



ГК «Институт оценки»
443011, г. Самара, ул. 22 Партсъезда, дом 207,
офис 31, Бизнес Центр «ОЛИМП»
Тел.: (846) 97-97-225 (226), 245-86-76 (77)
8-960-824-69-29 <http://www.instocenka.ru/>
e-mail: insno@mail.ru, gk-io@mail.ru

Утверждаю
Генеральный директор
ООО «Институт независимой оценки»

А.В. Гурьянов
08.09.2016 г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 144–16И-1

Экземпляр № 1 из 2



Объект оценки:	Недвижимое имущество. Перечень в Приложении к Заключению
Заказчик:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
Дата оценки:	23.08.2016 г.
Дата составления отчета:	08.09.2016 г.

Самара, 2016 г.



ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 144-16И-1 О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Настоящее заключение составлено на основании
Отчета об оценке № 144-16И и является его неотъемлемой частью. Заключение
содержит основную информацию о результатах проведенной оценки

Объект оценки:	Недвижимое имущество. Перечень в Приложении к Заключению
Собственник:	Акционерное общество «Промышленное строительство» ИНН 6323069233, ОГРН 1036300995114 от 27.01.2013года Место нахождения : Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, ул. Комсомольская, д.84А
Заказчик:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России». Место нахождения: г. Москва, ул. Вавилова, д.19 ОГРН 1027700132195 от 16.08.2002года
Оценщик:	Макарова Елена Федоровна
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Институт независимой оценки» Местонахождение: 443011, г. Самара, ул. 22 Партсъезда, дом 207, офис 31, Бизнес Центр «ОЛИМП» ОГРН 1026300968924, дата присвоения ОГРН 05.12.2002г.
Основание проведения оценки:	Договор № 144-16И от 12.07.2016 г.
Дата оценки:	23.08.2016 г.
Дата составления отчета:	08.09.2016 г.
Цель оценки:	Определение стоимости объекта оценки
Вид стоимости:	Рыночная
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для покупки или продажи
Оцениваемые права:	Право собственности
Существующие ограничения (обременения) права:	Не зарегистрировано

Итоговая величина стоимости объектов оценки:

Рыночная стоимость
210 180 000 (Двести десять миллионов сто восемьдесят тысяч) рублей

Оценщик:

Е.Ф. Макарова

Приложение к заключению №144-16И-1

ВЕДОМОСТЬ
оценки стоимости имущества по состоянию на 23.08.2016 г.

№	Наименование объекта оценки (в соответствии с договором на оценку)	Наименование по Свидетельству о государственной регистрации права	Адрес	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.(в том числе НДС)
1	Административное (лит. А), назначение: Нежилое помещение, общая площадь 6492,40 кв.м., адрес объекта: Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Комсомольская, д. 84А, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации.	Административное (Лит.А), назначение : Нежилое помещение, общая площадь 6492,4 кв.м, этаж-1,1,2,3,4,5, номера на поэтажном плане -1 этаж: комнаты №№1-42,7а,21а,39а,39б; 1 этаж №№15-36,23а,39а,40-46; 2 этаж: комнаты №№1-24,5а,26-43,41а; 3 этаж: комнаты №№1-42,1а,1б,2а,2б, 18а,20а,20б,40а,40б; 4 этаж: комнаты №№12-26, 14а,15а; 5 этаж: комнаты 1-46, 5а,5б,6а,7а,44а;	Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, ул. Комсомольская, д.84А.	6492,4	101 000 000
2	Нежилое помещение, состоящее из комнат №№ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 (здание лит.А, 1 этаж), общей площадью 298, 70 (двести девяносто восемь целых семьдесят сотых) кв.м., расположенный по адресу: Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Комсомольская, д. 84А, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации	Нежилое помещение, состоящее из комнат №№ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 (здание лит.А, 1 этаж)	Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, ул. Комсомольская, д.84А.	298,7	6 660 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дальнейшей эксплуатации административного здания, общая площадь 3 437, 00 (три тысячи четыреста тридцать семь) кв.м., расположенный по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, ул. Комсомольская, д. 84 а.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дальнейшей эксплуатации административного здания	Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, ул. Комсомольская, д.84А.	3437	6 600 000
4	Здание механической мастерской с АБК (лит. А8), общей площадью 1592,90 (одна тысяча пятьсот девяносто две целых девяносто сотых) кв.м., расположенный по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Северная, д. 27, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации	Здание (лит8)-механическая мастерская с АБК	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул. Северная, д.27.	1592,9	13 600 000

№	Наименование объекта оценки (в соответствии с договором на оценку)	Наименование по Свидетельству о государственной регистрации права	Адрес	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.(в том числе НДС)
5	Административно-бытовой корпус, этажность: 1, общей площадью 377, 40 (триста семьдесят семь целых сорок сотых) кв.м., расположенный по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Северная, д. 27, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации	Административно-бытовой корпус	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул. Северная, д.27.	377,4	4 700 000
6	Залог земельного участка, принадлежащего ОАО «Автозаводстрой», категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под базу управления механизации электроснабжения и строительной техники, общая площадь 15 332 кв.м., кадастровый (или условный номер) 63:09:0102158:534, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул. Северная, 27	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование под базу управления (механизации электроснабжения и строительной техники)	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул. Северная, д.27.	15332	13 200 000
7	Административно-бытовой корпус (лит. А), цех металлоконструкций (лит. А1), склад готовой продукции (лит. А2), общей площадью 4 586,90 (Четыре тысячи пятьсот восемьдесят шесть целых девяносто сотых) кв.м., расположенный по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул.Окраинная, 3, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации	Административно-бытовой корпус (литА), Цех металлоконструкций (лит. А1), Склад готовой продукции (лит.А2). Инвентарный номер 0001513	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул.Окраинная,3	4586,9	38 700 000
8	Цех сантехнических и вентзаготовок, общей площадью 1760,90 (Одна тысяча семьсот шестьдесят целых девяносто сотых) кв.м., расположенный по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Окраинная, д. 3, строение 1, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации	Цех сантехнических и вентзаготовок, литера А3, Инв. №0001513	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул. Окраинная,д. 3, строение 1	1760,9	14 300 000
9	Арматурный цех, общей площадью 1209,00 (Одна тысяча двести девять целых ноль сотых) кв.м., расположенный по адресу: Самарская область, г. Тольятти. Автозаводский район, ул. Окраинная, д. 3, строение 2, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического	Арматурный цех, литера А4	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул.Окраинная,д. 3, строение 2	1209	8 500 000

№	Наименование объекта оценки (в соответствии с договором на оценку)	Наименование по Свидетельству о государственной регистрации права	Адрес	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.(в том числе НДС)
	обеспечения, предназначенные для его эксплуатации				
10	Открытый материальный склад, общей площадью 2437,50 (Две тысячи четыреста тридцать семь целых пятьдесят сотых) кв.м., расположенный по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, северо-западнее здания, имеющего адрес: ул. Крайняя, д. 3, строение 1, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации	Открытый материальный склад. Сооружение., литера С	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, северо-западнее здания, имеющего адрес: ул. Крайняя, д.3 строение 1	2437,5	2 920 000
	ИТОГО				210 180 000

Земельные участки НДС не облагаются.

Заявление о соответствии

Настоящим Заявлением Оценщик утверждает, что:

- утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях Оценщика;
- анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями;
- Оценщик не имели интереса в оцениваемом имуществе;
- вознаграждение Оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами РОО;
- образование Оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Оценщики имеют опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
- осмотр объекта оценки произвел Гурьянов Дмитрий Алексеевич - сотрудник ООО "Институт независимой оценки", работающий в должности Оценщика
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик

Е.Ф. Макарова

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
2.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	11
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	13
5.	ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ СПЕЦИАЛИСТОВ	13
6.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	13
6.1.	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	14
6.2.	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	17
6.3.	Результаты оценки.....	19
6.4.	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	20
6.5.	Содержание и объемы работ, используемых для проведения оценки	20
6.6.	Основные термины и принципы оценки, используемые в Отчете.....	20
6.7.	Данные, использованные при проведении оценки	22
7.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
8.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	77
9.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	90
10.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	91
10.1.	Затратный подход.....	91
10.2.	Определение стоимости земельного участка.....	92
10.3.	Определение стоимости улучшений.....	109
10.4.	Сравнительный подход	113
10.5.	Доходный подход	148
10.6.	Согласование результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	168
	ПРИЛОЖЕНИЯ	175

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. Объекты оценки

Объектами оценки являются недвижимое имущество АО «Промышленное строительство», обремененные залогом в пользу ПАО Сбербанк.

1.1. Недвижимость:

- Административное (лит. А), назначение: Нежилое помещение, общая площадь 6492,40 кв.м., адрес объекта: Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Комсомольская, д. 84А, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации.
- Нежилое помещение, состоящее из комнат №№ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 (здание лит.А, 1 этаж), общей площадью 298, 70 (двести девяносто восемь целых семьдесят сотых) кв.м., расположенный по адресу: Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Комсомольская, д. 84А, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации.
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дальнейшей эксплуатации административного здания, общая площадь 3 437, 00 (три тысячи четыреста тридцать семь) кв.м., расположенный по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, ул. Комсомольская, д. 84 а.
- Здание механической мастерской с АБК (лит. А8), общей площадью 1592,90 (одна тысяча пятьсот девяносто две целых девяносто сотых) кв.м., расположенный по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Северная, д. 27, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации.
- Административно-бытовой корпус, этажность: 1, общей площадью 377, 40 (триста семьдесят семь целых сорок сотых) кв.м., расположенный по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Северная, д. 27, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации.
- Залог земельного участка, принадлежащего ОАО «Автозаводстрой», категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под базу управления механизации электроснабжения и строительной техники, общая площадь 15 332 кв.м., кадастровый (или условный номер) 63:09:0102158:534, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул. Северная, 27.
- административно-бытовой корпус (лит. А), цех металлоконструкций (лит. А1), склад готовой продукции (лит. А2), общей площадью 4 586,90 (Четыре тысячи пятьсот восемьдесят шесть целых девяносто сотых) кв.м., расположенный по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул.Окраинная, 3, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации.
- цех сантехнических и вентзаготовок, общей площадью 1760,90 (Одна тысяча семьсот шестьдесят целых девяносто сотых) кв.м., расположенный по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Окраинная, д. 3, строение 1, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации.
- арматурный цех, общей площадью 1209,00 (Одна тысяча двести девять целых ноль сотых) кв.м., расположенный по адресу: Самарская область, г. Тольятти. Автозаводский район, ул. Окраинная, д. 3, строение 2, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации.
- открытый материальный склад, общей площадью 2437,50 (Две тысячи четыреста тридцать семь целых пятьдесят сотых) кв.м., расположенный по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, северо-западнее здания, имеющего адрес: ул.

Украинная, д. 3, строение 1, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации.

1. Сведения о правах на объекты оценки:

Право собственности.

2. Цель оценки, вид стоимости, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, с целью реализации данного имущества на торгах.

3. Дополнительно определяются:

При формировании итогового вывода о стоимости важно убедиться что полученные в рамках того или иного подхода результаты оценки несущественно отличаются друг от друга (расхождение между результатами должно быть не более 30%). В ином случае, в Отчете об оценке должно быть аргументированное обоснование данного отклонения.

4. Оценка проводится на дату: на текущую дату.

5. Требования к проведению оценки (стандарты оценки, методы оценки):

Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года). Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года). Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года), Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) (утвержден приказом Минэкономразвития от 25.09.2014 года); Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)» (утвержден приказом Минэкономразвития от 01.06.2015 года).

6. Требования к отчету об оценке (форма представления результатов):

Результаты оценки должны быть представлены Заказчику в виде письменного Отчета об оценке объектов оценки в двух экземплярах (далее - Отчет).

Предварительно Заказчику для согласования предоставляется проект отчета в электронном виде, а также расчетные таблицы в формате Excel и исходные отсканированные рабочие документы, перечень которых согласовывается.

Отчет выполняется в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, федеральных стандартов оценки, а также Стандартов и правил оценки, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при выполнении оценки.

Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, скреплен печатью, а также подписан Исполнителем и Оценщиками.

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Собственность
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	дата осмотра
Осмотр объектов оценки (недвижимого имущества). (п. 5 ФСО №7);	Близкий к дате оценки
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики(п. 8 ФСО №7);	<p>Правоудостоверяющие документы:</p> <p>1. Свидетельство о государственной регистрации права:</p> <p>Документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта:</p> <p>1. Технический паспорт</p> <p>2. Кадастровый паспорт</p>
Указание возможных границ интервала итогового результата (п. 26 ФСО №1)	Не указывается
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	<p>1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, будет рассматриваться как достоверная.</p> <p>2. Оценщик будет исходить из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности принимается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, за исключением оговоренных в Отчете.</p> <p>3 Оценщик не проводит технические экспертизы и исходит из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.</p> <p>4 Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Исполнителя и Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю и (или) Оценщику, вследствие использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика и (или) Исполнителя в процессе оказания услуг по определению стоимости объекта оценки.</p> <p>5. Оценщик предполагает, что физическое состояние объекта на дату оценки будет соответствовать его состоянию в момент осмотра.</p> <p>6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.</p>

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

1. Закон об оценочной деятельности от 29.07.98 г. № 135-ФЗ.
2. ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года).
3. ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (утвержден Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года).
4. ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке» (утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года).
5. ФСО № 7 «Оценка недвижимости» (утвержден Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года).
6. Стандарты и правила оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» - Свод Стандартов и Правил РОО 2015 (утверждены Советом РОО 23 декабря 2015г., протокол № 07-Р, вступили в силу с 01.01.2016г).

Обоснование применения стандартов

Согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (глава II статья 15), Оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона №135-ФЗ, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

3. ПРИНЯТЫЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Допущения и ограничения, на которых основывается оценка.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, будет рассматриваться как достоверная.

2. Оценщик будет исходить из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности принимается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, за исключением оговоренных в Отчете.

3. Оценщик не проводит технические экспертизы и исходит из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

4. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Исполнителя и Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю и (или) Оценщику, вследствие использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно

неправомерных действий со стороны Оценщика и (или) Исполнителя в процессе оказания услуг по определению стоимости объекта оценки.

5. Оценщик предполагает, что физическое состояние объекта на дату оценки будет соответствовать его состоянию в момент осмотра.

6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.

7. Оценка объекта проводится для типичных рыночных условий, в предположении, что объект оценки свободен от всяких ограничений

8. Оценщик не занимается измерениями, обследованиями физических параметров объекта оценки (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

9. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме, и лишь в указанных в нем целях.

10. Оценщику не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

11. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение физических, политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.

12. Итоговая величина стоимости, содержащаяся в Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости к какой-либо части объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.

13. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной цены объекта на дату оценки и не является гарантией того, что объект мог быть продан на свободном рынке именно по этой цене.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Заказчик:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России». Место нахождения: г. Москва, ул. Вавилова, д.19 ОГРН 1027700132195 от 16.08.2002года
Оценщик	Макарова Елена Федоровна <u>Членство в Саморегулируемой организации оценщиков:</u> Номер и дата регистрации в реестре «Российское Общество Оценщиков» - № 0020372, 14 декабря 2015г <u>Диплом о профессиональной переподготовке:</u> ПП-1 № 410519 от 1 июля 2010г. в Самарском государственном экономическом университете по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». - <u>Полис страхования ответственности Оценщика:</u> 1) СПАО «ИНГОССТРАХ», ОАО «АльфаСтрахование», полис страхования № 433-121121/15/0321R/776/00001/5 – 008301 от 31июля 2015г. обязательного страхования ответственности оценщика. Срок действия полиса до 30.06.2017 г. Страховая сумма – 300 000 рублей <u>Стаж работы в сфере оценки:</u> с 2009 г. <u>Местонахождение оценщика:</u> см. местонахождение юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор - Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Институт независимой оценки» Местонахождение: 443011, г. Самара, ул. 22 Партсъезда, дом 207, офис 31, Бизнес Центр «ОЛИМП» ОГРН 1026300968924, дата присвоения ОГРН 05.12.2002г.
Сведения о страховании исполнителя	Договор обязательного страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №433-549-084197/15 от 23.12.2015 г. Период действия (с 23.12.2015г. по 22.12.2016г.) Страховщик: СПАО «Ингосстрах». Страховая сумма 5 000 000 руб.

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ СПЕЦИАЛИСТОВ

Гурьянов Дмитрий Алексеевич - сотрудник ООО «Институт независимой оценки », работающий в должности Оценщика, производил осмотр объекта оценки

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки является договор № 144-16И от 12.07.2016 г

6.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 2

ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

№	Наименование объекта оценки (в соответствии с договором на оценку)	Наименование по Свидетельству о государственной регистрации права	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м
1	Административное (лит. А), назначение: Нежилое помещение, общая площадь 6492,40 кв.м., адрес объекта: Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Комсомольская, д. 84А, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации.	Административное (Лит.А), назначение : Нежилое помещение, общая площадь 6492,4 кв.м, этаж-1,1,2,3,4,5, номера на поэтажном плане -1этаж: комнаты №№1-42,7а,21а,39а,39б; 1 этаж №№15-36,23а,39а,40-46; 2 этаж: комнаты №№1-24,5а,26-43,41а; 3 этаж: комнаты №№1-42,1а,16,2а,2б, 18а,20а,20б,40а,40б; 4 этаж: комнаты №№12-2б, 14а,15а; 5 этаж: комнаты 1-4б, 5а,5б,6а,7а,44а;	Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, ул. Комсомольская, д.84А.	63:09:0301140:0:17/1	6492,4
2	Нежилое помещение, состоящее из комнат №№ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 (здание лит.А, 1 этаж), общей площадью 298, 70 (двести девяносто восемь целых семьдесят сотых) кв.м., расположенный по адресу: Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Комсомольская, д. 84А, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации	Нежилое помещение, состоящее из комнат №№ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 (здание лит.А, 1 этаж)	Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, ул. Комсомольская, д.84А.		298,7
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дальнейшей эксплуатации административного здания, общая площадь 3 437, 00 (три тысячи четыреста тридцать семь) кв.м., расположенный по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, ул. Комсомольская, д. 84 а.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дальнейшей эксплуатации административного здания	Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, ул. Комсомольская, д.84А.	63:09:0301140:0001	3437
4	Здание механической мастерской с АБК (лит. А8), общей площадью 1592,90 (одна тысяча пятьсот девяносто две целых девяносто сотых) кв.м., расположенный по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Северная, д. 27, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации	Здание (лит8)-механическая мастерская с АБК	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул. Северная, д.27.	63:09:0102158:026	1592,9

№	Наименование объекта оценки (в соответствии с договором на оценку)	Наименование по Свидетельству о государственной регистрации права	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м
5	Административно-бытовой корпус, этажность: 1, общей площадью 377,40 (триста семьдесят семь целых сорок сотых) кв.м., расположенный по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Северная, д. 27, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации	Административно-бытовой корпус	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул. Северная, д.27.		377,4
6	Залог земельного участка, принадлежащего ОАО «Автозаводстрой», категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под базу управления механизации электроснабжения и строительной техники, общая площадь 15 332 кв.м., кадастровый (или условный номер) 63:09:0102158:534, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул. Северная, 27	Земельный участок, категория земель:земли населенных пунктов, разрешенное использование под базу управления (механизации электроснабжения и строительной техники)	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул. Северная, д.27.	63:09:0102158:534	15332
7	Административно-бытовой корпус (лит. А), цех металлоконструкций (лит. А1), склад готовой продукции (лит. А2), общей площадью 4 586,90 (Четыре тысячи пятьсот восемьдесят шесть целых девяносто сотых) кв.м., расположенный по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул.Окраинная, 3, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации	Административно-бытовой корпус (лит.А), Цех металлоконструкций (лит. А1), Склад готовой продукции (лит.А2). Инвентарный номер 0001513	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул.Окраинная,3	63:09:000000:0000(0)//1:00015 13:А.А1, А2//0065:11:1063:003:0: 0	4586,9
8	Цех сантехнических и вентзаготовок, общей площадью 1760,90 (Одна тысяча семьсот шестьдесят целых девяносто сотых) кв.м., расположенный по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Окраинная, д. 3, строение 1, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации	Цех сантехнических и вентзаготовок, литера А3, Инв. №0001513	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул.Окраинная,д. 3, строение 1	63:09:000000:0000(0)//1:00015 13:А3/ /0065:11:1063:003:0:1	1760,9
9	Арматурный цех, общей площадью 1209,00 (Одна тысяча двести девять целых ноль сотых) кв.м., расположенный по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Окраинная, д. 3, строение 2, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации	Арматурный цех, литера А4	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул.Окраинная,д. 3, строение 2	63:09:000000:0000(0)//1:00015 13:А4 //0065:11:1063:003:0:2	1209

№	Наименование объекта оценки (в соответствии с договором на оценку)	Наименование по Свидетельству о государственной регистрации права	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м
10	Открытый материальный склад, общей площадью 2437,50 (Две тысячи четыреста тридцать семь целых пятьдесят сотых) кв.м., расположенный по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, северо-западнее здания, имеющего адрес: ул. Окраинная, д. 3, строение 1, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации	Открытый материальный склад. Сооружение., литера С	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, северо-западнее здания, имеющего адрес: ул.Окраинная, д.3 строение 1	63-63-09/053/2009-644	2437,5

Сведения о балансовой стоимости оценщику не предоставлены.

6.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Результаты затратного подхода

Номер п/п	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб	Итого за базу, руб
4	Здание (лит8)-механическая мастерская с АБК	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул. Северная, д.27.	1592,9	12 397 402	29 861 876
5	Административно-бытовой корпус	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул. Северная, д.27.	377,4	4 286 462	
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование под базу управления (механизации электроснабжения и строительной техники)	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул. Северная, д.27.	15332	13 178 012	
7	Административно-бытовой корпус (литА), Цех металлоконструкций (лит. А1), Склад готовой продукции (лит.А2). Инвентарный номер 0001513	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул.Окраинная,3	4586,9	32 280 346	51 249 296
8	Цех сантехнических и вентзаготовок, литера А3, Инв. №0001513	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул.Окраинная,д. 3, строение 1	1760,9	11 898 208	
9	Арматурный цех, литера А4	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул.Окраинная,д. 3, строение 2	1209	7 070 742	
10	Открытый материальный склад. Сооружение., литера С	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, северо-западнее здания, имеющего адрес: ул.Окраинная, д.3 строение 1	2437,5	2 916 152	

Результаты сравнительного подхода

№	Наименование	Адрес	Стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб
1	Административное (Лит.А), назначение : Нежилое помещение, общая площадь 6492,4 кв.м, этаж-1,1,2,3,4,5, номера на поэтажном плане -1этаж: комнаты №№1-42,7а,21а,39а,39б; 1 этаж №№15-36,23а,39а,40-46; 2 этаж: комнаты №№1-24,5а,26-43,41а; 3 этаж: комнаты №№1-42,1а,1б,2а,2б, 18а,20а,20б,40а,40б; 4 этаж: комнаты №№12-26, 14а,15а; 5 этаж: комнаты 1-46, 5а,5б,6а,7а,44а;	Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, ул. Комсомольская, д.84А.	98 882 627
2	Нежилое помещение, состоящее из комнат №№ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 (здание лит.А, 1 этаж)		6 520 844
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дальнейшей эксплуатации административного здания		6 615 780
4	Здание (лит8)-механическая мастерская с АБК	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул. Северная, д.27..	31 536 938
5	Административно-бытовой корпус		
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование под базу управления (механизации электроснабжения и строительной техники)		
7	Административно-бытовой корпус (литА), Цех металлоконструкций (лит. А1), Склад готовой продукции (лит.А2). Инвентарный номер 0001513	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул.Окраинная,3	61 400 092
8	Цех сантехнических и вентзаготовок, литера А3, Инв. №0001513	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул.Окраинная, д. 3, строение 1	
9	Арматурный цех, литера А4	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул.Окраинная, д. 3, строение 2	

Результаты доходного подхода

№	Наименование	Адрес	Стоимость, рассчитанная доходным подходом (с учетом земли), руб
1	Административное (Лит.А), назначение : Нежилое помещение, общая площадь 6492,4 кв.м, этаж-1,1,2,3,4,5, номера на поэтажном плане -1этаж: комнаты №№1-42,7а,21а,39а,39б; 1 этаж №№15-36,23а,39а,40-46; 2 этаж: комнаты №№1-24,5а,26-43,41а; 3 этаж: комнаты №№1-42,1а,1б,2а,2б, 18а,20а,20б,40а,40б; 4 этаж: комнаты №№12-26, 14а,15а; 5 этаж: комнаты 1-46, 5а,5б,6а,7а,44а;	Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, ул. Комсомольская, д.84А.	108 762 381
2	Нежилое помещение, состоящее из комнат №№ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 (здание лит.А, 1 этаж)		7 879 944

6.3. Результаты оценки

№	Наименование	Адрес	Рыночная стоимость, руб.(в том числе НДС)
1	Административное (Лит.А), назначение : Нежилое помещение, общая площадь 6492,4 кв.м, этаж-1,1,2,3,4,5, номера на поэтажном плане -1этаж: комнаты №№1-42,7а,21а,39а,39б; 1 этаж №№15-36,23а,39а,40-46; 2 этаж: комнаты №№1-24,5а,26-43,41а; 3 этаж: комнаты №№1-42,1а,1б,2а,2б,18а,20а,20б,40а,40б; 4 этаж: комнаты №№12-26,14а,15а; 5 этаж: комнаты 1-46, 5а,5б,6а,7а,44а;	Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, ул. Комсомольская, д.84А.	101 000 000
2	Нежилое помещение, состоящее из комнат №№ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 (здание лит.А, 1 этаж)	Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, ул. Комсомольская, д.84А.	6 660 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дальнейшей эксплуатации административного здания	Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, ул. Комсомольская, д.84А.	6 600 000
4	Здание (лит8)-механическая мастерская с АБК	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул. Северная, д.27.	13 600 000
5	Административно-бытовой корпус	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул. Северная, д.27.	4 700 000
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование под базу управления (механизации электроснабжения и строительной техники)	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул. Северная, д.27.	13 200 000
7	Административно-бытовой корпус (литА), Цех металлоконструкций (лит. А1), Склад готовой продукции (лит.А2). Инвентарный номер 0001513	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул.Окраинная,3	38 700 000
8	Цех сантехнических и вентзаготовок, литера А3, Инв. №0001513	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул. Окраинная,д. 3, строение 1	14 300 000
9	Арматурный цех, литера А4	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул.Окраинная,д. 3, строение 2	8 500 000
10	Открытый материальный склад. Сооружение., литера С	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, серо-западнее здания, имеющего адрес: ул. Окраинная, д.3 строение 1	2 920 000
			210 180 0000

Земельные участки НДС не облагаются.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета (закон №135ФЗ)

6.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) в целях, отличающихся от цели проведения оценочных работ.

Итоговая величина стоимости, содержащаяся в Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости к какой-либо части объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.

6.5. Содержание и объемы работ, используемых для проведения оценки

Проведение оценки включало в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки:
 - а) установление количественных и качественных характеристик объекта оценки: правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта правами иных лиц; информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
 - б) анализ рынка, к которому относится объект оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке.

6.6. Основные термины и принципы оценки, используемые в Отчете

Объект оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

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

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

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.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Стоимость восстановления имущества - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологии, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения имущества - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах на дату оценки, с учетом износа объекта оценки.

Износ имущества - снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Физический износ имущества - потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.

Неустранимый износ имущества - износ имущества, который не может быть устранен либо устранение которого не является экономически оправданным.

Устранимый износ имущества - износ имущества, который может быть устранен, либо устранение которого является экономически оправданным.

Экономический износ имущества - износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Функциональный износ имущества - потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий.

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Оценщик - физическое лицо, обладающее профессиональными знаниями в области оценочной деятельности и состоящее в саморегулируемой организации оценщиков.

Исполнитель - юридическое лицо, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

Идентификация - сопоставление качественных и количественных характеристик объекта, указанного в Задании на оценку, с юридическими и техническими документами, предоставленными Заказчиком, в результате которого оценщик делает вывод о том, что данный объект является подлинным объектом оценки.

6.7. Данные, использованные при проведении оценки.

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ

<u>Документы / данные</u>	<u>Источник получения</u>
<u>Правоустанавливающие документы:</u>	Заказчик оценки
<u>Правоудостоверяющие документы:</u>	Заказчик оценки
<u>Кадастровые и технические паспорта</u>	Заказчик оценки
<u>Данные о ценах предложения по объектам-аналогам:</u>	Ресурсы сети Интернет, 63.RU - https://www.avito.ru ; - http://angrafmk.ru ; - http://www.domofond.ru
<u>Аналитика рынка недвижимости:</u>	ИС «Центр»: 443041, г. Самара, ул. Арцыбушевская, 67, тел.(846)333-14-20, E-Mail: ISCentre@inbox.ru ; Ресурсы сети Интернет.
<u>Данные о рекомендуемых скидах на торг:</u>	Справочник оценщика недвижимости. (Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода) Авторы: Лейфер Л. А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Понаморев А.М., Шегурова Д.А Нижний Новгород, 2014

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен в Автозаводском и Центральном районе г. Тольятти Самарской области.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ГОРОДЕ

Таблица 4

Наименование населенного пункта	г. Тольятти
Численность населенного пункта	На 01.10.2015 г. численность постоянного населения городского округа Тольятти составила 714,1 тыс. чел. (на 01.01.2015 г. - 719,6 тыс. чел.). Убыль населения за отчетный период составила 5,5 тыс. чел.
Специализация	Городской округ Тольятти входит в десятку самых крупных промышленных центров в Российской Федерации и располагает большинством необходимых для своего развития ресурсов (природных, трудовых, производственных).
Средняя зарплата	Среднемесячная начисленная заработная плата работников крупных и средних предприятий городского округа Тольятти по итогам 9 месяцев 2015 года увеличилась по сравнению с аналогичным показателем 2014 года на 4,7 % и составила 28531,8 руб. Реальная заработная плата за январь-сентябрь относительно аналогичного периода прошлого года сократилась на 9,7 %.
Уровень занятости, безработицы	По итогам 9 месяцев 2015 года среднесписочная численность работающих на крупных и средних предприятиях городского округа Тольятти по сравнению с аналогичным показателем прошлого года уменьшилась на 7,4 % и составила 189,1 тыс. чел. В отчетном периоде на крупные и средние предприятия принято 30,8 тыс. работников; выбыло 37,6 тыс. чел. по различным причинам увольнения. Из общего числа выбывших работников 2,2 тыс. чел. уволено по причине сокращения штатов. Наиболее значительное сокращение персонала произошло на предприятиях обрабатывающих производств – на 13,4 %, по производству и распределению электроэнергии, газа и воды – на 13,3 %, в строительстве – на 8,1 %, на предприятиях транспорта и связи - на 6,1 %, в гостиницах и ресторанах – на 5,2 %. В области здравоохранения численность работников уменьшилась на 1,1 %. В 2015 году в городском округе Тольятти продолжается рост уровня регистрируемой безработицы в результате, проводимой с начала 2014 года, оптимизации численности персонала ОАО «АВТОВАЗ» и смежных с ним производств. Так, к концу сентября 2015 года он увеличился на 0,32 п.п. к уровню 2014 года и достиг 1,38 %. На конец сентября официально зарегистрированных безработных в центре занятости состояло 6,0 тыс. чел. Относительно прошлого года численность безработных выросла на 28,4 %.
Криминогенная обстановка	Среднероссийская
Экономическая активность	В январе-сентябре 2015 года наблюдалась положительная динамика инвестиционной деятельности предприятий и организаций городского округа Тольятти. В отчетном периоде на развитие экономики и социальной сферы за счёт всех источников финансирования по городскому округу Тольятти (по крупным и средним предприятиям) освоено 33 639,7 млн. руб. инвестиций в основной капитал, что больше, чем в январе - сентябре 2015 года на 42,0 % в сопоставимых ценах. Доля городского округа Тольятти в общем объеме инвестиций в основной капитал по Самарской области составила 22,8 % (в 1 полугодии 2015 года - 26,2 %). Городской округ Тольятти в рейтинге городских округов Самарской области за 9 месяцев 2015 года по показателю «Инвестиции в основной капитал на душу населения» занял 4 место и составил 460745 руб. на человека (в январе - сентябре 2014 года - занимал 5 место).
Жилищная политика	Объем строительных работ в январе – сентябре 2015 года (2,1 млрд. руб.) увеличился на 10,1 % относительно аналогичного периода 2014 года в сопоставимых ценах. В отчетном периоде наблюдается увеличение динамики ввода в действие жилых домов: Общий объем, введенного в эксплуатацию многоквартирного жилья, составил 149,2 тыс. кв. м, что на 82 % больше, чем в январе - сентябре 2014 года. Площадь квартир увеличилась в 2,3 раза и составила 116,8 тыс. кв. м (в январе — сентябре 2014 года — 51,2 тыс. кв. м). По сравнению с аналогичным периодом 2014 года, наблюдается увеличение на 5,4 % ввода в действие общей площади индивидуальных жилых домов до 32,5 тыс. кв. м.

Источники информации:

<http://www.tgl.ru/structure/department/itogovye-materialy-o-socialno-ekonomicheskom-razviti-i-gorodskogo-okruga-tolyatti/6722/>

Тольятти (до 1964 года Ставрополь) – город в Российской Федерации, является вторым по величине и значимости городом в Самарской области. В Тольятти также находятся муниципальные органы управления Ставропольского района Самарской области.

Основу промышленности городского округа составляют автомобилестроение (ОАО «АвтоВАЗ»), большая химия (синтетический каучук, минеральные удобрения, аммиак, полиамид, метанол и т.д.) и строительная индустрия.

Архитектурно-планировочная структура города формируется из 3 районов с входящими в городскую зону поселками Федоровка, Жигулевское море, Тракторный, Шлюзовой и Портовый: Комсомольского, Центрального и Автозаводского. Развитие каждого из них связано с определенным этапом развития градостроительной базы: Комсомольского – со строительством ГЭС, Центрального – с заводами северного промузла, Автозаводского – с ВАЗом.

Также в городе расположен автомобильный завод компании «ГМ-АвтоВАЗ», и множество предприятий по производству автомобильных комплектующих, крупнейшим из которых является «АвтоВАЗагрегат», кроме этого расположены заводы химической промышленности, цементного машиностроения, судоремонтно-механический, электротехнический.

Современный Тольятти разместился на площади 224 кв.км.

Три района Тольятти разделены лесным массивом, благодаря этому он раскинулся вдоль Волги на 48 км. Лес занимает 1/3 площади Тольятти – более 8 тысяч гектаров.

Тольятти — самый крупный город России, не являющийся столицей субъекта Федерации. Автозаводский район города — крупнейший в Поволжье район по численности населения (свыше 435 тысяч человек).

Основная часть населения занята в автомобильном производстве и сферах, связанных с обслуживанием автомобилей.

Тольятти является крупным узлом железнодорожного, автомобильного, речного и воздушного транспорта. В силу своего положения этот населенный пункт обладает большими потенциальными возможностями развития из-за наличия свободных территорий, а также развитой транспортной инфраструктуры. С другой стороны, город как бы находится в «мешке» из-за крупной преграды, которую представляет собой Куйбышевское водохранилище, которое разделяет западную и восточную части области.

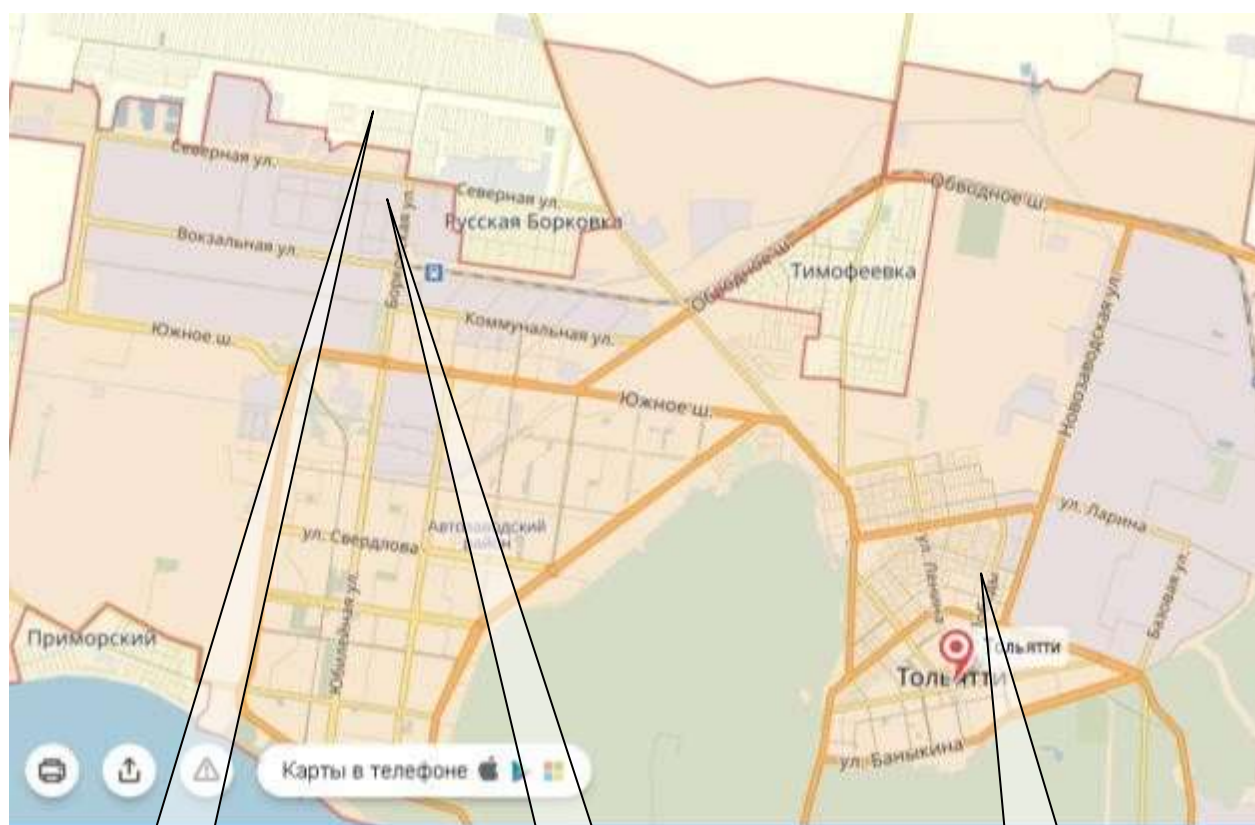
Внешние транспортные связи города обеспечиваются двумя автовокзалами (в Центральном районе и Автозаводском), крупными железнодорожными станциями (грузовой и пассажирской), речным портом Тольятти (расположенным в акватории Куйбышевского гидроузла) и международным аэропортом «Курумоч». В юго-восточной части города, через Комсомольский район проходит магистральная федеральная автодорога Москва – Самара – Уфа – Челябинск (М-5) «Урал». Эта автодорога является важнейшей широтной связью на путях от Центрального района европейской части страны в направлении на восточные районы: Поволжье, Урал, Сибирь и Дальний восток. Тольятти является одним из крупнейших промышленно-деловых центров Поволжья.

Объекты оценки расположены по трем различным адресам:

- 1) Центральный район, ул. Комсомольская 84а
- 2) Автозаводской район, ул. Северная 27
- 3) Автозаводской район, ул. Окраинная 3

КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Схема 1



Местонахождение
Объекта оценки
ул. Окраинная 3

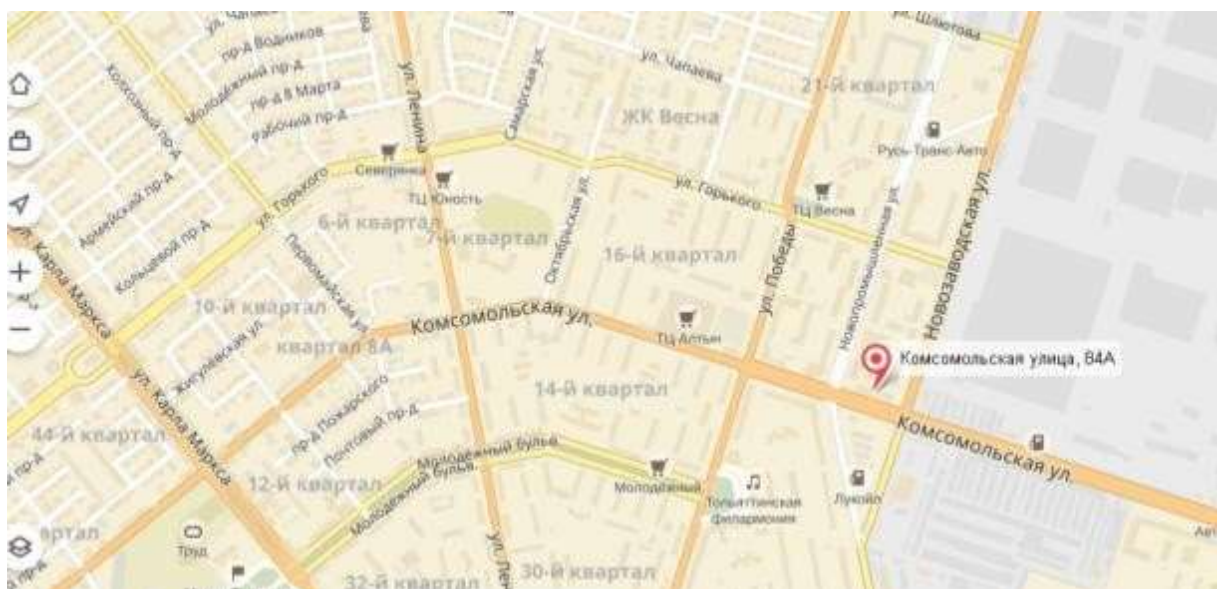
Местонахождение
Объекта оценки,
ул. Северная 27

Местонахождение
Объекта оценки, ул.
Комсомольская 84а

Описание объектов по адресу: Центральный район, ул. Комсомольская 84а

Схема 2

Схема расположения объекта оценки, расположенного по адресу ул. Комсомольская 84 А



Сведения о земельном участке

Публичная кадастровая карта

Участок: 63:09:0301140:0001

Земельные участки

1. 63:09:0301140:1
Самарская обл., г. Тольятти, р-н Центральный, ул. Комсомольская, дом 84-А

План 3D → План 2D ± Поиск границ объекта →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Вид номера:	63:09:0301140:1
Вид участка:	63:09:0301140
Статус:	Решен земельный
Адрес:	Самарская обл., г. Тольятти, р-н Центральный, ул. Комсомольская, дом 84-А
Вид права на земельный участок:	Земельный участок в собственности
Форм собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	22 300 520,00 руб.
Условно-кадастровая стоимость:	3 457 кв. м.
Разрешенное использование:	Для объектов общепольного назначения
Имеются ли обременения:	Для деятельности по эксплуатации административных зданий (код № 08-01)
Кадастровый номер:	

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ ПО АДРЕСУ УЛ. КОМСОМОЛЬСКАЯ 84А.

Объекты оценки по данному адресу:

- 1) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дальнейшей эксплуатации административного здания, общая площадь 3 437 кв.м.,
- 2) Административное (лит. А), назначение: Нежилое помещение, общая площадь 6492,40 кв.м.,
- 3) Нежилое помещение, состоящее из комнат №№ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 (здание лит.А, 1 этаж), общей площадью 298, 70 кв.м.,

ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель	Описание
Адрес (по свидетельству о государственной регистрации права)	Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, ул. Комсомольская ,д.84А
Представленные для идентификации документы	Свидетельство государственной регистрации права Серия 63-АИ №073376 от 19 июля 2012года., Кадастровый паспорт: 09-4-8/07-01647 от 7 марта 2007года
Кадастровый номер	63:09:0301140:0001
Площадь участка, кв. м	3437
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для дальнейшей эксплуатации административного здания
Форма участка	Близкая к прямоугольной
Кадастровая стоимость (по данным публичной кадастровой карты), руб.	22 308 359,68
Вид права на дату оценки	Собственность
Ограничения (обременения) права (согласно свидетельству о государственной регистрации права)	В залоге у ПО Сбербанк
Текущее использование участка	Под административным зданием

Сведения о частях земельного участка и обременениях

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь, кв. м	Характеристика части
1	1		Выполнение обязательств по соблюдению норм и правил в охранных зонах и коридорах инженерных коммуникаций в соответствии с действующим законодательством.

ХАРАКТЕРИСТИКА ПОМЕЩЕНИЯ: АДМИНИСТРАТИВНОЕ (ЛИТ. А), НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 6492,40 КВ.М.

Наименование объекта	Административное (Лит.А), назначение : Нежилое помещение, общая площадь 6492,4 кв.м, этаж-1,1,2,3,4,5, номера на поэтажном плане -1этаж: комнаты №№1-42,7а,21а,39а,39б; 1 этаж №№15-36,23а,39а,40-46; 2 этаж: комнаты №№1-24,5а,26-43,41а; 3 этаж: комнаты №№1-42,1а,1б,2а,2б, 18а,20а,20б,40а,40б; 4 этаж: комнаты №№12-26, 14а,15а; 5 этаж: комнаты 1-46, 5а,5б,6а,7а,44а;
Адрес	Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, ул. Комсомольская, д.84А.
Кадастровый номер	63:09:0301140:0:17/1
Представленные для идентификации документы	Свидетельство государственной регистрации права Серия 63-АЕ №419386 от 18 февраля 2011 года., Кадастровый паспорт помещения от 28.02.2011

	Технический паспорт: Муниципальное предприятие городского округа Тольятти "Инвентаризатор" от 01.01.1999 года, инв. №6245	
Общая площадь, кв. м	6492,4 кв.м.	
Группа капитальности	1	
Этажность	5 этажей и подвал	
Год постройки	1990	
Строительный объем	21831+3975+77+97=25980куб.м	
Площадь подвала	1198 кв.м.	
Площадь объекта, без учета площади подвала	5294,4 кв.м.	
Площадь 1 этажа	809,4 кв.м.	
Техническое состояние	Удовлетворительное	
Текущее использование	По назначению.	
Характеристики конструктивных элементов		
Конструктивный элемент	Материал	Состояние
Фундаменты	Ж/бетонный	Удовлетворительное
Наружные и внутренние капитальные стены	Панельные, Кирпичные	Удовлетворительное
Стены, перегородки	гипсолитовые	Удовлетворительное
Перекрытия чердачные	Ж/бетонные плиты	Удовлетворительное
Перекрытия межэтажные	Ж/бетонные плиты	Удовлетворительное
Перекрытия подвальные	Ж/бетонные плиты	Удовлетворительное
Крыша, кровля	Рулонная	Удовлетворительное
Полы	Бетон, Линолеум, керамическая плитка	Удовлетворительное
Проемы	Оконные – пластиковые и деревянные стеклопакеты, дверные - пластиковые, деревянные, металлические остекленные	Удовлетворительное
Внутренняя отделка	Оклейка стен обоями, окраска стен, подвесной потолок, облицовка стен и пола в санузлах керамической плиткой	Удовлетворительное
Инженерные системы	Отопление (стальные трубы), электроосвещение (скрытая проводка), водоснабжение (стальные трубы), канализация(чугунные трубы), горячее водоснабжение(стальные трубы)	Удовлетворительное
Внешний вид	Типовой	

**ХАРАКТЕРИСТИКА ПОМЕЩЕНИЯ:
НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, СОСТОЯЩЕЕ ИЗ КОМНАТ №№ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 (ЗДАНИЕ
ЛИТ.А, 1 ЭТАЖ), ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 298,7 КВ.М**

Наименование объекта	Нежилое помещение, состоящее из комнат №№ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 (здание лит. А, 1 этаж)
Адрес	Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, ул. Комсомольская, д.84А.
Кадастровый номер	63:09:0301140:0:17/2
Представленные для идентификации документы	Свидетельство государственной регистрации права Серия 63-АБ №042338 от 5 февраля 2004года. Технический паспорт: Муниципальное предприятие городского округа Тольятти "Инвентаризатор" от 01.01.1999 года, инв. №6245
Общая площадь, кв. м	298,7 кв.м.
Группа капитальности	1
Этажность	1этаж
Год постройки	1990
Техническое состояние	Удовлетворительное
Текущее использование	По назначению.
Характеристики конструктивных элементов	

Конструктивный элемент	Материал	Состояние
Фундаменты	Ж/бетонный	Удовлетворительное
Наружные и внутренние капитальные стены	Панельные, Кирпичные	Удовлетворительное
Стены, перегородки	гипсолитовые	Удовлетворительное
Перекрытия чердачные	Ж/бетонные плиты	Удовлетворительное
Перекрытия межэтажные	Ж/бетонные плиты	Удовлетворительное
Перекрытия подвальные	Ж/бетонные плиты	Удовлетворительное
Крыша, кровля	Рулонная	Удовлетворительное
Полы	Бетон, Линолеум, керамическая плитка	Удовлетворительное
Проемы	Оконные – пластиковые и деревянные стеклопакеты, дверные - пластиковые, деревянные, металлические остекленные	Удовлетворительное
Внутренняя отделка	Оклейка стен обоями, окраска стен, подвесной потолок, облицовка стен и пола в санузлах керамической плиткой	Удовлетворительное
Инженерные системы	Отопление (стальные трубы), электроосвещение (скрытая проводка), водоснабжение (стальные трубы), канализация(чугунные трубы), горячее водоснабжение(стальные трубы)	Удовлетворительное
Внешний вид	Типовой	

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ПО АДРЕСУ УЛ. КОМСОМОЛЬСКАЯ 84А



















Внешний вид здания, в котором расположены оцениваемые помещения.





Окружение





Перечень документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объектов

- 1) Свидетельство о государственной регистрации права Серия 63-АИ №073376 от 19 июля 2012года.
- 2) Свидетельство о государственной регистрации права Серия 63-АЕ №419386 от 18.02.2011 года (повторное, взамен свидетельства серия 63-АЕ №39959 от 07.02.2011 года)
- 3) Свидетельство о государственной регистрации права Серия 63-АБ №042338 от 5 февраля 2004года
- 4) Договор купли-продажи №211 от 21.11.2006года
- 5) Договор купли продажи недвижимого имущества №131 от 26.12.2003года
- 6) Договор купли продажи недвижимого имущества №132 от 26.12.2003года
- 7) Кадастровый паспорт земельного участка №63-00-102/12-58640 от 22.02.2012года
- 8) Технический паспорт. Муниципальное предприятие городского округа Тольятти "Инвентаризатор", инв.№6245.
- 9) Кадастровый паспорт помещения от 28.02.2011года
- 10) Технический паспорт. Муниципальное предприятие городского округа Тольятти "Инвентаризатор" от 14.06.2011года

Фактически объектом оценки является административное здание по указанному адресу с земельным участком, за исключением помещений первого этажа площадью 116,3 кв.м (комнаты 14,14а,37,38,39) и помещений 4 этажа площадью 299,8 кв.м.(комнаты 1-11)

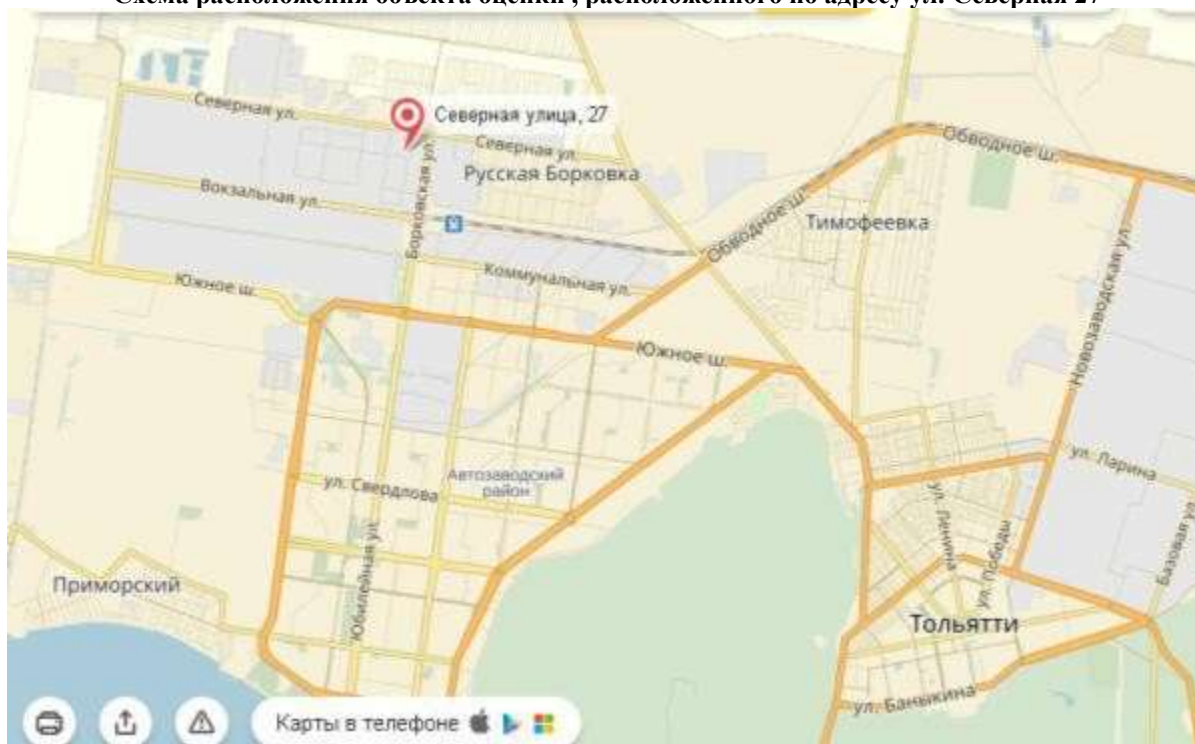
Транспортная доступность – хорошая, подъездные пути – асфальтированная дорога.

На основании осмотра и предоставленных документов, Оценщик сделал вывод о том, что представленный к оценке объект является подлинным объектом оценки.

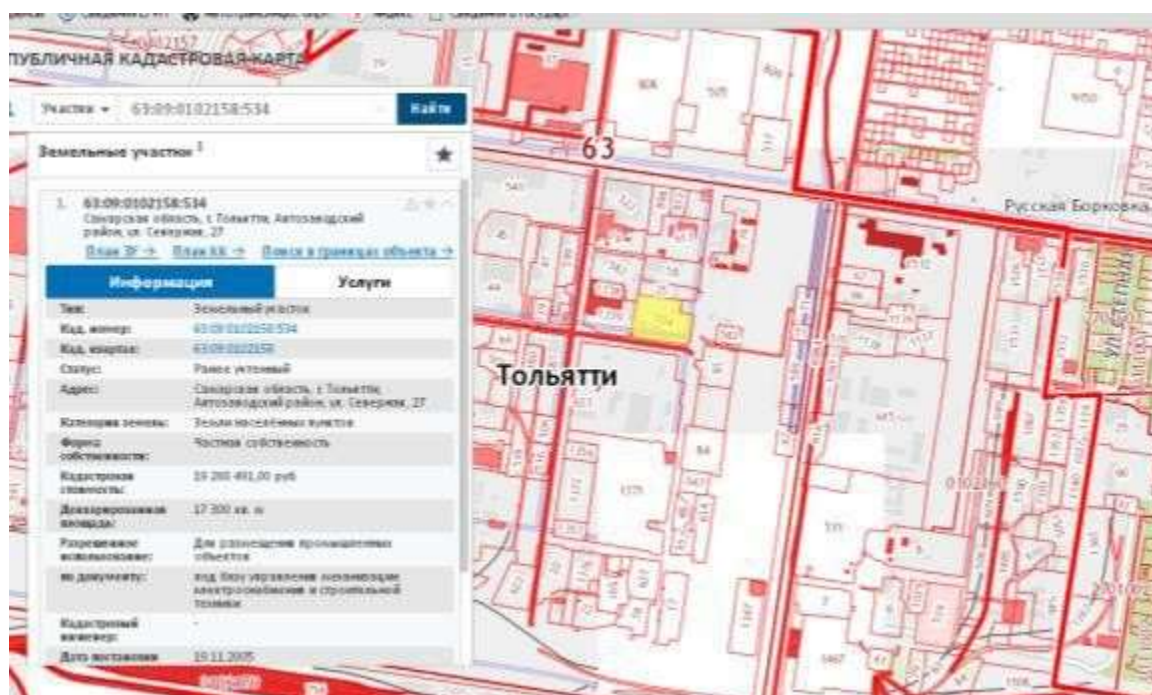
Описание объектов по адресу: Автозаводской район, ул. Северная 27

Схема 2

Схема расположения объекта оценки, расположенного по адресу ул. Северная 27



Сведения о земельном участке

**ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ ПО АДРЕСУ УЛ. СЕВЕРНАЯ 27**

Объекты оценки по данному адресу:

- 1) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование под базу управления (механизации электроснабжения и строительной техники)
- 2) Здание (лит8)-механическая мастерская с АБК
- 3) Административно-бытовой корпус

ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель	Описание
Адрес (по свидетельству о государственной регистрации права)	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской район, ул. Северная 27
Представленные для идентификации документы	Свидетельство государственной регистрации права Серия 63-АЗ №011310 от 28 апреля 2012 года., Кадастровый паспорт: 63-00-102/12-58640 от 22.02.2012года
Кадастровый номер	63:09:0102158:534
Площадь участка, кв. м	15332
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	под базу управления (механизации электроснабжения и строительной техники)
Форма участка	Близкая к прямоугольной
Кадастровая стоимость (по данным публичной кадастровой карты), руб.	19 268 491
Вид права на дату оценки	Собственность
Ограничения (обременения) права (согласно свидетельству о государственной регистрации права)	В залоге у ПО Сбербанк
Текущее использование участка	Под производственной базой

Сведения о частях земельного участка и обременениях			
Номер п/п	Учетный номер части	Площадь, кв. м	Характеристика части
1	1	482	Часть земельного участка занятая Административно-бытовым корпусом (литера А)
2	2	236	Часть земельного участка образованная в целях установления охранной зоны-охранная зона водопровода
3	3	1486	Часть земельного участка занятая нежилым зданием Механические мастерские с АБК (литера 8)
4	4	454	Часть земельного участка занятая нежилым зданием Склад, инвентарный номер 3932
5	5	453	Часть земельного участка занятая нежилым зданием Гараж, инвентарный номер 3932
6	6	476	Часть земельного участка образованная в целях установления охранной зоны-охранная зона напорной канализации-охранная зона тепловых сетей, охранная зона ЛЭП 1-20кВ
7	7	1469	Часть земельного участка образованная в целях установления охранной зоны-охранная зона тепловых сетей

ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ: ЗДАНИЕ (ЛИТ8)-МЕХАНИЧЕСКАЯ МАСТЕРСКАЯ С АБК

Наименование объекта	Здание (лит8)-механическая мастерская с АБК	
Адрес	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской район, ул. Северная 27	
Кадастровый номер		
Представленные для идентификации документы	Серия 63-АБ №042385 от 29 января 2004года Технический паспорт. Муниципальное предприятие городского округа Тольятти "Инвентаризатор"	
Общая площадь, кв. м	1592,9 кв.м.	
Группа капитальности	1	
Этажность	1 (часть площади 2 этажа)	
Год постройки	1990	
Строительный объем	8200+1635=9835 куб.м	
Техническое состояние	Несущие конструкции в удовлетворительном состоянии, отделка и коммуникации в неудовлетворительном состоянии	
Текущее использование	Не используется	
<i>Характеристики конструктивных элементов</i>		
Конструктивный элемент	Материал	Состояние
Фундаменты	Ж/бетонные блоки	Удовлетворительное
Наружные и внутренние капитальные стены	ж/б каркас, ж/б панели	Удовлетворительное
Стены, перегородки	кирпичные	Удовлетворительное
Перекрытия чердачные	Ж/бетонные плиты	Удовлетворительное
Перекрытия межэтажные		
Перекрытия подвальные		
Крыша, кровля	Рулонная	Удовлетворительное
Полы	Бетон, Линолеум, керамическая плитка	Удовлетворительное
Проемы	Оконные – 2 створные, дверные – металлические ворота	Удовлетворительное
Внутренняя отделка	Окраска, в санузлах керамическая. плитка	Удовлетворительное
Инженерные системы	Отопление (стальные трубы), электроосвещение (скрытая проводка), водоснабжение (стальные трубы), канализация(чугунные трубы),	Удовлетворительное
Внешний вид	Типовой	

ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ: АДМИНИСТРАТИВНО-БЫТОВОЙ КОРПУС

Наименование объекта	Административно-бытовой корпус (литера А)	
Адрес	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской район, ул. Северная 27	
Кадастровый номер		
Представленные для идентификации документы	Свидетельство государственной регистрации права Серия 63-АБ №042500 от 05.02.2004 года Технический паспорт: Муниципальное предприятие городского округа Тольятти "Инвентаризатор"	
Общая площадь, кв. м	377,4 кв.м.	
Группа капитальности	1	
Этажность	1этаж	
Год постройки	1980	
Техническое состояние	Несущие конструкции в удовлетворительном состоянии, отделка и коммуникации в неудовлетворительном состоянии	
Текущее использование	Не используется	
<i>Характеристики конструктивных элементов</i>		
Конструктивный элемент	Материал	Состояние
Фундаменты	Ж/бетонный	Удовлетворительное
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	Удовлетворительное
Стены, перегородки	Кирпичные	Удовлетворительное
Перекрытия чердачные	Ж/бетонные плиты	Удовлетворительное
Перекрытия межэтажные		
Перекрытия подвальные		
Крыша, кровля	Рулонная	Не удовлетворительное
Полы	Бетон, Линолеум, керамическая плитка	Не удовлетворительное
Проемы	Оконные – двойные створные, дверные - филенчатые	Не удовлетворительное
Внутренняя отделка	Оклейка стен обоями, окраска стен,	Не удовлетворительное
Инженерные системы	Отопление (стальные трубы), электроосвещение (скрытая проводка), водоснабжение (стальные трубы), канализация(чугунные трубы)	Не удовлетворительное
Внешний вид	Типовой	

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ПО АДРЕСУ УЛ. СЕВЕРНАЯ 27

Земельный участок, площадью 15 332 кв.м.





Здание: Механическая мастерская с АБК

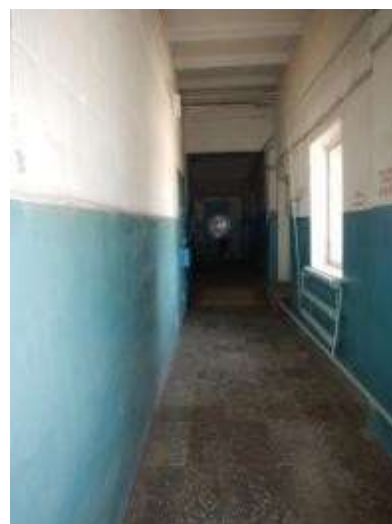








Административно-бытовой корпус





Прочие здания, расположенные на земельном участке(не являются объектами оценки).





Перечень документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объектов

- 1) Свидетельство о государственной регистрации права Серия 63-АЗ №011310 от 28.04.2012года
- 2) Свидетельство о государственной регистрации права Серия 63-АБ №042385 от 29 января 2004года
- 3) Свидетельство о государственной регистрации права Серия 63-АБ №042500 от 05.02.2004 года
- 4) Договор купли-продажи №1070 находящегося в государственной собственности земельного участка от 30.03.2012 года
- 5) Договор купли продажи недвижимого имущества №131 от 26.12.2003года
- 5) Договор купли продажи недвижимого имущества №138 от 26.12.2003года
- 6) Договор купли-продажи недвижимого имущества №137 от 06.12.2003года
- 7) Кадастровый паспорт земельного участка №63-00-102/12-58640 от 22.02.2012года от 28.02.2011года

8) Технический паспорт. Муниципальное предприятие городского округа Тольятти "Инвентаризатор" от 14.06.2011года

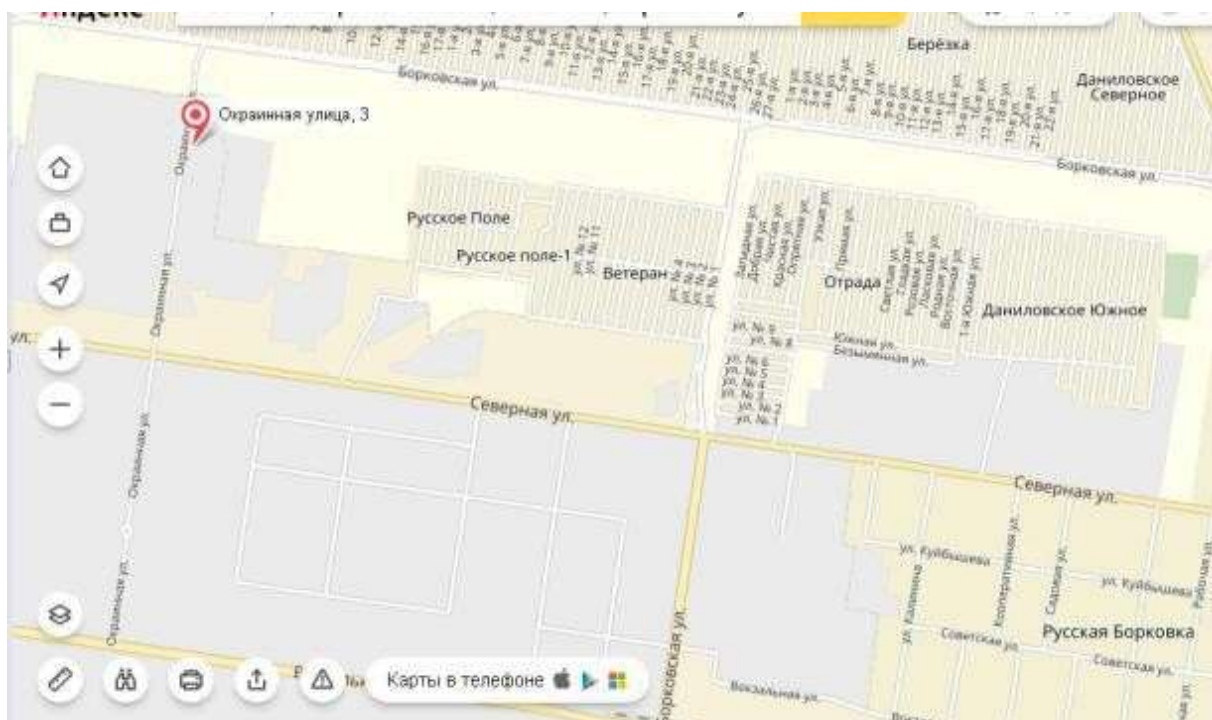
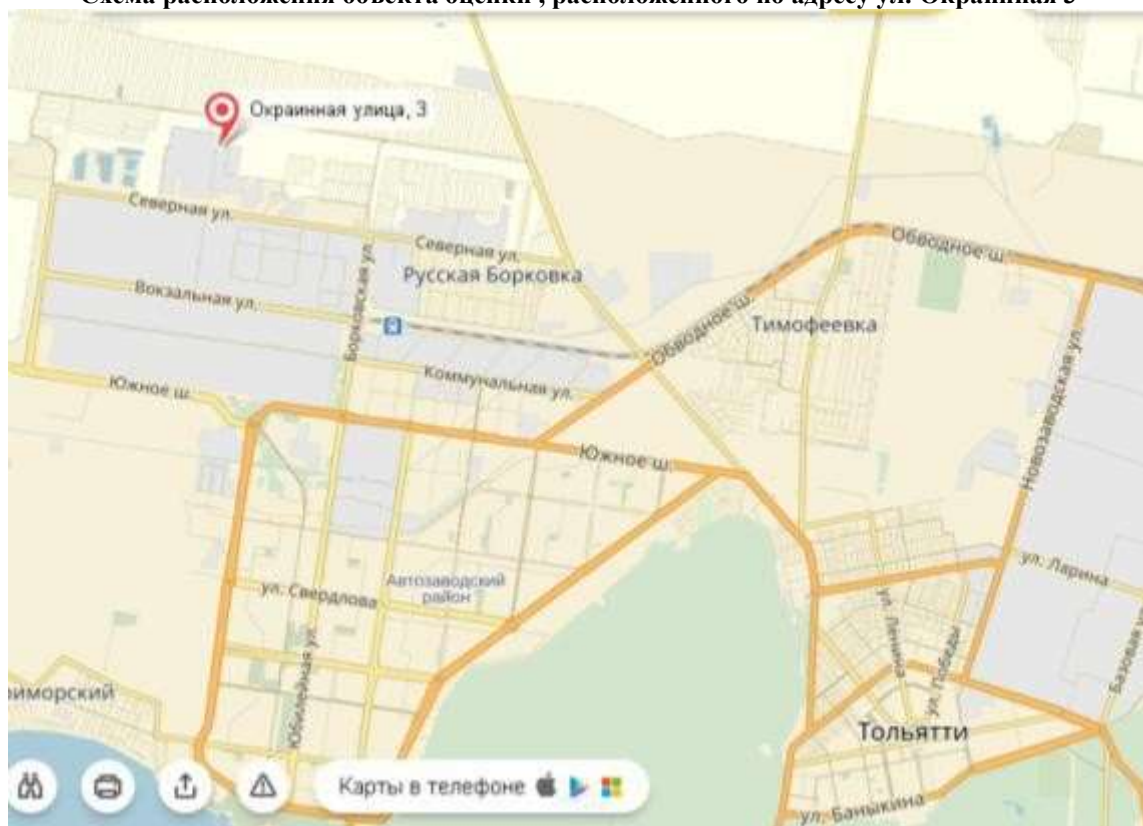
9) Технический паспорт. Муниципальное предприятие городского округа Тольятти "Инвентаризатор"

Транспортная доступность – хорошая, подъездные пути – асфальтированная дорога. На основании осмотра и предоставленных документов, Оценщик сделал вывод о том, что представленный к оценке объект является подлинным объектом оценки.

На оцениваемом земельном участке расположены здания (Склад, Гараж), которые не являются объектами оценки

Описание объектов по адресу: Автозаводской район, ул. Окраинная 3

Схема расположения объекта оценки , расположенного по адресу ул. Окраинная 3



ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ ПО АДРЕСУ УЛ. ОКРАИННАЯ 3

Объекты оценки по данному адресу:

- 1) Административно-бытовой корпус (лит.А), Цех металлоконструкций (лит. А1), Склад готовой продукции (лит.А2). Инвентарный номер 0001513
- 2) Цех сантехнических и вентзаготовок, литера А3, Инв. №0001513
- 3) Арматурный цех, литера А4
- 4) Открытый материальный склад. Сооружение., литера С

Собственник оцениваемых объектов, не обладает правами на земельный участок, на котором расположены объекты оценки. Земельный участок не оценивается

ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ: АДМИНИСТРАТИВНО-БЫТОВОЙ КОРПУС (ЛИТ.А), ЦЕХ МЕТАЛЛОКОНСТРУКЦИЙ (ЛИТ. А1), СКЛАД ГОТОВОЙ ПРОДУКЦИИ (ЛИТ.А2).

Наименование объекта	Административно-бытовой корпус (лит.А), Цех металлоконструкций (лит. А1), Склад готовой продукции (лит.А2). Инвентарный номер 0001513
Адрес	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской район, ул. Крайняя, 3
Кадастровый номер	63:09:000000:0000(0)//1:0001513:А.А1, А2//0065:11:1063:003:0:0
Представленные для идентификации документы	Серия 63-АБ №042386 от 30 января 2004 года. Технический паспорт . Муниципальное предприятие городского округа Тольятти "Инвентаризатор" от 11.02.2011года. Инвентарный номер 0001513
Общая площадь, кв. м	4586,9 кв.м.

Административно-бытовой корпус (лит.А)

Группа капитальности	1	
Этажность	4	
Подземных этажей	0	
Год постройки	1995	
Строительный объем	5731+190=5920 куб.м.	
Техническое состояние	Удовлетворительное	
Текущее использование	Не используется	
Характеристики конструктивных элементов		
Конструктивный элемент	Материал	Состояние
Фундаменты	Ж/бетонные блоки	Удовлетворительное
Наружные и внутренние капитальные стены	ж/б панели	Удовлетворительное
Стены, перегородки	кирпичные	Удовлетворительное
Перекрытия чердачные	Ж/бетонные плиты	Удовлетворительное
Перекрытия межэтажные	Ж/бетонные плиты	
Перекрытия подвальные		
Крыша, кровля	Рулонная	Удовлетворительное
Полы	Бетон, Линолеум, керамическая плитка	Удовлетворительное
Проемы	Оконные – двойные створные, двери филленчатые	Удовлетворительное
Внутренняя отделка	Штукатурка, обои, побелка, окраска, в санузлах керамическая плитка	Удовлетворительное
Инженерные системы	Отопление (стальные трубы), электроосвещение (скрытая проводка), водоснабжение (стальные трубы), канализация(чугунные трубы),	Удовлетворительное
Внешний вид	Типовой	

Цех металлоконструкций (лит. А1),

Группа капитальности	1	
Этажность	1	
Год постройки	1995	
Строительный объем	23018 куб.м.	
Техническое состояние	Удовлетворительное	
Текущее использование	Не используется	
Характеристики конструктивных элементов		
Конструктивный элемент	Материал	Состояние
Фундаменты	Сборные ж/б блоки	Удовлетворительное
Наружные и внутренние капитальные стены	ж/б панели	Удовлетворительное
Стены, перегородки		Удовлетворительное
Перекрытия чердачные	Металлические	Удовлетворительное
Перекрытия межэтажные		
Перекрытия подвальные		
Крыша, кровля	Рулонная	Удовлетворительное
Полы	Бетон	Удовлетворительное
Проемы	Оконные – двойные створные, дверные – филленчатые, металлические	Не удовлетворительное
Внутренняя отделка	Штукатурка, побелка	Не удовлетворительное
Инженерные системы	Отопление (стальные трубы), электроосвещение водоснабжение (стальные трубы), канализация(чугунные трубы)	Не удовлетворительное
Внешний вид	Типовой	

Склад готовой продукции (лит. А2)

Группа капитальности	1	
Этажность	1	
Год постройки	1995	
Строительный объем	6056 куб.м.	
Техническое состояние	Удовлетворительное	
Текущее использование	Не используется	
Характеристики конструктивных элементов		
Конструктивный элемент	Материал	Состояние
Фундаменты	Сборные ж/б блоки	Удовлетворительное
Наружные и внутренние капитальные стены	Металлические	Удовлетворительное
Стены, перегородки		Удовлетворительное
Перекрытия чердачные	Металлические	Удовлетворительное
Перекрытия межэтажные		
Перекрытия подвальные		
Крыша, кровля	Металлическая	Удовлетворительное
Полы	Бетон	Удовлетворительное
Проемы	Оконные – двойные створные, дверные – металлические ворота	Не удовлетворительное
Внутренняя отделка	окраска	Не удовлетворительное
Инженерные системы	Отопление (стальные трубы), электроосвещение	Не удовлетворительное
Внешний вид	Типовой	

ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ: ЦЕХ САНТЕХНИЧЕСКИХ И ВЕНТЗАГОТОВОК, ЛИТЕРА А3,

Наименование объекта	Цех сантехнических и вентзаготовок, литера А3, Инв. №0001513	
Адрес	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской район, ул. Окраинная 3, строение 1	
Кадастровый номер	63:09:000000:0000(0)/1:0001513:А3//0065:11:1063:003:0:1	
Представленные для идентификации документы	Серия 63-АВ №197877 от 17.10.2006года Технический паспорт. Муниципальное предприятие городского округа Тольятти "Инвентаризатор" от 11.02.2011года. Инвентарный номер 3591	
Общая площадь, кв. м	1760,9 кв.м.	
Группа капитальности	1	
Этажность	1	
Год постройки	1997	
Строительный объем	15974 куб.м	
Техническое состояние	в удовлетворительном состоянии	
Текущее использование	Не используется	
Характеристики конструктивных элементов		
Конструктивный элемент	Материал	Состояние
Фундаменты	Сборные ж/б блоки	Удовлетворительное
Наружные и внутренние капитальные стены	ж/б панели	Удовлетворительное
Стены, перегородки	кирпичные	Удовлетворительное
Перекрытия чердачные	Металлические	Удовлетворительное
Перекрытия межэтажные		
Перекрытия подвальные		
Крыша, кровля	Рулонная	Удовлетворительное
Полы	Бетон,	Удовлетворительное
Проемы	Оконные – двойные створные, дверные – филенчатые	Удовлетворительное
Внутренняя отделка	Штукатурка, побелка	Удовлетворительное
Инженерные системы	Отопление (стальные трубы), электроосвещение (скрытая проводка), водоснабжение (стальные трубы), канализация(чугунные трубы),	Удовлетворительное
Внешний вид	Типовой	

ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ: АРМАТУРНЫЙ ЦЕХ, ЛИТЕРА А4

Наименование объекта	Арматурный цех, литера А4	
Адрес	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул.Окраинная д. 3, строение 2	
Кадастровый номер	63:09:000000:0000(0)/1:0001513:А4//0065:11:1063:003:0:2	
Представленные для идентификации документы	Серия 63-АВ №197876 от 17.10.2006года . Технический паспорт Муниципальное предприятие городского округа Тольятти "Инвентаризатор" от 11.02.2011года. Инвентарный номер 3592	
Общая площадь, кв. м	1209,00 кв.м.	
Группа капитальности	1	
Этажность	1	
Год постройки	1997	
Строительный объем	11395 куб.м	
Техническое состояние	в удовлетворительном состоянии	
Текущее использование	Не используется	
Характеристики конструктивных элементов		
Конструктивный элемент	Материал	Состояние
Фундаменты	Сборные ж/б блоки	Удовлетворительное

Наружные и внутренние капитальные стены	ж/б панели	Удовлетворительное
Стены, перегородки	кирпичные	Удовлетворительное
Перекрытия чердачные	Металлические	Удовлетворительное
Перекрытия межэтажные		
Перекрытия подвальные		
Крыша, кровля	Рулонная	Удовлетворительное
Полы	Бетон,	Удовлетворительное
Проемы	Оконные – двойные деревянные, дверные – филенчатые	Удовлетворительное
Внутренняя отделка	Штукатурка, побелка	Удовлетворительное
Инженерные системы	Отопление (стальные трубы), электроосвещение водоснабжение (стальные трубы), канализация(чугунные трубы),	Удовлетворительное
Внешний вид	Типовой	

ХАРАКТЕРИСТИКА СООРУЖЕНИЯ: ОТКРЫТЫЙ МАТЕРИАЛЬНЫЙ СКЛАД. СООРУЖЕНИЕ., ЛИТЕРА С

Наименование объекта	Открытый материальный склад. Сооружение., литера С
Адрес	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, северо-западнее здания, имеющего адрес: ул.Окраинная, д.3 строение 1
Кадастровый номер	63-63-09/053/2009-644
Представленные для идентификации документы	Серия 63-АД №240032 от 23.10.2009года. Технический паспорт Муниципальное предприятие городского округа Тольятти "Инвентаризатор" Инв. №1000408
Общая площадь, кв. м	2437,5 кв.м.
Год постройки	1997
Техническое состояние	Удовлетворительное
Текущее использование	Не используется

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ПО АДРЕСУ УЛ. ОКРАИННАЯ 3

Административно-бытовой корпус (литА), Цех металлоконструкций (лит. А1), Склад готовой продукции (лит.А2). Инвентарный номер 0001513

Внешний вид Административно-бытового корпуса (литА),



Внешний вид Цеха металлоконструкций (лит. А1),



Внешний вид Склада готовой продукции (лит. А2)



Общий вид помещений объекта

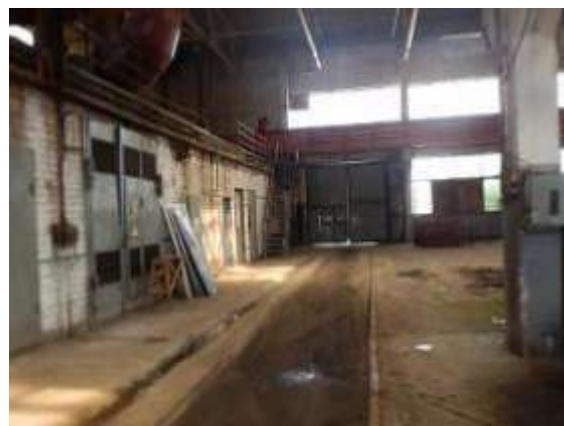






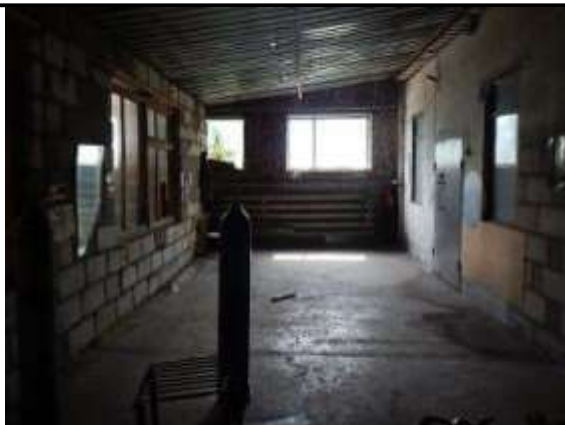
















Цех сантехнических и вентзаготовок, литера А3, Инв. №0001513



Арматурный цех, литера А4









Открытый материальный склад. Сооружение., литера С





Перечень документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объектов

- 1) Свидетельство о государственной регистрации права Серия 63-АВ №042386 от 30 января 2004 года
- 2) Свидетельство о государственной регистрации права Серия 63-АВ №197877 от 17.10.2006года
- 3) Свидетельство о государственной регистрации права Серия 63-АВ №197876 от 17.10.2006года
- 4) Свидетельство о государственной регистрации права Серия 63-АД №240032 от 23.10.2009года
- 5) Договор купли-продажи недвижимого имущества №134 от 26.12.2003года
- 6) Договор купли-продажи недвижимого имущества №135 от 26.12.2003года
- 7) Договор купли-продажи недвижимого имущества №136 от 26.12.2003года
- 8) Договор купли-продажи недвижимого имущества №81 от 08.10.2009 года
- 8) Технический паспорт . Муниципальное предприятие городского округа Тольятти "Инвентаризатор" от 11.02.2011года. Инвентарный номер 0001513
- 9) Технический паспорт . Муниципальное предприятие городского округа Тольятти "Инвентаризатор" от 11.02.2011года. Инвентарный номер 3591
- 10) Технический паспорт . Муниципальное предприятие городского округа Тольятти "Инвентаризатор" от 11.02.2011года. Инвентарный номер 3592
- 11) Технический паспорт на сооружение. Муниципальное предприятие городского округа Тольятти "Инвентаризатор" Инв. №1000408

Транспортная доступность – хорошая, подъездные пути – асфальтированная дорога. На основании осмотра и предоставленных документов, Оценщик сделал вывод о том, что представленный к оценке объект является подлинным объектом оценки.

Объекты оцениваются без земельного участка.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Прогнозы по стране

В России на следующий 2016 год, предположительно, произойдет падение потребительского спроса на недвижимость и уменьшение объемов строительства. Связано это с санкциями, политическим и экономическим кризисом.

Рынок недвижимости остается стабильным только за счет того, что люди вкладывают свои средства в жилье, так как оно относится к стабильным вложениям. Однако вскоре можно ожидать, что люди перестанут приобретать жилые метры, что окончательно ухудшит ситуацию. Падение спроса же ожидаемо из-за меньшей доступности ипотеки, нестабильности.

Прогнозируется спад продаж по ипотечному кредитованию примерно в половину. Особенно касается это первичного рынка. На вторичном рынке все останется более или менее стабильным, так как он считается более надежным.

Прогноз аналитиков свидетельствует, что в предстоящем году можно ждать падение спроса на недвижимость. Спрос упадет примерно на 30%. Некоторые предостерегают падение на 50%. Усугубить положение может тот факт, что ранее люди активно приобретали недвижимость, так как это было стабильным вложением. Сейчас же люди будут продавать квартиры, и застройщикам придется конкурировать еще и с частными продавцами.

Прогнозы риэлторов еще менее утешительны. Инвестиционный поток в недвижимость очень мал, а потому можно предсказывать обрушение рынка недвижимости. Риэлторы считают, что цены на жилые метры особо снижаться не будут.

Последние новости на эту тему сложно назвать точными, так как стабильности нет, грядет экономический кризис, и никто не знает, что будет далее. Кроме того, возросли волнения. Рынок недвижимости находится в затишье. Однако квартиры в мегаполисах продолжают покупать, а застройщики по-прежнему работают над своими проектами.

Можно сказать, что ситуация слишком нестабильна, чтобы давать конкретные прогнозы. Аналитиками предложены примерные пути развития ситуации, однако точно об обстановке на рынке недвижимости в 2016 году не знает никто. Ситуация зависит не только от действий застройщиков, но и от экономической ситуации и действий людей, купивших недвижимость или собирающихся ее купить.

<http://god2016.su/prognoz-cen-na-nedvizhimost-2016/>

Положение Самарской области в рамках ПФО (кратко).

В текущем году в условиях общей нестабильной макроэкономической обстановки, связанной с введением экономических санкций в отношении России, низким уровнем цен на нефть, курса рубля к иностранным валютам, ограничениями в привлечении кредитных ресурсов, социально-экономическая ситуация в Самарской области носит достаточно напряженный характер. Наряду с положительной динамикой развития промышленности, жилищного строительства по ряду отраслей экономики наблюдается спад. Действие негативных макроэкономических и геополитических факторов обусловило снижение внешнеторгового оборота Самарской области, повлияло на замедление развития инвестиционно-строительной сферы. Относительно высокий уровень инфляции привел к снижению реальных денежных доходов и реальной заработной платы населения, и, как следствие, потребительского спроса.

В 2015 году по большинству показателей, характеризующих уровень развития, Самарская область сохранила рейтинговые позиции 2014 года среди регионов Приволжского федерального округа. Вместе с тем Самарский регион занял первое место по объему импорта и вошел в тройку лидеров по размеру среднемесячной заработной платы. По объему экспорта, среднедушевому объему строительных работ и среднедушевому обороту розничной торговли Самарская область переместилась на 4-е место.

По динамике развития Самарская область поднялась вверх на четыре позиции по индексу промышленного производства и индексу физического объема платных услуг населению, на три позиции – по индексу потребительских цен на товары и услуги. Особо стоит отметить активное развитие жилищного сектора, по темпам роста которого Самарская область стала лидером среди регионов ПФО.

Однако ухудшились позиции по индексу производства валовой продукции сельского хозяйства, индексам физического объема инвестиций в основной капитал и строительных работ, реальной заработной плате, индексу физического объема оборота розничной торговли.

В целом в 2015 году развитие промышленного комплекса области будет определяться преимущественно динамикой внутреннего спроса. Продолжится реализация комплекса мероприятий по поддержке развития промышленного комплекса Самарской области, в том числе развитие кластерных образований, индустриальных парков, а также крупных инвестиционных проектов.

(Из документа «Итоги социально-экономического развития Самарской области за январь-август 2015 г. и ожидаемые итоги развития за 2015 г.»)

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ
ОБЪЕКТ**

1. Оцениваемые объекты предназначены для производственной деятельности. Объект по адресу ул. Комсомольская 84а-предназначен и используется как офисное помещение.
2. Использование: фактическое использование объекта на дату оценки – помещение производственного назначения не используются.
3. Локальное расположение: оцениваемые объекты расположены на закрытой производственной территории .

Учитывая данные факторы, востребованность объекта, а также экономическую нецелесообразность перевода объекта в другое использование, оценщик считает, что объекты по адресам ул. Северная и ул. Крайняя относятся к сегменту рынка производственно-складских помещений. Объект по адресу ул. Комсомольская относится к сегменту рынка офисных помещений.

АНАЛИЗ РЫНКА И ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Рынок земельных участков можно условно разделить на пять секторов:

1. Дачные – земельные участки, предназначенные для садоводства.
2. Коттеджные – земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства, под строительство жилых домов индивидуальной постройки.
3. Коммерческие – земельные участки, предназначенные под строительство и эксплуатацию объектов коммерческого использования, а также с возможным целевым использованием и под административно-складские(производственные) объекты.
4. Промышленные – земельные участки, предназначенные под строительство и эксплуатацию объектов промышленного (производственного) использования.
5. Сельскохозяйственные – земельные участки, предназначенные под сельское хозяйство.

По состоянию на дату оценки на рынке продаж земельных участков г. Тольятти было представлено 625 объекта.

Также учтены объекты, расположенные в Ставропольском районе Самарской области (с. Русская Борковка, с. Тимофеевка, с. Васильевка).

Выбор обусловлен непосредственной близостью к г. Тольятти, что отражается на ценах предложений указанной недвижимости, находящейся в одном диапазоне с объектами, выставленными к продаже на территории г. Тольятти.

Таблица 16

Район	Дачные	Коттеджные	Коммерческие	Промышленные	Сельскохозяйственные	Всего предложений	Доля района в общем числе предложений, %
Автозаводский	61	8	60	12	2	143	22,9%
Центральный	40	74	42	7	1	164	26,2%
Комсомольский	36	27	11	3	0	77	12,3%
Ставропольский	29	160	27	11	14	241	38,6%
Итого	166	269	140	33	17	625	100%

График 1

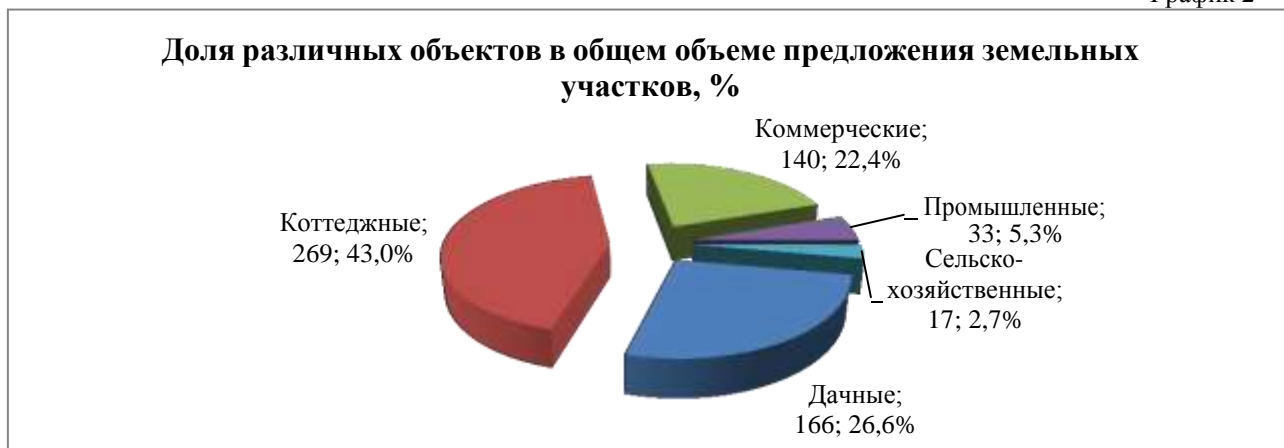


Наибольшее число предложений приходится на Ставропольский район, за счет предложений по продаже земельных участков, предназначенных по застройку жилых домов индивидуальной постройки. (38,6%).

Доля, равная 26,2%, отдана Центральному району г. Тольятти. Это также вызвано наличием частного сектора, коттеджной застройки. К данному району относится и микрорайон, называемый «Портпоселок», расположенной вдоль береговой линии реки «Волга». Привлекательное местоположение сделало востребованным строительства домов и эксплуатацию земли под коттеджи.

Оставшаяся часть предложений распределилась между Автозаводским и Комсомольским районом, 22,9% и 12,3% соответственно. Следует отметить, что к границам Комсомольского района относится село Федоровка, ставшее также излюбленным местом жителей для коттеджной застройки.

График 2



Львиную долю, а именно 43,0% приходится на земельные участки, с целевым назначением – под строительство жилых домов индивидуальной постройки (коттеджные). Второе место приходится на дачные земли, с долей 26,6%. Земли коммерческого и промышленного назначения

занимают 22,4% и 5,3% соответственно. Предложения по продаже земель сельскохозяйственного назначения почти 3% (2,7%).

АНАЛИЗ РЫНКА ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 17

Земельные участки коммерческого назначения					
Район	Объем рынка		Стоимость, руб./кв.м		
	Количество предложений	Доля района в общем объеме предложений, %	Минимальная	Максимальная	Средняя
Автозаводский	60	42,86%	680	8 000	4 340
Центральный	42	30,00%	467	6 410	3 438
Комсомольский	11	7,86%	867	6 154	3 510
Ставропольский	27	19,29%	453	2 000	1 227
Итого	140	100,00%	617	5 641	3 129

По данным выше таблиц можно наблюдать следующую картину, сложившуюся в области ценообразования по предложениям коммерческих земельных участков. По уровню средней стоимости участков тольяттинские районы весьма однородны. Данная ситуация обусловлена достаточно высокой степенью деловой активности в каждом районе города и их независимостью друг от друга.

Хотя средняя стоимость 1 кв.м. земельных участков коммерческого назначения между районами немного отличается, учитывая довольно ограниченное количество предложений о продаже аналогичных объектов и специфику г.Тольятти (отсутствие понятия «Центр города»), Оценщик сделал вывод, что при прочих равных условиях на стоимость земельного участка коммерческого назначения конкретный район местоположения влияния не оказывает.

Средняя стоимость предлагаемых к продаже земельных участков коммерческого назначения составляет по городу 3 129 руб./кв.м.

Основными ценообразующими факторами являются:

- обеспеченность коммуникациями;
- масштаб.

АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Рынок аренды земельных участков в г. Тольятти не развит. Сложившаяся практика показывает, что предметом сделки по аренде является муниципальная земля г.о. Тольятти.

АНАЛИЗ РЫНКА ТОРГОВО-ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Сегмент торгово-офисной недвижимости в г.Тольятти довольно большой. Торгово-офисных площадей, предлагаемых к продаже и аренде в городе в совокупности около 440 тыс.кв.м.

Из них предложения по продаже составляют около 70% от общей площади торгово-офисных помещений, а по аренде около 30%. В основном на рынке представлены торгово-офисные площади не очень высокого класса: небольшие комнаты в удовлетворительном состоянии, с телефоном и, возможно, кондиционером, которые располагаются в местах с неудобными транспортными развязками. Как правило, это помещения в торгово-офисных центрах, бывших административных зданиях и зданиях научно-исследовательских институтов, а также в надстроенных помещениях над гаражными кооперативами. Несмотря на низкий качественный уровень, подобные торгово-офисные площади очень востребованы на рынке.

Присутствуют на рынке и более качественные торгово-офисные площади.

Если говорить об офисных помещениях, то речь идет о специализированных бизнес-центрах, которые можно отнести к классу "В": это ДЦ "Квадрат", ДЦ "Форум", ДЦ "ГрандСити", ДЦ "Восточный дублер", ДЦ "Континент", ОЦ "Европа", ДЦ «Плаза». Они предлагают помещения разной площади и предоставляют более комфортные условия для работы: централизованную охрану, автоматизированные системы жизнеобеспечения, кафе, услуги по уборке, необходимое количество телефонных линий и т.д. Офисов, отвечающих всем требованиям класса "А" на тольяттинском рынке не представлено. Ни один из последних введенных объектов, и даже строящихся, никак не дотягивает до этого уровня: либо нет системы принудительного кондиционирования, либо недостаточное количество парковочных мест, либо располагается "не в

том месте". Но это и неудивительно, если учесть, что даже в Самаре офисов класса "А", в строгом смысле слова, пока нет, хотя сегмент высококлассных офисных помещений здесь более значителен.

По поводу торговых площадей в г.Тольятти можно отметить следующее:

Единая общепринятая классификация объектов тольяттинской торговой недвижимости отсутствует. Среди различных классификаций, разработанных специалистами в области недвижимости, к рынку недвижимости Тольятти наиболее применимой, на наш взгляд, является классификация по масштабу, конечно с коррективами, в соответствии со спецификой рынка торговой недвижимости нашего города. При этом все торговые центры можно отнести к региональному, городскому, специализированному или районному типу в зависимости от площади, наличия "якорных" арендаторов, наличия концепции и других характеристик.

Центры такого типа предлагают разнообразные товары (большой процент которых - одежда) и услуги в полном ассортименте и разнообразии. Основная притягательная сила таких центров заключается в их якорных арендаторах - традиционных магазинах, магазинах товаров массового спроса или универмагах со скидками либо модных специализированных магазинах.

Единственным представителем торговых центров регионального типа в Тольятти на настоящий момент является ТРК "Парк Хаус". Большая площадь 67700 кв.м., многочисленные якорные арендаторы, просторная парковка и другие характеристики "качественного" современного торгового центра позволяют устанавливать самые высокие арендные ставки в Тольятти.

Торговые центры городского типа несколько уступают по масштабам и количеству якорных арендаторов региональным, но ничуть не проигрывают по посещаемости.

До недавнего времени в городе существовало множество мелких ТЦ, универмагов и единственный крупный торговый комплекс - "Русь на Волге" площадью 53000 кв.м. в Автозаводском районе на основной торговой улице Революционной. Построен он был еще в советские времена и одно время был крупнейшим универмагом в стране. Тогда в этом ТЦ были максимальные арендные ставки по городу. "Русь" и сегодня является самым популярным ТЦ в городе в силу как удобного расположения в центре района, так и, по сути дела, монополии.

В конце 2004 года открылся первый в то время торговый комплекс, который по праву можно было назвать современным - ТРК "Вега". Его успешность была определена удачно выбранной концепцией, отличной парковкой, наличием профессиональной управляющей команды.

Еще два тольяттинских ТЦ можно отнести к типу городских торговых центров: ТРК "Аэрохолл" общей площадью 30000 кв. м и торгово-развлекательный комплекс "Планета" общей площадью 23000 кв.м. на Южном шоссе и ТРК "Капитал" общей площадью 54000 кв.м.

В последние годы одной из наиболее ярко выделяющихся тенденций г.Тольятти является введение в эксплуатацию достаточно большого количества специализированных центров.

Среди них можно отметить специализированные центры моды ("Влада", "ХИТ-он"), дома быта (ДБ "Россия"), автомобильный торговый центр ("Трасса 66") и другие. Среди недавно построенных - "Домоленд", "Русский дом" (строительные и отделочные материалы, товары для дома) и др.

Модный специализированный центр состоит в основном из дорогих магазинов одежды, бутиков и мастерских, торгующих модными или уникальными товарами, отличающимися высоким качеством и ценой. В 2003 году открылись два специализированных "модных" центра на одной из основных торговых улиц г.Тольятти - Революционной: центр моды "Влада" общей площадью 4260 кв.м. (компания "Восток-Лада") и мегастор одежды "ХИТ-он" общей площадью 8100 кв.м.

Также актуальным в Тольятти является хозяйственно-бытовое направление. Примерами комплексов торгово-бытового направления являются ДБ "Россия" общей площадью около 6000 кв.м., "1000 мелочей" на ул. Революционной общей площадью 1080 кв.м.

Автомобильный торгово-выставочный комплекс "Трасса 66" (после реконструкции) на ул.Ленина, 44, общей площадью 4400 кв.м. также представляет популярное специализированное направление, тем более что Тольятти считается автомобильной столицей.

Востребованным направлением является специализация на строительных и отделочных материалах, товарах для дома. Два строящихся тольяттинских объекта будут представлять это направление. Один из них - ТОЦ "Русский дом" общей площадью 35000 кв.м. планируется как Пауэр-центр. Что же представляет из себя этот формат? В Пауэр-центре якорем являются крупные магазины товаров для дома и сада, строительного-отделочных материалов, садового инвентаря, бытовой техники и электроники и т. д.

Крупных торговых центров в Тольятти, специализирующихся на продаже детских товаров, явно недостаточно. В декабре 2004 года открылся детский торговый комплекс «Бегемот» общей площадью 4500 кв.м. на ул.70 лет Октября, 31, предлагающий в широком ассортименте все необходимое для детей и будущих мам. Профессиональное управление зданием «Строительной компанией № 1» и четко проработанная концепция определяют успешность данного торгового центра. Можно сказать, что в Тольятти нет аналогичных специализированных детских центров подобного масштаба.

Наиболее представленными в Тольятти являются районные ТЦ. Особенностью тольяттинского рынка торговой недвижимости в последние годы стало динамичное развитие ТЦ данного типа (ТЦ «Омега», «Крокус», «Арбуз», «Аверс», «Радуга», «Чайка», «Аврора», «Кольцо», «Линкор» и многие другие).

Микрорайонный центр предназначен для обеспечения потребителей товарами повседневного спроса непосредственно в микрорайоне. В качестве примеров торговых центров такого типа можно привести ТД «Визит» на ул. Мира, ТД «Весна» на ул. Горького, ТД «Карусель» на ул. Дзержинского, ТД «Водолей» и другие.

АНАЛИЗ РЫНКА ПРОДАЖ ТОРГОВО-ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

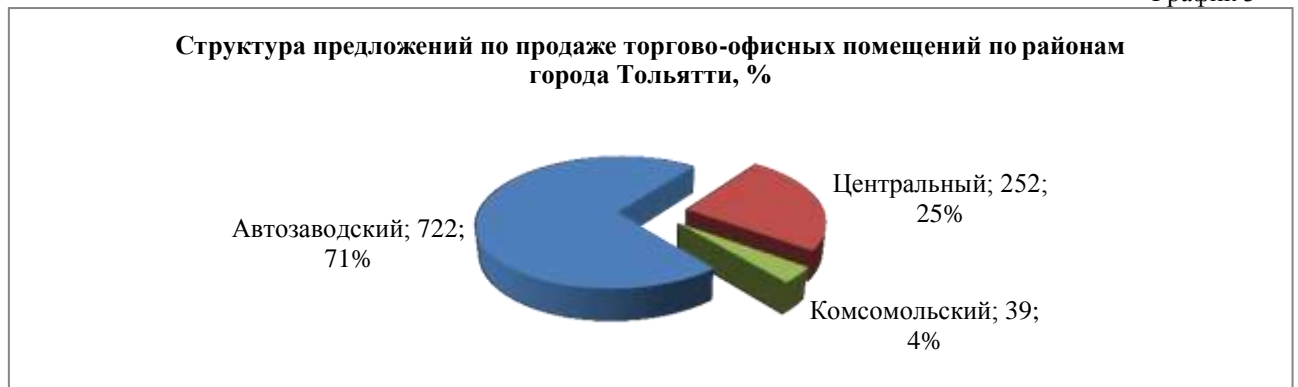
Рынок продажи в секторе торгово-офисной недвижимости г. Тольятти на дату оценки выглядит следующим образом: к продаже представлено 1 013 объектов, основная масса которых расположена в ТОЦ или БЦ вторичного рынка.

Таблица 18

Продажа торгово-офисных помещений					
Район	Объем рынка		Стоимость, руб./кв.м		
	Количество предложений	Доля района в общем объеме предложений, %	Минимальная	Максимальная	Средняя
Автозаводский	722	71,27%	9 132	95 000	35 320
Центральный	252	24,88%	9 078	87 300	35 630
Комсомольский	39	3,85%	9 900	82 000	35 713
Итого	1013	100,00%	9 100	95 000	35 420

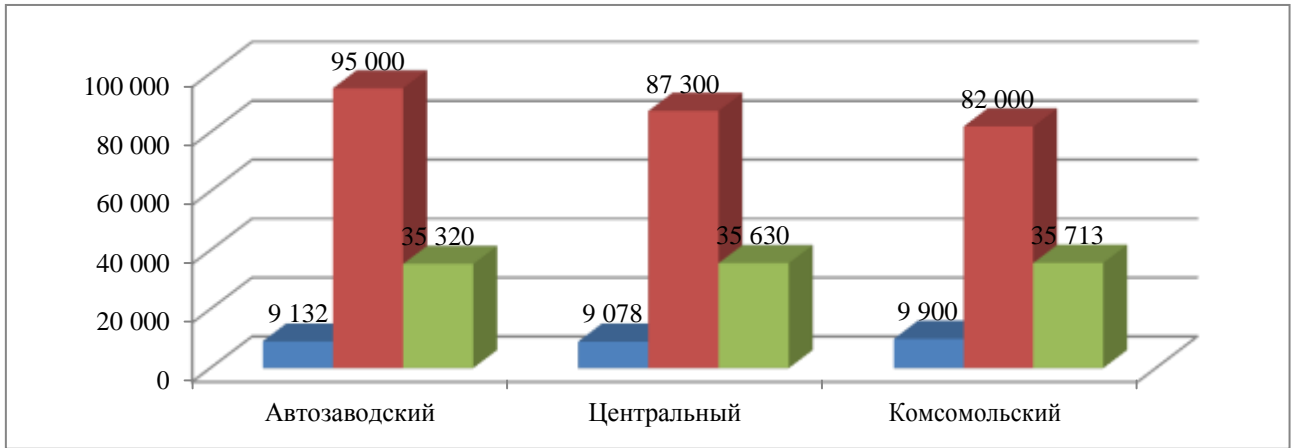
Лидером по продаже офисных помещений является Автозаводский район, 71,27% от общего числа предложений. На центральный и комсомольский район приходится 24,88% и 3,85% соответственно.

График 3



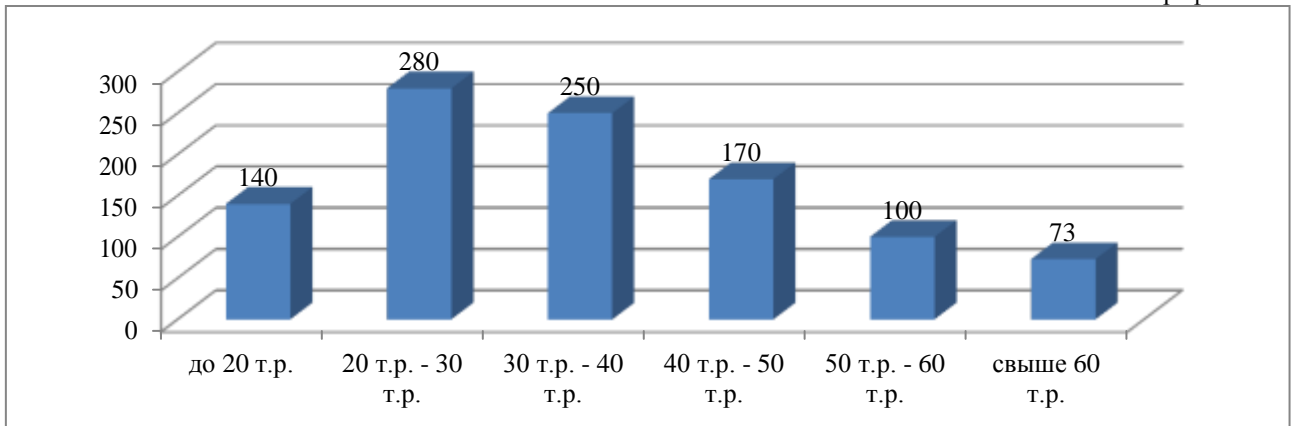
Диапазон стоимости предлагаемых к продаже торгово-офисных помещений лежит в пределах от 9 100 руб./кв.м до 95 000 руб./кв.м. Средняя стоимость по городу составляет 35 420 руб./кв.м.

График 4



Максимальное число предложений приходится на ценовой диапазон от 20 до 30 тыс. рублей за один квадратный метр – 280 предложений (27,64%). Чуть меньше – 250 предложений (24,68%) приходится на ценовой диапазон от 30 до 40 тыс.руб./кв.м. 170 предложений (16,78% от общего объема предложений) приходится на диапазон от 40 тыс. руб./кв.м 50 тыс.руб./кв.м. Оставшаяся треть рынка (30,90%) приходится на ценовые диапазоны: до 20 тыс.руб./кв.м. (13,82%), от 50 тыс. руб./кв.м до 60 тыс. руб./кв.м (9,87%) и свыше 60 тыс. руб./кв.м (7,21%).

График 5



АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ ТОРГОВО-ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

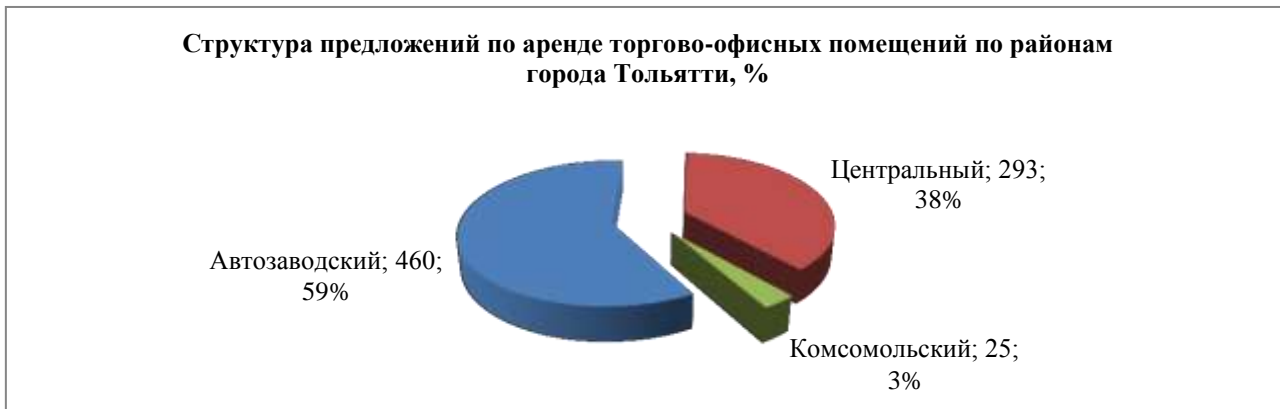
Рынок аренды в секторе торгово-офисной недвижимости г. Тольятти на дату оценки выглядит следующим образом: к аренде представлено 778 объектов:

Таблица 19

Аренда торгово-офисных помещений					
Район	Объем рынка		Стоимость, руб./кв.м		
	Количество предложений	Доля района в общем объеме предложений, %	Минимальная	Максимальная	Средняя
Автозаводский	460	59,13%	130	1 100	486
Центральный	293	37,66%	130	1 100	377
Комсомольский	25	3,21%	150	814	432
Итого	778	100,00%	130	1 100	445

Лидером по предложениям по аренде торгово-офисных помещений является Автозаводский район, 59,13% от общего числа предложений. Центральный район занимает 37,66% рынка. Оставшиеся 3,21% приходятся на Комсомольский район.

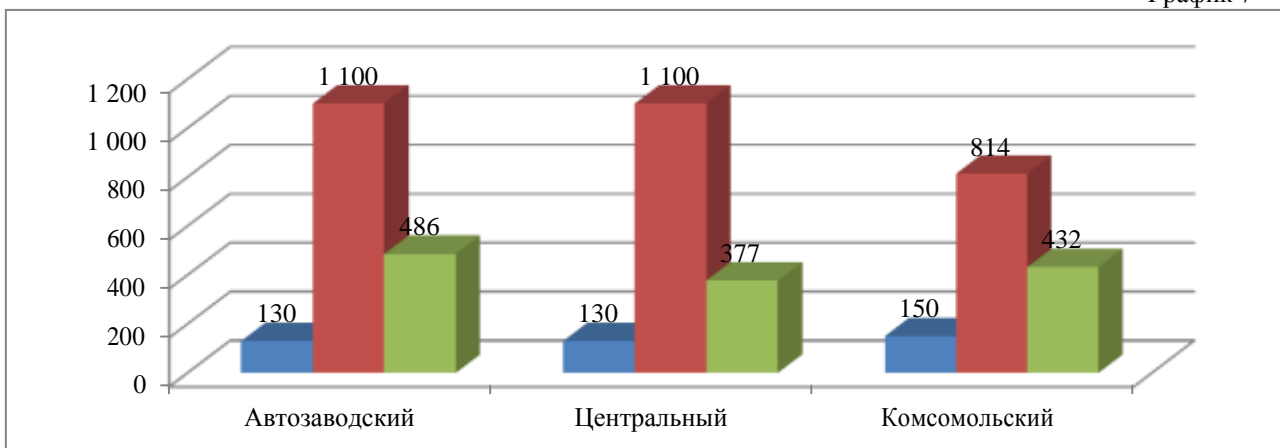
График 6



Диапазон стоимости предлагаемых арендных ставок торгово-офисных помещений составляет от 130 до 1 100 руб./кв.м/мес.

Средняя величина арендной ставки торгово-офисных помещений по городу составляет 445 руб./кв.м./мес.

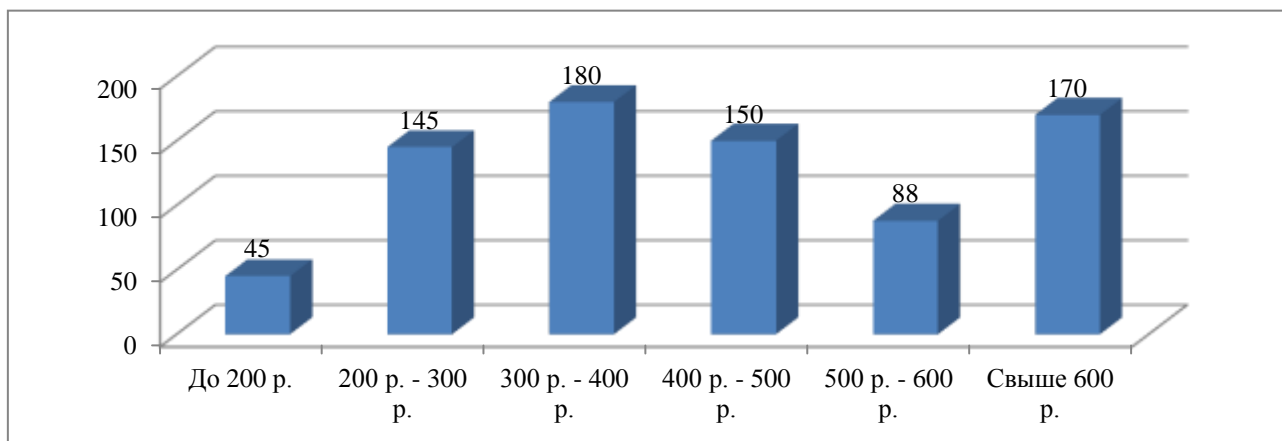
График 7



Наибольший объем предложений приходится на Автозаводский район, это объясняет присутствие на рынке разнообразных объектов коммерческого назначения, расположенных в БЦ, ТОЦ, на первых этажах жилых домов и т.д. Поэтому и ценовой диапазон по аренде достаточно большой. Уровень средней арендной ставки показывает, что ее величина находится практически в одном сегменте по всем районам.

Максимальное число предложений приходится на ценовой диапазон от 300 до 400 рублей за один квадратный метр в месяц. Такая арендная ставка предлагается за 23,14% всех предлагаемых в аренду объектов. Также следует отметить, что в последнее время в г.Тольятти начало появляться все большее количество предложений по аренде торгово-офисных площадей, находящихся в очень хорошем состоянии (после ремонта). Предприниматели готовы вкладывать деньги в улучшение качества отделки торгово-офисных помещений, но, однако, это сильно сказывается на арендной ставке таких помещений. Таким образом, на дату оценки зафиксировано 170 предложений (21,85% от общего числа предложений) по аренде торгово-офисных площадей поставке, превышающей 600 руб./кв.м./мес.

График 8



АНАЛИЗ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок производственно-складской недвижимости можно условно разделить на пять секторов:

1. Производственные здания и помещения (пригодные для размещения оборудования и для производства какой-либо продукции, в случае необходимости могут использоваться как складские).

2. Складские здания и помещения, отапливаемые и неотапливаемые (теплые и холодные склады).

3. Объекты недвижимости, пригодные для оказания автоуслуг. К данной категории относятся автосервисы, автомойки, автомастерские (как действующие с оборудованием, так и помещения, пригодные для размещения подобных объектов).

4. Открытые площадки (земельные участки без расположенных на них объектов недвижимости, предназначенные для складирования товаров, имеющие покрытие, часто оборудованные подъемными устройствами; стоянки автотранспорта).

5. Производственные базы (комплексы зданий и сооружений производственного и складского назначения, включая помещения или отдельные строения административно-офисного использования).

АНАЛИЗ РЫНКА ПРОДАЖ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

По состоянию на дату оценки на рынке продаж производственно-складской недвижимости г. Тольятти было представлено 325 объектов.

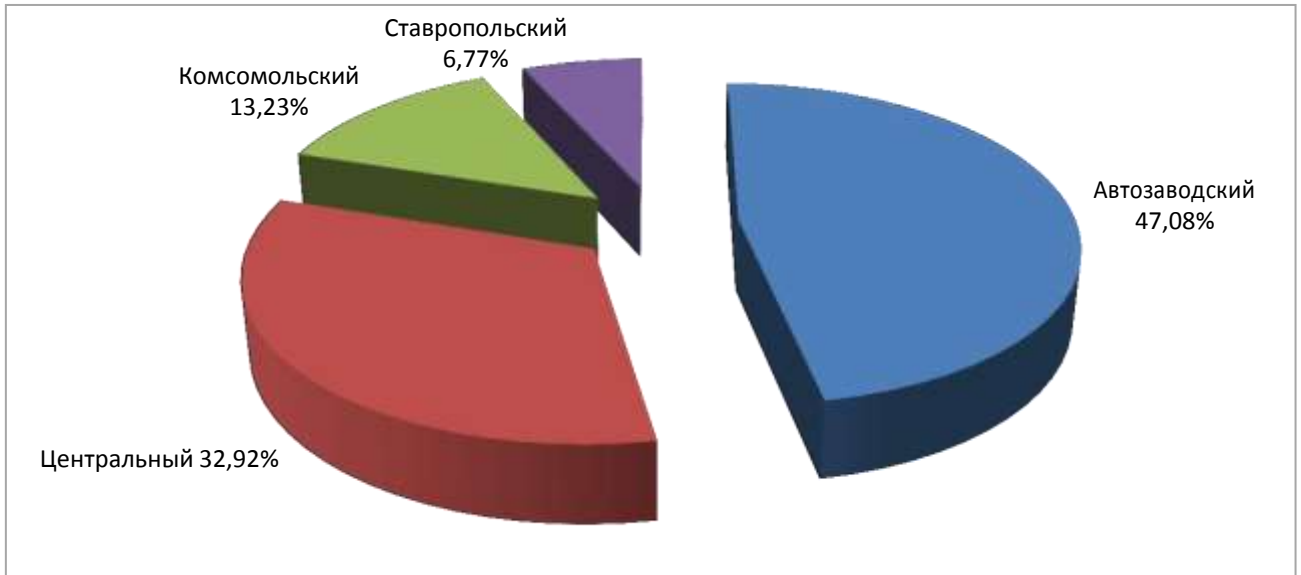
Также учтены объекты, расположенные в Ставропольском районе Самарской области (с. Русская Борковка, с. Тимофеевка, с. Зеленовка, с. Васильевка).

Выбор обусловлен непосредственной близостью к г. Тольятти, что отражается на ценах предложений указанной недвижимости, находящейся в одном диапазоне с объектами, выставленными к продаже на территории г. Тольятти.

Таблица 20

Распределение предложений производственно-складской недвижимости по районам и видам объектов							
Район	Производственные здания и помещения	Склады	Автосервисы	Базы производственные	Открытые площадки	Всего предложений	Доля района в общем числе предложений, %
Автозаводский	54	20	18	56	5	153	47,08%
Центральный	36	22	5	42	2	107	32,92%
Комсомольский	15	6	8	12	2	43	13,23%
Ставропольский	7	5	1	9	0	22	6,77%
Итого	112	53	32	119	9	325	100%

График 9



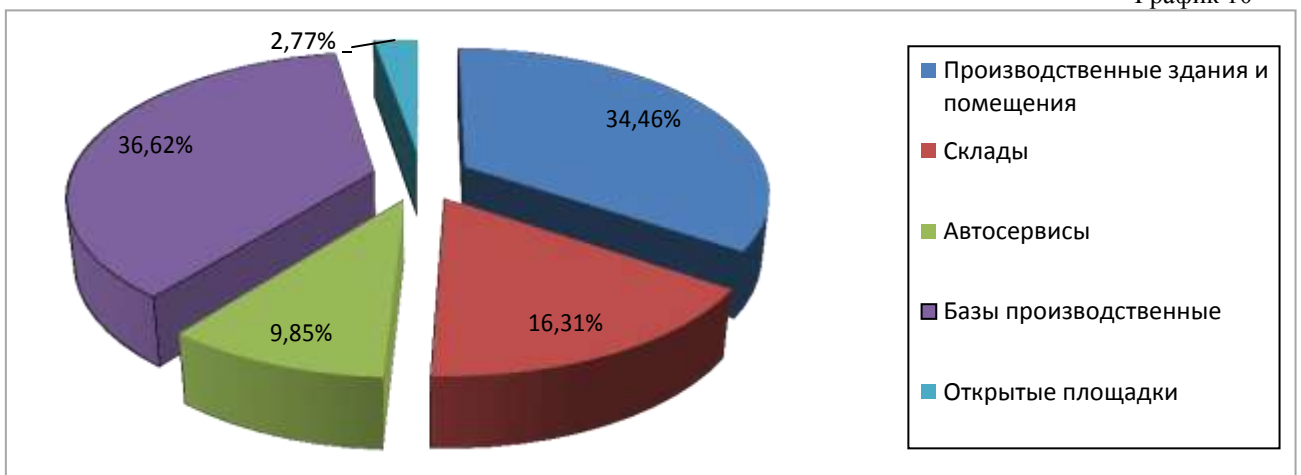
Наибольшее число предложений приходится на промышленную зону Автозаводского района города (северо-восточная часть), вызванное исторически сложившейся конъюнктурой рынка, связанной со строительством ОАО «АвтоВАЗ» и развитием сопутствующей инфраструктуры. Присутствие завода GM-AVTOVAZ по производству автомобилей также потребовало создания производственно-складских площадок в качестве сопутствующих объектов, необходимых для функционирования завода. (47,08% от общего числа предложений на продажу).

На Центральный район приходится треть промышленно-складских объектов (32,92%). В данном районе также присутствует промышленная зона (северо-западная часть). Основная масса представленных объектов это складские торговые базы многофункционального назначения и производственные сооружения бывшего химического завода «Фосфор».

Далее следует Комсомольский район – 13,23% всех объектов. Рынок предложения данного района представлен в основном помещениями под мелкое производство (склады) и складские торговые базы многофункционального назначения. Местоположение - промышленная зона (восточная часть).

На долю Ставропольского района приходится 6,77%.

График 10



Примерно одинаковое количество предложений приходится на «производственные здания и помещения» и «базы производственные»: 112 (34,46%) и 119 (36,62%) предложений соответственно. Самые большие объекты, являющиеся имущественными комплексами. В данные комплексы, как правило, входят как помещения (здания), предназначенные для производственно-складского, так и помещения (здания), предназначенные для размещения административного аппарата организаций – административно-бытовые комплексы (АБК).

52 предложения (19,43%) приходится на склады. Зачастую одни и те же помещения предлагаются как для использования под складскую, так и под производственную недвижимость).

На автосервисы и открытые площадки приходится 9,85% (32) и 2,77% (9) предложений соответственно.

Необходимо отметить, что данный сегмент рынка в Тольятти (производственно-складская недвижимость) является самым неоднородным по своим качественным показателям. В настоящее время на рынке производственно-складской недвижимости основную массу предложения составляют старые объекты в плохом состоянии, собственники которых выставляют их на продажу, ориентируясь на «среднерыночные цены», как правило, приближенные к максимальной границе. По-настоящему качественных объектов, удовлетворяющих современным требованиям, на продажу предлагается очень мало.

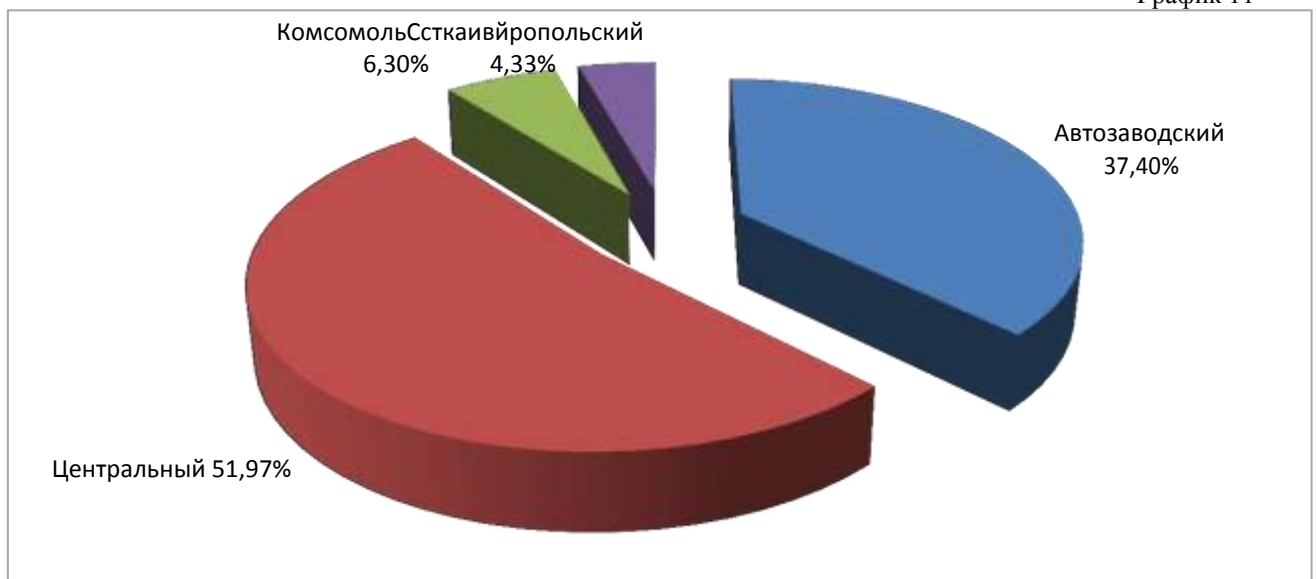
АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

По состоянию на дату оценки на рынке аренды промышленной недвижимости г. Тольятти было представлено 254 объекта.

Таблица 21

Распределение предложений аренды производственно-складской недвижимости по районам и видам объектов							
Район	Производственные помещения	Склады	Площадки	Автосервисы	Базы производственные	Всего предложений	Доля района в общем объеме предложений, %
Автозаводский	21	27	4	40	3	95	37,40%
Центральный	30	70	4	27	1	132	51,97%
Комсомольский	5	10	0	1	0	16	6,30%
Ставропольский	3	3	3	2	0	11	4,33%
Итого	59	110	11	70	4	254	100%

График 11



Как и в ситуации с предложениями по продаже, основная доля среди предлагаемых к аренде объектов производственно-складского назначения представлена в Автозаводском и Центральном районах г. Тольятти: 37,40% и 51,97% соответственно. Суммарное число предложений по этим районам составляет почти 92% от всего числа предложений.

Анализ рынка произведен на основании информации, имеющиеся в распоряжение Оценщика: городская база недвижимости I-Real, Интернет сайты – Volga-info.ru, rusgem.ru, saba-s.ru, geoport-t.r., www.realest8.ru. tlt.russiaregionpress.ru/archives/2078. При исследовании рынка также использовались личные материалы и наблюдения Оценщика. Сделанные итоги и выводы опираются на собственное суждение Оценщика.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос.

Рыночная стоимость недвижимости, как и любого другого товара, создается и поддерживается соотношением четырех условий: ее полезностью, естественной ограниченностью (дефицитностью), потребностью в ней и способностью ее приобрести. Сочетание данных условий в полной мере выражает спрос и предложение. Так, в основе спроса всегда будет лежать полезность конкретного объекта и потребность в нем, однако объем спроса будет регламентирован естественной ограниченностью объектов нужного назначения и платежеспособностью покупателей. Предложение точно так же будет определяться полезностью объектов и потребностью в них.

И хотя на спрос и предложение действуют одни и те же условия, цены, формирующиеся на рынке под их влиянием, будут прямо пропорциональны спросу и обратно пропорциональны предложению.

Как правило, предложение соотносится с количеством объектов недвижимого имущества, которое имеется для продажи и аренды по различным ценам на данном рынке в данный период времени. В то же время спрос выражается количеством возможных покупателей или арендаторов, которые ищут конкретное имущество по различной цене на данном рынке и в данный период времени.

Иными словами, мерой предложения является количество объектов определенной полезности, предлагаемых к продаже или сдаче в аренду, а мерой спроса – количество покупателей, желающих и имеющих возможность их приобрести или взять в аренду.

Общее соотношение спроса и предложения на объекты недвижимости определяются множеством факторов, которые условно можно подразделить на четыре категории:

- экономические факторы, которые отражают общее состояние экономической ситуации в стране и в регионе и описываются такими показателями: уровень занятости; величина заработной платы и доходов; платежеспособность; наличие источников финансирования; банковская процентная ставка; рыночная цена на сельскохозяйственную продукцию; традиционная область специализации.

- социальные факторы. К ним относятся местные традиции, структура населения и уровень его образования, чувство собственности и т.п.;

- юридические, административные и политические факторы, связанные с приватизационной, фискальной и кредитно-денежной политикой государства, которая в равной степени могут стимулировать или сдерживать спрос на землю;

- физические факторы, окружающая среда и характеристики местоположения.

Конкретные коэффициенты корректировки будут определены при расчете стоимости сравнительным подходом.

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании (НЭИ) объекта оценки. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости. Стандарты оценки требуют проводить анализ для выявления оптимального варианта использования собственности.

Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат законодательству РФ, местному законодательству, экологическому законодательству и т.д.

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу собственности.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

9.1. Анализ наиболее эффективного использования оцениваемых помещений

Учитывая цель оценки, изменение назначения объекта не предусматривается. Поэтому наиболее эффективным использованием оценщик считает использование объекта в соответствии с его назначением.

10. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Классификация подходов и методов оценки

При оценке рыночной стоимости имущества в соответствии со стандартами, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик может применять три стандартных подхода:

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

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления или замещения объекта оценки, с учетом износа.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

10.1. Затратный подход

Затратный подход - способ оценки собственности, основанный, в общем случае, на определении текущей стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества с учетом всех видов износа. В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение (или аренда) соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

Алгоритм расчета затратным подходом описывается формулой:

$$Cm_{недв.} = Cm_{ул.} + Cm_{земли}$$

где:

- $Cm_{недв.}$ - стоимость единого объекта;
- $Cm_{ул.}$ - стоимость улучшений;
- $Cm_{земли}$ - рыночная стоимость участка земли, как «условно» свободного.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение (или аренда) соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности. Обычно данный подход применяется для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, а так же объектов с незначительным износом.

По мнению Оценщика, применение затратного подхода к расчету стоимости нежилых помещений на вторичном рынке является не более чем искусственным способом соблюдения формальностей в отношении требований нормативных актов, и с экономической точки зрения не несет в себе никакой реальной значимости.

Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов. Оценщик принял решение использовать затратный подход для расчета зданий и сооружений по адресам: ул.

Северная 27 и ул. Окраинная 3. К помещениям по адресу ул. Комсомольская 84а затратный подход не применялся.

10.2. Определение стоимости земельного участка

При оценке стоимости земельного участка используются следующие методы: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод остатка, метод капитализации земельной ренты, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

В данном случае использован метод сравнения продаж.

1. Выбор объектов-аналогов

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложения земельных участков, 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 предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов собственности по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т. д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов, которая может давать как положительную, так и отрицательную динамику.

В общем виде модель расчета стоимости оцениваемого объекта собственности C_p принимает следующую форму:

$$C_p = \sum_{i=1}^n [(C_i + K_i) * V_i]$$

где C_i – цена i -го сравниваемого объекта;

K_i – общая величина корректировки цены предложения i -го сравниваемого объекта;

V_i – весовая доля i -го сравниваемого объекта в стоимости оцениваемого объекта.

Практическое применение метода сравнения продаж возможно при наличии развитого рассматриваемого рынка собственности, и, наоборот, при отсутствии такого рынка либо его недостаточной развитости, а также, если оцениваемый объект является специализированным либо обладает исключительными экономическими выгодами и обременениями, не отражающими общее состояние рынка, применение этого метода нецелесообразно.

Практическое применение метода сравнения продаж возможно при наличии развитого рассматриваемого рынка собственности.

Реализация метода сравнения продаж предполагает такую последовательность этапов:

- анализ рыночной ситуации по объектам имущества рассматриваемого и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
- определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта оценки;
- разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами) сравнения;
- применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных стоимостей для объектов сравнения;
- анализ скорректированных стоимостей объектов-аналогов для определения величины стоимости оцениваемого объекта.

Для расчетов Оценщик использовал данные по ценам предложения аналогичных объектов, взятых из открытых источников (информационная система «Центр», Интернет). 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 предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

В качестве аналогов для расчета стоимости были взяты объекты, максимально приближенные по характеристикам к оцениваемому.

ДАННЫЕ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ И ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО АДРЕСУ УЛ. СЕВЕРНАЯ 27

№	Объект	Адрес	Вид использования	Наличие коммуникаций	Масштаб объекта	Вид права	Цена предложения (руб).	Цена предложения 1 кв.м., руб.
Объект оценки	Земельный участок	Самарская область, г. Тольятти Автозаводской район, ул. Северная 27	Промназначения	свет, вода, канализация	15 332	Собственность		
Аналог 1	Земельный участок	г. Тольятти , Автозаводской район, ул. Вокзальная	Промназначения	свет, вода, канализация	11 000	Собственность	11000000	1 000
Аналог 2	Земельный участок	г. Тольятти , Автозаводской район, ул. Северная	Промназначения	свет, вода, канализация	15 000	Собственность	9800000	653
Аналог 3	Земельный участок	г. Тольятти , Автозаводской район,	Промназначения	по границе	10 000	Собственность	10000000	1 000
Аналог 4	Земельный участок	г. Тольятти , Автозаводской район, ул. Северная	Промназначения	по границе	16 000	Собственность	18000000	1 125
Аналог 5	Земельный участок	г. Тольятти , Автозаводской район, ул. Борковская	Промназначения	по границе	12 600	Собственность	15000000	1 190
Аналог 6	Земельный участок	г. Тольятти , Автозаводской район, Офицерская ул.	Промназначения	свет, вода, канализация, газ	16 800	Собственность	20160000	1 200
Аналог 7	Земельный участок	г. Тольятти , Автозаводской район, ул. Заставная	Промназначения	свет, вода, канализация, газ	2 500	Собственность	2500000	1 000
Аналог 8	Земельный участок	г. Тольятти , Автозаводской район, Офицерская ул.	Промназначения	свет, вода, канализация, газ	21 000	Собственность	25200000	1 200

Продолжение таблицы

№	Примечание	Источник информации
Объект оценки		
Аналог 1	Продам участок 1.1 га, земли промназначения, в черте города. Земельный участок 1,1га, Бетонный забор, подведены, свет, вода, телефон, интернет.	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_1.1_ga_promnaznacheniya_510_057467
Аналог 2	с+, в+,Т. 7(927) 216-82-22. 1,5 га земли. Первая линия. Напротив ТЭЦ ВАЗа. Под строительство производ-складского комплекса. Зона ПК-1	http://www.volga-info.ru/togliatti/object/uchastki/TLT0165_464/
Аналог 3	Продам участок 1 га, земли промназначения, в черте города. Участок для бизнеса (ТЦ, магазин, автосалон, СТО, шиномонтаж и пр.). Площадь земли 1 гектар. Расположение: г.Тольятти, в черте города, Автозаводский район . 1 хозяин. Цена обсуждается. Все документы готовы.	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_75_5087772
Аналог 4	с+, в+,89276125905 Ольга, Открытая забетонированная площадка 1,6 га, огорожена ж/б забором, ж/д тупиковая ветка, козловые краны	http://www.volga-info.ru/togliatti/object/uchastki/TLT0549_49/
Аналог 5	Продам участок 1.26 га, земли промназначения, в черте города. Продается земельный участок под строительство автоцентра - общая площадь 1,2га. Участок ровный, огорожен забором, ворота, шлагбаум. Хорошие подъездные пути. Коммуникации по границе участка. Получено разрешение на строительство. Отличное месторасположение в черте города - в непосредственной близости гипермаркет Окей, Автозаводский рынок, Тольяттинский технический центр и т.д., Хорошая транспортная развязка. Срочно!!! Торг уместен.	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_1.26_ga_promnaznacheniya_79_5801764
Аналог 6	Продам участок 1.68 га, земли промназначения, в черте города. Офицерская/Заставная. Все коммуникации. Газ.Зона ПК-4. Собственность. Удобный заезд с ул.Дзержинского. На схеме промышленная территория. Рассрочка. Обмен	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_1.68_ga_promnaznacheniya_44_9436915
Аналог 7	ПК-4 все коммуникации. Собственность . Рассрочка. Рассмотрим варианты сотрудничества. На схеме Коммунально-складская территория, промышленная территория	http://www.volga-info.ru/togliatti/search/uchastki/
Аналог 8	Продам участок 2.1 га, земли промназначения, в черте города. Офицерская/Заставная. Все коммуникации. Газ.Зона ПК-4. Собственность. Удобный заезд с ул.Дзержинского. На схеме промышленная территория. Рассрочка. Обмен.	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_2.1_ga_promnaznacheniya_449_437787

2. Выбор единиц сравнения

При оценке земельных участков в качестве единицы сравнения может быть использована цена за 1 кв.м. (сотку, гектар) общей площади, за участок целиком. В данном случае в качестве единицы сравнения целесообразно использовать 1 кв.м., т.к. данная единица удовлетворяет следующим критериям отбора:

Цена за 1 кв.м. принадлежит международной системе единиц измерения СИ (в отличие от несистемных единиц – га, сотка, кв.км и т.п.

Позволяет привести площадь участков, представленных в объявлениях в несистемных единицах, к сопоставимому виду.

3. Цена за 1 кв.м. является удельной характеристикой, что позволяет использовать в качестве аналогов объекты, отличающиеся от оцениваемого земельного участка по масштабу.

4. Именно удельная стоимость дает возможность покупателю быстро сориентироваться в стоимости объекта, и понять насколько запрашиваемая стоимость соответствует иным объектам, предлагаемым на рынке.

3. Основные ценообразующие факторы для земельных участков. Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов по элементам сравнения.

Оценщик проанализировал набор стандартных элементов сравнения (ценообразующих факторов) для отбора тех из них, которые требуют корректировок при оценке стоимости объекта.

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

Фактор	Описание	Вывод о необходимости корректировки
Категория земель	Все земельные участки относятся к категории земель Земли населенных пунктов	Нет
Разрешенный вид использования	Расположение объектов-аналогов и оцениваемого земельного участка позволяет их использовать для производственной деятельности	Нет
Вид сделки, условия финансирования	Вид сделки при выставлении на продажу единственный – купля/продажа. Условия финансирования – оплата собственными средствами клиента, либо ипотечное кредитование. Как показывает практика, стоимость объекта при приобретении с помощью заемных средств не возрастает.	Нет
Дата продажи (оферты)	Все аналоги отбирались по офертам близким к дате оценки. Учитывая инерционность земельного рынка, корректировка не требуется для аналогов близких по дате к дате оценки.	Нет
Поправка на уторговывание	Для объектов-аналогов указана цена предложения, необходимо учесть скидку на торг.	Да
Местоположение (Район)	Все участки расположены в промзонах города Корректировку не делаю	Нет
Наличие железнодорожной ветки	Железнодорожная ветка у всех аналогов отсутствует	Нет
Коммуникации	Объект оценки обеспечен коммуникациями, у некоторых аналогов коммуникации имеются. Корректировка требуется.	Да
Масштаб объекта	Удельная стоимость 1 кв.м. крупного земельного участка будет ниже удельной стоимости 1 кв.м. небольшого участка. Корректировка необходима	Да
Объем передаваемых прав	Объем передаваемых прав одинаков(собственность) . Корректировка не требуется	Нет

Анализ ценообразующих факторов показал, что для оценки необходимо проводить корректировку стоимости объектов-аналогов на следующие факторы:

1. Поправка на уторговывание.
2. Масштаб объекта.
3. Наличие коммуникаций

4. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов и согласование результатов корректировки значений единиц сравнения

В данном отчете расчет производился по методу сравнения продаж.

Метод сравнения продаж. 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. Далее вносятся корректировки в процентном или натуральном выражении, учитывающие различия в ценообразующих факторах (единицах сравнения) между оцениваемым объектом и аналогами.

Все корректировки проводятся на единицу сравнения, скорректированные стоимости единиц сравнения объектов-аналогов взвешиваются для получения единого результата таким образом, что чем меньше корректировалась стоимость аналога, тем больший вес придается полученному по этому аналогу результату. Взвешивание происходит по следующей формуле.

$$W_i = \frac{1 - \frac{d_i}{\sum_{i=1}^n d_i}}{\sum_{i=1}^n \left(1 - \frac{d_i}{\sum_{i=1}^n d_i}\right)}$$

где

W_i – вес i -го аналога при взвешивании

d_i – сумма абсолютных значений корректировок i -го аналога

n – количество аналогов

Итоговая стоимость объекта оценки по методу определяется перемножением его удельной стоимости на общую площадь.

Пояснения к элементам сравнения

Все корректировки производятся от стоимости объектов-аналогов к объекту оценки.

1. Скидка с цены предложения.

Данная корректировка необходима, поскольку цена выставленного на продажу объекта не всегда совпадает с ценой реальной сделки. Согласно данным, приведенным в «Справочнике оценщика недвижимости-2016 Том 3 Земельные участки»¹, средняя скидка на торг на цены земельные участки для индустриальной застройки при неактивном рынке застройки составляет 18,6%.

¹ Справочник оценщика недвижимости-2016. (Том 3 земельные участки) Под редакцией Лейфера, Нижний Новгород, 2016

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 80

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложения объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	12,2%	25,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	14,0%	10,6%	21,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	15,5%	30,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	11,0%	22,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	9,7%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	14,1%	28,2%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	11,9%	24,1%

2. Корректировка на масштаб объекта.

Суть данной поправки заключается в том, что объем торговли на рынке не достаточен большой, чтобы поглотить продажу крупномасштабного объекта без создания значительного понижающего давления на цену, поэтому крупный объект сложно как продать, так и купить. Поправка требуется, поскольку в качестве аналогов представлены различные по площади земельные участки. Величина корректировки определялась по алгоритму, описанному ниже.

Матрицы коэффициентов

Таблица 52

Площадь, га		Земельные участки под индустриальную застройку				
		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

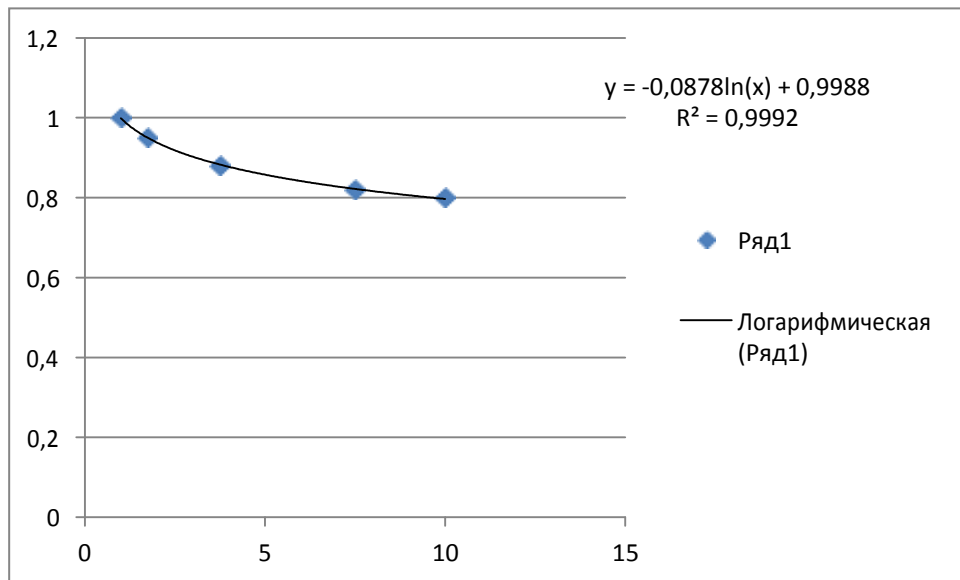
Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения (увеличения) удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежит объект и объект –аналог.

Величина масштабного фактора в соответствии с данными Справочника Оценщика недвижимости (том3 Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков) представлена в ниже следующей таблице.

Для более точной корректировки стоимости в зависимости от площади, оценщик построил график зависимости масштабного фактора от площади, при том для построения зависимости использовал срединные интервалы масштабного фактора.

Площадь (га)	Принятое значение площади для построения графика, га	Масштабный фактор
менее 1га	1	1
1-2,5	1,75	0,95
2,5-5	3,75	0,88
5-10	7,5	0,82
более 10	10	0,8

Зависимость масштабного коэффициента от площади



	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8
Площадь, га	1,5332	1,10	1,50	1,00	1,60	1,26	1,68	0,25	2,1
Значение масштабного фактора (К), рассчитанное по формуле $y = -0,0878\ln(x) + 0,9988$	0,9613	0,9904	0,9632	0,9988	0,9575	0,9785	0,9532	1,1205	0,9337
К ₀ /К ₁		0,9706	0,9980	0,9624	1,0039	0,9824	1,0084	0,8579	1,0296
Корректировка в %		-2,94%	-0,20%	-3,76%	0,39%	-1,76%	0,84%	-14,21%	2,96%

3. Корректировка на наличие коммуникаций.

Поправка на коммуникации производилась на основании Аналитического исследования, проведенного Предприятием ООО «Информационная система «Центр»

Копия Аналитического исследования «Влияние отдельных ценообразующих факторов на стоимость земельного участка» приведена в Приложении к отчету.

Величины корректировок на наличие коммуникаций приведены в нижеследующей таблице

Фактор стоимости	Корректировка на наличие фактора
Электроэнергия	4%
Вода	4%
Канализация	3%
Теплоснабжение	4%
Газоснабжение	3%

Объект оценки (и аналоги 1 и 2) обеспечены водой, канализацией, электроснабжением. Корректировка для этих аналогов не проводится.

У аналогов 3,4,5 коммуникации рядом. Вклад ценообразующих элементов земельного участка (фактора стоимости) для объекта оценки по сравнению с аналогами составит 4% (электроэнергия) , 4% (вода). 3%канализация), то есть корректировка составит 12,36%.

$$1,1236=1/(1-11\%)$$

Для аналогов 6,7,8 (обеспеченных светом, водой канализацией и газом)) корректировка составит -3%

Расчет стоимости земельного участка по адресу ул. Северная 27 по сравнительному подходу представлен в таблице ниже:

Ценообразующий фактор	Объект оценки (Земельный участок)	Аналоги							
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8
		1 000	653	1 000	1 125	1 190	1 200	1 000	1 200
Скидка на уторговывание	х	-18,50%	-18,50%	-18,50%	-18,50%	-18,50%	-18,50%	-18,50%	-18,50%
Скорректированная стоимость	х	815	532	815	917	970	978	815	978
Наличие коммуникаций	свет, вода	свет, вода	свет, вода	по границе	по границе	по границе	свет,вода, канализация, газ	свет,вода, канализация, газ	свет,вода, канализация, газ
Корректировка	х	0%	0%	12,36%	12,36%	12,36%	-3%	-3%	-3%
Скорректированная стоимость	х	815	532	916	1030	1090	949	791	949
Масштаб объекта	15332	11000	15000	10000	16000	12600	16800	2500	21000
Корректировка	х	-2,94%	-0,20%	-3,76%	0,39%	-1,76%	0,84%	-14,21%	2,96%
Скорректированная стоимость	х	791	531	881	1034	1071	957	678	977
Общая корректировка без учета скидки на торг	х	-24	-1	66	117	101	-21	-137	-1
	х	-2,9%	-0,2%	8,1%	12,8%	10,4%	-2,2%	-16,8%	-0,1%
Количество корректировок	х	1	1	2	2	2	2	2	2
Вес аналогов	1,000	0,137	0,142	0,111	0,118	0,115	0,135	0,109	0,131
Взвешенная стоимость руб./кв.м.	859,5	108	76	98	122	123	129	74	128
Площадь объекта оценки, кв.м.	15332								
Стоимость объекта, руб.	13 178 012								

Обоснование весовых коэффициентов

Сумма абсолютных величин корректировок по каждому аналогу	3%	0%	16%	13%	14%	4%	17%	6%
Сумма абсолютных величин корректировок по всем аналогам	73%							
Отнормированная величина корректировки (КН)	0,04	0,00	0,22	0,17	0,19	0,05	0,24	0,08
Ненормированный вес аналогов (1-КН)	0,96	1,00	0,78	0,83	0,81	0,95	0,76	0,92
Сумма весов аналогов	7,00							
Приведенный вес аналогов	0,137	0,142	0,111	0,118	0,115	0,135	0,109	0,131
Сумма весов	1,000							

Таким образом, стоимость по сравнительному подходу земельного участка, площадью 15332 кв. м, составила 13 178 012 рублей

ДАнные об объекте оценки и объектах-аналогах для земельного участка по адресу ул. Комсомольская 84А

№	Объект	Адрес	Наличие коммуникаций	Масштаб объекта	Вид права	Цена предложения (руб).	Цена предложения 1 кв.м., руб.
Объект оценки	Земельный участок	г. Тольятти, Центральный район, ул. Комсомольская 84А	все	3437	Собственность		
Аналог 1	Земельный участок	Центральный район, Лесная/Карла Маркса	рядом	4 500	Собственность	9 000 000	2 000
Аналог 2	Земельный участок	Центральный район, Лесная/Карла Маркса	рядом	15 000	Собственность	30 000 000	2 000
Аналог 3	Земельный участок	Автозаводский район, Дзержинского/Московский проспект	все	2 800	Собственность	5 600 000	2 000
Аналог 4	Земельный участок	Автозаводский район, Московский проспект 27	рядом	8 000	Собственность	11 999 000	1 500
Аналог 5	Земельный участок	Автозаводский район, Южное шоссе 101	рядом	16 000	Собственность	35 000 000	2 188
Аналог 6	Земельный участок	Автозаводский район, Южное шоссе	рядом	1 900	Собственность	4 000 000	2 105
Аналог 7	Земельный участок	Автозаводский район, Дзержинского/Московский проспект	все	2 100	Собственность	4 200 000	2 000

Продолжение таблицы

№	Примечание	Источник информации
Объект оценки		
Аналог 1	первая линия по ул.Лесная,собственность,град. зона Ж-3	http://www.volga-info.ru/togliatti/object/uchastki/TLT0107_55/
Аналог 2	с+, в+,Под строительство жилых домов до 8 этажей, торговых центров, аквапарков. Участок правильной формы, рядом большой спальный район, лесной массив, озеро.Отличные подъездные пути со всех районов города.	http://www.volga-info.ru/togliatti/object/uchastki/TLT0107_124/
Аналог 3	Продолжение Дзержинского первая линия. Собственность. ПК-4 Все коммуникации. Из участка 63:09:0102164:627. Рассрочка.Рассмотрим варианты сотрудничества.	http://www.volga-info.ru/togliatti/object/uchastki/TLT0204_24/
Аналог 4	1 лин. уч.рядом с Московским 27, 80сот., под Гостиничный-комплекс. 71-78-66	http://www.volga-info.ru/togliatti/object/uchastki/TLT0087_31/
Аналог 5	с+, в+, забор,Зона ПК-4 все коммуникации вдоль участка.	http://www.volga-info.ru/togliatti/object/uchastki/TLT0204_57/
Аналог 6	с+, в+, фонд.,Продается земельный участок под строительство объекта недвижимости, около ТД "Южный"в 19 квартале. Идеально под строительство кафе или магазинчика	http://www.volga-info.ru/togliatti/object/uchastki/TLT0669_105/
Аналог 7	с+, в+,Продолжение Дзержинского первая линия. Собственность. ПК-4 Все коммуникации.Из участка 63:09:0102164:627. Рассрочка.Рассмотрим варианты сотрудничества.	http://www.volga-info.ru/togliatti/object/uchastki/TLT0204_17/

Анализ ценообразующих факторов показал, что для оценки необходимо проводить корректировку стоимости объектов-аналогов на следующие факторы:

1. Поправка на уторговывание.
2. Масштаб объекта.
3. Наличие коммуникаций

Пояснения к элементам сравнения

Все корректировки производятся от стоимости объектов-аналогов к объекту оценки.

1. Скидка с цены предложения.

Данная корректировка необходима, поскольку цена выставленного на продажу объекта не всегда совпадает с ценой реальной сделки. Согласно данным, приведенным в «Справочнике оценщика недвижимости-2016 Том 3 Земельные участки»², средняя скидка на торг на цены земельные участки для офисной застройки при неактивном рынке застройки составляет 16%.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 80

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	12,2%	25,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	10,6%	21,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	15,5%	30,8%
4.1. Земельные участки под МДК	16,5%	11,0%	22,0%

4. Корректировка на масштаб объекта.

Суть данной поправки заключается в том, что объем торговли на рынке не достаточен большой, чтобы поглотить продажу крупномасштабного объекта без создания значительного понижающего давления на цену, поэтому крупный объект сложно как продать, так и купить. Поправка требуется, поскольку в качестве аналогов представлены различные по площади земельные участки. Величина корректировки определялась по алгоритму, описанному ниже.

Таблица 53

Земельные участки под офисно-торговую застройку		аналог				
		Площадь, га	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

² Справочник оценщика недвижимости-2016. (Том 3 земельные участки) Под редакцией Лейфера, Нижний Новгород, 2016

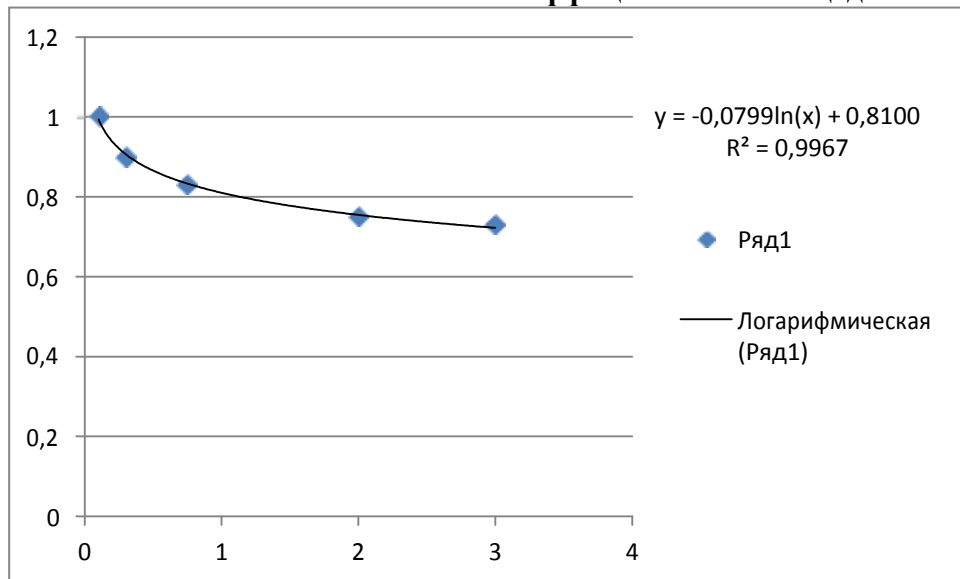
Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения (увеличения) удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежит объект и объект –аналог.

Величина масштабного фактора в соответствии с данными Справочника Оценщика недвижимости (том3 Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков) представлена в ниже следующей таблице.

Для более точной корректировки стоимости в зависимости от площади, оценщик построил график зависимости масштабного фактора от площади, при том для построения зависимости использовал срединные интервалы масштабного фактора.

Площадь (га)	Принятое значение площади для построения графика, га	Масштабный фактор
До 0,1	0,1	1
0,1-05	0,3	0,9
0,5-1	0,75	0,83
1-3	2	0,75
более 3	3	0,73

Зависимость масштабного коэффициента от площади



	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Площадь, га	0,3437	0,45	1,5	0,28	0,8	1,6	0,19	0,21
Значение масштабного фактора (K), рассчитанное по формуле $y = -0,0799\ln(x) + 0,8100$	0,895	0,8738	0,7776	0,9117	0,8278	0,7724	0,94269	0,9347
K_0/K_i		1,0246	1,1514	0,9820	1,08154	1,159	0,94976	0,9578
Корректировка в %		2,46%	15,14%	-1,80%	8,15%	15,91%	-5,02%	-4,21%

5. Корректировка на наличие коммуникаций.

Поправка на коммуникации производилась на основании Аналитического исследования, проведенного Предприятием ООО «Информационная система «Центр»

Копия Аналитического исследования «Влияние отдельных ценообразующих факторов на стоимость земельного участка» приведена в Приложении к отчету.

Величины корректировок на наличие коммуникаций приведены в нижеследующей таблице

Фактор стоимости	Корректировка на наличие фактора
Электроэнергия	4%
Вода	4%
Канализация	3%
Теплоснабжение	4%
Газоснабжение	3%

Объект оценки обеспечен водой, канализацией, электроснабжением и теплоснабжением

Корректировка для аналогов без коммуникаций составит 17,65% ($1,1765 = 1 / (1 - 4\% - 3\% - 4\% - 4\%)$)

Расчет стоимости земельного участка по адресу ул. Комсомольская 84А по сравнительному подходу представлен в таблице ниже:

Ценообразующий фактор	Объект оценки (Земельный участок)	Аналоги						
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
		2 000	2 000	2 000	1 500	2 188	2 105	2 000
Скидка на уторговывание	х	-16,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%
Скорректированная стоимость	х	1 680	1 680	1 680	1 260	1 838	1 768	1 680
Наличие коммуникаций	свет, вода, канализация, теплоснабжение	рядом	рядом	все	рядом	рядом	рядом	все
Корректировка	х	17,6%	17,6%	0,0%	17,6%	17,6%	17,6%	0,0%
Скорректированная стоимость	х	1976	1976	1680	1482	2162	2080	1680
Масштаб объекта	3437	4500	15000	2800	8000	16000	1900	2100
Корректировка	х	2,5%	15,1%	-1,8%	8,2%	15,9%	-5,0%	-4,2%
Скорректированная стоимость	х	2025	2276	1650	1603	2506	1976	1609
Общая корректировка без учета скидки на торг	х	345	596	-30	343	668	208	-71
	х	21%	35%	-2%	27%	36%	12%	-4%
Количество корректировок	х	2	2	1	2	2	2	1
Вес аналогов	1,000	0,143	0,128	0,165	0,136	0,127	0,140	0,162
Взвешенная стоимость руб./кв.м.	1 925	289	291	271	218	318	276	260
Площадь объекта оценки, кв.м.	3437							
Стоимость объекта, руб.	6 615 780							

Обоснование весов аналогов

Сумма абсолютных величин корректировок по каждому аналогу	20%	33%	2%	26%	34%	23%	4%
Сумма абсолютных величин корректировок по всем аналогам	141%						
Отнормированная величина корректировки (КН)	0,14	0,23	0,01	0,18	0,24	0,16	0,03
Ненормированный вес аналогов (1-КН)	0,86	0,77	0,99	0,82	0,76	0,84	0,97
Сумма весов аналогов	6,00						
Приведенный вес аналогов	0,143	0,128	0,165	0,136	0,127	0,140	0,162
Сумма весов	1,000						

Таким образом, стоимость по сравнительному подходу земельного участка, площадью 3437 кв. м, составила 6 615 780 рублей

10.3. Определение стоимости улучшений

Расчет стоимости строительства реализуется в следующих методиках:

- метод сравнительной стоимости единицы имущества - оценка на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества;
- метод стоимости укрупненных элементов - оценка имущества на основе суммы стоимости создания его основных элементов;
- метод количественного анализа - оценка имущества на основе полной сметы затрат на его воспроизводство.

Учитывая тот факт, что оцениваемые объекты недвижимости являются типовыми, достаточную точность расчёта дает метод укрупнённых показателей. К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

Учитывая тот факт, что оцениваемые здания построены на рубеже 20-21веков, наиболее правомерным является использование современных расценок УПСС для расчета стоимости замещения. Помимо этого, использование сборников УПСС в противоположность сборникам УПВС 1969г. является предпочтительным, т.к. не связано с пересчетом цен прошлого века в современные, что дает большую погрешность.

Стоимость строительства объекта определена по укрупненным показателям стоимости сборника «Ко-Инвест» по формуле:

$$CC = \text{УПСС} * n * K_d * K_r * K_m * K_c * K_{рк} * K_{рэ} * K_{и} * (1+ПП) * 1,18$$

где:

CC - стоимость строительства объекта на дату оценки;

УПСС - укрупненный показатель стоимости строительства аналогичного объекта по сборнику;

n - показатель, по которому рассчитывается стоимость (общая площадь либо строительный объем, длина или иной показатель);

K_d - коэффициент корректировки для фундамента по давлению на грунт;

K_r - коэффициент корректировки для фундамента по глубине заложения;

K_m - коэффициент корректировки на масштаб объекта;

K_c - коэффициент корректировки на сейсмичность;

K_{рк} - регионально-климатический коэффициент;

K_{рэ} - регионально-экономический коэффициент;

K_и - коэффициент пересчета цен с даты составления сборника к дате оценки;

ПП - прибыль предпринимателя;

18% - ставка налога на добавленную стоимость.

Для зданий с более ранними годами постройки и сооружений расчет производился по сборнику УПВС 1969 г. по формуле:

$$CC = \text{УПВС} * n * K_{кр} * K_{гк} * K_m * K_{пр} * K_{84} * K_{91} * K_{тек.} * (1+ПП) * 1,18$$

где:

CC - стоимость строительства объекта на дату оценки;

УПВС - укрупненный показатель восстановительной стоимости аналогичного объекта по сборнику;

n - показатель, по которому рассчитывается стоимость (строительный объем, общая площадь, длина или иной показатель);

K_{кр} - поправочный коэффициент для климатического района;

K_{гк} - поправочный коэффициент на группу капитальности;

K_m - поправочный коэффициент на масштаб объекта;

K_{пр} - коэффициент иных поправок;

K₈₄ - коэффициент перехода от цен 1969 г. к ценам 1984 г. (Постановление Госстроя от 11.05.83г.);

K₉₁ - коэффициент перехода от цен 1984 г. к ценам 1991 г. (Письмо Госстроя от 6.09.90 г. № 14-Д);

K_{тек.} - индекс СМР с 1991 г. до даты оценки;

ПП - прибыль предпринимателя;

18% - ставка налога на добавленную стоимость.

При определении суммы затрат на создание строений не учитывалась прибыль инвестора - величина наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений земельного участка. Отказ от учета прибыли инвестора связан с явным наличием внешнего износа на рынке нежилой недвижимости, который связан с кризисными явлениями в экономике на дату оценки

Расчет износа

Износ определяется, как снижение стоимости объекта недвижимости вследствие воздействия различных факторов.

Накопленный износ принято делить на три группы:

- Физический износ;
- Функциональный износ;
- Износ внешнего воздействия.

Физический износ – это потеря стоимости за счет естественного физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, коррозии, конструктивных дефектах здания, а также в результате процессов, вызванных механическими повреждениями элементов здания. Физический износ может быть устранимым и неустрашимым. Критерием устранимости износа служит превышение добавляемой при этом стоимости над затратами на его устранение.

Износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения (то есть устранение которого является экономически оправданным).

Неустрашимый износ имущества - износ имущества, который не может быть устранен либо устранение которого не является экономически оправданным.

Расчет физического износа выполнен в табличной форме методом разбивки.

Элементы с коротким сроком жизни могут неоднократно заменяться и капитально ремонтироваться за срок службы здания. Поэтому их срок службы может не совпадать со сроком службы здания в целом. Элементы с долгим сроком жизни не подвергаются замене - их срок службы совпадает со сроком службы здания в целом.

Физический износ для элементов с коротким сроком жизни определен на основании «Правил оценки физического износа зданий ВСН 53-86 (р)».

Физический износ для элементов с долгим сроком жизни определяется путем сопоставления фактического и нормативного срока службы отдельных конструктивных элементов здания. Современные технологии строительства позволяют устранить любые проявления износа, но стоимость проведения большинства работ настолько высока, что совершение подобных операций экономически не целесообразно. Вложения в ремонт долгоживущих элементов превышают добавленную стоимость, поэтому их износ по определению является неустрашимым. Поэтому для оценки стоимости долгоживущих элементов оценщик рассчитывал величину физического износа, который, по сути является неустрашимым.

Согласно данным «Правилам» физический износ объекта недвижимости определяется по формуле:

$$I_{\text{физ}} = \sum I_{\text{физ } i} * L_i, \text{ где}$$

$I_{\text{физ}}$ – физический износ здания;

$I_{\text{физ } i}$ – физический износ отдельной конструкции элемента или системы;

L_i – доля восстановительной стоимости конструкции элемента в общей восстановительной стоимости здания.

Функциональный износ – это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным рыночным стандартам: с точки зрения его функциональной полезности, по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Функциональный износ также может быть устранимым и неустрашимым.

В данном случае признаки функционального износа отсутствуют.

Внешний (экономический) износ – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

В данном случае признаки внешнего износа выражаются в запланированном падении производства в г. Тольятти (<http://www.kommersant.ru/doc/2607699>). В Тольятти также наблюдается падение спроса на строительные материалы(http://itpravda.ru/blog/political_economy/14177.html). Сокращение инвестиций в экономику и выше названные причины позволяют оценщику признать наличие внешнего износа, который отражается в уменьшении спроса на объекты нежилой недвижимости, и следующее за этим падение цен на недвижимость. Для расчета величина внешнего износа принята равной 10%.

Итог расчетов - накопленный износ. Для оценки накопленного износа применялся метод разбивки, который связывает рассчитанные в *процентном* выражении физический, функциональный и экономический (внешний) износы следующим образом:

$$C_{\text{Тул}} = \text{ПВС} * (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - I_{\text{функ}}) * (1 - I_{\text{внеш}}).$$

Стоимость недвижимого имущества, полученная затратным подходом, определяется путем суммирования стоимости прав пользования земельным участком и стоимости улучшений с учетом износа.

$$C_{\text{об.}} = C_{\text{зем.}} + C_{\text{здан.}}$$

РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТОВ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Номер п/п	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, рассчитанная затратным подходом	Итого за базу, руб
4	Здание (лит8)-механическая мастерская с АБК	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул. Северная, д.27.	1592,9	12 397 402	29 861 876
5	Административно-бытовой корпус	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул. Северная, д.27.	377,4	4 286 462	
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование под базу управления (механизации электроснабжения и строительной техники)	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул. Северная, д.27.	15332	13 178 012	
7	Административно-бытовой корпус (литА), Цех металлоконструкций (лит. А1), Склад готовой продукции (лит.А2). Инвентарный номер 0001513	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул.Окраинная,3	4586,9	32 280 346	51 249 296
8	Цех сантехнических и вентзаготовок, литера А3, Инв. №0001513	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул.Окраинная,д. 3, строение 1	1760,9	11 898 208	
9	Арматурный цех, литера А4	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул.Окраинная,д. 3, строение 2	1209	7 070 742	
10	Открытый материальный склад. Сооружение., литера С	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, северо-западнее здания, имеющего адрес: ул.Окраинная, д.3 строение 1	2437,5	2 916 152	

10.4. Сравнительный подход

Основой применения сравнительного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки сопоставима с ценой продажи аналогичных объектов. Отобранный аналог сравнивается с объектом оценки. Далее вносятся корректировки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами.

1. Выбор объектов-аналогов

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложения производственно-складских объектов и офисных помещений, взятых из открытых источников (ресурсы сети Интернет).

Объектами оценки является здания и помещения с земельными участками и без земли. В качестве аналогов были подобраны объекты соответствующего назначения с земельными участками и без земли. Рассчитана стоимость зданий без земельного участка, к результату расчета добавлена при необходимости стоимость земельного участка.

Расчет стоимости объекта по сравнительному подходу производится по методу сравнения продаж.

2. Выбор единиц сравнения

При оценке недвижимости в качестве единицы сравнения может быть использована цена за 1 кв.м. общей или полезной площади, за комнату или помещение, единицу объема, элемент объекта, приносящий доход. В данном случае в качестве единицы сравнения целесообразно использовать 1 кв.м. общей площади, т.к. данная единица сравнения удовлетворяет следующим критериям отбора:

1. Цена за 1 кв.м. используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами данного сегмента рынка (см. например объявления сайта о недвижимости «Волга-Инфо», газеты «Из рук в руки», журнала «Зеленая площадь», различные аналитические статьи и обзоры издания «Новости рынке недвижимости», «Rent & Sale», где продавцы и аналитики оперируют ценами за 1 кв.м. общей площади объектов).

2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов. Для объекта оценки и всех объектов аналогов известна общая площадь, в то время как информация о полезной площади, строительном объеме или элементах объекта, приносящих доход, для многих объектов-аналогов отсутствует.

3. Цена за 1 кв.м. является удельной характеристикой, что позволяет использовать в качестве аналогов объекты, отличающиеся от оцениваемого по масштабу (до определенных пределов).

Сравнительный подход для объекта по адресу г. Тольятти, Автозаводской район, ул. Северная 27.

По данному адресу оценивается земельный участок площадью 15332 кв.м. и два здания (Здание (лит8)-механическая мастерская с АБК и Административно-бытовой корпус) общей площадью 1970,2 кв.м.

ДАнные об объекте оценки и объектах-аналогах

№	Объект	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Наличие офисных помещений	Площадь з/у (кв.м.)	Качество отделки и состояние помещения	Коммуникации	Цена предложения, руб.	Цена предложения единого объекта за 1 кв.м., руб
Объект оценки	Производственная база	г. Тольятти, Автозаводской район, ул. Северная, 27	1 970	377,4	15332	Неудовлетворительная отделка в административной части базы	В неудовлетворительном состоянии или отключены		
Аналог 1	Производственно-складская база	Автозаводской район, ул. Цеховая	7900	1400	45000	уд	все	120 000 000	15 190
Аналог 2	Производственно-складская база	Автозаводской район, ул. Северная	1150		4000 (аренда)	уд	все	17 500 000	15 217
Аналог 3	Производственно-складская база	Автозаводской район, ул. Северная, 79	4269	870	6014	уд	все	80 000 000	13 302
Аналог 4	Производственно-складская база	Автозаводской район, ул. коммунальная	3800	800	7000 (аренда)	уд	все	49 000 000	12 895
Аналог 5	Производственное помещение	Центральный район, Новозаводская ул	1682,8	561	3000	уд	все	25 500 000	15 153

ПРОДОЛЖЕНИЕ ТАБЛИЦЫ

№	Примечание	Источник информации
Объект оценки		
Аналог 1	Производственная база расположена в Промзоне Автозаводского района. Производственная площадка 6400 кв.м Высота потолка 8 метров. АБК 1400 кв.м. все коммуникации центральные: отопление, канализация, отопление, вода (гор.и хол.) Земельный участок 4,5 Га. Все объекты и земельный участок в собственности.	http://anril.ru/objects/9/421/

№	Примечание	Источник информации
Аналог 2	Участок 40 соток, 900 м2 помещение. Высота потолка 9 м, кран балка- 3т., гор., хол. вода, отопление, электричество, канализация. Участок оформляется в собственность 0.4га.	http://anril.ru/objects/9/168/
Аналог 3	Продам производственное помещение 6000 м ² . Продается производственная база 1. Площадь земельного участка 6014 кв.м 2. АБК 870 кв.м 3. Производственный корпус 3399 кв.м (кран-балка: 2 шт.-3х тонных, 1 шт.-12,5т). Трансформатор на 630 кВт	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3400_m_767711269
Аналог 4	ПЛОЩАДЬ ЗДАНИЯ 3800 КВ.М. В ТОМ ЧИСЛЕ АДМИНИСТРАТИВНО ОФИСНАЯ ЧАСТЬ. ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 0,7 ГА В НАЛИЧИИ ВСЕ КОММУНИКАЦИИ-ВОДА,ОТОПЛЕНИЕ,КАНАЛИЗАЦИЯ,ЭЛЕКТРИЧЕСТВО ВОЗМОЖНО ПОДКЛЮЧЕНИЕ К ГАЗУ	http://www.volga-info.ru/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT0013_813/
Аналог 5	Продам производственное помещение 1600 м ² . Отличное предложение готового арендного бизнеса. Производственно-складской комплекс в Центральном районе города. Здания общей площадью 1682,8 кв.м. Все коммуникации - центральные. Комплекс состоит из двухэтажной офисной части и одноэтажной части с боксами. Двор 0,3 га имеет сквозной проезд для фур. Все площади сданы арендаторам. Хорошая транспортная развязка: по улице, на которой находится комплекс, ходит общественный транспорт на крупнейшие в городе предприятия – Волгоцеммаш, Тольяттихимбанк, Синтезкаучук, Куйбышевазот, Тольяттинская ТЭЦ, Фабрика качества, Завод ЖБК и т.д. Высокий автомобильный и пешеходный трафик.	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1600_m_786025904

При корректировке цены предложения на избыток/недостаток земельного участка цена за 1 кв.м принята равной $1054,61=859,5/(1-18,5\%)$ руб за 1 кв.м.(см. раздел расчет стоимости земельного участка по ул. Северная) . То есть учтена использованная ранее скидка на торг.

У объекта оценки и у аналогов разное соотношение площадей строений и площадей земельных участков (коэффициент площади застройки). Наличие большого земельного участка создает преимущество при продаже объекта, поэтому следует скорректировать цену предложения объектов аналогов на наличие земельного участка, условно приняв коэффициент плотности застройки у аналогов равным коэффициенту плотности застройки оцениваемого объекта

Расчет скорректированной удельной цене предложения единого объекта

Таблица 33

№	Площадь, кв.м. (Пзд)	Площадь з/у, кв.м. (Пзу)	Коэф. плотности застройки Пзу/Пзд)	Необходимая площадь з/у, кв.м.	избыток/недостаток земельного участка, кв.м.	Цена недостающей земли, руб	Цена предложения, руб	Скорректированная цена предложения, руб	Цена предложения. За 1 кв.м.
Объект оценки	1 970	15332	7,78						
Аналог 1	7900	45000	5,70	61 474,3	-16474,29	-17 374 018	120 000 000	137 374 018	17 389
Аналог 2	1150	4000 (аренда)	3,48	8 948,8	-4948,79	-5 219 062	17 500 000	23 351 830	20 306
Аналог 3	4269	6014	0,94	33 219,5	-29219,46	-30 815 251	80 000 000	110 815 251	25 958
Аналог 4	3800	7000 (аренда)	1,84	29 569,9	-22569,91	-23 802 544	49 000 000	73 909 888	19 450
Аналог 5	1682,8	3000	1,78	13 094,8	-10094,80	- 10 646 119	25 500 000	36 146 119	21 480

При расчете скорректированной цены было учтено, что у двух аналогов неполные права на земельный участок (право аренды).

Таблица 41

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84 0,86

Пример расчета цены предложения для аналога №2

$$17\,500\,000 - 1\,055 \cdot 4000 \cdot 0,85 + 8948,8 \cdot 1055 = 23\,351\,830 \text{ (руб)}$$

3. Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов по элементам сравнения. Оценщик проанализировал набор стандартных элементов сравнения (ценообразующих факторов) для отбора тех из них, которые требуют корректировок при оценке величины стоимости объекта.

Таблица 34

ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

Фактор	Описание	Вывод о необходимости корректировки
Объем передаваемых прав	Как правило, подавляющее большинство объектов, экспонируемых на рынке недвижимости, находятся в собственности, т.е. продавцы обладают полным набором прав на объект. Если же объект находится в залоге или под арестом, то необходима корректировка <i>Все объекты имеют вид права – собственность.</i>	Нет
Вид сделки	Виды сделки используемых аналогов: <i>продажа</i>	нет
Время и ситуация на рынке	Все аналоги отбираются по оффертам на дату оценки. При наличии достаточного количества аналогов корректировка на данный фактор не требуется. <i>В данном случае для сравнения использованы объекты, выставленные на продажу на дату оценки.</i>	нет
Поправка на уторговывание	В текущих экономических условиях данная корректировка необходима.	Да
Масштаб объекта (относительный)	У помещений с меньшей площадью стоимость 1 кв.м. выше, чем у помещений с большей площадью.	Да
Наличие офисных помещений	Объект оценки и объекты аналоги имеют различную долю офисных помещений. Корректировка необходима	Да
Физическое состояние объекта	Состояние объектов различно. Корректировка необходима. В этой корректировке оценщик учитывает и состояние коммуникаций.	Да

Анализ ценообразующих факторов показал, что для определения стоимости объектов, необходимо проводить корректировку стоимостей объектов-аналогов на следующие факторы.:

1. Поправка на уторговывание
2. Масштаб объекта
3. Наличие офисных помещений
4. Физическое состояние объекта.

Пояснения к элементам сравнения

Все корректировки производятся от стоимости объектов-аналогов к объекту оценки.

1. Скидка с цены предложения. Данная корректировка необходима, поскольку цена выставленного на продажу объекта не всегда совпадает с ценой реальной сделки. Согласно данным Справочника оценщика недвижимости -2016(Том 1 Часть2)³, размер скидки на торг на цены объектов приняты в размере 18%. (стр.175)

9.1.2. Неактивный рынок
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 29

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	17%	19%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	18%	17%	19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	17%	19%

2. Корректировка на наличие офисных помещений.

Удельная стоимость офисных помещений выше, чем производственных.

Корректировка учитывает долю офисных помещений.

Для решения вопроса о величине корректировки оценщик использовал данные СПРАВОЧНИКА ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2016. ТОМ I. ЧАСТЬ I (стр.243.)

Таблица 83.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,54	1,50	1,58
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,24	1,22	1,27

³ СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2016. ТОМ I. Производственно- складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое Под ред. Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2016.

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Доля офисных помещений	19,15%	17,72%	0,00%	20,38%	21,05%	33,33%
Относительная стоимость	1,103	1,096	1,000	1,110	1,114	1,18
Соотношение относительных стоимостей		1,007	1,103	0,994	0,991	0,935
Корректировка		0,7%	10,3%	-0,6%	-0,9%	-6,5%

3. Физическое состояние объекта

Несущие конструкции производственной части объекта находится в удовлетворительном состоянии, коммуникации требуют замены; офисная часть требует полной замены отделки, коммуникации в неудовлетворительном состоянии.

Расчет корректировки на физическое состояние оценщик провел с учетом доли в стоимости конструктивных элементов, требующих замены.

Для здания «Механическая мастерская с АБК» эти конструктивные элементы представляют собой (см. расчет затратным подходом)

Наименование конструктивного элемента	Доля в стоимости
Проемы	7,00%
Полы	7,00%
Отделка	1,00%
Отопление и вентиляция / кондиционирование	5,60%
Водоснабжение и канализация	4,20%
Электроснабжение и освещение	3,50%
Слаботочные системы	0,70%
всего	29%

Для здания «Административно-бытовой корпус,» эти конструктивные элементы представляют собой (см. расчет затратным подходом)

Наименование конструктивного элемента	Доля в стоимости
Полы	9,00%
Проемы	12,00%
Отделочные работы	6,00%
Внутренние сантехнические и электротехнические работы	22,00%
всего	49%

Долю конструктивных элементов, требующих замены в стоимости единого объекта оценщик рассчитал, используя соотношение в стоимостях зданий, входящих в единый объект по результатам затратного подхода.

Наименование	Стоимость затратным подходом, руб	Доля в стоимости единого объекта
Административно-бытовой корпус	3 680 295	32,64%
Механическая мастерская с АБК	7 594 066	67,36%

Итого процент элементов, требующих замены, с учетом доли в стоимости каждого объекта	35,53%	$29\% * 67,36\% + 49\% * 32,64\%$
--	--------	-----------------------------------

Поскольку у аналогов рассматриваемые элементы также не новые, а имеют некий накопленный износ (50%), то указанный процент в стоимости всего здания следует уменьшить соответственно

$$35,53\% * 50\% = 17,76\%$$

Итак, корректировка на физическое состояние составляет 17,76%. Далее следует учесть, что часть удельной стоимости объектов аналогов составляет земля, к земельному участку эту корректировку применять не следует, поэтому оценщик рассчитал величину земельной доли и соответственно доли стоимости улучшений.

Расчет долей (земельной и улучшений)

№	Площадь, кв.м. (Пзд)	Площадь з/у, кв.м. (Пзу)	Скорректированная цена предложения руб	Скорректированная площадь з/у, кв.м.	цена земли, руб	Величина земельной доли %	Величина доли строений%
Объект оценки	1 970	15332					
Аналог 1	7900	45000	137 374 018	61 484	64 865 256	47,2%	52,8%
Аналог 2	1150	4000	23 351 830	8 950	9 442 411	40,4%	59,6%
Аналог 3	4269	6014	110 815 251	33 225	35 051 871	31,6%	68,4%
Аналог 4	3800	7000	73 909 888	29 574	31 201 009	42,2%	57,8%
Аналог 5	1682,8	3000	36 146 119	13 097	13 817 121	38,2%	61,8%

Расчет корректировки на физическое состояние для каждого аналога произведен с учетом доли строений. Пример расчета для аналога №1 $52,8\% * 17,76\% = 9,38\%$

Расчет корректировки на физическое состояние

№	Величина доли строений%	Корректировка на физическое состояние
Объект оценки		
Аналог 1	52,8%	-9,38%
Аналог 2	59,6%	-10,58%
Аналог 3	68,4%	-12,15%
Аналог 4	57,8%	-10,27%
Аналог 5	61,8%	-10,97%

4. Корректировка на масштаб

Интервалы значений масштабного фактора приведены ниже (на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2016, том 1 (стр.156))

Матрица коэффициентов

Таблица 52.

Площадь, кв. м	аналог			
	<100	100-300	300-1000	>1000
объект оценки <100	1	1,03	1,15	1,25
100-300	0,98	1	1,12	1,09
300-1000	0,87	0,89	1	1,03
>1000	0,80	0,92	0,98	1

Можно с определенностью сказать, что стоимости зданий и их площади связаны зависимостью, которая отражает тот факт, что удельная стоимость падает с ростом площади.

Таблица 35

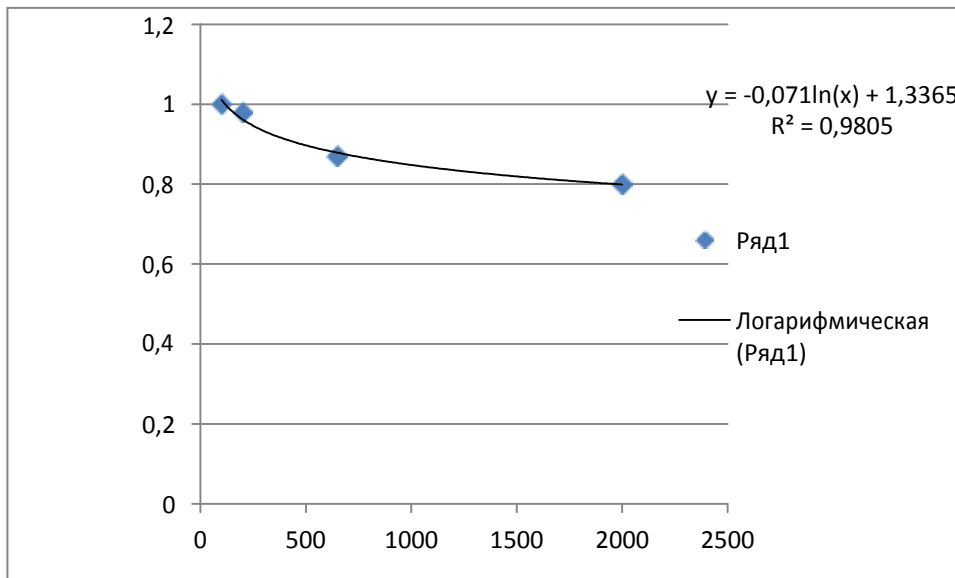
**ИСХОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ ПОСТРОЕНИЯ ЗАВИСИМОСТИ
(ДАННЫЕ СПРАВОЧНИКА ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ)**

Диапазон площадей, кв.м	Принятое значение площади для построения зависимости, кв.м.	Масштабный фактор
менее100	100	1
100-300	200	0,98
300-1000	650	0,87
более 1000	2000	0,8

Для построения зависимости необходимо определить значения, по которым будет строиться график. Поэтому для диапазонов с указанием границ («100-300кв.м» и «300-1000 кв.м») возьмем срединные значения (200 кв.м и 650 кв.м соответственно), в рамках диапазонов без указания конечных значений («<100 кв.м» и «>1000 кв.м») за окончания диапазонов примем 100 кв.м и 2000 кв.м соответственно.

Полученные в результате построения графика значения позволяют сделать корректировку корректнее, чем дискретная корректировка.

Зависимость масштабного фактора от площади.



Таким образом, получена функция для расчета масштабного фактора, равная

$$y = -0,071\ln(x) + 1,3365$$

Корректировки на масштаб

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Площадь, кв.м.	1970,3	7900	1150	4269	3800	1682,8
Масштабный фактор (М)	0,7978982	0,6993021	0,8361263	0,7430014	0,7512643	0,8090968
Моб/Мані		1,1409921	0,9542795	1,0738851	1,0620739	0,9861591
Величина корректировки		14,10%	-4,57%	7,39%	6,21%	-1,38%

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ (УЛ. СЕВЕРНАЯ)

Таблица 37

Ценообразующий фактор	Объект оценки (Производственная база)	Аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
		17 389	20 306	25 958	19 450	21 480
Скидка на уторговывание	x	-18,00%	-18,00%	-18,00%	-18,00%	-18,00%
Скорректированная стоимость	x	14 259	16 651	21 286	15 949	17 613
Наличие офисных помещений	377,4	1400		870	800	560,9
Корректировка	x	0,71%	10,34%	-0,60%	-0,92%	-6,49%
Скорректированная стоимость	x	14360	18373	21159	15802	16471
Масштаб объекта	1970,3	7900	1150	4269	3800	1682,8
Корректировка	x	14,10%	-4,57%	7,39%	6,21%	-1,38%
Скорректированная стоимость	x	16384	17533	22722	16783	16243
Качество отделки и состояние помещения	Не удовлетворит. отделка и коммуникации	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
Корректировка	x	-9,4%	-10,6%	-12,1%	-10,3%	-11,0%
Скорректированная стоимость	x	14848	15678	19962	15060	14460
Общая корректировка без учета скидки на торг	x	589	-973	-1 323	-889	-3 153
	x	4%	-6%	-6%	-6%	-18%
Количество корректировок	x	3	3	3	3	3
Вес аналогов	1,000	0,193	0,190	0,203	0,209	0,206
Взвешенная стоимость руб./кв.м.	16 006	2 866	2 977	4 043	3 148	2 973
Площадь объекта оценки, кв.м.	1970,3					
Стоимость объекта, руб.	31 536 938					

Обоснование весовых коэффициентов

Сумма абсолютных величин корректировок по каждому аналогу	24%	25%	20%	17%	19%
Сумма абсолютных величин корректировок по всем аналогам	106%				
Отнормированная величина корректировки (КН)	0,23	0,24	0,19	0,16	0,18
Ненормированный вес аналогов (1-КН)	0,77	0,76	0,81	0,84	0,82
Сумма весов аналогов	4,00				
Приведенный вес аналогов	0,193	0,190	0,203	0,209	0,206
Сумма весов	1,000				

ВЫВОД:

Стоимость производственной базы по адресу г. Тольятти ул. Северная 27, включающая в себя :Здание (лит8)-механическая мастерская с АБК,Административно-бытовой корпус, Земельный участок, категория земель: разрешенное использование под базу управления (механизации электроснабжения и строительной техники), рассчитанная сравнительным подходом составляет **31 536 938 руб**

Сравнительный подход для объектов по адресу г. Тольятти, Автозаводской район, ул. Окраинная 3.

По данному адресу оцениваются сравнительным подходом следующие объекты:

- 1) Административно-бытовой корпус (лит.А), Цех металлоконструкций (лит. А1), Склад готовой продукции (лит.А2). Инвентарный номер 0001513, площадь 4586,9кв.м
- 2) Цех сантехнических и вентзаготовок, литера А3, Инв. №0001513 площадь 1760,9кв.м
- 3) Арматурный цех, литера А4, площадью 1209кв.м

Поскольку эти объекты расположены в непосредственной близости друг от друга и могут быть объединены земельным участком, для расчета стоимости эти здания рассматривались как единый объект –производственная база общей площадью 7 557кв.м.

В качестве аналогов для расчета стоимости оценщик использовал те же аналоги, что и для расчета стоимости производственной базы по адресу :г. Тольятти , Автозаводской район, ул Северная 27

Таблица 38

ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

Фактор	Описание	Вывод о необходимости корректировки
Объем передаваемых прав	Как правило, подавляющее большинство объектов, экспонируемых на рынке недвижимости, находятся в собственности, т.е. продавцы обладают полным набором прав на объект. Если же объект находится в залоге или под арестом, то необходима корректировка <i>Все объекты имеют вид права – собственность.</i>	Нет
Вид сделки	Виды сделки используемых аналогов: <i>продажа</i>	нет
Время и ситуация на рынке	Все аналоги отбираются по офертам на дату оценки. При наличии достаточного количества аналогов корректировка на данный фактор не требуется. <i>В данном случае для сравнения использованы объекты, выставленные на продажу на дату оценки.</i>	нет
Поправка на уторговывание	В текущих экономических условиях данная корректировка необходима.	Да
Масштаб объекта (относительный)	У помещений с меньшей площадью стоимость 1 кв.м. выше, чем у помещений с большей площадью.	Да
Наличие офисных помещений	Объект оценки и объекты аналоги имеют различную долю офисных помещений. Корректировка необходима	Да
Физическое состояние объекта, уровень отделки	Состояние объектов различное	Да

Анализ ценообразующих факторов показал, что для определения стоимости объектов, необходимо проводить корректировку стоимостей объектов-аналогов на следующие факторы.:

1. Поправка на уторговывание
2. Масштаб объекта
3. Наличие офисных помещений
4. Физическое состояние

Пояснения к элементам сравнения

Все корректировки производятся от стоимости объектов-аналогов к объекту оценки.

1. Скидка с цены предложения. Данная корректировка необходима, поскольку цена выставленного на продажу объекта не всегда совпадает с ценой реальной сделки. Согласно данным Справочника оценщика недвижимости -2016(Том 1 Часть2)⁴, размер скидки на торг на цены объектов приняты в размере 18%. (стр.175)

9.1.2. Неактивный рынок
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 29

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	17%	19%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	18%	17%	19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	17%	19%

2. Корректировка на наличие офисных помещений.

Удельная стоимость офисных помещений выше, чем производственных.

Корректировка учитывает долю офисных помещений.

Для решения вопроса о величине корректировки оценщик использовал данные СПРАВОЧНИКА ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2016. ТОМ I. ЧАСТЬ1 (стр.243.)

Таблица 83.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,54	1,50	1,58
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,24	1,22	1,27

Площадь офисных помещений в соответствии с техническим паспортом составляет 1017,5 кв.м.

⁴ СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2016. ТОМ I. Производственно- складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое Под ред. Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2016.

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Доля офисных помещений	13,5%	17,7%	0,0%	20,4%	21,1%	33,3%
Относительная стоимость	1,072709	1,095696	1	1,110049	1,113684	1,18
Соотношение относительных стоимостей		0,97902	1,072709	0,966362	0,9632	0,909
Корректировка		0,7%	10,3%	-0,6%	10,3%	-6,5%

3. Корректировка на масштаб

Интервалы значений масштабного фактора приведены ниже (на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2016, том 1 (стр.156))

Матрица коэффициентов

Таблица 52.

Площадь, кв. м		аналог			
		<100	100-300	300-1000	>1000
объект оценки	<100	1	1,03	1,15	1,25
	100-300	0,98	1	1,12	1,09
	300-1000	0,87	0,89	1	1,03
	>1000	0,80	0,92	0,98	1

Можно с определенностью сказать, что стоимости зданий и их площади связаны зависимостью, которая отражает тот факт, что удельная стоимость падает с ростом площади.

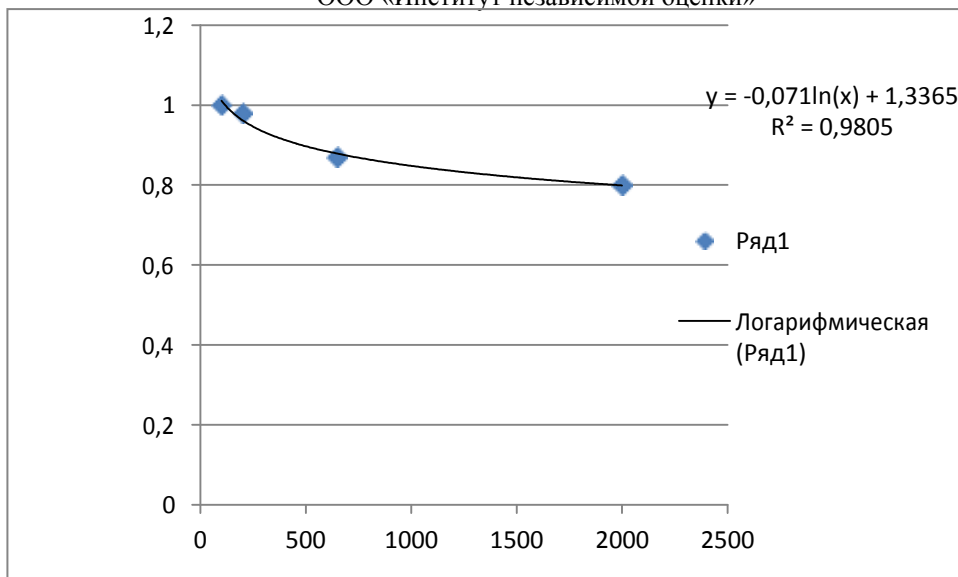
ИСХОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ ПОСТРОЕНИЯ ЗАВИСИМОСТИ (ДАННЫЕ СПРАВОЧНИКА ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ)

Диапазон площадей, кв.м	Принятое значение площади для построения зависимости, кв.м.	Масштабный фактор
менее 100	100	1
100-300	200	0,98
300-1000	650	0,87
более 1000	2000	0,8

Для построения зависимости необходимо определить значения, по которым будет строиться график. Поэтому для диапазонов с указанием границ («100-300 кв.м» и «300-1000 кв.м») возьмем срединные значения (200 кв.м и 650 кв.м соответственно), в рамках диапазонов без указания конечных значений («<100 кв.м» и «>1000 кв.м») за окончания диапазонов примем 100 кв.м и 2000 кв.м соответственно.

Полученные в результате построения графика значения позволяют сделать корректировку корректнее, чем дискретная корректировка.

Зависимость масштабного фактора от площади.



Таким образом, получена функция для расчета масштабного фактора, равная
 $y = -0,071\ln(x) + 1,3365$

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Площадь, кв.м.	7 557	7900	1150	4269	3800	1682,8
Масштабный фактор (М)	0,7025	0,6993	0,8361	0,7430	0,7513	0,8091
Моб/Мані		1,005	0,840	0,945	0,935	0,868
Величина корректировки		0,45%	-15,99%	-5,46%	-6,50%	-13,18%

4. Физическое состояние объекта

Несущие конструкции производственной и офисной части объекта находятся в удовлетворительном состоянии, коммуникации требуют замены; офисная часть требует замены отделки, коммуникации в неудовлетворительном состоянии.

Расчет корректировки на физическое состояние оценщик провел с учетом доли в стоимости конструктивных элементов, требующих замены.

Для здания «Арматурный цех» эти конструктивные элементы представляют собой (см. расчет затратным подходом)

Наименование конструктивного элемента	Доля в стоимости
Отделка	1,00%
Отопление и вентиляция / кондиционирование	5,60%
Водоснабжение и канализация	4,20%
Электроснабжение и освещение	3,50%
всего	14,3%

Для помещения «АБК (литера А)» эти конструктивные элементы представляют собой (см. расчет затратным подходом)

Наименование конструктивного элемента	Доля в стоимости
Полы	6,59%
Отделка	3,95%
Отопление и вентиляция / кондиционирование	15,44%
Водоснабжение и канализация	1,64%
Электроснабжение и освещение	10,36%
всего	37,98%

Для помещения «Склад готовой продукции (лит. А2)» эти конструктивные элементы представляют собой (см. расчет затратным подходом)

Наименование конструктивного элемента	Доля в стоимости
Полы	7,77%
Электроснабжение и освещение	0,43%
всего	8,2%

Для помещения «Цех металлоконструкций (А1)» эти конструктивные элементы представляют собой (см. расчет затратным подходом)

Наименование конструктивного элемента	Доля в стоимости
Полы	4,99%
Отделка	2,99%
Отопление и вентиляция / кондиционирование	2,80%
Водоснабжение и канализация	2,10%
Электроснабжение и освещение	1,76%
всего	14,64%

Долю конструктивных элементов, требующих замены в стоимости единого объекта оценщик рассчитал, используя соотношение в стоимостях зданий, входящих в единый объект по результатам затратного подхода.

Наименование	Стоимость затратным подходом, руб	Доля в стоимости единого объекта
Арматурный цех	7 070 742	14%
Цех сантехнических и вентзаготовок	11 898 208	23%
АБК (литера А)	15 540 571	30%
Склад готовой продукции (лит. А2)	2 175 586	4%
Цех металлоконструкций (А1)	14 564 189	28%

Итого процент элементов, требующих замены, с учетом доли в стоимости каждого объекта	21,79%
--	---------------

Поскольку у аналогов рассматриваемые элементы также не новые, а имеют некий накопленный износ (50%), то указанный процент в стоимости всего здания следует уменьшить соответственно

$$21,79\% * 50\% = 10,89\%$$

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ УЛ. ОКРАИННАЯ 3

Таблица 39

Ценообразующий фактор	Объект оценки (Производственная база)	Аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
		9 183	12 099	17 254	11 243	13 273
Скидка на уторговывание	х	-18,00%	-18,00%	-18,00%	-18,00%	-18,00%
Скорректированная стоимость	х	7 530	9 922	14 148	9 220	10 884
Наличие офисных помещений	1017,5	1400		870	800	560,9
Корректировка	х	-2,1%	0,0%	-3,4%	-3,7%	-9,1%
Скорректированная стоимость	х	7372	9922	13672	8880	9894
Масштаб объекта	7556,8	7900	1150	4269	3800	1682,8
Корректировка	х	0,45%	-15,99%	-5,46%	-6,50%	-13,18%
Скорректированная стоимость	х	7405	8335	12926	8303	8590
Физическое состояние	Неуд. отделка и коммуникации	уд	уд	уд	уд	уд
Корректировка	х	-10,9%	-10,9%	-10,9%	-10,9%	-10,9%
Скорректированная стоимость	х	6598	7427	11518	7399	7654
Общая корректировка без учета скидки на торг	х	-931	-2 494	-2 630	-1 821	-3 230
	х	-12%	-25%	-19%	-20%	-30%
Количество корректировок	х	3	2	3	3	3
Вес аналогов	1,000	0,221	0,191	0,207	0,204	0,177
Взвешенная стоимость руб./кв.м.	8 125	1 456	1 420	2 383	1 509	1 358
Площадь объекта оценки, кв.м.	7 557					
Стоимость объекта, руб.	61 400 092					

Обоснование весовых коэффициентов

Сумма абсолютных величин корректировок по каждому аналогу	13%	27%	20%	21%	33%
Сумма абсолютных величин корректировок по всем аналогам	114%				
Отнормированная величина корректировки (КН)	0,12	0,24	0,17	0,18	0,29
Ненормированный вес аналогов (1-КН)	0,88	0,76	0,83	0,82	0,71
Сумма весов аналогов	4,00				
Приведенный вес аналогов	0,221	0,191	0,207	0,204	0,177
Сумма весов	1,000				

Вывод:

Стоимость зданий,

- 1) Административно-бытовой корпус (лит.А), Цех металлоконструкций (лит. А1), Склад готовой продукции (лит.А2). Инвентарный номер 0001513, площадь 4586,9кв.м
 - 2) Цех сантехнических и вентзаготовок, литера А3, Инв. №0001513 площадь 1760,9кв.м
 - 3) Арматурный цех, литера А4, площадью 1209кв.м
- рассчитанная сравнительным подходом, составляет 61 400 092 руб

Сравнительный подход для объектов по адресу г. Тольятти, Центральный район, ул. Комсомольская 84А.

По адресу ул. Комсомольская 84А оцениваются три объекта

1) Административное (Лит.А), назначение : Нежилое помещение, общая площадь 6492,4 кв.м, этаж-1,1,2,3,4,5, номера на поэтажном плане -1этаж: комнаты №№1-42,7а,21а,39а,39б; 1 этаж №№15-36,23а,39а,40-46; 2 этаж: комнаты №№1-24,5а,26-43,41а; 3 этаж: комнаты №№1-42,1а,1б,2а,2б, 18а,20а,20б,40а,40б; 4 этаж: комнаты №№12-26, 14а,15а; 5 этаж: комнаты 1-4б, 5а,5б,6а,7а,44а;

2) Нежилое помещение, состоящее из комнат №№ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 (здание лит.А, 1 этаж)

3) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дальнейшей эксплуатации административного здания.

Расчет стоимости земельного участка произведен в соответствующем разделе.

Таблица 40

ДАННЫЕ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ И ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ ДЛЯ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПЛОЩАДЬЮ 6492,4 КВ.М.

№	Объект	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Площадь подвала	Этаж / этажность	Вид права	Качество отделки и состояние помещения	Площадь земельного участка, кв.м.
Объект оценки	Офисное помещение	Центральный район, ул. Комсомольская 84а	6 492,4	1198	подвал + 5 этажей	Собственность	уд	3 437
Аналог 1	Офисное помещение	Центральный район, ул. Банькина 27	3329	0	4	Собственность	хор	3200
Аналог 2	Офисное здание	Самара, Кировский район, пр. Кирова 1	3332,4		2	Собственность	уд	3643
Аналог 3	Торгово- офисное здание	Центральный район, ул. Базовая 32	2086	495	подвал +3 этажа	Собственность	хор	900
Аналог 4	Офисные помещения	Самара, ул. Санфириной 95	3373		1-5	Собственность	черн	
Аналог 5	Помещения свободного назначения	Центральный район, пр. Степана разина	4175	0	1	Собственность	уд	

Продолжение таблицы

№	Объект	Цена предложения , руб.	Цена предложения 1 кв, руб	Примечание	Источник информации
Объект оценки	Офисное помещение				
Аналог 1	Офисное помещение	89 000 000	26 735	Продам офисное помещение 3329 м ² в здании класса А Специализированное здание банка 3329 м/2. Земля 39 соток. Всё в собственности. 4 этажа. Дата постройки 2005 г. Сдано в аренду. Парковка на 40 машин. Подземный гараж. 2 лифта, видеонаблюдение, кафе, система кондиционирования. Продаю.	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_3329_m_233810778
Аналог 2	Офисное здание	72 000 000	21 606	Офисное здание, Кировский р-н, пр. Кирова, 1 линия. Наличие остановок общественного транспорта. Офисное здание: 3 332,4 кв. м (+ 600 кв. м - второй свет), отдельно стоящее здание склада: 231,4 кв. м, земельный участок: 3 643 кв. м, в собственности. Отдельный вход. Этажность: 2. Высота потолков: 3,5 м. Все коммуникации.	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_3563.8_m_720515671
Аналог 3	Торгово-офисное здание	52 150 000	25 000	земля в собственности, новое здание, с отделкой из натурального мрамора А7=1 879м -1=495м h=3.5м 1=474м 2=473м 3=437м h=3м +4. А8=207м h=5м Лучшая логистика в городе, парковка	http://www.volga-info.ru/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT0316_440/
Аналог 4	Офисные помещения	67 460 000	20 000	Продам офисное помещение 3373 м ² Нежилые помещения в офисном центре на 1,2,3,4,5 этажах. Площадь от 27 до 177 кв.м. Цена 20000 руб., за кв.м.	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_3373_m_684812931
Аналог 5	Помещения свободного назначения	92 500 000	22 156	Продам помещения свободного назначения., Общая площадь 4175,8 кв.м.	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_4175_m_800352436

Объект оценки имеет большую площадь. В г. Тольятти оценщику не удалось найти достаточное количество аналогов большой площади. Поэтому два аналога выбраны из города Самара. Прежде чем начать расчет стоимости объекта оценки оценщик скорректировал стоимость аналогов в г. Самара к городу Тольятти, при этом была использована корректировка из Справочника оценщика недвижимости -2016 (том 2) стр.79. . Корректировка рассчитана на основании Зависимости удельной цены офисно-торговых объектов от средней численности в населенном пункте.

<http://www.statdata.ru/naselenie/samarskoj-oblasti>

Население Самарской области на 2015: численность, крупные города. Численность населения Самарской области на 1 января 2015 года составляет 3 212 676 чел. Самый большой город в Самарской области по населению - Самара (1 171 820 чел.), далее Тольятти (719 646 чел.) и Сызрань (175 222 чел.). Всего 3 города с численностью от 100 тысяч человек. Источник 1: Росстат.

Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости

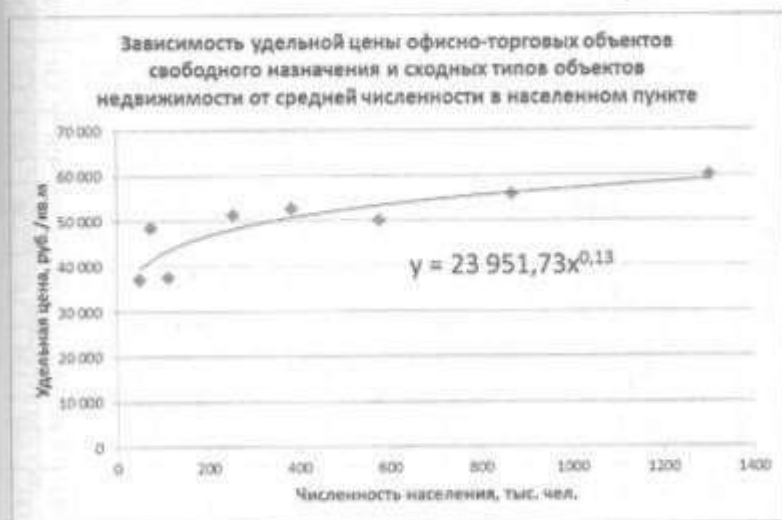


Рис. 20.

Город	Численность населения, тыс. жителей	Условное значение удельной цены $y=23961,73*x^{0,13}$
Самара	1 172	60 044
Тольятти	720	56 356

Отношение удельной стоимости объектов в г Тольятти к г. Самара составит 0,939. Корректировка составит-6,1%

Кроме того, три аналога продаются с землей. Поскольку объект оценки оценивается без земельного участка (стоимость земельного участка определена отдельно), то следует из общей цены предложения аналогов вычесть стоимость земельного участка.

Удельная расчетная стоимость земельного участка для коммерческого использования составляет 1 925 руб/кв.м.. Удельная стоимость рассчитана с учетом скидки на торг. Для предстоящей корректировки следует использовать удельную цену без учета скидки на торг., то есть $1925/0,84=2291,5$ руб/кв.м.

Расчет удельной стоимости объектов аналогов см. ниже следующую таблицу.

ООО «Институт независимой оценки»

№	Адрес	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв.м.	Площадь земельного участка, кв.м.	Корректировка на численность населенного пункта	Скорректированная цена предложения, руб	Цена земельного участка, руб	Скорректированная цена предложения без учета стоимости земли, руб	Удельная цена предложения офисных помещений, руб/кв.м.
Объект оценки	Центральный район, ул. Комсомольская 84а		6 492,4	3 437					
Аналог 1	Центральный район, ул. Банькина 27	89 000 000	3329	3200		89 000 000	7 332 840	81 667 160	24 532
Аналог 2	Самара, Кировский район, пр. Кирова 1	72 000 000	3332,4	3643	-6,1%	67 578 109	8 347 981	59 230 129	17 774
Аналог 3	Центральный район, ул. Базовая 32	52 150 000	2086	900		52 150 000	2 062 361	50 087 639	24 011
Аналог 4	Самара, ул. Санфириной 95	67 460 000	3373		-6,1%	63 316 934		63 316 934	18 772
Аналог 5	Центральный район, пр. Степана разина	92 500 000	4175			92 500 000		92 500 000	22 156

ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

Фактор	Описание	Вывод о необходимости корректировки
Объем передаваемых прав	Как правило, подавляющее большинство объектов, экспонируемых на рынке недвижимости, находятся в собственности, т.е. продавцы обладают полным набором прав на объект. Если же объект находится в залоге или под арестом, то необходима корректировка <i>Все объекты имеют вид права – собственность.</i>	Нет
Вид сделки	Виды сделки используемых аналогов: <i>продажа</i>	нет
Время и ситуация на рынке	Все аналоги отбираются по офертам на дату оценки. При наличии достаточного количества аналогов корректировка на данный фактор не требуется. <i>В данном случае для сравнения использованы объекты, выставленные на продажу на дату оценки.</i>	нет
Поправка на уторговывание	В текущих экономических условиях данная корректировка необходима.	Да
Тип помещения	Все аналоги и объект оценки являются офисными	Нет
Особенность расположения	Все объекты со свободным доступом. Корректировка не проводится	Нет
Масштаб объекта (относительный)	У помещений с меньшей площадью стоимость 1 кв.м. выше, чем у помещений с большей площадью.	Да
Физическое состояние объекта	Объект оценки и аналоги имеют разный уровень отделки	Да
Этаж	Часть площади объекта оценки подвал. Объекты имеют различную этажность. Корректировка необходима.	Да
Наличие коммуникаций	Объекты обеспечены всеми необходимыми коммуникациями.	Нет

Анализ ценообразующих факторов показал, что для определения стоимости объектов, необходимо проводить корректировку стоимостей объектов-аналогов на следующие факторы для объекта оценки

1. Поправка на уторговывание
2. Масштаб
3. Этаж
4. Состояние помещения(уровень отделки)

Пояснения к элементам сравнения

Все корректировки производятся от стоимости объектов-аналогов к объекту оценки.

1. Скидка с цены предложения. Данная корректировка необходима, поскольку цена выставленного на продажу объекта не всегда совпадает с ценой реальной сделки. Согласно данным Справочника оценщика недвижимости -2016(Том 2)⁵, размер скидки на торг на цены объектов принят в размере 10,2%.

⁵ СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2016. ТОМ I. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое Под ред. Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2016.

9.1.1. Активный рынок
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 90

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,7%

2. Корректировка на этаж.

Стоимость объектов расположенных в подвале меньше, чем у объектов расположенных на 1 этаже.

Стоимость объектов расположенных на втором этаже и выше меньше, чем у объектов расположенных на 1 этаже.

Для расчета величины корректировки оценщик использовал данные Справочника оценщика недвижимости -2016(Том 2) (стр.162)

5.5. Элемент сравнения - расположение встроенного помещения в здании (этаж)

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 48.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88

Приведенная удельная стоимость объекта на 1 этаже -1
 Приведенная удельная стоимость объекта в подвале-0,71
 Приведенная удельная стоимость на 2 этаже и выше 0,87

Наименование	Площадь, кв.м.	этажность	Площадь подвала, (кв.м.)	доля подвальных помещений	Площадь 1 этажа, (кв.м.)	доля помещений 1 этажа	доля помещений 2 этажа и выше	приведенная удельная стоимость	Нормированная приведенная удельная стоимость, относительно объекта оценки.	корректировка
Объект оценки	6791,1	5	1 198	18,45%	1 108,1	12%	69%	0,857		
Аналог 1	3329	4		0	832,25	25%	75%	0,903	0,9492	-5,08%
Аналог 2	3925	4		0	981,25	50%	50%	0,935	0,916239	-8,38%
Аналог 3	2086	4	495	23,73%	521,5	23%	54%	0,862	0,994325	-0,57%
Аналог 4	3250	2		0	1625	20%	80%	0,896	0,95612	-4,39%
Аналог 5	4175	1		0	4175	100%	0%	1,000	0,856683	-14,33%

3. Корректировка на масштаб объекта

Интервалы значений масштабного фактора для объектов торгово-офисного назначения приведены ниже (на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2016, том 2 (стр.133))

Матрицы коэффициентов

Таблица 38

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00	

Можно с определенностью сказать, что стоимости зданий и их площади связаны зависимостью, которая отражает тот факт, что удельная стоимость падает с ростом площади.

Таблица 42

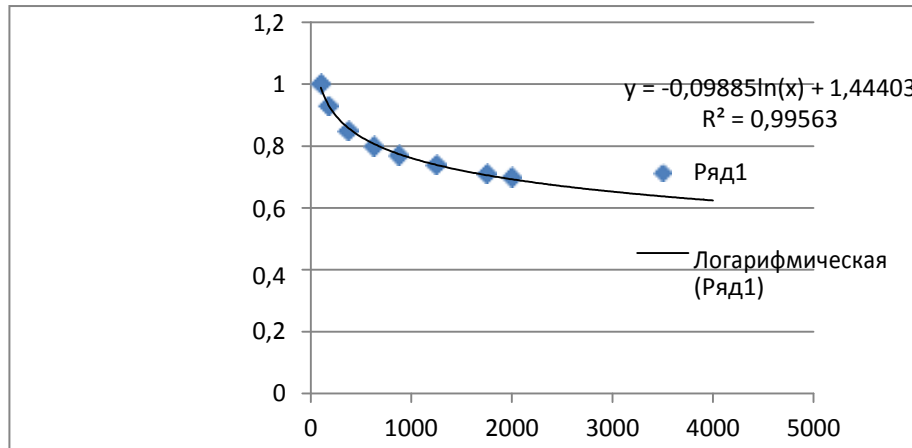
ИСХОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ ПОСТРОЕНИЯ ЗАВИСИМОСТИ (ДАННЫЕ СПРАВОЧНИКА ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ)

Диапазон площадей, кв.м	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Принятое значение площади для построения зависимости, кв.м.	100	175	375	625	875	1250	1750	2000
Масштабный фактор	1	0,93	0,85	0,8	0,77	0,74	0,71	0,7

Для построения зависимости необходимо определить значения, по которым будет строиться график. Поэтому для диапазонов с указанием границ («100-250 кв.м» и «250-500 кв.м» и т.д) возьмем срединные значения (175 кв.м и 375 кв.м соответственно), в рамках диапазонов без указания конечных значений («<100 кв.м» и «>2000 кв.м») за окончания диапазонов примем 100 кв.м и 2000 кв.м соответственно.

Полученные в результате построения графика значения позволяют сделать корректировку корректнее, чем дискретная корректировка.

Зависимость масштабного фактора от площади.



Таким образом, получена функция для расчета масштабного фактора, равная

$$y = -0,09885\ln(x) + 1,44403$$

Корректировки на масштаб для объекта оценки 1

Таблица 43

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Площадь, кв.м.	6492,4	3329	3925	2086	3250	4175
Масштабный фактор (M)	0,576286	0,642314	0,642213	0,688519	0,641016	0,61993
Моб/Мані		0,897	0,897	0,836994	0,89902	0,929598
Величина корректировки		-10,28%	-10,27%	-16,30%	-10,10%	-7,04%

4. Корректировка на физическое состояние (уровень отделки).

Корректировка на состояние отделки помещений выполнена в соответствии с данными справочника оценщика недвижимости-2016

Таблица 56.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,81
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,88	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

У объекта оценки , аналога №2 и аналога №5 состояние отделки удовлетворительное (требует незначительного косметического ремонта).

У аналога №1 и аналога №3 состояние отделки хорошее, то есть в среднем состоянии. Аналог №4 с черновой отделкой .

Корректировка для аналогов №1и №4 составит -14%.

Для аналога №4 корректировка составит $086/079-1=8,9\%$

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ

Таблица 44

Ценообразующий фактор	Объект оценки (Офисное помещение)	Аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
		24 532	17 774	24 011	18 772	22 156
Скидка на уторговывание	х	-10,20%	-10,20%	-10,20%	-10,20%	-10,20%
Скорректированная стоимость	х	22 030	15 961	21 562	16 857	19 896
Этаж / этажность	подвал + 5 этажей	4	2	подвал +3 этажа	1-5	1
Корректировка	х	-5,08%	-8,38%	-0,57%	-4,39%	-14,33%
Скорректированная стоимость	х	20911	14624	21440	16117	17044
Масштаб объекта	6492,4	3329	3925	2086	3250	4175
Корректировка	х	-10,28%	-10,27%	-16,30%	-10,10%	-7,04%
Скорректированная стоимость	х	18762	13123	17945	14490	15844
Качество отделки и состояние помещения	уд	хор	уд	хор	черн	уд
Корректировка	х	-14,0%	0,0%	-14,0%	8,9%	0,0%
Скорректированная стоимость	х	16135	13123	15433	15774	15844
Общая корректировка без учета скидки на торг	х	-5 895	-2 838	-6 129	-1 083	-4 051
	х	-27%	-18%	-28%	-6%	-20%
Количество корректировок	х	3	2	3	3	2
Вес аналогов	1,000	0,191	0,212	0,188	0,203	0,207
Взвешенная стоимость руб./кв.м.	15 231	3 076	2 786	2 895	3 198	3 276
Площадь объекта оценки, кв.м.	6492,4					
Стоимость объекта, руб.	98 882 627					

ОБОСНОВАНИЕ ВЕСОВ АНАЛОГОВ

Таблица 45

Сумма абсолютных величин корректировок по каждому аналогу	29%	19%	31%	23%	21%
Сумма абсолютных величин корректировок по всем аналогам	124%				
Отнормированная величина корректировки (КН)	0,24	0,15	0,25	0,19	0,17
Ненормированный вес аналогов (1-КН)	0,76	0,85	0,75	0,81	0,83
Сумма весов аналогов	4,00				
Приведенный вес аналогов	0,207	0,214	0,191	0,197	0,191
Сумма весов	1,000				

Таким образом, стоимость объекта оценки по адресу ул. Комсомольская 84А площадью 6492,4 по сравнительному подходу составила 98 882 627 рублей

ДАННЫЕ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ И ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ ДЛЯ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПЛОЩАДЬЮ 298,7 КВ.М.

№	Объект	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Вид права	Качество отделки и состояние помещения	Цена предложения, руб	Цена предложения 1 кв.м., руб.
Объект оценки	Офисное помещение	Центральный район, ул. Комсомольская 84а	298,7	1	Собственность	удовл		
Аналог 1	Офисное помещение	Центральный район, ул. Индустриальная, 7	244,7	1	Собственность	удовл	5 100 000	20 842
Аналог 2	Офисное помещение	Автозаводский, ул. 40лет Победы, 34а	300,0	2	Собственность	удовл	7 200 000	24 000
Аналог 3	Офисное помещение	Автозаводский, ул. 40лет Победы, 48	309,0	1	Собственность	удовл	7 000 000	22 654
Аналог 4	Офисное помещение	Автозаводский, ул. Тополиная 49	280,6	3	Собственность	удовл	6 700 000	23 877
Аналог 5	Офисное помещение	Автозаводский, ул. Буденного	100,0	3	Собственность	удовл	2 500 000	25 000

Продолжение таблицы

№	Примечание	Источник информации
Объект оценки		
Аналог 1	Продам офисное помещение 244.7 м ² Комнаты от 12 до 40 кв.м. с отделкой.	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_244.7_m_500144156
Аналог 2	Продам офисное помещение 300 м ² . Продам сдам помещения 300 м и 219 м. 2 этаж\Большие окна. Сан.узел. первая линия . Новая дорога	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_300_m_766701026
Аналог 3	Продам офисное помещение 309 м ² Продам нежилое помещение, состоящее из 13 комнат, расположенных на 1 этаже, общей площадью 309 кв.м., торг	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_309_m_811618924
Аналог 4	Продам офисное помещение 280.6 м ² . Офисы на 3-м этаже кирпичного элитного дома. Удобная транспортная доступность. В помещениях сделан ремонт.	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_280.6_m_380738321
Аналог 5	Продам офисное помещение 100 м ² . Продам офис: 3 помещения (22, 44, 16 кв.м), санузел с душем, коридор. Расположен в центре 7 квартала Автозаводского района в отдельно стоящем трехэтажном нежилом здании на 3 этаже. На этаже три офиса. Отдельный вход на 2 и 3 этажи, домофон. Есть парковка.	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_100_m_838738522

ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

Фактор	Описание	Вывод о необходимости корректировки
Объем передаваемых прав	Как правило, подавляющее большинство объектов, экспонируемых на рынке недвижимости, находятся в собственности, т.е. продавцы обладают полным набором прав на объект. Если же объект находится в залоге или под арестом, то необходима корректировка <i>Все объекты имеют вид права – собственность.</i>	Нет
Вид сделки	Виды сделки используемых аналогов: <i>продажа</i>	нет
Время и ситуация на рынке	Все аналоги отбираются по офертам на дату оценки. При наличии достаточного количества аналогов корректировка на данный фактор не требуется. <i>В данном случае для сравнения использованы объекты, выставленные на продажу на дату оценки.</i>	нет
Поправка на уторговывание	В текущих экономических условиях данная корректировка необходима.	Да
Тип помещения	Все аналоги и объект оценки являются офисными	Нет
Особенность расположения	Все объекты со свободным доступом. Корректировка не проводится	Нет
Масштаб объекта (относительный)	У помещений с меньшей площадью стоимость 1 кв.м. выше, чем у помещений с большей площадью.	Да
Физическое состояние объекта	Объект оценки и аналоги имеют одинаковый уровень отделки	Нет
Этаж	Объекты расположены на различных этажах	Да
Наличие коммуникаций	Объекты обеспечены всеми необходимыми коммуникациями.	Нет

Анализ ценообразующих факторов показал, что для определения стоимости объектов, необходимо проводить корректировку стоимостей объектов-аналогов на следующие факторы для объекта оценки

1. Поправка на уторговывание
2. Масштаб
3. Этаж

Пояснения к элементам сравнения

Все корректировки производятся от стоимости объектов-аналогов к объекту оценки.

1. Скидка с цены предложения. Данная корректировка необходима, поскольку цена выставленного на продажу объекта не всегда совпадает с ценой реальной сделки. Согласно данным Справочника оценщика недвижимости -2016(Том 2)⁶, размер скидки на торг на цены объектов принят в размере 10,2%.

⁶ СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2016. ТОМ I. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое Под ред. Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2016.

9.1.1. Активный рынок
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
 Таблица 90

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,7%

2. Корректировка на этаж.

Стоимость объектов расположенных в подвале меньше, чем у объектов расположенных на 1 этаже.

Стоимость объектов расположенных на втором этаже и выше меньше, чем у объектов расположенных на 1 этаже.

Для расчета величины корректировки оценщик использовал данные Справочника оценщика недвижимости -2016(Том 2) (стр.162)

5.5. Элемент сравнения - расположение встроенного помещения в здании (этаж)

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 48.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88

Для объектов, расположенных выше первого этажа корректировка составит $1/0,87-1=14,94\%$

3. Корректировка на масштаб объекта

Интервалы значений масштабного фактора для объектов торгово-офисного назначения приведены ниже (на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2016, том 2 (стр.133))

Матрицы коэффициентов

Таблица 38

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Можно с определенностью сказать, что стоимости зданий и их площади связаны зависимостью, которая отражает тот факт, что удельная стоимость падает с ростом площади.

Таблица 48

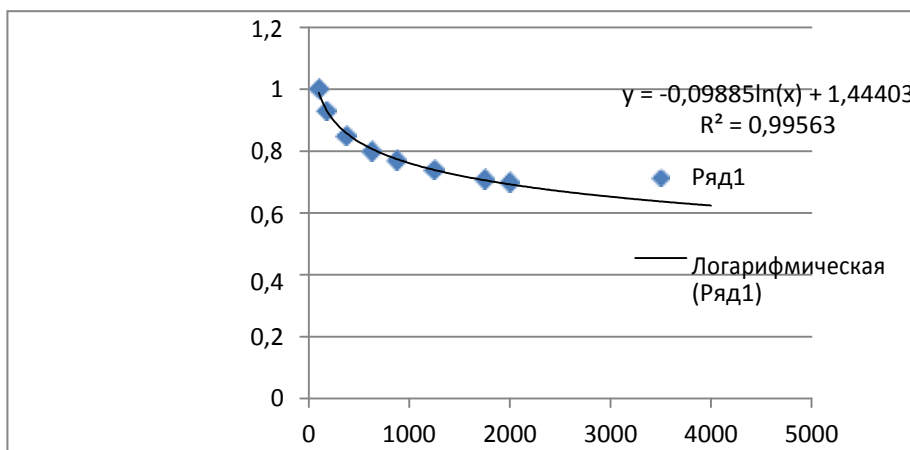
ИСХОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ ПОСТРОЕНИЯ ЗАВИСИМОСТИ (ДАННЫЕ СПРАВОЧНИКА ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ)

Диапазон площадей, кв.м	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Принятое значение площади для построения зависимости, кв.м.	100	175	375	625	875	1250	1750	2000
Масштабный фактор	1	0,93	0,85	0,8	0,77	0,74	0,71	0,7

Для построения зависимости необходимо определить значения, по которым будет строиться график. Поэтому для диапазонов с указанием границ («100-250 кв.м» и «250-500 кв.м» и т.д) возьмем срединные значения (175 кв.м и 375 кв.м соответственно), в рамках диапазонов без указания конечных значений («<100 кв.м» и «>2000 кв.м») за окончания диапазонов примем 100 кв.м и 2000 кв.м соответственно.

Полученные в результате построения графика значения позволяют сделать корректировку корректнее, чем дискретная корректировка.

Зависимость масштабного фактора от площади.



Таким образом, получена функция для расчета масштабного фактора, равная

$$y = -0,09885 \ln(x) + 1,44403$$

Корректировки на масштаб для объекта оценки 1

Таблица 49

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог2	Аналог 3	Аналог4	Аналог 5
Площадь, кв.м.	298,70	244,70	300,00	309,00	280,60	100,00
Масштабный фактор (M)	0,88064	0,900352	88,02%	0,877289	0,886819	0,988809
Моб/Мані		0,978107	1,000488	1,00382	0,993032	0,890607
Величина корректировки		-2,19%	0,05%	0,38%	-0,70%	-10,94%

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ (ПЛОЩАДЬЮ 298,7КВ.М.)

Таблица 50

Ценообразующий фактор	Объект оценки (Офисное помещение)	Аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
		20 842	24 000	22 654	23 877	25 000
Скидка на уторговывание	x	-10,20%	-10,20%	-10,20%	-10,20%	-10,20%
Скорректированная стоимость	x	18 716	21 552	20 343	21 442	22 450
Этаж / этажность	1	1	2	1	3	3
Корректировка	x	0%	14,94%	0,00%	14,94%	14,94%
Скорректированная стоимость	x	18716	24772	20343	24646	25805
Масштаб объекта	298,7	244,7	300	309	280,6	100
Корректировка	x	-2,19%	0,05%	0,38%	-0,70%	-10,94%
Скорректированная стоимость	x	18306	24784	20421	24474	22982
Общая корректировка без учета скидки на торг	x	-410	3 232	78	3 032	532
	x	-2%	15%	0%	14%	2%
Количество корректировок	x	1	2	1	2	2
Вес аналогов	1,000	0,241	0,187	0,248	0,184	0,140
Взвешенная стоимость руб./кв.м.	21 831	4 407	4 624	5 072	4 499	3 229
Площадь объекта оценки, кв.м.	298,7					
Стоимость объекта, руб.	6 520 844					

Сумма абсолютных величин корректировок по каждому аналогу	2%	15%	0%	16%	26%
Сумма абсолютных величин корректировок по всем аналогам	59%				
Отнормированная величина корректировки (КН)	0,04	0,25	0,01	0,26	0,44
Ненормированный вес аналогов (1-КН)	0,96	0,75	0,99	0,74	0,56
Сумма весов аналогов	4,00				
Приведенный вес аналогов	0,241	0,187	0,248	0,184	0,140
Сумма весов	1,000				

Таким образом, стоимость объекта оценки по адресу ул. Комсомольская 84А площадью 298,7 по сравнительному подходу составила 6 520 844 рублей

Вывод:

Стоимость объекта оценки по адресу г. Тольятти, ул. Комсомольская 84А, рассчитанная сравнительным подходом

- 1) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дальнейшей эксплуатации административного здания, общая площадь 3 437 кв.м.,
- 2) Административное (лит. А), назначение: Нежилое помещение, общая площадь 6492,40 кв.м.,
- 3) Нежилое помещение, состоящее из комнат №№ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 (здание лит.А, 1 этаж), общей площадью 298, 70 кв.м.,

составляет: 6 615 780+ 6 520 844 + 98 882 627= 112 019 252 (руб)

10.5. Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Базой для расчета стоимости объекта недвижимости доходным подходом может являться рыночная величина арендной ставки на оцениваемый, либо аналогичные объекты.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

При реализации доходного подхода к оценке имущества применяются два базовых метода: метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации применяется в случае, когда у оценщика есть уверенность в равномерности и стабильности поступления будущих доходов. Если прогнозируемые денежные потоки нестабильны (например, планируется перепрофилирование объекта, реконструкция, капитальные ремонт), применяется метод дисконтирования денежных потоков.

На основе анализа имеющихся данных о доходности объекта оценки, было принято решение о применении в рамках доходного подхода метода капитализации дохода (предполагается, что поток доходов (арендных платежей), получаемых в будущем, будет постоянным).

Метод капитализации дохода.

Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая определяется на основе анализа рыночных данных о соотношении доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту. (ФСО №7). Структура (учет налогов, возврат капитала и т.д.) используемого в ставке капитализации должна соответствовать структуре капитализируемого дохода.

Этапы оценки стоимости методом капитализации дохода:

1. Расчет ожидаемого годового дохода от объекта.
2. Расчет ставки капитализации;
3. Расчет стоимости недвижимости по формуле:

$$C_n = ГД / K$$

где:

C_n – стоимость недвижимости;

$ГД$ – годовой доход;

K – Ставка капитализации (%).

Таким образом, в рамках доходного подхода Оценщик, зная характер и параметры потока доходов, преобразует его в стоимость.

1. Ставка капитализации рассчитывается по рыночным данным, при этом она является по своей сути мультипликатором, определяющим отношением годового дохода

от эксплуатации объекта к его рыночной стоимости. Для этого на рынке подбираются пары объектов аналогов, которые предлагаются как к продаже, так и к аренде одновременно. Анализируя полученные отношения годового дохода от аренды к цене продажи, оценщик делает вывод о среднем значении ставки капитализации.

На рынке недвижимости небольшого города недостаточное количество аналогов для корректного расчета ставки капитализации. Поэтому оценщик воспользовался данными о валовом рентном мультипликаторе, приведенном в Справочнике оценщика недвижимости Том2 « Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2014

8. Валовый рентный мультипликатор

Валовый рентный мультипликатор - отношение рыночной стоимости к годовой арендной ставке на текущий момент. По смыслу напоминает период окупаемости объекта недвижимости, измеренный в годах.

Этот показатель по характеру информации, содержащейся в нем, близок к показателю – текущая доходность (текущая отдача). Напомним, что в качестве текущей отдачи понимается отношение ожидаемого в последующий период чистого арендного дохода от сдачи в аренду объекта недвижимости к его рыночной стоимости на текущий момент, взятое в процентах.

Валовый рентный мультипликатор недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	8,21	6,00	10,50
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	8,22	5,50	10,86
2.1 Бизнес-центры класса А, В	8,47	6,00	11,00
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	8,46	6,00	11,00
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	8,28	6,50	11,00
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	8,39	5,50	12,50

Для сравнения: средняя величина ставки капитализации для офисных объектов в г. Самара., эта величина равна 11%, что соответствует величине ВРМ в приведенном справочнике ($1/0,11=9,09$)

Для дальнейших расчетов ставка капитализации будет равна 12,077% ($1/8,28$)-среднее значение.

Расчет величины рыночной арендной ставки для офисных помещений площадью 6492,4 кв.м.

Таблица 52

АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

№	Объект	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Площадь подвала	Этаж / этажность	Качество отделки и состояние помещения	Цена предложения руб.	Цена предложения, руб/кв.м
Объект оценки	Офисное помещение	г. Тольятти, Центральный район, ул. комсомольская 84А	6492,4	1198	Подвал + с 1 по 5этаж	хор		
Аналог 1	Офисное помещение	г. Тольятти, Автозаводской район, Транспортная 27	2287	0	1-4	хор	617490	270
Аналог 2	Помещение свободного назначения	г. Тольятти, Центральный район, ул. комсомольская 76	259	0	цок	хор	70000	270
Аналог 3	Помещение свободного назначения	г. Тольятти, Автозаводской район, ул.40 лет Победы	272	0	1	хор	80000	294
Аналог 4	Офисное помещение	г. Тольятти, Центральный район, Новозаводская/50лет октября	400	0	2	хор	100000	250
Аналог 5	Офисное помещение	г. Тольятти, Центральный район, Молодежный бульвар	836	0	2	хор	250800	300
Аналог 6	Офисное помещение	г. Тольятти, Автозаводской район, ул. Юбилейная 31г	420	0	3	хор	126000	300
Аналог 7	Офисное помещение	г. Тольятти, Центральный район, ул. Карбышева 17	330,9	0	1	хор	99270	300
Аналог 8	Помещение свободного назначения	г. Тольятти, Автозаводской район, Тополиная 9а	460		1		151800	330

ПРОДОЛЖЕНИЕ ТАБЛИЦЫ

№	Примечание	Источник информации
Объект оценки		
Аналог 1	Сдам офисное помещение 2287 м ² . 4 этажа, с ремонтом. Охрана, КПП, парковка, все коммуникации.	https://www.avito.ru/tolyatti/kommerc_heskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_2287_m_380775867
Аналог 2	Сдам помещение свободного назначения 259 м ² Сдам(или продам) помещение свободного назначения площадь 259 кв.м. в цокольном эт. с отдельным входом, в помещении располагался банк.(офисные кабинеты, оборудованные кассы, комнаты соответствующие нормам и требованиям для хранения денежных средств, оружия и др. материальных ценностей.) все в отличном состоянии, вентиляция, кондиционирование, с/у	https://www.avito.ru/tolyatti/kommerc_heskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_259_m_688411935
Аналог 3	Сдам помещение свободного назначения 272 м ² . Помещение под любой вид деятельности: фитнес центр, кафе, магазин, столовая, спа салон, офис, клиника, аптека. Отличный ремонт, возможность сделать планировку под себя, отдельный вход, высота потолков 3.5 метра	https://www.avito.ru/tolyatti/kommerc_heskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_272_m_823746804
Аналог 4	Сдам офисное помещение 400 м ² . Сдаются офисные помещения на территории производственно-складской базы. 10 офисов, расположены на 2 этаже. Все коммуникации, ремонт. Удобное местоположение, транспортная развязка. Телефония, Интернет. На территории есть производственно-складское помещение 466 кв.м. по цене 55 000 в месяц.	https://www.avito.ru/tolyatti/kommerc_heskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_400_m_806297201
Аналог 5	Сдам офисное помещение 836 м ² . Сдаются в аренду офисные помещения в Центральном районе города. Помещения находятся на втором этаже. Все коммуникации, кондиционирование, вентиляция, пожарная сигнализация. Ремонт выполнен по банковским стандартам. Два отдельных входа, панорамный вид из окон. Хорошая транспортная развязка. Высокий автомобильный и пешеходный трафик, развитая инфраструктура, в непосредственной близости - рег.палата, мэрия, торговые центры. Возможна аренда частями. Предлагается также аренда цоколя – 250 за кв.м.	https://www.avito.ru/tolyatti/kommerc_heskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_836_m_793590526
Аналог 6	Сдам офисное помещение 420 м ² Предлагаю в аренду офисные площади в современном офисном здании на ул. Юбилейная 31 г. 3 этаж. Кабинетная система. Общая площадь 420 кв.м. Все коммуникации. В наличии кабинеты с отдельным входом от 35 кв.м. Звоните договоримся	https://www.avito.ru/tolyatti/kommerc_heskaya_nedvizhimost/ofisy_ot_35_m_obschaya_ploschad_420_m_799167614

№	Примечание	Источник информации
Аналог 7	Сдам офисное помещение 330.9 м ²	https://www.avito.ru/tolyatti/kommerceskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_330.9_m_823222564
Аналог 8	Сдам помещение свободного назначения 460 м ² . Сдам в аренду уютное помещение с ремонтом на первой линии, кондиционерами, кабинеты, возможна свободная планировка , два входа	https://www.avito.ru/tolyatti/kommerceskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_460_m_sobstvenni_826546057

Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов по элементам сравнения.

Оценщик проанализировал набор стандартных элементов сравнения (ценообразующих факторов) для отбора тех из них, которые требуют корректировок при оценке величины стоимости объекта.

ОТБОР ФАКТОРОВ ДЛЯ КОРРЕКТИРОВКИ

Фактор	Описание	Вывод о необходимости корректировки
Объем передаваемых прав	Оцениваемый объект и объекты-аналоги имеют вид права аренда	Нет
Вид сделки, условия финансирования	Вид сделки используемых аналогов: сдача в аренду. Условия финансирования - серия денежных платежей.	Нет
Характер использования	Использование всех объектов носит офисный характер	Нет
Время и ситуация на рынке	Все аналоги отбираются по офертам на дату оценки. При наличии достаточного количества аналогов корректировка на данный фактор не требуется.	Нет
Поправка на уторговывание	В текущих экономических условиях данная корректировка необходима.	Да
Тип помещения	Все аналоги и объект оценки являются офисными	Нет
Масштаб объекта (относительный)	У помещений с меньшей площадью стоимость 1 кв.м. выше, чем у помещений с большей площадью.	Да
Физическое состояние объекта	Все аналоги и объекты оценки в хорошем состоянии	Нет
Этаж	Часть площадей объекта оценки расположена в подвальном этаже. Корректировка необходима	Да
Наличие коммуникаций	Все объекты обеспечены необходимыми коммуникациями.	нет

Анализ ценообразующих факторов показал, что для определения стоимости аренды объектов, необходимо проводить корректировку стоимостей объектов-аналогов на следующие факторы

1. Поправка на уторговывание
2. Масштаб
3. Этаж

Пояснения к элементам сравнения

1. Поправка на уторговывание (Скидка с цены предложения). Данная корректировка производилась, поскольку предлагаемые арендные ставки не всегда совпадают с ценой реальной сделки. Согласно данным, приведенным в Справочнике оценщика недвижимости -2016 (Том 2) (стр.299), размер средней скидки на торг на арендные ставки для торгово-офисных объектов на активном рынке составляет 8,4%.

бизнеса	Арендные ставки объектов		
	8,4%	7,9%	8,9%
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,8%	7,3%	8,4%
	10,7%	10,1%	11,3%

1. Корректировка на этаж.

Стоимость объектов аренды расположенных в подвале меньше, чем у объектов расположенных на 1 этаже.(Справочник-стр.163)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Оценщик считает подвал не пригодной площадью для сдачи в аренду, поэтому при расчете корректировки на этаж подвал не учитывался.

Наименование	Этаж	Доля цоколя	доля помещений 1 этажа	доля помещений 2 этажа и выше	приведенная удельная стоимость	Нормированная приведенная удельная стоимость, относительно объекта оценки.	корректировка
Объект оценки	1-5		12%	88%	0,877	1,0000	
Аналог 1	1-4		25%	75%	0,895	0,9804	-1,96%
Аналог 2	цок	100%	0%	0%	0,820	1,070065	7,01%
Аналог 3	1		100%	0%	1,000	0,877454	-12,25%
Аналог 4	2		0%	100%	0,860	1,020295	2,03%
Аналог 5	2		0%	100%	0,860	1,020295	2,03%
Аналог 6	3		0%	100%	0,860	1,020295	2,03%
Аналог 7	1		100%	0%	1,000	0,877454	-12,25%
Аналог 8	1		100%	0%	1,000	0,877454	-12,25%

4. Корректировка на масштаб объекта

Интервалы значений масштабного фактора для арендных ставок объектов офисного назначения приведены ниже (на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2016, Том 2 стр.133).

Объектом оценки является офисное помещение (5этажей). Значительные площади здания не позволяют сдать в аренду здание целиком, наиболее достоверным вариантом сдачи в аренду является сдача в аренду поэтажная. Поэтому при корректировки на площадь оценщик использовал среднюю площадь одного этажа (без учета подвала, оценщик признал площадь подвала не пригодной для сдачи в аренду) $(6492,4-1198)/5= 1058,88$ кв.м.

Таблица 39

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

133

Можно с определенностью сказать, что арендная ставка помещений и их площади связаны зависимостью, которая отражает тот факт, что удельная стоимость падает с ростом площади.

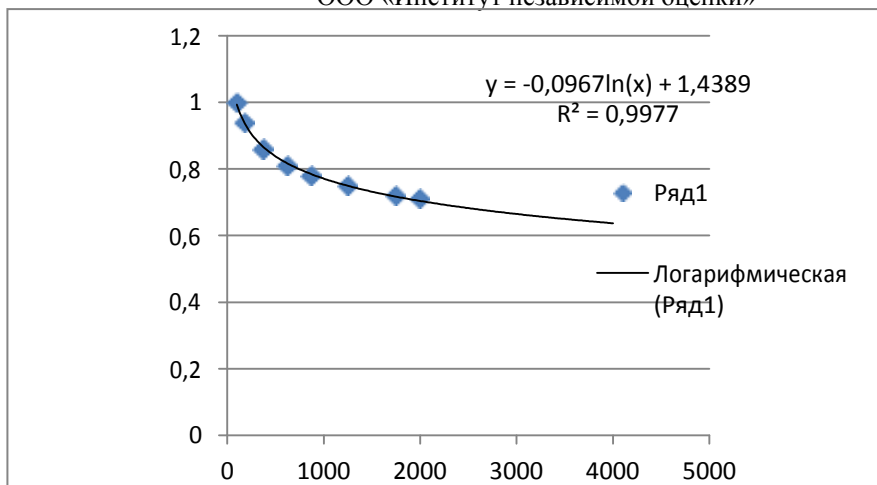
ИСХОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ ПОСТРОЕНИЯ ЗАВИСИМОСТИ (ДАННЫЕ СПРАВОЧНИКА ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ)

Диапазон площадей, кв.м	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Принятое значение площади для построения зависимости, кв.м.	100	175	375	625	875	1250	1750	2000
Масштабный фактор	1	0,94	0,86	0,81	0,78	0,75	0,72	0,71

Для построения зависимости необходимо определить значения, по которым будет строиться график. Поэтому для диапазонов с указанием границ («100-250 кв.м» и «250-500 кв.м») возьмем срединные значения (175 кв.м и 375 кв.м соответственно), в рамках диапазонов без указания конечных значений («<100 кв.м» и «>2000 кв.м») за окончания диапазонов примем 100 кв.м и 2000 кв.м соответственно.

Полученные в результате построения графика значения позволяют сделать корректировку корректнее, чем дискретная корректировка.

Зависимость масштабного фактора от площади.



Таким образом, получена функция для расчета масштабного фактора, равная
 $y = -0,0967\ln(x) + 1,4389$

Корректировки на масштаб для объекта оценки

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8
Площадь, кв.м.	1059	2287	259	272	400	836	420	330,9	460
Масштабный фактор (M)	0,7654	0,6909	0,9016	0,8968	0,8595	0,7882	0,8548	0,8779	0,8460
Моб/Мані	1,0000	1,1078	0,8490	0,8534	0,8905	0,9710	0,8954	0,8719	0,9047
Величина корректировки	0,00%	10,78%	-15,1%	-14,66%	-10,95%	-2,90%	-10,46%	-12,81%	-9,53%

Расчет арендной ставки для помещения площадью 6492,4 кв.м.

Таблица 56

Ценообразующий фактор	Объект оценки (Офисное помещение)	Аналоги							
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8
		270	270	294	250	300	300	300	330
Скидка на уторговывание	х	-8,40%	-8,40%	-8,40%	-8,40%	-8,40%	-8,40%	-8,40%	-8,40%
Скорректированная арендная ставка	х	247	248	269	229	275	275	275	302
масштаб	1058,88	2287	259	272	400	836	420	330,9	460
Корректировка	х	10,78%	-15,10%	-14,66%	-10,95%	-2,90%	-10,46%	-12,81%	-9,53%
Скорректированная арендная ставка	х	274	210	230	204	267	246	240	273
Этаж / этажность	1-5	1-4	цок	1	2	2	3	1	1
Корректировка	х	-1,96%	7,01%	-12,25%	2,03%	2,03%	2,03%	-12,25%	-12,25%
Скорректированная арендная ставка	х	269	225	202	208	272	251	210	240
Общая корректировка без учета скидки на торг	х	21	-23	-68	-21	-3	-24	-65	-62
	х	9%	-9%	-25%	-9%	-1%	-9%	-23%	-21%
Количество корректировок	х	2	2	2	2	2	2	2	2
Вес аналогов	1,000	0,130	0,120	0,115	0,130	0,138	0,130	0,117	0,120
Взвешенная арендная ставка руб./кв.м/мес.	235,7	35	27	23	27	38	33	25	29

Обоснование весовых коэффициентов

Сумма абсолютных величин корректировок по каждому аналогу	13%	22%	27%	13%	5%	12%	25%	22%
Сумма абсолютных величин корректировок по всем аналогам	139%							
Отнормированная величина корректировки (КН)	0,09	0,16	0,19	0,09	0,04	0,09	0,18	0,16
Ненормированный вес аналогов (1-КН)	0,91	0,84	0,81	0,91	0,96	0,91	0,82	0,84
Сумма весов аналогов	7,00							
Приведенный вес аналогов	0,130	0,120	0,115	0,130	0,138	0,130	0,117	0,120
Сумма весов	1,000							

Расчетная величина арендной ставки для объекта по адресу, ул. Комсомольская 84 а для помещений площадью 6492,4 кв.м при условии сдачи в аренду поэтажно составляет 235,7 руб/кв.м. в месяц

Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

В рамках метода прямой капитализации стоимость объекта оценки определяется путем капитализации ожидаемого годового дохода от сдачи в аренду объекта оценки (деление чистого ожидаемого годового дохода от сдачи в аренду объекта оценки на ставку капитализации).

Процент недозагрузки площадей принят по рекомендациям Справочника оценщика недвижимости-2016(том2)

7.2.1. Активный рынок

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 69

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7% - 13,0%

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Показатель	Значение
Рыночная арендная ставка, руб./кв.м./мес.	235,74
Арендопригодная площадь, кв.м.	5 294,40
Потенциальный валовый доход, руб./год	14 977 460
Недогрузка площадей	12,30%
Действительный валовый доход всего, руб./год	13 135 233
Ставка капитализации	0,00%
Стоимость объекта доходным подходом, руб.	108 762 381

Стоимость объекта по адресу г. Тольятти, ул. Комсомольская 84А, площадью 6492,4 рассчитанная доходным подходом, составляет **108 762 381 руб.**

Расчет величины рыночной арендной ставки для офисных помещений площадью 298,7 кв.м.

Таблица 59

АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

№	Объект	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Качество отделки и состояние помещения	Цена предложения 1 кв.м., руб.	Цена предложения, руб
Объект оценки	Офисное помещение	г. Тольятти, Центральный район, ул. комсомольская 84А	298,7	1	хор		
Аналог 1	Офисное помещение	г. Тольятти, Центральный район, ул. Карбышева 17	330,9	2	хор	300	99270
Аналог 2	Офисное помещение	г. Тольятти, Комсомольский район, Мурысева 77 оф.1	154	1	хор	325	50000
Аналог 3	Помещение свободного назначения	г. Тольятти, Центральный район, ул. комсомольская 76	259	цок	хор	270	70000
Аналог 4	Торгово-офисное помещение	г. Тольятти, Автозаводской район, ул.Тополиная .9а	330	1	хор	306	100920
Аналог 5	Помещение свободного назначения	г. Тольятти, Автозаводской район, ул.40 лет Победы	272	1	хор	294	80000
Аналог 6	Офисное помещение	г. Тольятти, Автозаводской район, ул. Юбилейная 31г	420	3	хор	300	126000
Аналог 7	Помещение свободного назначения	г. Тольятти, Автозаводской район, ул.40 лет Победы,176	350	цок	хор	300	105000
Аналог 8	Помещение свободного назначения	г. Тольятти, Автозаводской район, Тополиная 9а	460	1	хор	330	151800

ПРОДОЛЖЕНИЕ ТАБЛИЦЫ

№	Примечание	Источник информации
Объект оценки		
Аналог 1	Сдам офисное помещение 330.9 м ²	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_330.9_m_823222564
Аналог 2	Сдам офисное помещение 154 м ² Кондиционирование (в каждом кабинете), мини-АТС, окна ПВХ, 2 отдельных с/у, отдельный вход с ул. Мурысева, теплый и остекленный тамбур, современная пожарная и охранная сигнализации. Обсуждается передача в использование офисной мебели. Цена указана без стоимости коммунальных услуг.	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_154_m_567532252
Аналог 3	Сдам помещение свободного назначения 259 м ² Сдам(или продам) помещение свободного назначения площадь 259 кв.м. в цокольном эт. с отдельным входом, в помещении располагался банк.(офисные кабинеты, оборудованные кассы, комнаты соответствующие нормам и требованиям для хранения денежных средств, оружия и др. материальных ценностей.) все в отличном состоянии, вентиляция, кондиционирование, с/у	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_259_m_688411935
Аналог 4	Сдам офисное помещение 348 м ² Первая линия, отдельный вход, с/у, интернет, парковка, в нежилом пристрое, рядом Каприз, Еврообои, финансовая компания, мед-центр.	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-ofisnoe_pomeschenie_330_m_837506801
Аналог 5	Сдам помещение свободного назначения 272 м ² . Помещение под любой вид деятельности: фитнес центр, кафе, магазин, столовая, спа салон, офис, клиника, аптека. Отличный ремонт, возможность сделать планировку под себя, отдельный вход, высота потолков 3.5 метра	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_272_m_823746804
Аналог 6	Сдам офисное помещение 420 м ² Предлагаю в аренду офисные площади в современном офисном здании на ул. Юбилейная 31 г. 3 этаж. Кабинетная система. Общая площадь 420 кв.м. Все коммуникации. В наличии кабинеты с отдельным входом от 35 кв.м. Звоните договоримся	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisy_ot_35_m_obschaya_ploschad_420_m_799167614
Аналог 7	Сдам помещение свободного назначения 350 м ² . Цокольный этаж, с окнами дневного света, 350м ² . Сдам в аренду. Возможна аренда на 3 арендатора. На 1 этаже магазин Пеликан.	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_350_m_714220646
Аналог 8	Сдам помещение свободного назначения 460 м ² . Сдам в аренду уютное помещение с ремонтом на первой линии, кондиционерами, кабинеты, возможна свободная планировка, два входа	https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_460_m_sobstvenni_826546057

Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов по элементам сравнения.

Оценщик проанализировал набор стандартных элементов сравнения (ценообразующих факторов) для отбора тех из них, которые требуют корректировок при оценке величины стоимости объекта.

ОТБОР ФАКТОРОВ ДЛЯ КОРРЕКТИРОВКИ

Фактор	Описание	Вывод о необходимости корректировки
Объем передаваемых прав	Оцениваемый объект и объекты-аналоги имеют вид права аренда	Нет
Вид сделки, условия финансирования	Вид сделки используемых аналогов: сдача в аренду. Условия финансирования - серия денежных платежей.	Нет
Характер использования	Использование всех объектов носит офисный характер	Нет
Время и ситуация на рынке	Все аналоги отбираются по офертам на дату оценки. При наличии достаточного количества аналогов корректировка на данный фактор не требуется.	Нет
Поправка на уторговывание	В текущих экономических условиях данная корректировка необходима.	Да
Тип помещения	Все аналоги и объект оценки являются офисными	Нет
Масштаб объекта (относительный)	У помещений с меньшей площадью стоимость 1 кв.м. выше, чем у помещений с большей площадью.	Да
Физическое состояние объекта	Все аналоги и объекты оценки в хорошем состоянии	Нет
Этаж	Часть площадей объекта оценки расположена в подвальном этаже. Корректировка необходима	Да
Наличие коммуникаций	Все объекты обеспечены необходимыми коммуникациями.	нет

Анализ ценообразующих факторов показал, что для определения стоимости аренды объектов, необходимо проводить корректировку стоимостей объектов-аналогов на следующие факторы

1. Поправка на уторговывание
2. Масштаб
3. Этаж

Пояснения к элементам сравнения

1. Поправка на уторговывание (Скидка с цены предложения). Данная корректировка производилась, поскольку предлагаемые арендные ставки не всегда совпадают с ценой реальной сделки. Согласно данным, приведенным в Справочнике оценщика недвижимости -2016 (Том 2) (стр.299), размер средней скидки на торг на арендные ставки для торгово-офисных объектов на активном рынке составляет 8,4%.

бизнеса	Арендные ставки объектов		
	8,4%	7,9%	8,9%
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,8%	7,3%	8,4%
	10,7%	10,1%	11,3%

1. Корректировка на этаж.

Стоимость объектов аренды расположенных выше первого этажа или в цоколе меньше, чем у объектов расположенных на 1 этаже. (Справочник-стр.163)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Корректировка для аналогов, расположенных в цокольном этаже составит 22% (1/0,82-1)

Корректировка для аналогов, расположенных выше первого этажа составит 16,3% (1/0,86-1)

4. Корректировка на масштаб объекта

Интервалы значений масштабного фактора для арендных ставок объектов офисного назначения приведены ниже (на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2016, Том 2 стр.133).

Таблица 39

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00	

133

Можно с определенностью сказать, что арендная ставка помещений и их площади связаны зависимостью, которая отражает тот факт, что удельная стоимость падает с ростом площади.

ИСХОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ ПОСТРОЕНИЯ ЗАВИСИМОСТИ (ДАННЫЕ СПРАВОЧНИКА ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ)

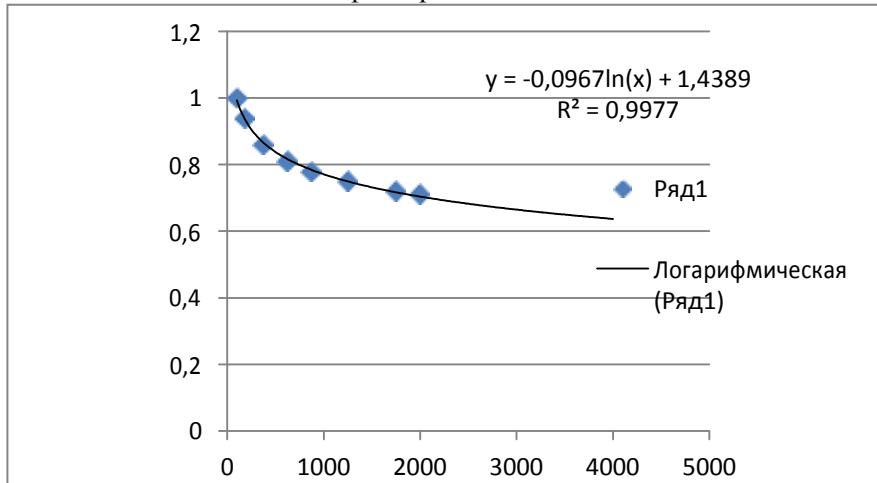
Диапазон площадей, кв.м	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Принятое значение площади для построения зависимости, кв.м.	100	175	375	625	875	1250	1750	2000
Масштабный фактор	1	0,94	0,86	0,81	0,78	0,75	0,72	0,71

Для построения зависимости необходимо определить значения, по которым будет строиться график. Поэтому для диапазонов с указанием границ («100-250 кв.м» и «250-500 кв.м») возьмем срединные значения (175 кв.м и 375 кв.м соответственно), в рамках диапазонов без

указания конечных значений («<100 кв.м» и «>2000 кв.м») за окончания диапазонов примем 100 кв.м и 2000 кв.м соответственно.

Полученные в результате построения графика значения позволяют сделать корректировку корректнее, чем дискретная корректировка.

Зависимость масштабного фактора от площади.



Таким образом, получена функция для расчета масштабного фактора, равная

$$y = -0,0967\ln(x) + 1,4389$$

Корректировки на масштаб для объекта оценки

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8
Площадь, кв.м.	298,7	330,9	154	259	330	272	420	350	460
Масштабный фактор (M)	0,8878	0,8779	0,9518	0,901555	0,878128	0,896819	0,854807	0,872438	0,8460
Моб/Мані	1	1,0113	0,9327	0,984704	1,010974	0,989903	1,038555	1,017567	1,049
Величина корректировки	0,00%	1,13%	-6,73%	-1,53%	1,10%	-1,01%	3,86%	1,76%	4,94%

Расчет арендной ставки для помещения площадью 298,7 кв.м.

Таблица 63

Ценообразующий фактор	Объект оценки (Офисное помещение)	Аналоги							
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8
		300	325	270	306	294	300	300	330
Скидка на уторговывание	х	-8,40%	-8,40%	-8,40%	-8,40%	-8,40%	-8,40%	-8,40%	-8,40%
Скорректированная арендная ставка	х	275	297	248	280	269	275	275	302
масштаб	298,7	330,9	154	259	330	272	420	350	460
Корректировка	х	1,1%	-6,7%	-1,5%	1,1%	-1,0%	3,9%	1,8%	4,9%
Скорректированная арендная ставка	х	278	277	244	283	267	285	280	317
Этаж / этажность	1	2	1	цок	1	1	3	цок	1
Корректировка	х	16,3%	0%	22%	0%	0%	16,3%	22%	0%
Скорректированная арендная ставка	х	323	277	297	283	267	332	341	317
Общая корректировка без учета скидки на торг	х	48	-20	50	3	-3	57	66	15
	х	18%	-7%	20%	1%	-1%	21%	24%	5%
Количество корректировок	х	2	1	2	1	1	2	2	1
Вес аналогов	1,000	0,118	0,133	0,109	0,141	0,141	0,114	0,108	0,136
Взвешенная арендная ставка руб./кв.м/мес.	302,7	38	37	32	40	38	38	37	43

Обоснование весовых коэффициентов

Сумма абсолютных величин корректировок по каждому аналогу	17%	7%	23%	1%	1%	20%	24%	5%
Сумма абсолютных величин корректировок по всем аналогам	99%							
Отнормированная величина корректировки (КН)	0,18	0,07	0,24	0,01	0,01	0,20	0,24	0,05
Ненормированный вес аналогов (1-КН)	0,82	0,93	0,76	0,99	0,99	0,80	0,76	0,95
Сумма весов аналогов	7,00							
Приведенный вес аналогов	0,118	0,133	0,109	0,141	0,141	0,114	0,108	0,136
Сумма весов	1,000							

Расчетная величина арендной ставки для объекта по адресу, ул. Комсомольская 84 а для помещений площадью 298,7 кв.м составляет 302,7 руб/кв.м. в месяц

Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

В рамках метода прямой капитализации стоимость объекта оценки определяется путем капитализации ожидаемого годового дохода от сдачи в аренду объекта оценки (деление чистого ожидаемого годового дохода от сдачи в аренду объекта оценки на ставку капитализации).

Процент недозагрузки площадей принят по рекомендациям Справочника оценщика недвижимости-2016(том2)

7.2.1. Активный рынок

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 69

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7% - 13,0%

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Показатель	Значение
Рыночная арендная ставка, руб./кв.м./мес.	302,74
Арендопригодная площадь, кв.м.	298,70
Потенциальный валовый доход, руб./год	1 085 132
Недогрузка площадей	12,30%
Действительный валовый доход всего, руб./год	951 661
Ставка капитализации	0,00%
Стоимость объекта доходным подходом, руб.	7 879 944

Стоимость объекта по адресу г. Тольятти, ул. Комсомольская 84А, площадью 298,7 кв.м. рассчитанная доходным подходом, составляет **7 879 944 руб.**

Вывод:

Стоимость объекта оценки по адресу г. Тольятти, ул. Комсомольская 84А, рассчитанная доходным подходом

- 1) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дальнейшей эксплуатации административного здания, общая площадь 3 437 кв.м.,
- 2) Административное (лит. А), назначение: Нежилое помещение, общая площадь 6492,40 кв.м.,
- 3) Нежилое помещение, состоящее из комнат №№ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 (здание лит.А, 1 этаж), общей площадью 298, 70 кв.м.,

составляет: **7 879 944+ 108 762 381= 116 642 325 (руб)**

10.6. Согласование результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов в оценке. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения.
3. Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
4. Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество постройки, накопленный износ, потенциальная доходность и т.д.
5. Ограничительные условия, накладываемые на каждый из применяемых подходов в оценке.

Стоимость объектов по адресу ул. Комсомольская 84А определялась сравнительным и доходным подходами, остальных объектов - сравнительным и затратным подходами

Учитывая незначительное различие в результатах расчета различными подходами, оценщик принял решение присвоить равные веса подходам

Итак

для объекта по адресу ул. Комсомольская 84А сравнительному подходу был присвоен весовой коэффициент 0,5, доходному подходу - весовой коэффициент 0,5.

для объектов по адресу ул. Северная и ул. Окраинная были применены затратный и сравнительный подходы. Поскольку потенциальный покупатель при принятии решения о приобретении объекта недвижимости ориентируется на данные рынка, оценщик присвоил сравнительному подходу весовой коэффициент -1 затратному подходу- 0.

Согласование стоимости объекта по адресу г. Тольятти, Центральный район, ул. Комсомольская 84А

Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.	Вес подхода	Согласованная стоимость, руб.
не применялся	0	112 019 252	0,5	116 642 325	0,5	114 330 789

По данному адресу оцениваются три объекта, стоимость земельного участка определена в соответствующем разделе отчета. Стоимость, приходящаяся на помещения разделена пропорционально результатам сравнительного подхода.

Наименование	Площадь, кв.м.	Расчетное значение стоимости, руб	Рыночная стоимость, округленно, руб
Административное (Лит.А), назначение : Нежилое помещение, общая площадь 6492,4 кв.м, этаж-1,1,2,3,4,5, номера на поэтажном плане -1этаж: комнаты №№1-42,7а,21а,39а,39б; 1 этаж №№15-36,23а,39а,40-46; 2 этаж: комнаты №№1-24,5а,26-43,41а; 3 этаж: комнаты №№1-42,1а,1б,2а,2б, 18а,20а,20б,40а,40б; 4 этаж: комнаты №№12-26, 14а,15а; 5 этаж: комнаты 1-46, 5а,5б,6а,7а,44а;	6492,4	101 051 159	101 100 000
Нежилое помещение, состоящее из комнат №№ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 (здание лит.А, 1 этаж)	298,7	6 663 849	6 660 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дальнейшей эксплуатации административного здания	3437	6 615 780	6 600 000

Согласование стоимости объекта по адресу г. Тольятти, Автозаводской район, ул. Северная 27

Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.	Вес подхода	Согласованная стоимость, руб.
29 861 876	0	31 536 938	1	не применялся	0	31 536 938

По данному адресу оцениваются три объекта, стоимость земельного участка определена в соответствующем разделе отчета. Стоимость, приходящаяся на здания, разделена пропорционально результатам затратного подхода.

Наименование	Площадь, кв.м.	Расчетное значение стоимость, руб	Рыночная стоимость, округленно, руб
Здание (лит8)-механическая мастерская с АБК	1592,9	13 642 103	13 600 000
Административно-бытовой корпус	377,4	4 716 823	4 720 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование под базу управления (механизации электроснабжения и строительной техники)	15332	13 178 012	13 200 000

Согласование стоимости объекта по адресу г. Тольятти, Автозаводской район, ул. Окраинная 3

По данному адресу оцениваются следующие объекты:

Наименование	Площадь, кв.м.
Административно-бытовой корпус (лит.А), Цех металлоконструкций (лит. А1), Склад готовой продукции (лит.А2). Инвентарный номер 0001513	4586,9
Цех сантехнических и вентзаготовок, литера А3, Инв. №0001513	1760,9
Арматурный цех, литера А4	1209
Всего	7556,8

Согласование стоимости объекта по адресу ул. Окраинная 3, площадью 7556,8 кв.м.

Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.	Вес подхода	Согласованная стоимость, руб.
51 249 296	0	61 400 092	1	не применялся	0	61 400 092

По данному адресу оцениваются три объекта. Стоимость, приходящаяся на здания, разделена пропорционально результатам затратного подхода.

Наименование	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Расчетное значение стоимости, руб	Рыночная стоимость, округленно, руб
Административно-бытовой корпус (лит.А), Цех металлоконструкций (лит. А1), Склад готовой продукции (лит.А2). Инвентарный номер 0001513	32 280 346	38 674 019	38 700 000
Цех сантехнических и вентзаготовок, литера А3, Инв. №0001513	11 898 208	14 254 850	14 300 000
Арматурный цех, литера А4	7 070 742	8 471 223	8 500 000

Согласование стоимости объекта Открытый материальный склад. Сооружение., литера С

Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.	Вес подхода	Согласованная стоимость, руб.	Рыночная стоимость (округленно), руб.
2 916 152	1	не применялся	0	не применялся	0	2 916 152	2 920 000

ИТОГОВАЯ ТАБЛИЦА

№	Наименование объекта оценки (в соответствии с договором на оценку)	Наименование по Свидетельству о государственной регистрации права	Адрес	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.(в том числе НДС)
1	Административное (лит. А), назначение: Нежилое помещение, общая площадь 6492,40 кв.м., адрес объекта: Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Комсомольская, д. 84А, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации.	Административное (Лит.А), назначение : Нежилое помещение, общая площадь 6492,4 кв.м, этаж-1,1,2,3,4,5, номера на поэтажном плане - 1этаж: комнаты №№1-42,7а,21а,39а,39б; 1 этаж №№15-36,23а,39а,40-46; 2 этаж: комнаты №№1-24,5а,26-43,41а; 3 этаж: комнаты №№1-42,1а,1б,2а,2б, 18а,20а,20б,40а,40б; 4 этаж: комнаты №№12-26, 14а,15а; 5 этаж: комнаты 1-46, 5а, 5б, 6а, 7а, 44а;	Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, ул. Комсомольская, д.84А.	6492,4	101 000 000
2	Нежилое помещение, состоящее из комнат №№ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 (здание лит.А, 1 этаж), общей площадью 298, 70 (двести девяносто восемь целых семьдесят сотых) кв.м., расположенный по адресу: Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Комсомольская, д. 84А, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации	Нежилое помещение, состоящее из комнат №№ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 (здание лит.А, 1 этаж)	Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, ул. Комсомольская, д.84А.	298,7	6 660 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дальнейшей эксплуатации административного здания, общая площадь 3 437, 00 (три тысячи четыреста тридцать семь) кв.м., расположенный по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, ул. Комсомольская, д. 84 а.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дальнейшей эксплуатации административного здания	Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, ул. Комсомольская, д.84А.	3437	6 600 000
4	Здание механической мастерской с АБК (лит. А8), общей площадью 1592,90 (одна тысяча пятьсот девяносто две целых девяносто сотых) кв.м., расположенный по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Северная, д. 27, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации	Здание (лит8)-механическая мастерская с АБК	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул. Северная, д.27.	1592,9	13 600 000

№	Наименование объекта оценки (в соответствии с договором на оценку)	Наименование по Свидетельству о государственной регистрации права	Адрес	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.(в том числе НДС)
5	Административно-бытовой корпус, этажность: 1, общей площадью 377, 40 (триста семьдесят семь целых сорок сотых) кв.м., расположенный по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Северная, д. 27, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации	Административно-бытовой корпус	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул. Северная, д.27.	377,4	4 700 000
6	Залог земельного участка, принадлежащего ОАО «Автозаводстрой», категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под базу управления механизации электроснабжения и строительной техники, общая площадь 15 332 кв.м., кадастровый (или условный номер) 63:09:0102158:534, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул. Северная, 27	Земельный участок, категория земель:земли населенных пунктов, разрешенное использование под базу управления (механизации электроснабжения и строительной техники)	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул. Северная, д.27.	15332	13 200 000
7	Административно-бытовой корпус (лит. А), цех металлоконструкций (лит. А1), склад готовой продукции (лит. А2), общей площадью 4 586,90 (Четыре тысячи пятьсот восемьдесят шесть целых девяносто сотых) кв.м., расположенный по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул.Окраинная, 3, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации	Административно-бытовой корпус (литА), Цех металлоконструкций (лит. А1), Склад готовой продукции (лит.А2). Инвентарный номер 0001513	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул.Окраинная,3	4586,9	38 700 000
8	Цех сантехнических и вентзаготовок, общей площадью 1760,90 (Одна тысяча семьсот шестьдесят целых девяносто сотых) кв.м., расположенный по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Окраинная, д. 3, строение 1, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации	Цех сантехнических и вентзаготовок, литера А3, Инв. №0001513	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул.Окраинная,д. 3, строение 1	1760,9	14 300 000
9	Арматурный цех, общей площадью 1209,00 (Одна тысяча двести девять целых ноль сотых) кв.м., расположенный по адресу: Самарская область, г. Тольятти. Автозаводский район, ул. Окраинная, д. 3, строение 2, включая все	Арматурный цех, литера А4, Инв. №0001513	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул.Окраинная,д. 3,	1209	8 500 000

№	Наименование объекта оценки (в соответствии с договором на оценку)	Наименование по Свидетельству о государственной регистрации права	Адрес	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.(в том числе НДС)
	инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации		строение 2		
10	Открытый материальный склад, общей площадью 2437,50 (Две тысячи четыреста тридцать семь целых пятьдесят сотых) кв.м., расположенный по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, северо-западнее здания, имеющего адрес: ул. Крайняя, д. 3, строение 1, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации	Открытый материальный склад. Сооружение., литера С	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской р-н, северо-западнее здания, имеющего адрес: ул.Крайняя, д.3 строение 1	2437,5	2 920 000

- Земельные участки НДС не облагаются

1. ПРИЛОЖЕНИЯ

Расчеты

-Источники информации

-Копии документов, предоставленных заказчиком

-Копии документов, подтверждающих полномочия оценщика

ООО «Институт независимой оценки»
Расчеты затратным подходом

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Дата оценки	23 августа 2016
Объект оценки	Административно-бытовой корпус, литера А, ул. Северная 27
Группа капитальности	1
Климатический район	2
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	377,40
Строительный объем объекта оценки, куб.м.	2 065,00
Общая площадь здания, кв.м.	377,40
Строительный объем здания, куб.м.	2 065,00
Год постройки	1980
№ сборника УПВС и таблицы	Сб. № 18, табл. 36
Характеристика аналога из УПВС	Заводоуправления 1-2 этажные
Единица измерения	куб.м.
Восстановительная стоимость по сборнику, руб./куб.м.	25,7
Поправочный коэффициент для климатического района	1,00
Поправочный коэффициент на группу капитальности	1,00
Поправочный коэффициент на строительный объем	1,00
Иные поправки	1,00
Скорректированная стоимость укрупненного показателя, руб./куб.м. в ценах 1969г.	25,7
То же, в ценах 1984г. (Постановление Госстроя от 11.05.83г)	30,84
То же, в ценах 1991г. (Письмо Госстроя от 6.09.90г. № 14-Д)	49,34
Индекс СМР с 1991г. до даты оценки (Индекс удорожания строительно-монтажных работ на дату оценки. Данные "Центра по ценообразованию в строительстве")	93,05
Укрупненный показатель в текущих ценах, руб./куб.м.	4 591
Итого на объект оценки, руб.	9 481 363
То же, с учетом прибыли предпринимателя, руб.	9 481 363
То же, с НДС (стоимость замещения без учета износов), руб.	11 188 009

УДЕЛЬНЫЕ ВЕСА КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ

Конструктивный элемент	Доля стоимости	Нормативная стоимость элемента, руб.	Наличие элемента	Стоимость элемента с учетом корректировки, руб.
Фундамент	3,00%	335 640	1,00	335 640
Стены, перегородки / колонны	23,00%	2 573 242	1,00	2 573 242
Перекрытия и покрытия	15,00%	1 678 201	1,00	1 678 201
Кровля	8,00%	895 041	1,00	895 041
Полы	9,00%	1 006 921	1,00	1 006 921
Проемы	12,00%	1 342 561	1,00	1 342 561
Отделочные работы	6,00%	671 281	1,00	671 281
Внутренние сантехнические и электротехнические работы	22,00%	2 461 362	1,00	2 461 362
Прочие работы	2,00%	223 760	1,00	223 760
Итого	100,00%	11 188 009		11 188 009
Долгоживущих элементов	43,00%	4 810 844		4 810 844
Короткоживущих элементов	57,00%	6 377 165		6 377 165
Примечание:				

РАСЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ЭЛЕМЕНТОВ С КОРОТКИМ СРОКОМ ЖИЗНИ НА ОСНОВЕ ВСН
53-86 (Р)

Конструктивные элементы	Доля конструктивного элемента	Количественная оценка	Стоимость без износа, руб.	Физический износ	Остаточная стоимость, руб.
Кровля	100%	100%	895 041	70%	268 512
Полы	100%				
черновые	50%	100%	503 460	70%	151 038
чистовые	50%	100%	503 460	80%	100 692
Проемы	100%				
окна	50%	100%	671 281	60%	268 512
двери	50%	100%	671 281	60%	268 512
Отделочные работы	100%	100%	671 281	80%	134 256
Внутренние сантехнические и электротехнические работы	100%	100%	2 461 362	80%	492 272
Итого по элементам с коротким сроком жизни			6 377 165		1 683 795

РАСЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ЭЛЕМЕНТОВ С ДОЛГИМ СРОКОМ ЖИЗНИ

Нормативный срок эксплуатации, лет	100
Фактический возраст объекта, лет	36
Эффективный возраст	36
Физический износ элементов с долгим сроком жизни	36%
Стоимость долгоживущих элементов, руб.	4 810 844
Стоимость долгоживущих элементов с учетом физического износа, руб.	3 078 940

СОВОКУПНЫЙ ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС

Стоимость строительства объекта оценки, руб.	11 188 009
Физический износ долгоживущих элементов, руб.	1 731 904
Физический износ короткоживущих элементов, руб.	4 693 370
Совокупный физический износ, %	57%
Совокупный физический износ, руб.	6 425 273
Стоимость замещения с учетом физического износа, руб.	4 762 735

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ, ВНЕШНИЙ И ОБЩИЙ НАКОПЛЕННЫЙ ИЗНОС

Функциональный износ, %	0%
Функциональный износ, руб.	0
Внешний износ, %	10%
Внешний износ, руб.	0
Общий накопленный износ (включая физический), %	67%
Общий накопленный износ, руб.	6 901 547
Стоимость улучшений с учетом накопленного износа, руб.	4 286 462

ИТОГ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Итоговая стоимость объекта затратным подходом (Административно-бытовой корпус, литера А, ул. Северная 27), руб.	4 286 462
--	------------------

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Дата оценки	23 августа 2016 г.
Объект оценки	Механическая мастерская с АБК, ул. Северная
Группа капитальности	
Класс конструктивной системы	КС-1
Класс качества	Econom
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	1592,90
Строительный объем объекта оценки, куб.м.	9835,00
Общая площадь здания, кв.м.	1592,90
Строительный объем здания, куб.м.	9835,00
Год постройки	1990
Расчетная единица измерения	куб.м.
Сборник Ко-Инвест	Промышленные здания
УПСС (описание строительного аналога)	Арматурная мастерская (ПЗ.11. 001)
Ближайшая граница диапазона объема аналога	1800
УПСС, руб./куб.м.	2 245,81
Дата актуальности цены	01.01.2009г.
Рост индекса СМР с 1991 г. до даты оценки (Индекс удорожания строительно-монтажных работ на дату оценки. Данные "Центра по ценообразованию в строительстве")	93,050
Коэффициент корректировки для фундамента по давлению на грунт	1,000
Коэффициент корректировки для фундамента по глубине заложения	1,000
Коэффициент корректировки на объем объекта	0,860
Коэффициент корректировки на сейсмичность	1,040
Регионально-климатический коэффициент	1,000
Регионально-экономический коэффициент	0,823
Коэффициент пересчета цен с 01.01.2009г. к дате оценки	1,537
Скорректированный УПСС, руб./куб.м.	2 542
Сметная стоимость (с учетом затрат на временные здания и сооружения, зимнее удорожание, земельный налог, другие сборы и платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор), руб.	24 997 080
То же с учетом прибыли предпринимателя, руб.	24 997 080
То же с учетом НДС 18%, руб.	29 496 555

РАСЧЕТ ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ

Стоимость строительства здания в руб. в текущих ценах	24 997 080
Рост индекса СМР с 1991 г. до даты оценки (Индекс удорожания строительно-монтажных работ на дату оценки. Данные "Центра по ценообразованию в строительстве")	93,050
Коэффициент перевода цен 1991/1984 (Письмо Госстроя от 6.09.90г. № 14-Д)	1,60
Коэффициент перевода цен: дата оценки / 1984 г.	148,88
Стоимость строительства в млн.руб. в ценах 1984 г.	0,168
Коэффициент А1	4,900
Коэффициент А2	10,000
Срок строительства (определяется согласно СНиП 1.04.03-85*	1,00

Прибыль предпринимателя, XXX% в год, при инвестициях в XXX объектов (прибыль девелопера)	0,0%
Прибыль предпринимателя	0,0%

УДЕЛЬНЫЕ ВЕСА КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ

Конструктивный элемент	Доля стоимости	Нормативная стоимость элемента, руб.	Наличие элемента	Стоимость элемента с учетом корректировки, руб.
Фундаменты	12,00%	3 539 587	1,00	3 539 587
Каркас	21,00%	6 194 276	1,00	6 194 276
Стены	6,00%	1 769 793	1,00	1 769 793
Перегородки		0	1,00	0
Перекрытия и покрытия	16,00%	4 719 449	1,00	4 719 449
Кровля	9,00%	2 654 690	1,00	2 654 690
Проемы	7,00%	2 064 759	1,00	2 064 759
Полы	7,00%	2 064 759	1,00	2 064 759
Отделка	1,00%	294 966	1,00	294 966
Прочие строительные конструкции	7,00%	2 064 759	1,00	2 064 759
Специальные конструкции		0	1,00	0
Отопление и вентиляция / кондиционирование	5,60%	1 651 807	1,00	1 651 807
Водоснабжение и канализация	4,20%	1 238 855	1,00	1 238 855
Электроснабжение и освещение	3,50%	1 032 379	1,00	1 032 379
Слаботочные системы	0,70%	206 476	1,00	206 476
Прочие системы и специальное оборудование		0	1,00	0
Итого	100,00%	29 496 555		29 496 555
в т.ч. строительные конструкции	86,00%	25 367 037		25 367 037
в т.ч. специальные конструкции	0,00%	0		0
в т.ч. инженерные системы	14,00%	4 129 518		4 129 518
Долгоживущих элементов	62,00%	18 287 864		18 287 864
Короткоживущих элементов	38,00%	11 208 691		11 208 691

РАСЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ЭЛЕМЕНТОВ С КОРОТКИМ СРОКОМ ЖИЗНИ НА ОСНОВЕ ВСН 53-86 (Р)

Конструктивные элементы	Доля конструктивного элемента	Количественная оценка	Стоимость без износа, руб.	Физический износ	Остаточная стоимость, руб.
Кровля	100%	100%	2 654 690	70%	796 407
Проемы	100%				
окна	50%	100%	1 032 379	80%	206 476
двери	50%	100%	1 032 379	80%	206 476
Полы	100%				
черновые	50%	100%	1 032 379	70%	309 714
чистовые	50%	100%	1 032 379	100%	0
Отделка	100%	100%	294 966	100%	0
Отопление и вентиляция / кондиционирование	100%	100%	1 651 807	80%	330 361
Водоснабжение и	100%	100%	1 238 855	80%	247 771

ООО «Институт независимой оценки»

канализация					
Электроснабжение и освещение	100%	100%	1 032 379	80%	206 476
Слаботочные системы	100%	100%	206 476	80%	41 295
Прочие системы и специальное оборудование	100%	100%	0		0
Итого по элементам с коротким сроком жизни			11 208 691		2 344 976

РАСЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ЭЛЕМЕНТОВ С ДОЛГИМ СРОКОМ ЖИЗНИ

Нормативный срок эксплуатации, лет	80
Фактический возраст объекта, лет	26
Эффективный возраст	30
Физический износ элементов с долгим сроком жизни	38%
Стоимость долгоживущих элементов, руб.	18 287 864
Стоимость долгоживущих элементов с учетом физического износа, руб.	11 429 915

СОВОКУПНЫЙ ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС

Стоимость строительства объекта оценки, руб.	29 496 555
Физический износ долгоживущих элементов, руб.	6 857 949
Физический износ короткоживущих элементов, руб.	8 863 715
Совокупный физический износ, %	53%
Совокупный физический износ, руб.	15 721 664
Стоимость замещения с учетом физического износа, руб.	13 774 891

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ, ВНЕШНИЙ И ОБЩИЙ НАКОПЛЕННЫЙ ИЗНОС

Функциональный износ, %	0%
Функциональный износ, руб.	0
Внешний износ, %	10%
Внешний износ, руб.	0
Общий накопленный износ (включая физический), %	58%
Общий накопленный износ, руб.	17 099 153
Стоимость улучшений с учетом накопленного износа, руб.	12 397 402

ИТОГ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Стоимость улучшений с учетом накопленного износа, руб.	12 397 402
Стоимость земельного участка (местоположения), руб.	
Итоговая стоимость объекта затратным подходом Мех. Мастерская с АБк, ул. Северная, руб.	12 397 402

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Дата оценки	23 августа 2016 г.
Объект оценки	Арматурный цех. ул. Окраинная 3
Группа капитальности	
Класс конструктивной системы	КС-1
Класс качества	Економ
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	1209,00
Строительный объем объекта оценки, куб.м.	11395,00
Общая площадь здания, кв.м.	1209,00
Строительный объем здания, куб.м.	11395,00
Год постройки	1997
Расчетная единица измерения	куб.м.
Сборник Ко-Инвест	Промышленные здания
УПСС (описание строительного аналога)	Арматурная мастерская (ПЗ.11. 001)
Ближайшая граница диапазона объема аналога	1800
УПСС, руб./куб.м.	1 162,79
Дата актуальности цены	01.01.2009г.
Рост индекса СМР с 1991 г. до даты оценки (Индекс удорожания строительно-монтажных работ на дату оценки. Данные "Центра по ценообразованию в строительстве")	93,050
Коэффициент корректировки для фундамента по давлению на грунт	1,000
Коэффициент корректировки для фундамента по глубине заложения	1,000
Коэффициент корректировки на объем объекта	0,860
Коэффициент корректировки на сейсмичность	1,040
Регионально-климатический коэффициент	1,000
Регионально-экономический коэффициент	0,823
Коэффициент пересчета цен с 01.01.2009г. к дате оценки	1,537
Скорректированный УПСС, руб./куб.м.	1 316
Сметная стоимость (с учетом затрат на временные здания и сооружения, зимнее удорожание, земельный налог, другие сборы и платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор), руб.	14 995 382
То же с учетом прибыли предпринимателя, руб.	14 995 382
То же с учетом НДС 18%, руб.	17 694 550

УДЕЛЬНЫЕ ВЕСА КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ

Конструктивный элемент	Доля стоимости	Нормативная стоимость элемента, руб.	Наличие элемента	Стоимость элемента с учетом корректировки, руб.
Фундаменты	12,00%	2 123 346	1,00	2 123 346
Каркас	21,00%	3 715 856	1,00	3 715 856
Стены	6,00%	1 061 673	1,00	1 061 673
Перегородки		0	1,00	0
Перекрытия и покрытия	16,00%	2 831 128	1,00	2 831 128
Кровля	9,00%	1 592 510	1,00	1 592 510
Проемы	7,00%	1 238 619	1,00	1 238 619
Полы	7,00%	1 238 619	1,00	1 238 619
Отделка	1,00%	176 946	1,00	176 946
Прочие строительные конструкции	7,00%	1 238 619	1,00	1 238 619
Специальные конструкции		0	1,00	0
Отопление и вентиляция / кондиционирование	5,60%	990 895	1,00	990 895
Водоснабжение и канализация	4,20%	743 171	1,00	743 171
Электроснабжение и освещение	3,50%	619 309	1,00	619 309
Слаботочные системы	0,70%	123 862	1,00	123 862
Прочие системы и специальное оборудование		0	1,00	0
Итого	100,00%	17 694 550		17 694 550
в т.ч. строительные конструкции	86,00%	15 217 313		15 217 313
в т.ч. специальные конструкции	0,00%	0		0
в т.ч. инженерные системы	14,00%	2 477 237		2 477 237
Долгоживущих элементов	62,00%	10 970 621		10 970 621
Короткоживущих элементов	38,00%	6 723 929		6 723 929
Примечание:				

РАСЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ЭЛЕМЕНТОВ С КОРОТКИМ СРОКОМ ЖИЗНИ НА ОСНОВЕ ВСН 53-86 (Р)

Конструктивные элементы	Доля конструктивного элемента	Количественная оценка	Стоимость без износа, руб.	Физический износ	Остаточная стоимость, руб.
Кровля	100%	100%	1 592 510	60%	637 004
Проемы	100%				
окна	50%	100%	619 309	60%	247 724
двери	50%	100%	619 309	60%	247 724
Полы	100%				
черновые	50%	100%	619 309	60%	247 724
чистовые	50%	100%	619 309	60%	247 724
Отделка	100%	100%	176 946	100%	0
Отопление и вентиляция / кондиционирование	100%	100%	990 895	70%	297 268
Водоснабжение и канализация	100%	100%	743 171	70%	222 951
Электроснабжение и	100%	100%	619 309	70%	185 793

ООО «Институт независимой оценки»					
освещение					
Слаботочные системы	100%	100%	123 862	70%	37 159
Прочие системы и специальное оборудование	100%	100%	0		0
Итого по элементам с коротким сроком жизни			6 723 929		2 371 070

РАСЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ЭЛЕМЕНТОВ С ДОЛГИМ СРОКОМ ЖИЗНИ

Нормативный срок эксплуатации, лет	80
Фактический возраст объекта, лет	19
Эффективный возраст	40
Физический износ элементов с долгим сроком жизни	50%
Стоимость долгоживущих элементов, руб.	10 970 621
Стоимость долгоживущих элементов с учетом физического износа, руб.	5 485 311

СОВОКУПНЫЙ ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС

Стоимость строительства объекта оценки, руб.	17 694 550
Физический износ долгоживущих элементов, руб.	5 485 311
Физический износ короткоживущих элементов, руб.	4 352 859
Совокупный физический износ, %	56%
Совокупный физический износ, руб.	9 838 170
Стоимость замещения с учетом физического износа, руб.	7 856 380

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ, ВНЕШНИЙ И ОБЩИЙ НАКОПЛЕННЫЙ ИЗНОС

Функциональный износ, %	0%
Функциональный износ, руб.	0
Внешний износ, %	10%
Внешний износ, руб.	0
Общий накопленный износ (включая физический), %	60%
Общий накопленный износ, руб.	10 623 808
Стоимость улучшений с учетом накопленного износа, руб.	7 070 742

ИТОГ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Итоговая стоимость объекта затратным подходом, руб.	7 070 742
Арматурный цех. ул. Крайняя 3	

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Дата оценки	23 августа 2016 г.
Объект оценки	Цех санитарных и вентзаготовок, ул. Окраинная 3
Группа капитальности	
Класс конструктивной системы	КС-1
Класс качества	Econom
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	1760,90
Строительный объем объекта оценки, куб.м.	15674,00
Общая площадь здания, кв.м.	1760,90
Строительный объем здания, куб.м.	15674,00
Год постройки	1997
Расчетная единица измерения	куб.м.
Сборник Ко-Инвест	Промышленные здания
УПСС (описание строительного аналога)	Цех санитарно- строительной керамики.труб и плиток. (ПЗ.11.090)
Ближайшая граница диапазона объема аналога	20000
УПСС, руб./куб.м.	1 489,64
Дата актуальности цены	01.01.2009г.
Рост индекса СМР с 1991 г. до даты оценки (Индекс удорожания строительно-монтажных работ на дату оценки. Данные "Центра по ценообразованию в строительстве")	93,050
Коэффициент корректировки для фундамента по давлению на грунт	1,000
Коэффициент корректировки для фундамента по глубине заложения	1,000
Коэффициент корректировки на объем объекта	1,000
Коэффициент корректировки на сейсмичность	1,040
Регионально-климатический коэффициент	1,000
Регионально-экономический коэффициент	0,823
Коэффициент пересчета цен с 01.01.2009г. к дате оценки	1,537
Скорректированный УПСС, руб./куб.м.	1 960
Сметная стоимость (с учетом затрат на временные здания и сооружения, зимнее удорожание, земельный налог, другие сборы и платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, неподвижные работы и затраты, технический и авторский надзор), руб.	30 725 901
То же с учетом прибыли предпринимателя, руб.	30 725 901
То же с учетом НДС 18%, руб.	36 256 563
Прибыль предпринимателя	0,0%

УДЕЛЬНЫЕ ВЕСА КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ

Конструктивный элемент	Доля стоимости	Нормативная стоимость элемента, руб.	Наличие элемента	Стоимость элемента с учетом корректировки, руб.
Фундаменты	7,00%	2 537 959	1,00	2 537 959
Каркас	0,00%	0	1,00	0
Стены	24,00%	8 701 575	1,00	8 701 575
Перегородки	7,00%	2 537 959	1,00	2 537 959
Перекрытия и покрытия	16,00%	5 801 050	1,00	5 801 050
Кровля	7,00%	2 537 959	1,00	2 537 959
Проемы	10,00%	3 625 656	1,00	3 625 656
Полы	8,00%	2 900 525	1,00	2 900 525

ООО «Институт независимой оценки»

Отделка	3,99%	1 446 637	1,00	1 446 637
Прочие строительные конструкции	3,99%	1 446 637	1,00	1 446 637
Специальные конструкции		0	1,00	0
Отопление и вентиляция / кондиционирование	5,19%	1 881 716	1,00	1 881 716
Водоснабжение и канализация	3,91%	1 417 632	1,00	1 417 632
Электроснабжение и освещение	3,24%	1 174 713	1,00	1 174 713
Слаботочные системы	0,65%	235 668	1,00	235 668
Прочие системы и специальное оборудование	0,03%	10 877	0,00	0
Итого	100,00%	36 256 563		36 245 686
в т.ч. строительные конструкции	86,98%	31 535 958		31 535 958
в т.ч. специальные конструкции	0,00%	0		0
в т.ч. инженерные системы	13,02%	4 720 605		4 709 728
Долгоживущих элементов	57,99%	21 025 181		21 025 181
Короткоживущих элементов	42,01%	15 231 382		15 220 505
Примечание:				

РАСЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ЭЛЕМЕНТОВ С КОРОТКИМ СРОКОМ ЖИЗНИ НА ОСНОВЕ ВСН 53-86 (Р)

Конструктивные элементы	Доля конструктивного элемента	Количественная оценка	Стоимость без износа, руб.	Физический износ	Остаточная стоимость, руб.
Кровля	100%	100%	2 537 959	80%	507 592
Проемы	100%				
окна	50%	100%	1 812 828	80%	362 566
двери	50%	100%	1 812 828	80%	362 566
Полы	100%				
черновые	50%	100%	1 450 263	80%	290 053
чистовые	50%	100%	1 450 263	80%	290 053
Отделка	100%	100%	1 446 637	100%	0
Отопление и вентиляция / кондиционирование	100%	100%	1 881 716	80%	376 343
Водоснабжение и канализация	100%	100%	1 417 632	80%	283 526
Электроснабжение и освещение	100%	100%	1 174 713	80%	234 943
Слаботочные системы	100%	100%	235 668	100%	0
Прочие системы и специальное оборудование	100%	100%	0		0
Итого по элементам с коротким сроком жизни			15 220 505		2 707 640

РАСЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ЭЛЕМЕНТОВ С ДОЛГИМ СРОКОМ ЖИЗНИ

Нормативный срок эксплуатации, лет	80
Фактический возраст объекта, лет	19
Эффективный возраст	40
Физический износ элементов с долгим сроком жизни	50%
Стоимость долгоживущих элементов, руб.	21 025 181
Стоимость долгоживущих элементов с учетом физического износа, руб.	10 512 590

СОВОКУПНЫЙ ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС

Стоимость строительства объекта оценки, руб.	36 245 686
Физический износ долгоживущих элементов, руб.	10 512 590
Физический износ короткоживущих элементов, руб.	12 512 865
Совокупный физический износ, %	64%
Совокупный физический износ, руб.	23 025 455
Стоимость замещения с учетом физического износа, руб.	13 220 231

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ, ВНЕШНИЙ И ОБЩИЙ НАКОПЛЕННЫЙ ИЗНОС

Функциональный износ, %	0%
Функциональный износ, руб.	0
Внешний износ, %	10%
Внешний износ, руб.	0
Общий накопленный износ (включая физический), %	67%
Общий накопленный износ, руб.	24 347 479
Стоимость улучшений с учетом накопленного износа, руб.	11 898 208

ИТОГ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Итоговая стоимость объекта затратным подходом, руб. Цех сантехнических и вентзаготовок, , ул. Окраинная 3	11 898 208
--	-------------------

**Административно-бытовой корпус (литА), Цех металлоконструкций
(лит. А1), Склад готовой продукции (лит.А2). Инвентарный номер
0001513 по адресу ул. Окраинная 3
РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА**

Дата оценки	23 августа 2016 г.
Объект оценки	АБК (литера А)
Группа капитальности	
Класс конструктивной системы	КС-2
Класс качества	Економ
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	1563,70
Строительный объем объекта оценки, куб.м.	5921,00
Общая площадь здания, кв.м.	1563,70
Строительный объем здания, куб.м.	5921,00
Год постройки	1995
Расчетная единица измерения	куб.м.
Сборник Ко-Инвест	Общественные здания
УПСС (описание строительного аналога)	Офисы от 2 до 4 этажей (ОЗ 3.3.057)
Ближайшая граница диапазона объема аналога	1550
УПСС, руб./куб.м.	4 557,00
Дата актуальности цены	01.01.2008г.
Рост индекса СМР с 1991 г. до даты оценки (Индекс удорожания строительно-монтажных работ на дату оценки. Данные "Центра по ценообразованию в строительстве")	93,050
Коэффициент корректировки для фундамента по давлению на грунт	1,000
Коэффициент корректировки для фундамента по глубине заложения	1,000
Коэффициент корректировки на объем объекта	1,000
Коэффициент корректировки на сейсмичность	1,040
Регионально-климатический коэффициент	1,000
Регионально-экономический коэффициент	0,739
Коэффициент пересчета цен с 01.01.2008г. к дате оценки	1,853
Скорректированный УПСС, руб./куб.м.	6 489
Сметная стоимость (с учетом затрат на временные здания и сооружения, зимнее удорожание, земельный налог, другие сборы и платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор), руб.	38 421 493
То же с учетом прибыли предпринимателя, руб.	38 421 493
То же с учетом НДС 18%, руб.	45 337 362

ООО «Институт независимой оценки»
УДЕЛЬНЫЕ ВЕСА КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ

Конструктивный элемент	Доля стоимости	Нормативная стоимость элемента, руб.	Наличие элемента	Стоимость элемента с учетом корректировки, руб.
Фундаменты	6,81%	3 087 474	1,00	3 087 474
Каркас	0,00%	0	1,00	0
Стены	13,88%	6 292 826	1,00	6 292 826
Перегородки	4,60%	2 085 519	1,00	2 085 519
Перекрытия и покрытия	13,45%	6 097 875	1,00	6 097 875
Кровля	1,79%	811 539	1,00	811 539
Проемы	3,65%	1 654 814	1,00	1 654 814
Полы	6,59%	2 987 732	1,00	2 987 732
Отделка	3,95%	1 790 826	1,00	1 790 826
Прочие строительные конструкции	7,80%	3 536 314	0,00	0
Специальные конструкции	8,77%	3 976 087	0,00	0
Отопление и вентиляция / кондиционирование	15,44%	7 000 089	1,00	7 000 089
Водоснабжение и канализация	1,64%	743 533	1,00	743 533
Электроснабжение и освещение	10,36%	4 696 951	1,00	4 696 951
Слаботочные системы	0,67%	303 760	1,00	303 760
Прочие системы и специальное оборудование	0,60%	272 024	1,00	272 024
Итого	100,00%	45 337 362		37 824 961
в т.ч. строительные конструкции	62,52%	28 344 919		24 808 605
в т.ч. специальные конструкции	8,77%	3 976 087		0
в т.ч. инженерные системы	28,71%	13 016 357		13 016 357
Долгоживущих элементов	55,31%	25 076 095		17 563 694
Короткоживущих элементов	44,69%	20 261 267		20 261 267

РАСЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ЭЛЕМЕНТОВ С КОРОТКИМ СРОКОМ ЖИЗНИ НА
ОСНОВЕ ВСН 53-86 (Р)

Конструктивные элементы	Доля конструктивного элемента	Количественная оценка	Стоимость без износа, руб.	Физический износ	Остаточная стоимость, руб.
Кровля	100%	100%	811 539	70%	243 462
Проемы	100%				
окна	50%	100%	827 407	70%	248 222
двери	50%	100%	827 407	70%	248 222
Полы	100%				
черновые	50%	100%	1 493 866	70%	448 160
чистовые	50%	100%	1 493 866	100%	0
Отделка	100%	100%	1 790 826	100%	0
Отопление и вентиляция / кондиционирование	100%	100%	7 000 089	70%	2 100 027
Водоснабжение и канализация	100%	100%	743 533	70%	223 060
Электроснабжение и освещение	100%	100%	4 696 951	70%	1 409 085
Слаботочные системы	100%	100%	303 760	100%	0

ООО «Институт независимой оценки»					
Прочие системы и специальное оборудование	100%	100%	272 024		272 024
Итого по элементам с коротким сроком жизни			20 261 267		5 192 261

РАСЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ЭЛЕМЕНТОВ С ДОЛГИМ СРОКОМ ЖИЗНИ

Нормативный срок эксплуатации, лет	80
Фактический возраст объекта, лет	21
Эффективный возраст	25
Физический износ элементов с долгим сроком жизни	31%
Стоимость долгоживущих элементов, руб.	17 563 694
Стоимость долгоживущих элементов с учетом физического износа, руб.	12 075 040

СОВОКУПНЫЙ ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС

Стоимость строительства объекта оценки, руб.	37 824 961
Физический износ долгоживущих элементов, руб.	5 488 654
Физический износ короткоживущих элементов, руб.	15 069 006
Совокупный физический износ, %	54%
Совокупный физический износ, руб.	20 557 660
Стоимость замещения с учетом физического износа, руб.	17 267 301

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ, ВНЕШНИЙ И ОБЩИЙ НАКОПЛЕННЫЙ ИЗНОС

Функциональный износ, %	0%
Функциональный износ, руб.	0
Внешний износ, %	10%
Внешний износ, руб.	0
Общий накопленный износ (включая физический), %	59%
Общий накопленный износ, руб.	22 284 390
Стоимость улучшений с учетом накопленного износа, руб.	15 540 571

ИТОГ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Итоговая стоимость объекта затратным подходом, руб. АБК (литера А)	15 540 571
---	-------------------

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Дата оценки	23 августа 2016 г.
Объект оценки	Цех металлоконструкций (А1)
Группа капитальности	2
Класс конструктивной системы	КС-2
Класс качества	Econom
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	2290,30
Строительный объем объекта оценки, куб.м.	23018,00
Общая площадь здания, кв.м.	2290,30
Строительный объем здания, куб.м.	23018,00
Год постройки	1995
Расчетная единица измерения	куб.м.

Сборник Ко-Инвест	Промышленные здания
УПСС (описание строительного аналога)	главный корпус завода ж/б изделий малой производительности (П.3.11.018)
Ближайшая граница диапазона объема аналога	27500
УПСС, руб./куб.м.	1 242,57
Дата актуальности цены	01.01.2009г.
Рост индекса СМР с 1991 г. до даты оценки (Индекс удорожания строительно-монтажных работ на дату оценки. Данные "Центра по ценообразованию в строительстве")	93,050
Коэффициент корректировки для фундамента по давлению на грунт	1,000
Коэффициент корректировки для фундамента по глубине заложения	1,000
Коэффициент корректировки на объем объекта	1,000
Коэффициент корректировки на сейсмичность	1,040
Регионально-климатический коэффициент	1,000
Регионально-экономический коэффициент	0,739
Коэффициент пересчета цен с 01.01.2009г. к дате оценки	1,537
Скорректированный УПСС, руб./куб.м.	1 468
Сметная стоимость (с учетом затрат на временные здания и сооружения, зимнее удорожание, земельный налог, другие сборы и платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор), руб.	33 796 872
То же с учетом прибыли предпринимателя, руб.	33 796 872
То же с учетом НДС 18%, руб.	39 880 309

УДЕЛЬНЫЕ ВЕСА КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ

Конструктивный элемент	Доля стоимости	Нормативная стоимость элемента, руб.	Наличие элемента	Стоимость элемента с учетом корректировки, руб.
Фундаменты	10,00%	3 988 031	1,00	3 988 031
Каркас		0	1,00	0
Стены	24,00%	9 571 274	1,00	9 571 274
Перегородки	6,99%	2 787 634	1,00	2 787 634
Перекрытия и покрытия	16,00%	6 380 849	1,00	6 380 849
Кровля	12,99%	5 180 452	1,00	5 180 452
Проемы	8,00%	3 190 425	1,00	3 190 425
Полы	4,99%	1 990 027	1,00	1 990 027
Отделка	2,99%	1 192 421	1,00	1 192 421
Прочие строительные конструкции	6,99%	2 787 634	1,00	2 787 634
Специальные конструкции		0	1,00	0
Отопление и вентиляция / кондиционирование	2,80%	1 116 649	1,00	1 116 649
Водоснабжение и канализация	2,10%	837 486	1,00	837 486
Электроснабжение и освещение	1,76%	701 893	1,00	701 893
Слаботочные системы	0,36%	143 569	1,00	143 569
Прочие системы и специальное оборудование	0,03%	11 964	0,00	0
Итого	100,00%	39 880 309		39 868 345
в т.ч. строительные конструкции	92,95%	37 068 747		37 068 747
в т.ч. специальные конструкции	0,00%	0		0
в т.ч. инженерные системы	7,05%	2 811 562		2 799 598

ООО «Институт независимой оценки»

Долгоживущих элементов	63,98%	25 515 422		25 515 422
Короткоживущих элементов	36,02%	14 364 887		14 352 923
Примечание:				

РАСЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ЭЛЕМЕНТОВ С КОРОТКИМ СРОКОМ ЖИЗНИ НА ОСНОВЕ ВСН 53-86 (Р)

Конструктивные элементы	Доля конструктивного элемента	Количественная оценка	Стоимость без износа, руб.	Физический износ	Остаточная стоимость, руб.
Кровля	100%	100%	5 180 452	70%	1 554 136
Проемы	100%				
окна	50%	100%	1 595 212	70%	478 564
двери	50%	100%	1 595 212	70%	478 564
Полы	100%				
черновые	50%	100%	995 014	70%	298 504
чистовые	50%	100%	995 014	100%	0
Отделка	100%	100%	1 192 421	100%	0
Отопление и вентиляция / кондиционирование	100%	100%	1 116 649	80%	223 330
Водоснабжение и канализация	100%	100%	837 486	70%	251 246
Электроснабжение и освещение	100%	100%	701 893	80%	140 379
Слаботочные системы	100%	100%	143 569	100%	0
Прочие системы и специальное оборудование	100%	100%	0		0
Итого по элементам с коротким сроком жизни			14 352 923		3 424 722

РАСЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ЭЛЕМЕНТОВ С ДОЛГИМ СРОКОМ ЖИЗНИ

Нормативный срок эксплуатации, лет	80
Фактический возраст объекта, лет	21
Эффективный возраст	40
Физический износ элементов с долгим сроком жизни	50%
Стоимость долгоживущих элементов, руб.	25 515 422
Стоимость долгоживущих элементов с учетом физического износа, руб.	12 757 711

СОВОКУПНЫЙ ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС

Стоимость строительства объекта оценки, руб.	39 868 345
Физический износ долгоживущих элементов, руб.	12 757 711
Физический износ короткоживущих элементов, руб.	10 928 202
Совокупный физический износ, %	59%
Совокупный физический износ, руб.	23 685 913
Стоимость замещения с учетом физического износа, руб.	16 182 432

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ, ВНЕШНИЙ И ОБЩИЙ НАКОПЛЕННЫЙ ИЗНОС

Функциональный износ, %	0%
Функциональный износ, руб.	0
Внешний износ, %	10%
Внешний износ, руб.	0
Общий накопленный износ (включая физический), %	63%
Общий накопленный износ, руб.	25 304 156

Стоимость улучшений с учетом накопленного износа, руб.	14 564 189
--	------------

ИТОГ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Стоимость улучшений с учетом накопленного износа, руб.	14 564 189
Стоимость земельного участка (местоположения), руб.	
Итоговая стоимость объекта затратным подходом, руб. Цех металлоконструкций (А1)	14 564 189

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Дата оценки	1 августа 2016 г.
Объект оценки	Склад готовой продукции (лит. А2)
Группа капитальности	
Класс конструктивной системы	КС-11
Класс качества	Econom
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	602,00
Строительный объем объекта оценки, куб.м.	6056,00
Общая площадь здания, кв.м.	602,00
Строительный объем здания, куб.м.	6056,00
Год постройки	1995
Расчетная единица измерения	кв.м.
Сборник Ко-Инвест	Складские здания и сооружения
УПСС (описание строительного аналога)	Ангары с вертикальными стенами утепленные(С4.03.043)
Ближайшая граница диапазона площади аналога	430
УПСС, руб./кв.м.	12 171,00
Дата актуальности цены	01.01.2009г.
Рост индекса СМР с 1991 г. до даты оценки (Индекс удорожания строительно-монтажных работ на дату оценки. Данные "Центра по ценообразованию в строительстве")	93,050
Коэффициент корректировки для фундамента по давлению на грунт	1,000
Коэффициент корректировки для фундамента по глубине заложения	1,000
Коэффициент корректировки на площадь объекта	0,950
Коэффициент корректировки на сейсмичность	1,040
Регионально-климатический коэффициент	1,000
Регионально-экономический коэффициент	1,030
Коэффициент пересчета цен с 01.01.2009г. к дате оценки	1,537
Скорректированный УПСС, руб./кв.м.	19 043
Сметная стоимость (с учетом затрат на временные здания и сооружения, зимнее удорожание, земельный налог, другие сборы и платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор), руб.	11 463 763
То же с учетом прибыли предпринимателя, руб.	11 463 763
То же с учетом НДС 18%, руб.	13 527 241

УДЕЛЬНЫЕ ВЕСА КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ

Конструктивный элемент	Доля стоимости	Нормативная стоимость элемента, руб.	Наличие элемента	Стоимость элемента с учетом корректировки, руб.
Фундаменты	2,80%	378 763	0,60	227 258
Каркас	36,00%	4 869 807	0,60	2 921 884
Стены	53,00%	7 169 437	0,60	4 301 662
Перегородки		0	1,00	0

ООО «Институт независимой оценки»

Перекрытия и покрытия		0	1,00	0
Кровля		0	1,00	0
Проемы		0	1,00	0
Полы	7,77%	1 051 067	1,00	1 051 067
Отделка		0	1,00	0
Прочие строительные конструкции		0	1,00	0
Специальные конструкции		0	1,00	0
Отопление и вентиляция / кондиционирование		0	1,00	0
Водоснабжение и канализация		0	1,00	0
Электроснабжение и освещение	0,43%	58 167	1,00	58 167
Слаботочные системы		0	1,00	0
Прочие системы и специальное оборудование		0	1,00	0
Итого	100,00%	13 527 241		8 560 038
в т.ч. строительные конструкции	99,57%	13 469 073		8 501 871
в т.ч. специальные конструкции	0,00%	0		0
в т.ч. инженерные системы	0,43%	58 167		58 167
Долгоживущих элементов	91,80%	12 418 007		7 450 804
Короткоживущих элементов	8,20%	1 109 234		1 109 234
Примечание:				

РАСЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ЭЛЕМЕНТОВ С КОРОТКИМ СРОКОМ ЖИЗНИ НА ОСНОВЕ ВСН 53-86 (Р)

Конструктивные элементы	Доля конструктивного элемента	Количественная оценка	Стоимость без износа, руб.	Физический износ	Остаточная стоимость, руб.
Кровля	100%	100%	0		0
Проемы	100%				
окна	50%	100%	0		0
двери	50%	100%	0		0
Полы	100%				
черновые	50%	100%	525 533	50%	262 767
чистовые	50%	100%	525 533	50%	262 767
Отделка	100%	100%	0		0
Отопление и вентиляция / кондиционирование	100%	100%	0		0
Водоснабжение и канализация	100%	100%	0		0
Электроснабжение и освещение	100%	100%	58 167	50%	29 084
Слаботочные системы	100%	100%	0		0
Прочие системы и специальное оборудование	100%	100%	0		0
Итого по элементам с коротким сроком жизни			1 109 234		554 617

РАСЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ЭЛЕМЕНТОВ С ДОЛГИМ СРОКОМ ЖИЗНИ

Нормативный срок эксплуатации, лет	20
Фактический возраст объекта, лет	21
Эффективный возраст	15

ООО «Институт независимой оценки»

Физический износ элементов с долгим сроком жизни	75%
Стоимость долгоживущих элементов, руб.	7 450 804
Стоимость долгоживущих элементов с учетом физического износа, руб.	1 862 701

СОВОКУПНЫЙ ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС

Стоимость строительства объекта оценки, руб.	8 560 038
Физический износ долгоживущих элементов, руб.	5 588 103
Физический износ короткоживущих элементов, руб.	554 617
Совокупный физический износ, %	72%
Совокупный физический износ, руб.	6 142 720
Стоимость замещения с учетом физического износа, руб.	2 417 318

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ, ВНЕШНИЙ И ОБЩИЙ НАКОПЛЕННЫЙ ИЗНОС

Функциональный износ, %	0%
Функциональный износ, руб.	0
Внешний износ, %	10%
Внешний износ, руб.	0
Общий накопленный износ (включая физический), %	75%
Общий накопленный износ, руб.	6 384 452
Стоимость улучшений с учетом накопленного износа, руб.	2 175 586

ИТОГ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Итоговая стоимость объекта затратным подходом, руб.	2 175 586
Склад готовой продукции (лит. А2)	

Итого по объекту:

Административно-бытовой корпус (литА), Цех металлоконструкций (лит. А1), Склад готовой продукции (лит.А2). Инвентарный номер 0001513 по адресу ул. Окраинная 3

Цех металлоконструкций (А1)	14 564 189
АБК (литера А)	15 540 571
Склад готовой продукции (лит. А2)	2 175 586,
Всего	32 280 346

ООО «Институт независимой оценки»
РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Объект оценки	Открытый материальный склад, литер С, ул. Краинная 3
Единица измерения	кв.м.
Основной параметр, ед. изм.	2 437,5
Год постройки	1997
№ сборника УПВС и таблицы	Сб № 8, табл. 8В
Характеристика аналога из УПВС	Склады готовой продукции
Восстановительная стоимость по сборнику, руб./ед.изм.	22,70
Поправочный коэффициент для климатического района	1,00
Поправочный коэффициент на группу капитальности	1,00
Поправочный коэффициент на строительный объем	1,00
Иные поправки	1,00
Скорректированная стоимость укрупненного показателя, руб./куб.м. в ценах 1969г.	22,7
То же, в ценах 1984г. (Постановление Госстроя от 11.05.83г.)	27,24
То же, в ценах 1991г. (Письмо Госстроя от 6.09.90г. № 14-Д)	43,58
Индекс СМР с 1991г. до даты оценки (Индекс удорожания строительно-монтажных работ на дату оценки. Данные "Центра по ценообразованию в строительстве")	93,05
Укрупненный показатель в текущих ценах, руб./ед.изм.	4 055
Итого на объект оценки, руб.	9 885 260
То же, с учетом прибыли предпринимателя, руб.	9 885 260
То же, с НДС (стоимость замещения без учета износов), руб.	11 664 607

РАСЧЕТ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА

Стоимость строительства объекта оценки, руб.	11 664 607
Типичный срок экономической жизни, лет	20
Эффективный возраст, лет	15
Физический износ, %	75%
Функциональный износ, %	0%
Внешний износ, %	0%
Общий накопленный износ, %	75%
Стоимость улучшений с учетом накопленного износа, руб.	2 916 152

ИТОГ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Итоговая стоимость объекта затратным подходом, руб.	2 916 152
--	------------------

