее | 35 |
| 49 | MERCEDES-BENZ SPRINTER CLASSIC | 2013 | Хорошее | 35 |
| 50 | Автомобиль-фургон АФ-4745Р5 | 2010 | Удовлетворительное | 55 |

Функциональный износ (ИФ)

Функциональный износ - уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта, обусловлено развитием новых технологий в сфере производства аналогичных машин или оборудования. Снижения привлекательности объекта вследствие указанных причин влечет за собой ее обесценение.

При определении функционального износа объектов оценки использовались следующие показатели:

а) машины и оборудование бывшие в употреблении, производимые заводом изготовителем и пользующиеся спросом до 5%;

б) машины и оборудование бывшие в употреблении, не производимые заводом изготовителем от 10 до 30% и дополнительно до 15% в случае, если прекращен выпуск запасных частей для оцениваемого оборудования данной модели.

Величина функционального износа для каждого объекта, представленного к оценке, определена в Таблице 5.4.

Внешний износ (Экономическое устаревание)

Внешний износ проявляется в потере стоимости, вызванной крупными отраслевыми, региональными, общенациональными или мировыми технологическими, социально-экономическими, экологическими и даже политическими сдвигами и изменениями. Явных признаков воздействия внешнего износа при анализе социально-экономической среды не выявлено.

4.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом, определяется как разность между восстановительной стоимостью (стоимость замещения) и совокупным износом, а также за вычетом затрат на ремонт. В данном случае величина физического износа определена методом экспертизы состояния, при котором возможные (вероятные) затраты на

ремонт уже включены, соответственно в целях данной оценки данные затраты отдельной строкой не выделяются.

Расчет рыночной стоимости представленных к оценке объектов в рамках затратного подхода представлен в Таблице 4.4.

Таблица 4.4.

Определение стоимости объектов оценки затратным подходом

| № п/п | Наименование | ПВС, руб. | Физический износ, % | Функциональный износ, % | Рыночная стоимость затратным подходом, руб. |
|-------|---|-----------|---------------------|-------------------------|---|
| 1 | А/м Renault Logan | 880 | | | 900 |
| 3 | Полуприцеп SCHMITZ рефрижератор SKO24/L | 3 200 000 | 60 | 5 | 1 216 000 |
| 7 | МITSUBISHI Fuso Canter 47012A | 2 305 000 | 50 | 5 | 1 094 900 |
| 8 | А/м Mitsubishi Fuso Canter 47012A изотермический фургон | 2 305 000 | 45 | 5 | 1 204 400 |
| 9 | А/м Mitsubishi Fuso Canter 47012A изотермический фургон | 2 305 000 | 45 | 5 | 1 204 400 |
| 10 | А/м Mitsubishi Fuso Canter 47012A изотермический фургон | 2 305 000 | 45 | 5 | 1 204 400 |
| 11 | А/м Mitsubishi Fuso Canter FE85DG изотермический фургон | 2 305 000 | 45 | 5 | 1 204 400 |
| 12 | А/м Mitsubishi Fuso Canter FE85DG изотермический фургон | 2 305 000 | 45 | 5 | 1 204 400 |
| 13 | А/м Mitsubishi Fuso Canter | 2 305 000 | 55 | 5 | 985 400 |
| 14 | А/м Mitsubishi Fuso Canter | 2 305 000 | 50 | 5 | 1 094 900 |
| 15 | А/м Mitsubishi Fuso Canter | 2 305 000 | 55 | 5 | 985 400 |
| 16 | А/м Mitsubishi Fuso Canter | 2 305 000 | 55 | 5 | 985 400 |
| 17 | А/м Mitsubishi Fuso Canter | 2 305 000 | 50 | 5 | 1 094 900 |
| 18 | А/м Mitsubishi Fuso Canter | 2 305 000 | 50 | 5 | 1 094 900 |
| 19 | А/м Mitsubishi Fuso Canter | 2 305 000 | 50 | 5 | 1 094 900 |
| 20 | А/м Mitsubishi Fuso Canter изотермич.фургон 2S1VT29A | 2 305 000 | 50 | 5 | 1 094 900 |
| 21 | А/м Mitsubishi Fuso Canter изотермич.фургон 2S1VT29A | 2 305 000 | 50 | 5 | 1 094 900 |
| 22 | Прицеп-птицевоз МАЗ 938020-041 | 475 000 | 35 | 5 | 293 300 |
| 23 | Трактор колесный Беларус-82.1 | 1 220 000 | 35 | 5 | 753 400 |
| 24 | Трактор колесный Беларус-82.1 | 1 220 000 | 35 | 5 | 753 400 |
| 25 | Прицеп специальный тракторный ОПМ-3,5 | 220 000 | 35 | 5 | 135 900 |
| 26 | Трактор колесный Беларус-82.1 | 1 220 000 | 35 | 5 | 753 400 |
| 27 | Трактор колесный Беларус-82.1 | 1 220 000 | 35 | 5 | 753 400 |
| 28 | Трактор колесный Беларус-82.1 | 1 220 000 | 35 | 5 | 753 400 |
| 29 | Трактор Беларус-1523 | 3 019 000 | 35 | 5 | 1 864 200 |
| 30 | Машина коммунальная МК-1 на базе трактора Беларусь-82.1 | 1 322 000 | 35 | 5 | 816 300 |
| 31 | Машина коммунальная МК-1 на базе трактора Беларусь-82.1 | 1 322 000 | 35 | 5 | 816 300 |
| 32 | Машина коммунальная МК-1 на базе трактора Беларусь-920 | 1 322 000 | 35 | 5 | 816 300 |
| 33 | Погрузчик ДМЭ-1000 на базе трактора Беларус-82.1 | 2 350 000 | 35 | 5 | 1 451 100 |
| 34 | Погрузчик ДМЭ-1000 на базе трактора Беларус-920 | 2 350 000 | 35 | 5 | 1 451 100 |
| 35 | Машина коммунально-уборочная зав. № 020 КМ- | 720 000 | 35 | 5 | 444 600 |

| № п/п | Наименование | ПВС, руб. | Физический износ, % | Функциональный износ, % | Рыночная стоимость затратным подходом, руб. |
|-------|--|-----------|---------------------|-------------------------|---|
| | 320БР | | | | |
| 36 | Универсальная дорожная машина УДМ-Е № 0025 (32100017) на базе трактора "Беларус-321-ТД | 1 110 000 | 35 | 5 | 685 400 |
| 37 | Машина вакуумная | 1 540 000 | 35 | 5 | 951 000 |
| 44 | MERCEDES-BENZ SPRINTER CLASSIC 311 CDI | 1 605 000 | 35 | 5 | 991 100 |
| 45 | MERCEDES-BENZ SPRINTER CLASSIC | 1 605 000 | 35 | 5 | 991 100 |
| 46 | MERCEDES-BENZ SPRINTER CLASSIC | 1 605 000 | 35 | 5 | 991 100 |
| 47 | MERCEDES-BENZ SPRINTER CLASSIC | 1 605 000 | 35 | 5 | 991 100 |
| 48 | MERCEDES-BENZ SPRINTER CLASSIC | 1 605 000 | 35 | 5 | 991 100 |
| 49 | MERCEDES-BENZ SPRINTER CLASSIC | 1 605 000 | 35 | 5 | 991 100 |
| 50 | Автомобиль-фургон АФ-4745P5 | 2 644 500 | 55 | 5 | 1 130 500 |

5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ КВАРТИР

5.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль.

Физическая возможность – физическая возможность возведения сооружения с целью наилучшего и оптимального использования на рассматриваемом участке.

Допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка.

Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику участка.

Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Понятие наиболее эффективного использования предполагает наряду с выгодами для собственника недвижимости особую общественную пользу. Подразумевается, что определение эффективного использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Заклячая сделку купли-продажи объекта, на которую опирается определение рыночной стоимости, средний покупатель предполагает в дальнейшем эксплуатировать объект согласно наилучшему использованию. Поскольку задача оценки рыночной стоимости сводится к прогнозированию наиболее вероятной цены продажи, то Оценщики исходят из того, что объект будет приобретен именно средним покупателем и, следовательно, «привязывают» объект к наилучшему использованию.

Анализ наиболее эффективного использования оцениваемых квартир приведен в Таблицах 5.1 и 5.2.

Таблица 5.1

Анализ наиболее эффективного использования квартир

| Возможное использование | Обоснование |
|----------------------------|--|
| Под офис или торговлю | Данное использование физически возможно, но не продуктивно, так как объекты расположены на «непроходном» участке улицы. Требуется крупные финансовые вложения для приведения квартир в необходимое состояние. |
| Под производство или склад | Данное использование физически возможно, но не продуктивно, так как потенциальный доход от сдачи в аренду (или цена продажи) промышленно-складских помещений существенно ниже, чем жилых. Противоречит существующему разрешенному использованию. |
| Под жилье (текущее) | Возможно и финансово целесообразно, т.к. объекты изначально проектировались под жилое назначение, на дату оценки эксплуатируются как жилые помещения, находятся в хорошем состоянии. |

Таблица 5.2

| Возможное использование здания | Физическая возможность | Допустимость с точки зрения законодательства | Финансовая целесообразность | Максимальная продуктивность |
|-------------------------------------|------------------------|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Под офис или торговлю | + | + | - | - |
| Под производство или склад | + | - | - | - |
| Под малоэтажный жилой дом (текущее) | + | + | + | + |

Таким образом, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим использованием для рассматриваемых объектов, при котором достигается самая высокая стоимость на дату оценки, является текущее использование в качестве жилых помещений.

5.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ДАННОЙ РАБОТЫ

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование двух из трёх существующих подходов (затратного и доходного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только один - сравнительный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, квартиры в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает.

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

Кроме того, Оценщику абсолютно не известны случаи подобного «изошрённого» приобретения жилья, когда покупатель-частное лицо приобретал в собственность одну квартиру в многоквартирном доме посредством его строительства.

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

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Оценщика также имелось несколько аргументов. Прежде всего — это информация, полученная от Заказчика, что данная квартира будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. будущий собственник не планирует сдавать её в аренду с целью извлечения дохода.

Во-вторых, несмотря на существующий развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке квартиры в многоквартирном доме из трёх существующих можно считать **сравнительный подход**, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

5.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ КВАРТИР СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

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

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

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

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

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

5.3.1. ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ

На этапе сбора информации установлено отсутствие документально подтверждённых 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 (сайты www.e1.ru, www.upn.ru).

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».

Оценка объекта оценки проведена с учетом функционального назначения и для сравнительного подхода сопоставимые объекты подбирались в соответствии с их функциональным назначением.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим,

материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в Таблицы 5.3 и 5.4.

Таблица 5.3.

Объекты, выбранные в качестве аналогов для двухкомнатных квартир

| Параметры | Сопоставимый объект 1 | Сопоставимый объект 2 | Сопоставимый объект 3 | Сопоставимый объект 4 |
|----------------------|--|---|---|--|
| Источник информации | www.e1.ru | www.e1.ru | www.e1.ru | www.e1.ru |
| Наименование | Двухкомнатная квартира | Двухкомнатная квартира | Двухкомнатная квартира | Двухкомнатная квартира |
| Адрес | Свердловская обл., г. Верхний Тагил, ул. Строительная, 25 | Свердловская обл., г. Верхний Тагил, ул. Маяковского, 29 | Свердловская обл., г. Верхний Тагил, ул. Маяковского, 31 | Свердловская обл., г. Верхний Тагил, ул. Нахимова, 34 |
| Цена, рублей | 690 000 | 770 000 | 835 000 | 670 000 |
| Дата действия цены | 21.07.2016 | 21.07.2016 | 21.07.2016 | 21.07.2016 |
| Продавец | Частное лицо, тел.+7 908 928-02-01 | Частное лицо, тел.+7 908 905-93-08 | Частное лицо, тел.+7 932 124-08-45 | Частное лицо, тел.+7 965 531-97-56 |
| Тип цены | Цена выставленного на продажу объекта | Цена выставленного на продажу объекта | Цена выставленного на продажу объекта | Цена выставленного на продажу объекта |
| Общая площадь, кв.м. | 40 | 43,7 | 48 | 45 |
| Описание | Ж/б панель, малосемейка, этаж 1 из 5, отделка улучшенная в удовлетворительном состоянии. | Ж/б панель, планировка "брежневка", этаж 5 из 5, есть балкон, отделка улучшенная в удовлетворительном состоянии | Ж/б панель, планировка "брежневка", этаж 1 из 5, без балкона, отделка улучшенная в удовлетворительном состоянии | Кирпич, планировка "брежневка", этаж 3 из 3, балкон, отделка улучшенная в удовлетворительном состоянии |

Таблица 5.4.

Объекты, выбранные в качестве аналогов для трехкомнатной квартиры

| Параметры | Сопоставимый объект 1 | Сопоставимый объект 2 | Сопоставимый объект 3 | Сопоставимый объект 4 | Сопоставимый объект 5 |
|----------------------|---|--|---|---|---|
| Источник информации | www.e1.ru | www.e1.ru | www.e1.ru | www.e1.ru | www.e1.ru |
| Наименование | Трехкомнатная квартира | Трехкомнатная квартира | Трехкомнатная квартира | Трехкомнатная квартира | Трехкомнатная квартира |
| Адрес | Свердловская обл., г. Верхний Тагил, п. Половинный, ул. Луговая, д.4а | Свердловская обл., г. Верхний Тагил, ул. Лесная, д. 7 | Свердловская обл., г. Верхний Тагил, ул. Лесная, д. 1 | Свердловская обл., г. Верхний Тагил, ул. Строительная, д.60 | Свердловская обл., г. Верхний Тагил, ул. Строительная, д.60 |
| Цена, рублей | 900 000 | 1 300 000 | 1 300 000 | 1 250 000 | 1 200 000 |
| Дата действия цены | 21.07.2016 | 21.07.2016 | 21.07.2016 | 21.07.2016 | 21.07.2016 |
| Продавец | Частное лицо, тел.+7 950 653-72-28 | Частное лицо, тел.+7 912 646-76-62 | Частное лицо, тел.+7 908 908-37-87 | Частное лицо, тел.+7 982 677-79-55 | Частное лицо, тел.+7 919 394-56-59 |
| Тип цены | Цена выставленного на продажу объекта | Цена выставленного на продажу объекта | Цена выставленного на продажу объекта | Цена выставленного на продажу объекта | Цена выставленного на продажу объекта |
| Общая площадь, кв.м. | 62 | 66 | 65,7 | 65,2 | 64 |
| Описание | Ж/б панель, планировка "брежневка", этаж 4 из 5, есть балкон, отделка улучшенная в удовлетворительном состоянии | Ж/б панель, планировка "улучшенная", этаж 3 из 5, есть балкон, отделка улучшенная в удовлетворительном состоянии | Ж/б панель, планировка "улучшенная", этаж 4 из 5, есть балкон, отделка улучшенная в удовлетворительно м состоянии | Ж/б панель, планировка "улучшенная", этаж 2 из 5, есть балкон, отделка улучшенная в удовлетворительно м состоянии | Ж/б панель, планировка "улучшенная", этаж 5 из 5, есть балкон, отделка улучшенная в удовлетворительно м состоянии |

5.3.2. ОПИСАНИЕ И РАСЧЕТ ПОПРАВОК В ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ

В результате проведенных исследований рынка объектов недвижимости, расположенных в г. Екатеринбург, сравнения рассматриваемого объекта с предлагаемыми и после консультаций с риэлтерами, а так же со строителями-экспертами, мы сочли нужным сделать ряд поправок от сравнительных объектов к рассматриваемому.

Поправка на дату учитывает изменение ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Учитывая совпадение даты действия цен предложения аналогов и даты оценки, и отсутствие в данный период изменений рыночной ситуации, значение корректировочного коэффициента по данному фактору равно единице.

Поправка на тип цены (на уторгование) применяется к тем сопоставимым объектам, где в расчет приняты цены предложения. Поправка на торг принята на основании результатов экспертного опроса, приведенных в издании "Справочник оценщика недвижимости: характеристики рынка, прогнозы, поправочные коэффициенты" (под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2012), стр.54, таблица №1.

Таблица 5.5.

Рекомендуемые значения скидки на торг, %

| № п/п | Показатель | Среднее | Количество значений |
|-------|--|---------|---------------------|
| 1 | Скидки на цены офисно-торговых объектов | 9% | 233 |
| 2 | Скидки на арендные ставки офисно-торговых объектов | 7% | 218 |
| 3 | Скидки на цены производственно-складских объектов | 13% | 218 |
| 4 | Скидки на арендные ставки производственно-складских объектов | 9% | 216 |
| 5 | Скидка на цены сельхозпостроек | 18% | 211 |
| 6 | Скидки на цены баз отдыха | 15% | 203 |
| 7 | Скидки на цены земельных участков под ИЖС | 9% | 221 |
| 8 | Скидка на цены земельных участков под многоэтажное жилищное строительство | 9% | 204 |
| 9 | Скидки на цены земельных участков под коммерческие объекты | 10% | 219 |
| 10 | Скидки на цены земельных участков под производственно-складское назначение | 13% | 216 |
| 11 | Скидки на цены земельных участков сельхозназначения | 17% | 214 |
| 12 | Скидка на цены стандартных квартир | 4% | 220 |
| 13 | Скидка на цены элитных квартир | 6% | 215 |
| 14 | Скидка на цены жилых домов | 8% | 218 |
| 15 | Скидка на цены коттеджей | 9% | 214 |

В соответствии с приведенной таблицей принимаем среднее значение поправки для стандартных квартир - 0,96.

Поправка на местоположение и окружение. Местоположение объектов значительно влияет на их стоимость, поскольку в данном случае играют роль множество факторов, таких как транспортная доступность, наличие в районе объектов торговли и социальной инфраструктуры, экологическая обстановка, экономическая и деловая активность и т.д.

Поправка принята на основании результатов исследования ООО «РусБизнесПрайсИнформ», приведенных в издании "Справочник корректировок для оценки стоимости объектов недвижимости коммерческого назначения в зависимости от численности населения" (2012 г.).

Авторами справочника были собраны данные по схожим объектами коммерческого назначения в больших и малых населенных пунктах 16 областей Центрального федерального округа. Была выведена зависимость стоимости однородных объектов коммерческой недвижимости от численности населения в месте расположения. На основании зависимостей были составлены матрицы поправочных коэффициентов.

Для данного расчета были выбраны данные по Белгородской области, т.к. по рейтингу социально-экономического развития (ежегодный рейтинг, составляемый журналом

«Эксперт») этот регион наиболее близок к Свердловской области. При этом размер корректировки для административных площадей сопоставим с корректировкой для жилых помещений, т.к. их стоимость подвержена влиянию одних и те же факторов.

Таблица 5.6.

Корректировки стоимости объектов недвижимости административного назначения в зависимости от численности населения

| Численность населения в городе расположения аналога, тыс. чел. | Корректирующий коэффициент при численности населения (тыс. чел.) в городе расположения оцениваемого объекта | | | | | | | |
|--|---|--------|---------|---------|----------|-----------|-----------|------------|
| | до 5 | 5 - 10 | 10 - 20 | 20 - 50 | 50 - 100 | 100 - 200 | 200 - 500 | 500 - 1000 |
| до 5 | 1,00 | 1,09 | 1,20 | 1,35 | 1,48 | 1,62 | 1,82 | 1,99 |
| 5 - 10 | 0,91 | 1,00 | 1,09 | 1,23 | 1,35 | 1,48 | 1,66 | 1,82 |
| 10 - 20 | 0,84 | 0,91 | 1,00 | 1,13 | 1,23 | 1,35 | 1,52 | 1,66 |
| 20 - 50 | 0,74 | 0,81 | 0,89 | 1,00 | 1,09 | 1,20 | 1,35 | 1,48 |
| 50 - 100 | 0,68 | 0,74 | 0,81 | 0,91 | 1,00 | 1,09 | 1,23 | 1,35 |
| 100 - 200 | 0,62 | 0,68 | 0,74 | 0,84 | 0,91 | 1,00 | 1,13 | 1,23 |
| 200 - 500 | 0,55 | 0,60 | 0,66 | 0,74 | 0,81 | 0,89 | 1,00 | 1,09 |
| 500 - 1 000 | 0,50 | 0,55 | 0,60 | 0,68 | 0,74 | 0,81 | 0,91 | 1,00 |

Для пос.Половинный (население 1,4 тыс.чел) корректировка составляет 0,84.

Поправка на величину площади (на масштаб) вносится, если площадь аналога значительно отличается от площади объекта оценки. В данном расчете не применялась ввиду отсутствия существенных отличий в площадях объектов.

Поправка на материал стен. Поскольку материал стен влияет на такие важные факторы как звуко-, теплоизоляция, капитальность здания, то эту характеристику необходимо учитывать.

Поправка на материал стен принята на основании результатов экспертного опроса, приведенных в издании "Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода" (под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2014), стр.209, таблица 12.1.2. Согласно данным исследования, отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами равно 0,94.

Поправка на этаж. Помещения, расположенные на крайних этажах, менее востребованы, поскольку подвержены большему числу факторов воздействия окружающей среды, отсутствуют элементы благоустройства, балконы и т.д.

Поправка на этаж принята на основании результатов экспертного опроса, приведенных в издании "Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода" (под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2014), стр.209, таблица 12.1.2.

| Наименование коэффициента | Цена | | |
|--|---------|------------------------|------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| Этаж | | | |
| Отношение удельной цены квартиры на 1 этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже | 0,93 | 0,92 | 0,94 |
| Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже | 0,94 | 0,94 | 0,95 |

Поправка на отделку. Внутренняя отделка является важным фактором, влияющим на стоимость объекта. Объект оценки и объекты-аналоги имеют улучшенную отделку в удовлетворительном состоянии. Размер поправки равен 1.

5.3.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Стоимость объекта сравнительным подходом получена как средневзвешенная по сопоставимым объектам.

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

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

где: d_i – весовой коэффициент i -того аналога;
 q_i – количество внесенных поправок к цене i -того аналога;
 n – количество аналогов всего.

Расчет стоимости сравнительным подходом приведен в Таблицах 5.7 – 5.11.

**Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом:
Свердловская обл., г. Верхний Тагил, п. Половинный, ул. 40 лет Победы, 1, кв. 28**

| Параметры | Объект оценки | Сопоставимый объект 1 | Сопоставимый объект 2 | Сопоставимый объект 3 | Сопоставимый объект 4 |
|---------------------------------------|--|---|--|--|---|
| Источник информации | | www.e1.ru | www.e1.ru | www.e1.ru | www.e1.ru |
| Наименование | Двухкомнатная квартира | Двухкомнатная квартира | Двухкомнатная квартира | Двухкомнатная квартира | Двухкомнатная квартира |
| Цена | | 690 000 | 770 000 | 835 000 | 670 000 |
| Адрес | Свердловская обл., г. Верхний Тагил, п. Половинный, ул. 40 лет Победы, 1, кв. 28 | Свердловская обл., г. Верхний Тагил, ул. Строительная, 25 | Свердловская обл., г. Верхний Тагил, ул. Маяковского, 29 | Свердловская обл., г. Верхний Тагил, ул. Маяковского, 31 | Свердловская обл., г. Верхний Тагил, ул. Нахимова, 34 |
| Дата действия цены | | 21.07.2016 | 21.07.2016 | 21.07.2016 | 21.07.2016 |
| Поправка на дату | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Цена с учетом поправки, рублей | | 690 000 | 770 000 | 835 000 | 670 000 |
| Тип цены | | Цена выставленного на продажу объекта | Цена выставленного на продажу объекта | Цена выставленного на продажу объекта | Цена выставленного на продажу объекта |
| Поправка на тип цены (на уторгование) | | 0,96 | 0,96 | 0,96 | 0,96 |
| Цена с учетом поправки, рублей | | 662 400 | 739 200 | 801 600 | 643 200 |
| Поправка на месторасположение | | 0,84 | 0,84 | 0,84 | 0,84 |
| Цена с учетом поправки, рублей | | 556 416 | 620 928 | 673 344 | 540 288 |
| Общая площадь, кв.м | 52,9 | 40,0 | 43,7 | 48,0 | 45,0 |
| Цена за 1 кв.м, рублей | | 13 910 | 14 209 | 14 028 | 12 006 |
| Поправка на площадь | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Цена с учетом поправки, рублей | | 13 910 | 14 209 | 14 028 | 12 006 |

| Параметры | Объект оценки | Сопоставимый объект 1 | Сопоставимый объект 2 | Сопоставимый объект 3 | Сопоставимый объект 4 |
|---|---|--|---|---|--|
| Краткая характеристика | Ж/б панель, планировка "брежневка", этаж 5 из 5, есть балкон, отделка улучшенная в удовлетворительном состоянии | Ж/б панель, малосемейка, этаж 1 из 5, отделка улучшенная в удовлетворительном состоянии. | Ж/б панель, планировка "брежневка", этаж 5 из 5, есть балкон, отделка улучшенная в удовлетворительном состоянии | Ж/б панель, планировка "брежневка", этаж 1 из 5, без балкона, отделка улучшенная в удовлетворительном состоянии | Кирпич, планировка "брежневка", этаж 3 из 3, балкон, отделка улучшенная в удовлетворительном состоянии |
| Поправка на материал стен | | 1 | 1 | 1 | 0,94 |
| Цена с учетом поправки, рублей | | 13 910 | 14 209 | 14 028 | 11 286 |
| Поправка на этаж | | 1,01 | 1 | 1,01 | 1 |
| Цена с учетом поправки, рублей | | 14 050 | 14 209 | 14 168 | 11 286 |
| Тип отделки помещений | | Соответствует оцениваемому объекту | Соответствует оцениваемому объекту | Соответствует оцениваемому объекту | Соответствует оцениваемому объекту |
| Поправка на тип отделки, рублей | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Цена с учетом поправки, рублей | | 14 050 | 14 209 | 14 168 | 11 286 |
| Кол-во внесенных корректировок | | 3 | 2 | 3 | 3 |
| Весовые коэффициенты | | 0,22 | 0,33 | 0,22 | 0,22 |
| Средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. помещений, рублей | | 13 380 | | | |
| Стоимость оцениваемой квартиры, рублей | | 708 000 | | | |

**Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом:
Свердловская обл., г. Верхний Тагил, п. Половинный, ул. 40 лет Победы, 2, кв. 1**

| Параметры | Объект оценки | Сопоставимый объект 1 | Сопоставимый объект 2 | Сопоставимый объект 3 | Сопоставимый объект 4 | Сопоставимый объект 5 |
|---------------------------------------|---|---|---|---|---|---|
| Источник информации | | www.e1.ru | www.e1.ru | www.e1.ru | www.e1.ru | www.e1.ru |
| Наименование | Трехкомнатная квартира | Трехкомнатная квартира | Трехкомнатная квартира | Трехкомнатная квартира | Трехкомнатная квартира | Трехкомнатная квартира |
| Цена | | 900 000 | 1 300 000 | 1 300 000 | 1 250 000 | 1 200 000 |
| Адрес | Свердловская обл., г. Верхний Тагил, п. Половинный, ул. 40 лет Победы, 2, кв. 1 | Свердловская обл., г. Верхний Тагил, п. Половинный, ул. Луговая, д.4а | Свердловская обл., г. Верхний Тагил, ул. Лесная, д. 7 | Свердловская обл., г. Верхний Тагил, ул. Лесная, д. 1 | Свердловская обл., г. Верхний Тагил, ул. Строительная, д.60 | Свердловская обл., г. Верхний Тагил, ул. Строительная, д.60 |
| Дата действия цены | | 21.07.2016 | 21.07.2016 | 21.07.2016 | 21.07.2016 | 21.07.2016 |
| Поправка на дату | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| <i>Цена с учетом поправки, рублей</i> | | 900 000 | 1 300 000 | 1 300 000 | 1 250 000 | 1 200 000 |
| Тип цены | | Цена выставленного на продажу объекта | Цена выставленного на продажу объекта | Цена выставленного на продажу объекта | Цена выставленного на продажу объекта | Цена выставленного на продажу объекта |
| Поправка на тип цены (на уторгование) | | 0,96 | 0,96 | 0,96 | 0,96 | 0,96 |
| <i>Цена с учетом поправки, рублей</i> | | 864 000 | 1 248 000 | 1 248 000 | 1 200 000 | 1 152 000 |
| Поправка на месторасположение | | 1 | 0,84 | 0,84 | 0,84 | 0,84 |
| <i>Цена с учетом поправки, рублей</i> | | 864 000 | 1 048 320 | 1 048 320 | 1 008 000 | 967 680 |
| Общая площадь, кв.м | 67,0 | 62,0 | 66,0 | 65,7 | 65,2 | 64,0 |
| <i>Цена за 1 кв.м, рублей</i> | | 13 935 | 15 884 | 15 956 | 15 460 | 15 120 |
| Поправка на площадь | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| <i>Цена с учетом поправки, рублей</i> | | 13 935 | 15 884 | 15 956 | 15 460 | 15 120 |

| Параметры | Объект оценки | Сопоставимый объект 1 | Сопоставимый объект 2 | Сопоставимый объект 3 | Сопоставимый объект 4 | Сопоставимый объект 5 |
|---|--|---|--|--|--|--|
| Краткая характеристика | Ж/б панель, планировка "брежневка", этаж 1 из 5, без балкона, отделка простая в удовлетворительном состоянии | Ж/б панель, планировка "брежневка", этаж 4 из 5, есть балкон, отделка улучшенная в удовлетворительном состоянии | Ж/б панель, планировка "улучшенная", этаж 3 из 5, есть балкон, отделка улучшенная в удовлетворительном состоянии | Ж/б панель, планировка "улучшенная", этаж 4 из 5, есть балкон, отделка улучшенная в удовлетворительном состоянии | Ж/б панель, планировка "улучшенная", этаж 2 из 5, есть балкон, отделка улучшенная в удовлетворительном состоянии | Ж/б панель, планировка "улучшенная", этаж 5 из 5, есть балкон, отделка улучшенная в удовлетворительном состоянии |
| Поправка на материал стен | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Цена с учетом поправки, рублей | | 13 935 | 15 884 | 15 956 | 15 460 | 15 120 |
| Поправка на этаж | | 0,93 | 0,93 | 0,93 | 0,93 | 0,99 |
| Цена с учетом поправки, рублей | | 12 960 | 14 772 | 14 839 | 14 378 | 14 969 |
| Тип отделки помещений | | Соответствует оцениваемому объекту | Соответствует оцениваемому объекту | Соответствует оцениваемому объекту | Соответствует оцениваемому объекту | Соответствует оцениваемому объекту |
| Поправка на тип отделки, рублей | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Цена с учетом поправки, рублей | | 12 960 | 14 772 | 14 839 | 14 378 | 14 969 |
| Кол-во внесенных корректировок | | 2 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Весовые коэффициенты | | 0,27 | 0,18 | 0,18 | 0,18 | 0,18 |
| Средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. помещений, рублей | | 14 112 | | | | |
| Стоимость оцениваемой квартиры, рублей | | 946 000 | | | | |

**Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом:
Свердловская обл., г. Верхний Тагил, п. Половинный, ул. Строителей, 1, кв. 44**

| Параметры | Объект оценки | Сопоставимый объект 1 | Сопоставимый объект 2 | Сопоставимый объект 3 | Сопоставимый объект 4 |
|---------------------------------------|---|---|--|--|---|
| Источник информации | | www.e1.ru | www.e1.ru | www.e1.ru | www.e1.ru |
| Наименование | Двухкомнатная квартира | Двухкомнатная квартира | Двухкомнатная квартира | Двухкомнатная квартира | Двухкомнатная квартира |
| Цена | | 690 000 | 770 000 | 835 000 | 670 000 |
| Адрес | Свердловская обл., г. Верхний Тагил, п. Половинный, ул. Строителей, 1, кв. 44 | Свердловская обл., г. Верхний Тагил, ул. Строительная, 25 | Свердловская обл., г. Верхний Тагил, ул. Маяковского, 29 | Свердловская обл., г. Верхний Тагил, ул. Маяковского, 31 | Свердловская обл., г. Верхний Тагил, ул. Нахимова, 34 |
| Дата действия цены | | 21.07.2016 | 21.07.2016 | 21.07.2016 | 21.07.2016 |
| Поправка на дату | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Цена с учетом поправки, рублей | | 690 000 | 770 000 | 835 000 | 670 000 |
| Тип цены | | Цена выставленного на продажу объекта | Цена выставленного на продажу объекта | Цена выставленного на продажу объекта | Цена выставленного на продажу объекта |
| Поправка на тип цены (на уторгование) | | 0,96 | 0,96 | 0,96 | 0,96 |
| Цена с учетом поправки, рублей | | 662 400 | 739 200 | 801 600 | 643 200 |
| Поправка на месторасположение | | 0,84 | 0,84 | 0,84 | 0,84 |
| Цена с учетом поправки, рублей | | 556 416 | 620 928 | 673 344 | 540 288 |
| Общая площадь, кв.м | 44,2 | 40,0 | 43,7 | 48,0 | 45,0 |
| Цена за 1 кв.м, рублей | | 13 910 | 14 209 | 14 028 | 12 006 |
| Поправка на площадь | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Цена с учетом поправки, рублей | | 13 910 | 14 209 | 14 028 | 12 006 |

| Параметры | Объект оценки | Сопоставимый объект 1 | Сопоставимый объект 2 | Сопоставимый объект 3 | Сопоставимый объект 4 |
|---|---|--|---|---|--|
| Краткая характеристика | Ж/б панель, планировка "брежневка", этаж 5 из 5, есть балкон, отделка улучшенная в удовлетворительном состоянии | Ж/б панель, малосемейка, этаж 1 из 5, отделка улучшенная в удовлетворительном состоянии. | Ж/б панель, планировка "брежневка", этаж 5 из 5, есть балкон, отделка улучшенная в удовлетворительном состоянии | Ж/б панель, планировка "брежневка", этаж 1 из 5, без балкона, отделка улучшенная в удовлетворительном состоянии | Кирпич, планировка "брежневка", этаж 3 из 3, балкон, отделка улучшенная в удовлетворительном состоянии |
| Поправка на материал стен | | 1 | 1 | 1 | 0,94 |
| Цена с учетом поправки, рублей | | 13 910 | 14 209 | 14 028 | 11 286 |
| Поправка на этаж | | 1,01 | 1 | 1,01 | 1 |
| Цена с учетом поправки, рублей | | 14 050 | 14 209 | 14 168 | 11 286 |
| Тип отделки помещений | | Соответствует оцениваемому объекту | Соответствует оцениваемому объекту | Соответствует оцениваемому объекту | Соответствует оцениваемому объекту |
| Поправка на тип отделки, рублей | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Цена с учетом поправки, рублей | | 14 050 | 14 209 | 14 168 | 11 286 |
| Кол-во внесенных корректировок | | 3 | 2 | 3 | 3 |
| Весовые коэффициенты | | 0,22 | 0,33 | 0,22 | 0,22 |
| Средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. помещений, рублей | | 13 380 | | | |
| Стоимость оцениваемой квартиры, рублей | | 591 000 | | | |

**Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом:
Свердловская обл., г. Верхний Тагил, п. Половинный, ул. Строителей, 1, кв. 46**

| Параметры | Объект оценки | Сопоставимый объект 1 | Сопоставимый объект 2 | Сопоставимый объект 3 | Сопоставимый объект 4 |
|---------------------------------------|---|---|--|--|---|
| Источник информации | | www.e1.ru | www.e1.ru | www.e1.ru | www.e1.ru |
| Наименование | Двухкомнатная квартира | Двухкомнатная квартира | Двухкомнатная квартира | Двухкомнатная квартира | Двухкомнатная квартира |
| Цена | | 690 000 | 770 000 | 835 000 | 670 000 |
| Адрес | Свердловская обл., г. Верхний Тагил, п. Половинный, ул. Строителей, 1, кв. 46 | Свердловская обл., г. Верхний Тагил, ул. Строительная, 25 | Свердловская обл., г. Верхний Тагил, ул. Маяковского, 29 | Свердловская обл., г. Верхний Тагил, ул. Маяковского, 31 | Свердловская обл., г. Верхний Тагил, ул. Нахимова, 34 |
| Дата действия цены | | 21.07.2016 | 21.07.2016 | 21.07.2016 | 21.07.2016 |
| Поправка на дату | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Цена с учетом поправки, рублей | | 690 000 | 770 000 | 835 000 | 670 000 |
| Тип цены | | Цена выставленного на продажу объекта | Цена выставленного на продажу объекта | Цена выставленного на продажу объекта | Цена выставленного на продажу объекта |
| Поправка на тип цены (на уторгование) | | 0,96 | 0,96 | 0,96 | 0,96 |
| Цена с учетом поправки, рублей | | 662 400 | 739 200 | 801 600 | 643 200 |
| Поправка на месторасположение | | 0,84 | 0,84 | 0,84 | 0,84 |
| Цена с учетом поправки, рублей | | 556 416 | 620 928 | 673 344 | 540 288 |
| Общая площадь, кв.м | 43,2 | 40,0 | 43,7 | 48,0 | 45,0 |
| Цена за 1 кв.м, рублей | | 13 910 | 14 209 | 14 028 | 12 006 |
| Поправка на площадь | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Цена с учетом поправки, рублей | | 13 910 | 14 209 | 14 028 | 12 006 |

| Параметры | Объект оценки | Сопоставимый объект 1 | Сопоставимый объект 2 | Сопоставимый объект 3 | Сопоставимый объект 4 |
|---|---|--|---|---|--|
| Краткая характеристика | Ж/б панель, планировка "брежневка", этаж 1 из 5, без балкона, отделка улучшенная в удовлетворительном состоянии | Ж/б панель, малосемейка, этаж 1 из 5, отделка улучшенная в удовлетворительном состоянии. | Ж/б панель, планировка "брежневка", этаж 5 из 5, есть балкон, отделка улучшенная в удовлетворительном состоянии | Ж/б панель, планировка "брежневка", этаж 1 из 5, без балкона, отделка улучшенная в удовлетворительном состоянии | Кирпич, планировка "брежневка", этаж 3 из 3, балкон, отделка улучшенная в удовлетворительном состоянии |
| Поправка на материал стен | | 1 | 1 | 1 | 0,94 |
| Цена с учетом поправки, рублей | | 13 910 | 14 209 | 14 028 | 11 286 |
| Поправка на этаж | | 1 | 0,99 | 1 | 0,99 |
| Цена с учетом поправки, рублей | | 13 910 | 14 067 | 14 028 | 11 173 |
| Тип отделки помещений | | Соответствует оцениваемому объекту | Соответствует оцениваемому объекту | Соответствует оцениваемому объекту | Соответствует оцениваемому объекту |
| Поправка на тип отделки, рублей | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Цена с учетом поправки, рублей | | 13 910 | 14 067 | 14 028 | 11 173 |
| Кол-во внесенных корректировок | | 2 | 3 | 2 | 4 |
| Весовые коэффициенты | | 0,32 | 0,21 | 0,32 | 0,16 |
| Средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. помещений, рублей | | 13 682 | | | |
| Стоимость оцениваемой квартиры, рублей | | 591 000 | | | |

**Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом:
Свердловская обл., г. Верхний Тагил, п. Половинный, ул. Строителей, 1, кв. 49**

| Параметры | Объект оценки | Сопоставимый объект 1 | Сопоставимый объект 2 | Сопоставимый объект 3 | Сопоставимый объект 4 |
|---------------------------------------|---|---|--|--|---|
| Источник информации | | www.e1.ru | www.e1.ru | www.e1.ru | www.e1.ru |
| Наименование | Двухкомнатная квартира | Двухкомнатная квартира | Двухкомнатная квартира | Двухкомнатная квартира | Двухкомнатная квартира |
| Цена | | 690 000 | 770 000 | 835 000 | 670 000 |
| Адрес | Свердловская обл., г. Верхний Тагил, п. Половинный, ул. Строителей, 1, кв. 49 | Свердловская обл., г. Верхний Тагил, ул. Строительная, 25 | Свердловская обл., г. Верхний Тагил, ул. Маяковского, 29 | Свердловская обл., г. Верхний Тагил, ул. Маяковского, 31 | Свердловская обл., г. Верхний Тагил, ул. Нахимова, 34 |
| Дата действия цены | | 21.07.2016 | 21.07.2016 | 21.07.2016 | 21.07.2016 |
| Поправка на дату | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Цена с учетом поправки, рублей | | 690 000 | 770 000 | 835 000 | 670 000 |
| Тип цены | | 0,96 | 0,96 | 0,96 | 0,96 |
| Поправка на тип цены (на уторгование) | | 0,96 | 0,96 | 0,96 | 0,96 |
| Цена с учетом поправки, рублей | | 662 400 | 739 200 | 801 600 | 643 200 |
| Поправка на месторасположение | | 0,84 | 0,84 | 0,84 | 0,84 |
| Цена с учетом поправки, рублей | | 556 416 | 620 928 | 673 344 | 540 288 |
| Общая площадь, кв.м | 44,6 | 40,0 | 43,7 | 48,0 | 45,0 |
| Цена за 1 кв.м, рублей | | 13 910 | 14 209 | 14 028 | 12 006 |
| Поправка на площадь | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Цена с учетом поправки, рублей | | 13 910 | 14 209 | 14 028 | 12 006 |

| Параметры | Объект оценки | Сопоставимый объект 1 | Сопоставимый объект 2 | Сопоставимый объект 3 | Сопоставимый объект 4 |
|---|---|--|---|---|--|
| Краткая характеристика | Ж/б панель, планировка "брежневка", этаж 2 из 5, без балкона, отделка улучшенная в удовлетворительном состоянии | Ж/б панель, малосемейка, этаж 1 из 5, отделка улучшенная в удовлетворительном состоянии. | Ж/б панель, планировка "брежневка", этаж 5 из 5, есть балкон, отделка улучшенная в удовлетворительном состоянии | Ж/б панель, планировка "брежневка", этаж 1 из 5, без балкона, отделка улучшенная в удовлетворительном состоянии | Кирпич, планировка "брежневка", этаж 3 из 3, балкон, отделка улучшенная в удовлетворительном состоянии |
| Поправка на материал стен | | 1 | 1 | 1 | 0,94 |
| Цена с учетом поправки, рублей | | 13 910 | 14 209 | 14 028 | 11 286 |
| Поправка на этаж | | 1,08 | 1,06 | 1,08 | 1,06 |
| Цена с учетом поправки, рублей | | 15 023 | 15 061 | 15 150 | 11 963 |
| Тип отделки помещений | | Соответствует оцениваемому объекту | Соответствует оцениваемому объекту | Соответствует оцениваемому объекту | Соответствует оцениваемому объекту |
| Поправка на тип отделки, рублей | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Цена с учетом поправки, рублей | | 15 023 | 15 061 | 15 150 | 11 963 |
| Кол-во внесенных корректировок | | 3 | 3 | 3 | 4 |
| Весовые коэффициенты | | 0,27 | 0,27 | 0,27 | 0,2 |
| Средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. помещений, рублей | | 14 606 | | | |
| Стоимость оцениваемой квартиры, рублей | | 651 000 | | | |

6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

В данном разделе осуществлен расчет рыночной стоимости следующего объекта:

| Наименование объекта | Правоустанавливающий документ |
|--|--|
| Часть нежилого здания (нежилые помещения № 1-6). Площадь: общая 71.4 кв.м. Этаж: 1, назначение: нежилое. Адрес (местоположение): Свердловская обл., г. Верхний Тагил, п. Половинный, ул. Лесная, 5 | Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЖ 264164 |

6.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль.

Физическая возможность – физическая возможность возведения сооружения с целью наилучшего и оптимального использования на рассматриваемом участке.

Допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка.

Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику участка.

Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Понятие наиболее эффективного использования предполагает наряду с выгодами для собственника недвижимости особую общественную пользу. Подразумевается, что определение эффективного использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Заклячая сделку купли-продажи объекта, на которую опирается определение рыночной стоимости, средний покупатель предполагает в дальнейшем эксплуатировать объект согласно наилучшему использованию. Поскольку задача оценки рыночной стоимости сводится к прогнозированию наиболее вероятной цены продажи, то Оценщики исходят из того, что объект будет приобретен именно средним покупателем и, следовательно, «привязывают» объект к наилучшему использованию.

Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта приведен в Таблицах 6.1 и 6.2.

Таблица 6.1

Анализ наиболее эффективного использования нежилого помещения

| Возможное использование | Обоснование |
|--------------------------|--|
| Под офис | Данное использование физически возможно, но не максимально продуктивно. Крупные финансовые вложения для приведения помещений в необходимое состояние не требуются. |
| Под производство и склад | Данное использование физически возможно, но не максимально продуктивно. Крупные финансовые вложения для приведения помещений в необходимое состояние не требуются. |
| Под торговлю (текущее) | Данное использование физически возможно и максимально продуктивно. Планировка и конструктивные решения соответствуют требованиям к торговым помещениям. |

Таблица 6.2

| Возможное использование здания | Физическая возможность | Допустимость с точки зрения законодательства | Финансовая целесообразность | Максимальная продуктивность |
|--------------------------------|------------------------|--|-----------------------------|-----------------------------|
|--------------------------------|------------------------|--|-----------------------------|-----------------------------|

| | | | | |
|--------------------------|---|---|---|---|
| Под офис | + | + | - | - |
| Под производство и склад | + | + | - | - |
| Под торговлю (текущее) | + | + | + | + |

Таким образом, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим использованием для рассматриваемых объектов, при котором достигается самая высокая стоимость на дату оценки, является текущее использование в качестве торгового помещения.

6.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ДАННОЙ РАБОТЫ

Рынок коммерческой недвижимости в Свердловской области достаточно развит и, как следствие, есть необходимое для оценки количество информации, как по выставленным на продажу объектам, так и по стоимости аренды этих объектов, что позволяет применять методики сравнительного подхода.

Доходный подход, по мнению оценщика также применим в данном отчете, так как косвенно учитывает все аспекты, влияющие на стоимость недвижимости.

Затратный подход в определении стоимости объекта недвижимости в данном Отчете не использовался, так как результаты, получаемые указанным методом для зданий, не дают объективного представления о рыночной стоимости помещений, расположенных в них. Стоимость помещений в здании является не выделенной стоимостью, а долей в затратах на строительство всего дома с учетом вспомогательных площадей и площадей общего пользования. Представляется, что воспроизвести строительством отдельно взятое помещение в здании невозможно, и рассчитанная доля в строительстве обременена труднопредсказуемыми факторами.

На основании этого, Оценщиком принято решение отказаться от использования Затратного подхода и произвести расчеты только двумя подходами: сравнительным (метод сравнения продаж) и доходным (метод капитализации доходов).

6.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

6.3.1. ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ

На этапе сбора информации установлено отсутствие документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

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

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников.

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

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

Таким образом, Оценщиком в процессе 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».

Оценка объекта оценки проведена с учетом функционального назначения и для сравнительного подхода сопоставимые объекты подбирались в соответствии с их функциональным назначением.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в Таблицу 6.3.

Таблица 6.3

Объекты, выбранные в качестве аналогов для объекта оценки

| Параметры | Объект оценки | Сопоставимый объект 1 | Сопоставимый объект 2 | Сопоставимый объект 3 | Сопоставимый объект 4 | Сопоставимый объект 5 |
|----------------------|--|--|---|---|--|--|
| Источник информации | | www.e1.ru | www.e1.ru | www.e1.ru | www.e1.ru | www.e1.ru |
| Наименование | Торговое помещение | Торговое помещение | Торговое помещение | Торговое помещение | Торговое помещение | Торговое помещение |
| Адрес | Свердловская область, г.Верхний Тагил, пос.Половинный, ул.Лесная, д.5 | Свердловская область, г.Верхний Тагил, ул. Маяковского, д. 26 | Свердловская область, г.Кировград, ул. Декабристов, д. 6а | Свердловская область, г.Невьянск, ул. Ленина, д. 34а | Свердловская область, г.Новоуральск, ул. Максима Горького, д. 5 | Свердловская область, г.Новоуральск, ул. Уральская, д. 11 |
| Цена, рублей | | 1 750 000 | 3 000 000 | 5 350 000 | 2 900 000 | 3 500 000 |
| Дата действия цены | | 21.07.2016 | 21.07.2016 | 21.07.2016 | 21.07.2016 | 21.07.2016 |
| Продавец | | Частное лицо | Частное лицо, тел.+7 902 872-43-90 | Частное лицо, тел.+7 904 540-34-89 | Частное лицо, тел.+7 952 727-37-64 | Частное лицо, тел.+7 912 284-68-46 |
| Тип цены | | Цена выставленного на продажу объекта | Цена выставленного на продажу объекта | Цена выставленного на продажу объекта | Цена выставленного на продажу объекта | Цена выставленного на продажу объекта |
| Общая площадь, кв.м. | 71,4 | 55 | 86,9 | 180 | 97 | 95 |
| Описание | Нежилое помещение под магазин в одноэтажном здании. Отделка простая в удовлетворительном состоянии. Все виды коммуникаций. | Магазин на первом этаже с отдельным входом, свежий ремонт. Возможность расширения. Высокая проходимость. | Магазин на первом этаже жилого панельного дома. Все виды коммуникаций. Ремонт | Торговое помещение на 1 этаже административного здания. Все виды коммуникаций. Отдельный вход | Торговое помещение на 1 этаже жилого дома. Все виды коммуникаций. Отдельный вход | Торговое помещение на 1 этаже жилого дома. Все виды коммуникаций. Отдельный вход |

6.3.2. ОПИСАНИЕ И РАСЧЕТ ПОПРАВОК В ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ

В результате проведенных исследований рынка объектов недвижимости, расположенных в Ставропольском крае, сравнения рассматриваемого объекта с предлагаемыми и после консультаций с риэлтерами, а так же со строителями-экспертами, мы сочли нужным сделать ряд поправок от сравнительных объектов к рассматриваемому.

1. **Поправка на дату** учитывает изменение ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Учитывая совпадение даты действия цен предложения аналогов и даты оценки, и отсутствие в данный период изменений рыночной ситуации, значение корректировочного коэффициента по данному фактору равно единице.

2. **Поправка на тип цены (на уторгование)** применяется к тем сопоставимым объектам, где в расчет приняты цены предложения. Поправка на торг принята на основании результатов экспертного опроса, приведенных в издании "Справочник оценщика недвижимости: характеристики рынка, прогнозы, поправочные коэффициенты" (под ред.

Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2012), стр.54, таблица №1 (см.Таблицу 5.5 настоящего Отчета)

В соответствии с приведенной таблицей принимаем среднее значение поправки для офисно-торговых объектов - 0,91.

3. **Поправка на местоположение и окружение** учитывает различие в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, транспортной доступностью.

Поправка принята на основании результатов исследования ООО «РусБизнесПрайсИнформ», приведенных в издании "Справочник корректировок для оценки стоимости объектов недвижимости коммерческого назначения в зависимости от численности населения" (2012 г.).

Авторами справочника были собраны данные по схожим объектами коммерческого назначения в больших и малых населенных пунктах 16 областей Центрального федерального округа. Была выведена зависимость стоимости однородных объектов коммерческой недвижимости от численности населения в месте расположения. На основании зависимостей были составлены матрицы поправочных коэффициентов.

Для данного расчета были выбраны данные по Белгородской области, т.к. по рейтингу социально-экономического развития (ежегодный рейтинг, составляемый журналом «Эксперт») этот регион наиболее близок к Свердловской области.

Таблица 6.4

Корректировки стоимости объектов недвижимости торгового назначения в зависимости от численности населения

| Численность населения в городе расположения аналога, тыс. чел. | Корректирующий коэффициент при численности населения (тыс. чел.) в городе расположения оцениваемого объекта | | | | | | | |
|--|---|--------|---------|---------|----------|-----------|-----------|------------|
| | до 5 | 5 - 10 | 10 - 20 | 20 - 50 | 50 - 100 | 100 - 200 | 200 - 500 | 500 - 1000 |
| до 5 | 1,00 | 1,33 | 1,76 | - | - | - | - | - |
| 5 - 10 | 0,75 | 1,00 | 1,33 | 1,93 | - | - | - | - |
| 10 - 20 | 0,57 | 0,75 | 1,00 | 1,45 | 1,93 | - | - | - |
| 20 - 50 | - | 0,52 | 0,69 | 1,00 | 1,33 | 1,76 | - | - |
| 50 - 100 | - | - | 0,52 | 0,75 | 1,00 | 1,33 | 1,93 | - |
| 100 - 200 | - | - | - | 0,57 | 0,75 | 1,00 | 1,45 | 1,93 |
| 200 - 500 | - | - | - | - | 0,52 | 0,69 | 1,00 | 1,33 |
| 500 - 1 000 | - | - | - | - | - | 0,52 | 0,75 | 1,00 |

4. **Поправка на масштаб** учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчете на 1 кв.м. Поправка на масштаб принята в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости. Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». Лейфер Л.А. 2014 г., стр.110.

Таблица 6.5

Поправка на масштаб для низкокласных офисно-торговых объектов

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

5. **Поправка на этаж и наличие отдельного входа.** Учитывает отличие в стоимости офисных помещений, расположенных на первых и вторых этажах зданий. Размер поправки равен 1, так как все сопоставимые объекты имеют отдельный вход.

6. **Поправка на тип отделки.** Сопоставимые объекты имеют разный уровень отделки. Согласно данным Справочника «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства» (Серия «Справочник оценщика», М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2005

г.) стоимость внутренних отделочных работ для объектов офисной недвижимости не превышает 10%. Таким образом, в зависимости от уровня и качества отделки объектов-аналогов оценщик применяет поправку в диапазоне 1,0 - 1,1.

6.3.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Стоимость объекта сравнительным подходом получена как средневзвешенная по сопоставимым объектам.

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

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

где: d_i – весовой коэффициент i -того аналога;
 q_i – количество внесенных поправок к цене i -того аналога;
 n – количество аналогов всего.

Расчет стоимости сравнительным подходом приведен в Таблице 6.6.

**Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом:
Свердловская область, г.Верхний Тагил, пос.Половинный, ул.Лесная, д.5**

| Параметры | Объект оценки | Сопоставимый объект 1 | Сопоставимый объект 2 | Сопоставимый объект 3 | Сопоставимый объект 4 | Сопоставимый объект 5 |
|--|---|---|---|--|---|---|
| Источник информации | | www.e1.ru | www.e1.ru | www.e1.ru | www.e1.ru | www.e1.ru |
| Наименование | Торговое помещение | Торговое помещение | Торговое помещение | Торговое помещение | Торговое помещение | Торговое помещение |
| Цена | | 1 750 000 | 3 000 000 | 5 350 000 | 2 900 000 | 3 500 000 |
| Адрес | Свердловская область, г.Верхний Тагил, пос.Половинный, ул.Лесная, д.5 | Свердловская область, г.Верхний Тагил, ул. Маяковского, д. 26 | Свердловская область, г.Кировград, ул. Декабристов, д. 6а | Свердловская область, г.Невьянск, ул. Ленина, д. 34а | Свердловская область, г.Новоуральск, ул. Максима Горького, д. 5 | Свердловская область, г.Новоуральск, ул. Уральская, д. 11 |
| Дата действия цены | | 21.07.2016 | 21.07.2016 | 21.07.2016 | 21.07.2016 | 21.07.2016 |
| <i>Поправка на дату</i> | | <i>1</i> | <i>1</i> | <i>1</i> | <i>1</i> | <i>1</i> |
| <i>Цена с учетом поправки, рублей</i> | | <i>1 750 000</i> | <i>3 000 000</i> | <i>5 350 000</i> | <i>2 900 000</i> | <i>3 500 000</i> |
| Тип цены | | Цена выставленного на продажу объекта | Цена выставленного на продажу объекта | Цена выставленного на продажу объекта | Цена выставленного на продажу объекта | Цена выставленного на продажу объекта |
| <i>Поправка на тип цены (на уторгование)</i> | | <i>0,91</i> | <i>0,91</i> | <i>0,91</i> | <i>0,91</i> | <i>0,91</i> |
| <i>Цена с учетом поправки, рублей</i> | | <i>1 592 500</i> | <i>2 730 000</i> | <i>4 868 500</i> | <i>2 639 000</i> | <i>3 185 000</i> |
| Продавец | | Частное лицо | Частное лицо, тел.+7 902 872-43-90 | Частное лицо, тел.+7 904 540-34-89 | Частное лицо, тел.+7 952 727-37-64 | Частное лицо, тел.+7 912 284-68-46 |
| <i>Поправка на месторасположение</i> | | <i>0,57</i> | <i>0,57</i> | <i>0,52</i> | <i>0,52</i> | <i>0,52</i> |
| <i>Цена с учетом поправки, рублей</i> | | <i>907 725</i> | <i>1 556 100</i> | <i>2 531 620</i> | <i>1 372 280</i> | <i>1 656 200</i> |
| Общая площадь, кв.м | 71,4 | 55,0 | 86,9 | 180,0 | 97,0 | 95,0 |
| <i>Цена за 1 кв.м, рублей</i> | | <i>16 504</i> | <i>17 907</i> | <i>14 065</i> | <i>14 147</i> | <i>17 434</i> |
| <i>Поправка на масштаб</i> | | <i>1</i> | <i>1</i> | <i>0,98</i> | <i>1</i> | <i>1</i> |
| <i>Цена с учетом поправки, рублей</i> | | <i>16 504</i> | <i>17 907</i> | <i>13 783</i> | <i>14 147</i> | <i>17 434</i> |
| Краткая характеристика | Нежилое помещение под магазин в одноэтажном здании. | Магазин на первом этаже с отдельным входом, свежий | Магазин на первом этаже жилого панельного дома. Все | Торговое помещение на 1 этаже административного | Торговое помещение на 1 этаже жилого дома. Все виды | Торговое помещение на 1 этаже жилого дома. Все виды |

| Параметры | Объект оценки | Сопоставимый объект 1 | Сопоставимый объект 2 | Сопоставимый объект 3 | Сопоставимый объект 4 | Сопоставимый объект 5 |
|---|--|---|-----------------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | Отделка простая в удовлетворительном состоянии. Все виды коммуникаций. | ремонт. Возможность расширения. Высокая проходимость. | виды коммуникаций. Ремонт | здания. Все виды коммуникаций. Отдельный вход | коммуникаций. Отдельный вход | коммуникаций. Отдельный вход |
| <i>Поправка на этаж и наличие отдельного входа</i> | | <i>1</i> | <i>1</i> | <i>1</i> | <i>1</i> | <i>1</i> |
| <i>Цена с учетом поправки, рублей</i> | | 16 504 | 17 907 | 13 783 | 14 147 | 17 434 |
| Тип отделки помещений | Улучшенная в удовлетворительном состоянии | Лучше, чем у оцениваемого объекта | Лучше, чем у оцениваемого объекта | Соответствует оцениваемому объекту | Лучше, чем у оцениваемого объекта | Лучше, чем у оцениваемого объекта |
| <i>Поправка на тип отделки, рублей</i> | | <i>0,97</i> | <i>0,97</i> | <i>1</i> | <i>0,97</i> | <i>0,97</i> |
| <i>Цена с учетом поправки, рублей</i> | | 16 009 | 17 370 | 13 783 | 13 723 | 16 911 |
| Кол-во внесенных корректировок | | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Весовые коэффициенты | | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,2 |
| Средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. помещений, рублей | | 15 559 | | | | |
| Стоимость объекта оценки, рублей | | 1 110 913 | | | | |

6.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данное имущество. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, насколько много готов заплатить за рассматриваемый объект потенциальный инвестор.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Оцениваемый комплекс рассматривается как объект, целью функционирования которого является получение дохода. Это подтверждает целесообразность использования доходного подхода для оценки объекта оценки.

Существует два метода пересчёта чистого дохода в текущую стоимость: метод капитализации денежного потока и метод дисконтированных будущих денежных потоков.

Метод капитализации денежного потока используется, когда имеется достаточно данных для определения нормализованного денежного потока, текущий денежный поток примерно равен будущим денежным потокам, ожидаемые темпы роста умеренны или предсказуемы, денежный поток достаточно значительная положительная величина. Данный метод наиболее применим к имуществу, приносящему доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Капитализация дохода – это метод преобразования (или конвертация) ежегодного дохода от объектов в его стоимость. Метод капитализации позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости объекта.

Базовая формула для расчета имеет вид:

$$V = \frac{NOY}{R_k}, \text{ где:}$$

V – стоимость объекта оценки, NOY – чистый операционный доход, R_k – коэффициент капитализации.

Процедура расчетов имеет следующую последовательность:

1. Расчет ожидаемого чистого операционного годового дохода;
2. Определение ставки капитализации.
3. Определение текущей стоимости объекта.

6.4.1. РАСЧЕТ ОЖИДАЕМОГО ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА ОТ СДАЧИ В АРЕНДУ

В данном методе Оценщику необходимо определить следующие уровни дохода для каждого объекта недвижимости, входящего в объект оценки:

1. **ПВД** (потенциальный валовой доход) – доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ом ее использовании без учета потерь и расходов. **ПВД** зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = S \times C_a \times 12$$

где S – площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.; C_a – арендная ставка за 1 кв.м. в месяц.

2. **ДВД** (действительный валовой доход) – это потенциальный валовой доход (**ПВД**) за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от оказания сопутствующих услуг:

$$ДВД = ПВД - Потери + Прочие доходы$$

Обычно эти 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.

3. *ЧОД* (чистый валовой доход) – это действительный валовой доход (*ДВД*) за минусом операционных расходов (*ОР*) за год (за исключением амортизационных отчислений):

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

ОР – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости. *ОР* состоят из условно-постоянных расходов (не зависят от степени эксплуатационной загруженности объекта) и условно-переменных расходов (зависят от степени эксплуатационной загруженности объекта).

ДП (денежные поступления до уплаты налогов) – это чистый валовой доход (*ЧОД*) за вычетом ежегодных затрат по обслуживанию долга (в нашем случае рассчитывался бездолговой денежный поток).

Поскольку в соответствии с вышеопределенным наилучшим использованием, все доходы от оцениваемых объектов прогнозируются на основе арендной платы, Оценщиками проведено исследование рынка, цель которого – выявить арендные ставки для помещений, сопоставимых с оцениваемыми. За основу приняты данные об арендных ставках, действующих на дату оценки.

В ходе анализа рынка аренды нежилых помещений с использованием информации, опубликованной на сайте www.avito.ru, была определена стоимостная шкала, по которой предлагаются в аренду коммерческие помещения в Свердловской области. Результаты анализа приведены в Таблице 6.8.

Поправки применяемые при расчете величины арендной платы 1 кв. м. нежилых помещений:

Поправка на тип цены (на уторгование) применяется к тем сопоставимым объектам, где в расчет приняты цены предложения. Поправка на торг принята на основании результатов экспертного опроса, приведенных в издании "Справочник оценщика недвижимости: характеристики рынка, прогнозы, поправочные коэффициенты" (под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2012), стр.54, таблица №1 (см.Таблицу 5.5. настоящего Отчета)

В соответствии с приведенной таблицей принимаем среднее значение поправки для офисно-торговых объектов - 0,93.

Поправка на условия договора аренды. Учитывает отличие в условиях предлагаемых договоров аренды, в частности, включение коммунальных расходов в общую сумму арендной платы. Анализ статистической информации о коммунальных расходах на эксплуатацию офисных помещений, опубликованный в статье Вольновой В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода» (журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», Выпуск № 12 / 2012) показал, что их стоимость в среднем составляет 8% от арендной ставки. Данный показатель оказался одинаковым как для городов-миллионников, так и для средних городов, что свидетельствует о пропорциональности этих расходов размеру арендной платы.

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

Поправка принята на основании результатов исследования ООО «РусБизнесПрайсИнформ», приведенных в издании "Справочник корректировок для оценки стоимости объектов недвижимости коммерческого назначения в зависимости от численности населения" (2012 г.). См.таблицу 6.4. Отчета.

Поправка на величину площади (на масштаб) учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчете на 1 кв.м. Поправка на

масштаб принята в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости. Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». Лейфер Л.А. 2014 г., стр.125.

Таблица 6.7

Поправка на масштаб к арендной ставке торгово-офисных объектов

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

Поправка на этаж и наличие отдельного входа. Т.к. сопоставимый объект №3 частично расположен в подвальных помещениях, была применена повышающая поправка 1,13. Размер поправки рассчитан по данным «Справочника оценщика недвижимости. Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». Лейфер Л.А. 2014 г., стр.127.

Поправка на тип отделки. Сопоставимые объекты могут иметь разный уровень отделки. Согласно данным журнала «Регистр оценщика» №4 (таблица 19) отношение ставок аренды офисно-торговых объектов класса С и ниже, требующих проведения ремонта, к аналогичным объектам, находящимся в удовлетворительном состоянии, составляет 0,81.

Для дальнейших расчётов чистого операционного дохода от сдачи объекта оценки в аренду принимаем полученные значения арендной ставки:

- Торговые помещения - **335 рублей за 1 кв.м. в месяц**

Действительный валовой доход (ДВД) определяется как потенциальный доход с учетом потерь от недозагрузки площадей, вследствие смены арендаторов и несвоевременности платежей по договору аренды.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Лейфер Л.А. 2014 г., стр.27 уровень недозагрузки низкокласных офисно-торговых объектов составляет 17% (в условиях неактивного рынка).

Процент неплатежей принят по данным статьи Живаева М.В. «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности (2 квартал 2015, НРО РОО)» на уровне 6 %.

Величина неплатежей при аренде

| Наименование объекта | Величина неплатежей, % | | |
|-------------------------------------|------------------------|------|---------|
| | мин | макс | среднее |
| Торговые помещения | 1 | 11 | 6 |
| Офисные помещения | 1 | 12 | 7 |
| Производственно-складские помещения | 2 | 14 | 8 |

Для определения размера **чистого годового дохода** необходимо из величины действительного валового дохода выделить налоговые платежи на имущество, расходы на содержание и расходы по управлению объектом. Данные операционные расходы в годовом исчислении в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» (Лейфер Л.А. 2014 г., стр.45) составляют в среднем 21 % от валового дохода.

Расчет чистого операционного дохода от сдачи объекта оценки в аренду приведен в Таблице 6.9.

Таблица 6.8

Расчет стоимости аренды торговых объектов недвижимости

| Параметры | Объект оценки | Сопоставимый объект 1 | Сопоставимый объект 2 | Сопоставимый объект 3 | Сопоставимый объект 4 | Сопоставимый объект 5 |
|--|--|---|--|--|--|--|
| Источник информации | | www.e1.ru | www.e1.ru | www.e1.ru | www.e1.ru | www.e1.ru |
| Наименование | Торговое помещение | Нежилое помещение под торговлю или офис | Нежилое помещение под торговлю или офис | Нежилое помещение под торговлю или офис | Нежилое помещение под торговлю или офис | Нежилое помещение под торговлю или офис |
| Цена, рублей за 1 кв.м | | 500 | 667 | 800 | 750 | 600 |
| Продавец | | Частное лицо, тел.+7 953 054-42-05 | Частное лицо | Частное лицо, тел.+7 982 615-05-60 | Частное лицо, тел.+7 982 645-25-00 | Частное лицо, тел.+7 912 622-34-44 |
| Адрес | Свердловская область, г.Верхний Тагил, пос.Половинный, ул.Лесная, д.5 | Свердловская область, г.Верхний Тагил, ул. Маяковского, д. 25 | Свердловская область, г.Кировград, ул. Свердлова, д. 66 | Свердловская область, г.Невьянск, ул. Ленина, д. 29 | Свердловская область, г.Новоуральск, ул. Автозаводская, д. 26 | Свердловская область, г.Новоуральск, ул. Тегенцева, д. 12 |
| Описание объекта | Нежилое помещение под магазин в одноэтажном здании. Отделка простая в удовлетворительном состоянии. Все виды коммуникаций. | Помещение под магазин или офис на первом этаже жилого дома. Все виды коммуникаций. Отдельный вход. Улучшенная отделка | Помещение под магазин или офис на первом этаже жилого дома. Все виды коммуникаций. | Помещение под магазин или офис на первом этаже жилого дома. Все виды коммуникаций. | Помещение под магазин или офис на первом этаже жилого дома. Все виды коммуникаций. | Помещение под магазин или офис на первом этаже жилого дома. Все виды коммуникаций. |
| Тип цены | | Цена предложения в аренду | Цена предложения в аренду | Цена предложения в аренду | Цена предложения в аренду | Цена предложения в аренду |
| <i>Поправка на тип цены (на уторгование)</i> | | 0,93 | 0,93 | 0,93 | 0,93 | 0,93 |
| <i>Цена с учетом поправки, рублей</i> | | 465 | 620 | 744 | 698 | 558 |
| Условия договора аренды | Коммунальные платежи входят в стоимость | Коммунальные платежи оплачиваются отдельно | Коммунальные платежи оплачиваются отдельно | Коммунальные платежи оплачиваются отдельно | Коммунальные платежи оплачиваются отдельно | Коммунальные платежи оплачиваются отдельно |
| <i>Поправка на условия договора аренды</i> | | 1,08 | 1,08 | 1,08 | 1,08 | 1,08 |
| <i>Цена с учетом поправки, рублей</i> | | 502 | 670 | 804 | 753 | 603 |
| <i>Поправка на месторасположение</i> | | 0,57 | 0,57 | 0,52 | 0,52 | 0,52 |

| Параметры | Объект оценки | Сопоставимый объект 1 | Сопоставимый объект 2 | Сопоставимый объект 3 | Сопоставимый объект 4 | Сопоставимый объект 5 |
|--|---------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Цена с учетом поправки, рублей | | 265 | 353 | 387 | 363 | 290 |
| Общая площадь, кв.м | 71,4 | 30,0 | 12,0 | 30,0 | 86,5 | 100,0 |
| Поправка на масштаб | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1,02 |
| Цена с учетом поправки, рублей | | 265 | 353 | 387 | 363 | 296 |
| Поправка на этаж и наличие отдельного входа | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Цена с учетом поправки, рублей | | 265 | 353 | 387 | 363 | 296 |
| Тип отделки помещений | Улучшенная | Соответствует оцениваемому объекту |
| Поправка на тип отделки, рублей | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Цена с учетом поправки, рублей | | 265 | 353 | 387 | 363 | 296 |
| Кол-во внесенных корректировок | | 3 | 3 | 3 | 3 | 4 |
| Весовые коэффициенты | | 0,21 | 0,21 | 0,21 | 0,21 | 0,16 |
| Средневзвешенная ставка аренды (с учетом коммунальных услуг), рублей за 1 кв.м. | | 335 | | | | |

6.4.2. РАСЧЕТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Коэффициент капитализации отражает взаимосвязь между ежегодным, равновеликим доходом, который приносит недвижимое имущество, и стоимостью этого имущества.

Методы расчета ставки капитализации выбираются в зависимости от конкретных условий, в которых функционирует объект оценки. В рамках доходного подхода ставка капитализации была рассчитана *методом кумулятивного построения*, который является в данном случае наиболее корректным.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

1) ставки доходности инвестиции (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учётом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;

2) нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

В данном случае, расчёт ставки капитализации произведен через ставку дохода на капитал с использованием метода кумулятивного построения:

$$СК = i + Н = (НД + Р + Л + И) + Н, \text{ где:}$$

СК - ставка капитализации,

i - ставка дисконтирования,

НД - безрисковая ставка дохода,

Р - премия за риск вложения в недвижимость,

Л - премия за низкую ликвидность недвижимости,

И - премия за инвестиционный менеджмент,

Н - норма возврата капитала.

1) Безрисковая норма доходности (НД) - ставка процента в высоколиквидные активы, т.е. это ставка, которая отражает "фактические рыночные возможности вложения денежных средств фирм и частных лиц без какого бы то ни было риска невозврата".

В качестве ставки капитализации денежных потоков при оценке объектов недвижимости используется требуемая инвестором в данном сегменте рынка норма дохода на инвестиции. Эта доходность в рамках данной работы определялась методом кумулятивного построения как сумма безрисковой ставки и величины дополнительных рисков вложения в объект недвижимости.

С экономической точки зрения безрисковая ставка процента является мерой минимальной стоимости денег как капитала во времени. При этом вложения в безрисковые инструменты должны быть доступны всем инвесторам, и быть по времени сопоставимы со сроками владения активами.

В настоящее время таким инструментом являются облигации федерального займа (ОФЗ) с соответствующими сроками.

Таким образом, в соответствии с доходностью облигации федерального займа (ОФЗ) (Источник: Центральный банк РФ (<http://cbr.ru>), размер долгосрочной (30 лет до погашения) безрисковой ставки на дату проведения оценки равен 8,05 %.

2) Премия за риск вложения в недвижимость (Р) -определяется, как размер страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надёжности по полному пакету. В ходе исследований установлено, что действующие ставки в страховых компаниях составляют от 0,1 до 1,3% и варьируются в зависимости от конструктивного исполнения здания и пакета рисков, входящих в страховку. Премия за риск вложения в недвижимость принимаем среднее значение страховой процентной ставки (расчёт от действительной стоимости объекта оценки в соответствии с фактическими условиями страхования собственником объекта) отчислений:

| <i>Расчёт значения страховой премии</i> | | |
|---|-------------|-------|
| Страховая компания | Тариф, % | |
| | мин. | макс. |
| Северная казна | 0,1 | 1,3 |
| СК УРАЛСИБ | 0,11 | 0,8 |
| Ингосстрах | 0,3 | 1,2 |
| ОАО Страховое общество АФЕС | 0,1 | 1,3 |
| Среднее значение: | 0,15 | 1,15 |
| Расчётное значение: | 0,65 | |

3) Премия за низкую ликвидность недвижимости (Л) - учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций, и она может быть принята на уровне рублёвой инфляции за типичное время экспозиции подобных оцениваемых объектов на рынке.

При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций. Типичный срок экспозиции объектов торгово-офисной недвижимости, подобных оцениваемым, на рынке составляет не менее 4 месяцев, производственно-складской недвижимости не менее 4 месяцев. Размер поправки на низкую ликвидность может быть принят на уровне безрисковой ставки за период равный типичному сроку экспозиции, и составляет 2,68%;

4) Премия за инвестиционный менеджмент принимается, исходя из общего представления о вероятном интервале значений для данного параметра от (0 – 5)% - 1%.

Общая ставка дохода на капитал складывается из безрисковой ставки 9,95%, надбавки за риск вложения в недвижимость 0,65%, надбавки за инвестиционный менеджмент 1% и поправки на неликвидность и составляет:

$$i = 8,05 + 0,65 + 1 + 2,68 = 12,38 \%$$

Н - норма возврата капитала. Используется в расчётах ставки капитализации при прогнозировании изменении стоимости актива.

Существует три способа возмещения инвестиционного капитала:

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

Учитывая, что возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями, используем метод Ринга для расчёта нормы возврата капитала. Годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100% стоимости актива на оставшийся срок полезной жизни, то есть это величина обратная сроку жизни объекта. За остаточный срок экономической жизни объекта недвижимости инвестор должен вернуть все 100% вложенных в недвижимость средств. За основу определения остаточного срока экономической жизни объекта недвижимости принята минимальная продолжительность эффективной эксплуатации капитальных элементов зданий и сооружений (ВСН 58-88 р)

$$СК = 12,38 \% + 100\% / 30 = 12,38\% + 3,33 \% = 15,71 \%$$

**6.4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ
КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДОВ**

Таблица 6.9

Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

| № п/п | Показатель | Значение | Комментарии |
|-----------|--|------------------|--|
| 1 | Пригодная для сдачи в аренду площадь помещений, кв.м. | 71,4 | Общая площадь объекта оценки |
| 2 | Ставка аренды помещений, руб/ кв.м. | 335,00 | См.таблицу 6.8 |
| 3 | Валовой годовой доход (ВД) от сдачи помещений в аренду, руб. | 287 028 | $ВД = \text{стр.1} \times \text{стр.2} \times 12$ |
| 4 | Процент недозагрузки ($K_{нд}$) | 17% | |
| 5 | Процент неплатежей ($K_{нп}$) | 6% | |
| 6 | Действительный годовой операционный доход (ДВД), руб. | 223 939 | $ДВД = ВД \times (1 - K_{нд}) \times (1 - K_{нп})$ |
| 7 | Затраты на содержание и обслуживание, руб. | 60 276 | 21% от ВД |
| 8 | Чистый операционный доход до налогообложения | 163 663 | ЧОД = ДВД - расходы |
| 9 | Ставка капитализации | 0,1571 | |
| 10 | Стоимость объекта оценки, руб. | 1 041 778 | |

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате расчетов по использованным подходам оценки были получены результаты, представленные в таблице 7.3. Анализируя применимость каждого подхода для оцениваемых объектов, мы пришли к следующим выводам:

Сравнительный подход наиболее объективно отражает состояние рынка недвижимости, он является несколько умозрительным вследствие невозможности нахождения на рынке абсолютно идентичных объектов и требует применения экспертных суждений, но для случаев оценки объектов недвижимости, достаточно широко представленных на рынке, подход прямого сравнения продаж является доминирующим.

Затратный подход предполагает отдельный расчет стоимости земельного участка и расположенных на нем улучшений. К преимуществам подхода можно отнести учет строительно-технических особенностей и физического состояния улучшений. Недостатком подхода является то, что он в полной мере не способен отразить особенности местоположения, текущую ситуацию на рынке недвижимости, коммерческую привлекательность объекта оценки. При расчете рыночной стоимости затратным подходом была получена стоимость, значение которой значительно отличается от стоимости, полученной сравнительным подходом. Кроме того, достоверность результата затратного подхода снижена отсутствием возможности личного осмотра оценщиком объектов оценки и необходимостью экспертной оценки уровня износа объектов на основании фотографий и результатов интервью с Заказчиком. Полученное значение, по мнению Оценщика, не отражает реальной рыночной стоимости объекта оценки на рынке жилой и нежилой недвижимости, и искажает итоговую стоимость объекта оценки. Вследствие этого и с учетом задачи оценки (для продажи с торгов в ходе конкурсного производства) при расчете итоговой рыночной стоимости объекта оценки принято решение отказаться от результата, полученного при затратном подходе.

Доходный подход отражает стоимость недвижимости как источника получения дохода и отражает ту предельную стоимость, больше которой не заплатит потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые нами ставки доходности. Однако расчеты по этому подходу в значительной степени опираются на прогнозируемые в будущем доходы, о которых невозможно судить достоверно. В данном случае оценщик вынужден применять экспертные оценки в отношении нескольких расчетных параметров одновременно (расходы на содержание объекта недвижимости, ставка капитализации и т.д.). Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе, снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, искажает результаты оценки.

Согласование результатов произведено методом балльной оценки преимуществ и недостатков использованных подходов и степени их влияния на достоверность итогового результата.

Таблица 7.1

Весовые показатели для согласования результатов оценки транспортных средств

| Показатели | Затратный подход | Сравнительный подход | Удельный вес |
|--|------------------|----------------------|--------------|
| Достоверность информации | 0,5 | 0,5 | 1 |
| Полнота информации | 0,6 | 0,4 | 1 |
| Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца | 0,5 | 0,5 | 1 |
| Способность учитывать конъюнктуру рынка | 0,4 | 0,6 | 1 |
| Допущения, принятые в расчетах | 0,5 | 0,5 | 1 |
| ИТОГО | 2,5 | 2,5 | 5 |

| Показатели | Затратный подход | Сравнительный подход | Удельный вес |
|--|------------------|----------------------|--------------|
| Весовые показатели достоверности метода | 0,5 | 0,5 | |

Таблица 7.2

Весовые показатели для согласования результатов оценки нежилой недвижимости

| Показатели | Сравнительный подход | Доходный подход | Удельный вес |
|--|----------------------|-----------------|--------------|
| Достоверность информации | 0,7 | 0,3 | 1 |
| Полнота информации | 0,7 | 0,3 | 1 |
| Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца | 0,5 | 0,5 | 1 |
| Способность учитывать конъюнктуру рынка | 0,7 | 0,3 | 1 |
| Способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта | 0,5 | 0,5 | 1 |
| Допущения, принятые в расчетах | 0,7 | 0,3 | 1 |
| ИТОГО | 3,8 | 2,2 | 6 |
| Весовые показатели достоверности метода | 0,63 | 0,37 | |

Рыночная стоимость объекта оценки (V) определяется по формуле:

$$V = V_1 \times Q_1 + V_2 \times Q_2 + V_3 \times Q_3;$$

где: V_1, V_2, V_3 – стоимость объекта, определенная соответственно затратным, сравнительным и доходным подходами, руб.

Q_1, Q_2, Q_3 – средневзвешенное значение достоверности подходов соответственно.

В результате согласования результатов использованных подходов стоимость оцениваемого объекта составляет:

Таблица 7.3

| № п/п | Наименование объекта | Правоустанавливающий документ | Затратный подход | | Сравнительный подход | | Доходный подход | | Рыночная стоимость (округленно), руб. |
|-------|---|-------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| | | | Стоимость объекта, руб. | Удельный вес подхода | Стоимость объекта, руб. | Удельный вес подхода | Стоимость объекта, руб. | Удельный вес подхода | |
| 1 | А/м Renault Logan | 77 НН 582058 | 900 | 1,0 | - | - | - | - | 1 000 |
| 2 | Автомобиль грузовой тягач седельный VOLVO | 78 УН 251753 | - | - | 1 425 900 | 1 | - | - | 1 426 000 |
| 3 | Полуприцеп SCHMITZ рефрижератор SKO24/L | 39 УР 518295 | 1 216 000 | 0,5 | 1 035 000 | 0,5 | - | - | 1 126 000 |
| 4 | Автомобиль грузовой тягач седельный PETERBILT | 78 УО 256163 | - | - | 2 143 500 | 1 | - | - | 2 144 000 |
| 5 | Полуприцеп SOR SP71 2005г.в. | 39 НЕ 828306 | - | - | 881 740 | 1 | - | - | 882 000 |
| 6 | Toyota Дюна | 25 ТН 920528 | - | - | 289 590 | 1 | - | - | 290 000 |
| 7 | МITSUBISHI Fuso Canter 47012A | 52 НК 589169 | 1 094 900 | 0,5 | 1 116 600 | 0,5 | - | - | 1 106 000 |
| 8 | А/м Mitsubishi Fuso Canter 47012A изотермический фургон | 52 НН 448652 | 1 204 400 | 0,5 | 1 155 600 | 0,5 | - | - | 1 180 000 |
| 9 | А/м Mitsubishi Fuso Canter 47012A изотермический фургон | 52 НН 448653 | 1 204 400 | 0,5 | 1 155 600 | 0,5 | - | - | 1 180 000 |
| 10 | А/м Mitsubishi Fuso Canter 47012A изотермический фургон | 52 НН 448700 | 1 204 400 | 0,5 | 1 155 600 | 0,5 | - | - | 1 180 000 |
| 11 | А/м Mitsubishi Fuso Canter FE85DG изотермический фургон | 52 НН 448681 | 1 204 400 | 0,5 | 1 155 600 | 0,5 | - | - | 1 180 000 |
| 12 | А/м Mitsubishi Fuso Canter FE85DG изотермический фургон | 52 НН 448683 | 1 204 400 | 0,5 | 1 155 600 | 0,5 | - | - | 1 180 000 |
| 13 | А/м Mitsubishi Fuso Canter | 52 НВ 266758 | 985 400 | 0,5 | 946 812 | 0,5 | - | - | 966 000 |
| 14 | А/м Mitsubishi Fuso Canter | 52 НВ 282764 | 1 094 900 | 0,5 | 1 116 600 | 0,5 | - | - | 1 106 000 |
| 15 | А/м Mitsubishi Fuso Canter | 52 МХ 097363 | 985 400 | 0,5 | 946 812 | 0,5 | - | - | 966 000 |
| 16 | А/м Mitsubishi Fuso Canter | 52 НВ 265191 | 985 400 | 0,5 | 946 812 | 0,5 | - | - | 966 000 |
| 17 | А/м Mitsubishi Fuso Canter | 52 НВ 413567 | 1 094 900 | 0,5 | 1 116 600 | 0,5 | - | - | 1 106 000 |
| 18 | А/м Mitsubishi Fuso Canter | 52 НВ 413616 | 1 094 900 | 0,5 | 1 116 600 | 0,5 | - | - | 1 106 000 |
| 19 | А/м Mitsubishi Fuso Canter | 52 НВ 413613 | 1 094 900 | 0,5 | 1 116 600 | 0,5 | - | - | 1 106 000 |
| 20 | А/м Mitsubishi Fuso Canter изотермич.фургон 2S1VT29A | 52 НК 580918 | 1 094 900 | 0,5 | 1 116 600 | 0,5 | - | - | 1 106 000 |
| 21 | А/м Mitsubishi Fuso Canter изотермич.фургон 2S1VT29A | 52 НК 589212 | 1 094 900 | 0,5 | 1 116 600 | 0,5 | - | - | 1 106 000 |
| 22 | Прицеп-птицеvoz МАЗ 938020-041 | 52 УЕ 016074 | 293 300 | 1,0 | - | - | - | - | 293 000 |
| 23 | Трактор колесный Беларус-82.1 . | ТС 175273 | 753 400 | 1,0 | - | - | - | - | 753 000 |
| 24 | Трактор колесный Беларус-82.1 | ТС 175274 | 753 400 | 1,0 | - | - | - | - | 753 000 |
| 25 | Прицеп специальный тракторный ОПМ-3,5 | СА 079791 | 135 900 | 1,0 | - | - | - | - | 136 000 |
| 26 | Трактор колесный Беларус-82.1 | ТС 375718 | 753 400 | 1,0 | - | - | - | - | 753 000 |
| 27 | Трактор колесный Беларус-82.1 | ТС 375716 | 753 400 | 1,0 | - | - | - | - | 753 000 |
| 28 | Трактор колесный Беларус-82.1 | ТС 375717 | 753 400 | 1,0 | - | - | - | - | 753 000 |
| 29 | Трактор Беларус-1523 | ТС 842279 | 1 864 200 | 1,0 | - | - | - | - | 1 864 000 |

| № п/п | Наименование объекта | Правоустанавливающий документ | Затратный подход | | Сравнительный подход | | Доходный подход | | Рыночная стоимость (округленно), руб. |
|-------|--|--|-------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| | | | Стоимость объекта, руб. | Удельный вес подхода | Стоимость объекта, руб. | Удельный вес подхода | Стоимость объекта, руб. | Удельный вес подхода | |
| 30 | Машина коммунальная МК-1 на базе трактора Беларусь-82.1 | ТА 025498 | 816 300 | 1,0 | - | - | - | - | 816 000 |
| 31 | Машина коммунальная МК-1 на базе трактора Беларусь-82.1 | ТА 025497 | 816 300 | 1,0 | - | - | - | - | 816 000 |
| 32 | Машина коммунальная МК-1 на базе трактора Беларусь-920 | ТА 025965 | 816 300 | 1,0 | - | - | - | - | 816 000 |
| 33 | Погрузчик ДМЭ-1000 на базе трактора Беларус-82.1 | ТА 025496 | 1 451 100 | 1,0 | - | - | - | - | 1 451 000 |
| 34 | Погрузчик ДМЭ-1000 на базе трактора Беларус-920 | ТА 025964 | 1 451 100 | 1,0 | - | - | - | - | 1 451 000 |
| 35 | Машина коммунально-уборочная зав. № 020 КМ-320БР | ВЕ 638835 | 444 600 | 1,0 | - | - | - | - | 445 000 |
| 36 | Универсальная дорожная машина УДМ-Е № 0025 (32100017) на базе трактора "Беларус-321-ГД | СА 086413 | 685 400 | 1,0 | - | - | - | - | 685 000 |
| 37 | Машина вакуумная | 52 HE 526666 | 951 000 | 1,0 | - | - | - | - | 951 000 |
| 38 | Экскаватор HYUNDAI R170W-7 | ТС 722322 | - | - | 3 159 000 | 1 | - | - | 3 159 000 |
| 39 | Электропогрузчик 4-х упорный Hyster J2/0XN L WB | ТС 529108 | - | - | 801 984 | 1 | - | - | 802 000 |
| 40 | Электропогрузчик 3-х упорный Hyster J2/0XN | ТС 528179 | - | - | 801 984 | 1 | - | - | 802 000 |
| 41 | Электропогрузчик 3-х упорный Hyster J2/00XNT | ТС 482987 | - | - | 801 984 | 1 | - | - | 802 000 |
| 42 | Электропогрузчик 3-х опорный Hyster J2 00XNT | ТС 529106 | - | - | 801 984 | 1 | - | - | 802 000 |
| 43 | Электропогрузчик Hyster J1/6XN MWB | ТС 760374 | - | - | 601 488 | 1 | - | - | 601 000 |
| 44 | MERCEDES-BENZ SPRINTER CLASSIC 311 CDI | 52 HY 584220 | 991 100 | 0,5 | 894 636 | 0,5 | - | - | 943 000 |
| 45 | MERCEDES-BENZ SPRINTER CLASSIC | 52 HY 579678 | 991 100 | 0,5 | 894 636 | 0,5 | - | - | 943 000 |
| 46 | MERCEDES-BENZ SPRINTER CLASSIC | 52 HY 579552 | 991 100 | 0,5 | 894 636 | 0,5 | - | - | 943 000 |
| 47 | MERCEDES-BENZ SPRINTER CLASSIC | 52 HY 579604 | 991 100 | 0,5 | 894 636 | 0,5 | - | - | 943 000 |
| 48 | MERCEDES-BENZ SPRINTER CLASSIC | 52 HY 577389 | 991 100 | 0,5 | 894 636 | 0,5 | - | - | 943 000 |
| 49 | MERCEDES-BENZ SPRINTER CLASSIC | 52 HY 579514 | 991 100 | 0,5 | 894 636 | 0,5 | - | - | 943 000 |
| 50 | Автомобиль-фургон АФ-4745Р5 | 62 МУ 816677 | 1 130 500 | 1,0 | - | - | - | - | 1 131 000 |
| 51 | Квартира двухкомнатная. Площадь: общая 52,9 кв.м. Назначение: жилое. Адрес (местоположение): Свердловская обл., г. Верхний Тагил, п. Половинный, ул. 40 лет Победы, 1, кв. 28 | Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЖ 264166 | - | - | 708 000 | 1 | - | - | 708 000 |
| 52 | Квартира трехкомнатная. Этаж: 1. Площадь: оющая 67 кв. м. Назначение: жилое. Адрес (местоположение): Свердловская обл., г. Верхний Тагил, п. Половинный, ул. 40 лет Победы, 2, кв. 1 | Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЖ 264155 | - | - | 946 000 | 1 | - | - | 946 000 |

| № п/п | Наименование объекта | Правоустанавливающий документ | Затратный подход | | Сравнительный подход | | Доходный подход | | Рыночная стоимость (округленно), руб. |
|-------|--|--|-------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| | | | Стоимость объекта, руб. | Удельный вес подхода | Стоимость объекта, руб. | Удельный вес подхода | Стоимость объекта, руб. | Удельный вес подхода | |
| 53 | Часть нежилого здания (нежилые помещения № 1-6). Площадь: общая 71.4 кв.м. Этаж: 1, назначение: нежилое. Адрес (местоположение): Свердловская обл., г. Верхний Тагил, п. Половинный, ул. Лесная, 5 | Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЖ 264164 | - | - | 1 110 913 | 0,63 | 1 041 778 | 0,37 | 1 085 000 |
| 54 | Квартира двухкомнатная. Площадь: общая 44,2 кв.м. Этаж: 5. Назначение: жилое. Адрес (местоположение): Свердловская обл., г. Верхний Тагил, п. Половинный, ул. Строителей, 1, кв. 44 | Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЖ 264165 | - | - | 591 000 | 1 | - | - | 591 000 |
| 55 | Квартира двухкомнатная. Площадь: общая 43,2 кв.м. Этаж: 1. Назначение: жилое. Адрес (местоположение): Свердловская обл., г. Верхний Тагил, п. Половинный, ул. Строителей, 1, кв. 46 | Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЖ 264154 | - | - | 591 000 | 1 | - | - | 591 000 |
| 56 | Квартира двухкомнатная. Площадь: общая 44,6 кв.м. Этаж: 2. Назначение: жилое. Адрес (местоположение): Россия, Свердловская обл., г. Верхний Тагил, п. Половинный, ул. Строителей, 1, кв. 49 | Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЖ 264153 | - | - | 651 000 | 1 | - | - | 651 000 |

Итого: 54 227 000

С учетом приемлемой в экономических расчетах в целом, и в оценочной деятельности в частности, 5%-ной допустимой точности расчетов, результат расчетов должен быть округлен по общим арифметическим правилам.

Таким образом, рыночная стоимость движимого и недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «Торгмаг», по состоянию на 21 июля 2016 г. составляет:

54 227 000 (Пятьдесят четыре миллиона двести двадцать семь тысяч) рублей

8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость движимого и недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «Торгмаг», по состоянию на 21 июля 2016 г. составляет:

54 227 000 (Пятьдесят четыре миллиона двести двадцать семь тысяч) рублей

Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98г., Федерального стандарта оценки (ФСО №1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N297, Федерального стандарта оценки (ФСО №2), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N298, Федерального стандарта оценки (ФСО №3), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299, Федерального стандарта оценки (ФСО №7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611, Федерального стандарта оценки (ФСО №10), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2016 г. N 328, а также стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) и правилами деловой и профессиональной этики СМАО.

Сертификат качества оценки

Настоящим заверяем, что в соответствии с нашими знаниями и убеждениями:

1. Все утверждения и факты, содержащиеся в настоящем отчете, верны и изложены правильно. Сбор данных для определения стоимости объекта оценки был произведен с наибольшей степенью использования наших знаний.
2. Содержащийся в отчете анализ, мнения и заключения ограничены исключительно включенными в отчет допущениями и ограничительными условиями и являются нашими собственными непредвзятыми анализом, мнениями и заключениями.
3. Мы не имеем ни настоящей, ни предполагаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, а также какой-либо предвзятости по отношению к участвующим сторонам.
4. Наше вознаграждение не зависит от событий или действий, которые могут последовать в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете или использования последнего.
5. Наш анализ, мнения и заключения были сделаны, а отчет подготовлен в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности», Федеральными стандартами оценки и Кодексом этики, принятым Саморегулируемой межрегиональной ассоциацией оценщиков.
6. Никто не оказывал сколько-нибудь существенной профессиональной помощи лицам, подписавшим данный отчет.

Оценщик

О.И. Крючков

Утверждаю:

Директор ООО «Грант Оценка»

Д. С. Черкасов

9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

1. «Методические рекомендации по оценке стоимости земли». Методика утверждена и введена в действие Методическим советом АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ, Протокол №1 от 12.11.2004г.
2. «Методологические основы оценки стоимости имущества». Г. И. Микерин, В. Г. Гребенщиков, Е. И. Нейман. М.: «ИНТЕРРЕКЛАМА», 2003.
3. «Общественные здания» (Справочник Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-Инвест», 2005)
4. Грибовский С. В. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», «ПИТЕР», 2001г.
5. Григорьев В.В., Остроумов И.М. Оценка предприятий имущественный подход. – М.: Дело, 1998.
6. Джек Фридман, Николас Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». – М.: «Дело», 1997 г.
7. Есипов В.Е. «Теория и методы оценки недвижимости». Санкт-Петербург, 1998 г.
8. Коростелев С.П. «Оценка недвижимости». – М.: «РДЛ», 1998 г.
9. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты. Учебное пособие. – М.: Инфра-М, 1997.
10. Прорвич В. А.. «Оценка урбанизированных земель». – М.: ЗАО «Экономика», 2004. Харрисон Г. С.. «Оценка недвижимости». – М., 1994 г.
11. Рутгайзера В. М.. «Оценка рыночной стоимости недвижимости»; М.: «Дело», 1998.
12. Учебный отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости / Терехова Е.Ю., Сафонов Д.В., 2006. – ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова». – 67с.

Информация, полученная через интернет:

- <http://www.appraiser.ru>.
- <http://www.upn.ru>
- <http://www.rbc.ru>
- <http://www.nd.blizko.ru>
- <http://www.nedv.info>
- <http://www.expert.ru>
- <http://www.cbr.ru>

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Фотографии объектов оценки
2. Инвентаризационная опись товарно-материальных ценностей №1 от 28.04.2016.
3. Копии Свидетельств о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.
4. Копии Паспортов транспортных средств.
5. Информация по аналогам.
6. Договор залога имущества № 13/7-1 от 01.09.2014 г. с дополнительными соглашениями
7. Копия Свидетельств о членстве в саморегулируемой организации оценщиков.
8. Копии страховых полисов страхования ответственности оценщиков.
9. Копия страхового полиса страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.