
Отчет №26-01/18

Об оценке рыночной стоимости

Земельного участка площадью 52 100 кв. м и
расположенного на нем нежилого здания
общей площадью 7858,3 кв. м, находящихся по
адресу: Рязанская область, Чучковский район,
с. Аладыно, ул. Заводская

Оценка по состоянию на: 15.01.2018 г.

Заказчик: ООО «Ипотечный жилищный фонд»

Содержание

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	3
1.1. Основные факты и выводы	3
1.2. Задание на оценку	4
1.3. Сведения о заказчике и оценщике	5
1.4. Допущения и ограничительные условия	6
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	6
1.6. Термины и определения	7
1.7. Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки	10
1.8. Заявление о соблюдении	10
2. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА.....	11
2.1. Местоположение объекта оценки	11
2.2. Основные характеристики объекта оценки.....	13
2.3. Описание юридических прав	13
3. АНАЛИЗ РЫНКА.....	15
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	15
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	23
3.3. Анализ рынка земельных участков промышленного назначения Рязанской области	25
3.4. Обзор рынка производственно-складской недвижимости Рязанской области.	26
3.5. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.	29
3.6. Ставка капитализации и вакантные площади	36
3.7. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.....	37
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	38
5. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	39
6. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	41
6.1. Обоснование выбора метода оценки в рамках применения подхода	41
6.2. Определение рыночной стоимости земельного участка.....	43
6.3. Определение рыночной стоимости недвижимости	53
7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	60
7.1. Обоснование выбора метода оценки в рамках применения подхода	60
7.2. Методология сравнительного подхода	61
7.3. Расчет рыночной стоимости по сравнительному подходу	63
8. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	68
8.1. Обоснование выбора метода оценки в рамках применения подхода	68
8.2. Определение рыночной стоимости по доходному подходу	69
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	74
9.1. Анализ полученных результатов	74
9.2. Определение весовых коэффициентов	76
9.3. Согласование результатов оценки	77
9.4. Итоговая величина рыночной стоимости	77
10. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	79
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	80
Приложение 1. Копии документов подтверждающих правомочность проведения оценки.....	80
Приложение 2. Рыночная информация	84
Приложение 3. Фотографии объекта оценки	93
Приложение 4. Копии документов, представленных Заказчиком	94

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки	Земельный участок площадью 52 100 кв. м и расположенное на нем нежилое здание общей площадью 7858,3 кв. м, находящиеся по адресу: Рязанская обл., Чучковский район, с. Аладыно, ул. Заводская
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки предполагается использовать для реализации в рамках конкурсного производства
Имущественные права	Право собственности на объект оценки
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке № 2812/17 от 28.12.2017 г.
Дата оценки	15.01.2018 г.
Дата осмотра	15.01.2018 г.
Дата составления отчета	26.01.2018 г.
Ограничения и пределы полученной итоговой величины стоимости	Итоговая величина рыночной стоимости может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (шести) месяцев.
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу (без НДС), руб.	14 516 375
Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу (без НДС), руб.	12 101 213
Рыночная стоимость по затратному подходу (без НДС), руб.	13 904 776
Рыночная стоимость объекта оценки (без учета НДС) округленно, руб.	13 368 000 (Тринадцать миллионов триста шестьдесят восемь тысяч) рублей
<i>В том числе:</i>	
<i>- рыночная стоимость земельного участка площадью 52 100 кв. м</i>	<i>1 499 000 (Один миллион четыреста девяносто девять тысяч)</i>
<i>- рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 7858,3 кв. м</i>	<i>11 869 000 (Одиннадцать миллионов восемьсот шестьдесят девять тысяч)</i>

Выводы, содержащиеся в данном Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на результатах деловых встреч, в ходе которых нами была получена необходимая для расчетов информация. Источники информации и расчеты приведены в соответствующих разделах Отчета.

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона РФ № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с дополнениями и изменениями). При проведении работы использованы Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, 2, 3) от 20 мая 2015 года, ФСО №7 от 25 сентября 2014 года, также Свод стандартов и правил (ССО РОО 2015) Российского общества оценщиков (РОО).

Генеральный директор

В.В. Иоффе

Оценщик

С.И. Маслова

1.2. Задание на оценку

Приложение № 6
к Договору № 2812/17
от «28» декабря 2017 г.
об оказании услуг по оценке

ЗАДАНИЕ
на оказание услуг по оценке

1. Объект оценки: Земельный участок площадью 52 100 кв. м и находящееся на нем нежилое здание общей площадью 7858,3 кв. м, расположенные по адресу: Рязанская обл., Чучковский район, с.Аладыно, ул. Заводская.
2. Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылка на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики: Выписки из ЕГРН, справочная информация с сайта Росреестра.
3. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой их частей объекта оценки: Право собственности, Ограничения - запрещение сделок с имуществом; запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений.
4. Цель оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки.
5. Предполагаемое использование результатов оценки: Результаты оценки предполагается использовать для реализации в рамках конкурсного производства.
6. Вид определяемой стоимости: Рыночная стоимость.
7. Итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки: Рыночная стоимость, выраженная конкретным значением, без указания границ интервала (ФСО №7, п.30).
8. Дата оценки: 15.01.2018 г.
9. Допущения, на которых должна основываться оценка:
 - Результаты оценки, приведенные в Отчетах, достоверны лишь в указанных в нем целях оценки и на указанную дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости.
 - Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.
 - Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право собственности на объект оценки считается достоверным.
 - В процессе проведения оценки и подготовки настоящего отчета Оценщик будет исходить из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой, но не проводил ее проверки.
 - Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получены, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации.
 - Исполнитель не будет производить технической и экологической экспертизы оцениваемого имущества. Выводы о состоянии делаются на основе информации, представленной заказчиком.
 - При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов влияющих на стоимость объекта оценки. В обязанности Исполнителя не входит обнаружение подобных факторов.
 - Исполнителю не требуется представлять перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда.

- Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций.
- В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящегося Отчета или информацию из него правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной рыночной стоимости. Стоимость, определенная в Отчете, действительна для объекта оценки в целом. Любое соотношение частей объекта оценки со стоимостью неправомерно.

Другие принятые допущения изложены в разделе 1.4 настоящего Отчета.

10. Требования к проведению оценки и составлению Отчета:

Оценка должна быть проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с учетом изменений), Федеральных стандартов оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России №№297-299 от 20.05.2015 года, ФСО №7 утв. Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 года.

Информация, используемая в Отчете, должна содержать ссылки на источники ее получения.

1.3. Сведения о заказчике и оценщике

Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный жилищный фонд»
Месторасположение и реквизиты заказчика	Фактический адрес: 141304, Московская область, город Сергиев-Посад, проспект Красной Армии, д.52 ИНН 5042079594 КПП 504201001 ОГРН 1055008002279, дата регистрации 11.02.2005 г.
Оценщик	Маслова Светлана Ивановна Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков ООО «РОО» № 0017866 (регистрационный № 003374 от 30.01.2008 г.). Диплом о профессиональной переподготовке Института профессиональной оценки ПП-I № 233159 от 27.09.2007 г. Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована на сумму 300 000 рублей, страховой полис №433-121121/17/0321R/776/00001/7-003374, выдан ОСаО «ИНГОССТРАХ», ОАО «АльфаСтрахование», период страхования с 01 июля 2017 г. по 31 декабря 2018 г. Стаж работы в оценке 10 лет У оценщика заключен трудовой договор с ООО «ПиЭрДжи Консалтинг».
Юридическое лицо	ООО «ПиЭрДжи Консалтинг» ИНН 7707337259 КПП 770701001 ОГРН 1157746286059 от 31.03.2015 г. Юридический адрес: РФ, 127051, Большой Каретный пер., д.20, стр.2, эт.2, п.1, к.2, оф.1 Тел. (495) 77-88-127 Оценочная деятельность ООО «ПиЭрДжи Консалтинг» застрахована на сумму 5 000 000 руб., страховой полис №7700 ОО-000149/17 от 01.06.2017г., выдан ООО «ЦСО», срок действия Договора страхования с 1 июня 2017г. по 31 мая 2018 г.
Сведения о независимости оценщика и юридического лица	Оценщик и юридическое лицо не имеют имущественный интерес в объекте оценки и не являются аффилированными лицами по отношению к заказчику оценки.
Информация обо всех привлеченных лицах к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки	Не привлекались

1.4. Допущения и ограничительные условия

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме;
2. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением указанных прав. Право собственности на объект оценки считается достоверным;
3. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия имеющихся прав с учетом имеющихся на них ограничений;
4. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
5. Мнение Исполнителя относительно определяемой стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта;
6. Дата оценки определяется в соответствии с Заданием на оценку. Итоговые значения искомых стоимостей в соответствии с Заданием на оценку фиксируются на дату проведения оценки как для базового периода;
7. В соответствии с заданием на оценку итоговый результат оценки стоимости будет представлен единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала рыночной стоимости.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно определяемой стоимости объекта;
9. Исполнителю не требуется представлять перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда;
10. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций;
11. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления;
12. Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность;
13. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
14. При оценке Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде. Для расчетов же использовались значительно более точные числовые данные.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены оценщиком в соответствующей части Отчета.

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

1. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
6. Свод стандартов и правил (ССО РОО 2015) Российского общества оценщиков (РОО).

1.6. Термины и определения

Рыночная стоимость	<p>- это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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.
Виды стоимости объекта	<p>оценки, отличные от рыночной стоимости, в соответствии со стандартами оценки РФ:</p> <ul style="list-style-type: none">• инвестиционная стоимость;• ликвидационная стоимость;• кадастровая стоимость. <p>При определении <u>инвестиционной стоимости</u> объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.</p> <p>При определении <u>ликвидационной стоимости</u>, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.</p> <p>При определении <u>кадастровой стоимости</u> объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.</p>
Недвижимость	<p>– физическая земля и все вещи, которые являются естественной её частью, а также предметы, прикрепленные к земле людьми.</p>

Земля (земельный участок)	- часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.
Улучшения	– здания, сооружения или преобразования земли постоянного характера, связанные с расходом труда и капитала и имеющие цель повысить стоимость или полезность объекта имущества. Улучшения различаются по структурам использования и экономическим срокам службы.
Стоимость улучшений	– стоимость, добавляемая к земле улучшениями, такими как здания, сооружения или обогащения земли постоянного характера, включающие расходы труда и капитала и предполагающие повышение стоимости или полезности имущества. Улучшения обладают различным характером использования и экономические сроки службы.
Коммерческая недвижимость	– недвижимое имущество, приносящее доход, используемое под офисы, магазины или оказание услуг (не включает жильё, объекты производственного или общественного назначения).
Объект оценки	– имущество, права, обязательства и другие объекты, имеющие ценность и предъявленные к оценке. Иными словами, это объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Объект-аналог	- объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Дата проведения оценки	- календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
Процедура оценки имущества	– совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.
Подход к оценке	- это совокупность методов оценки объединенных общей методологией. Согласно Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, используют следующие подходы к оценке – затратный, сравнительный, доходный.
Затратный подход	– совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
Сравнительный подход	– совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами – аналогами.
Доходный подход	– совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. При реализации доходного подхода используют методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.
Метод оценки	- это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Износ имущества	– снижение стоимости имущества под действием различных причин. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета. Существуют три вида износа – физический, функциональный, внешний. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустраимый.
Физический износ имущества	– износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.
Функциональный износ имущества	– износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявленным к данному имуществу.
Внешний износ имущества	– износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.
Устранимый износ имущества	– износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.
Неустраимый износ имущества	– износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.
Скорректированная цена имущества	– цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.
Срок экспозиции объекта оценки	- период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Согласование результата оценки	– получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.
Передача права собственности	– надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.
Допущения	– предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки. .
Аренда	– право временного возмездного владения и/или пользования чужим имуществом.
Капитализация дохода	– процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта оценки, как текущей стоимости будущих доходов.
Денежный поток	– движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.
Дисконтирование	– способ определения стоимости имущества на определенный момент времени.
Метод дисконтирования денежных потоков	- оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.
Стоимость действующего предприятия	- стоимость единого имущественного комплекса, определяемая в соответствии с результатом функционирования сформировавшегося производства. В соответствии с определением <i>по МСО – 2007 стоимость действующего предприятия</i> является стоимостью, создаваемой деятельностью бизнеса, для которого учреждено данное предприятие. Она выражает стоимость некоторого сложившегося бизнеса и выводится путем капитализации его прибыли. Полученная таким образом стоимость включает вклад земли, зданий, машин и оборудования, а также гудвилла и других неосязаемых активов. Общая сумма <i>Стоимостей в использовании</i> по всем активам составляет <i>Стоимость действующего предприятия</i> .

Итоговая величина - стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

1.7. Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение с заказчиком договора об оценке.
2. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.

Оценщик осуществляет сбор и обработку:

правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц, исторической справки по объекту;

информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;

информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки.

3. Анализ рынка, к которому относится объект оценки, текущая конъюнктура и тенденции на рассматриваемом рынке, подбор аналогов объекта оценки и обоснование их выбора.
4. Работа с технической и другой документацией, при необходимости с привлечением специалистов соответствующего профиля.
5. Анализ наиболее эффективного использования. Вывод о наиболее эффективном использовании на дату оценки основывается на анализе собранной информации с учетом существующих и предполагаемых на ближайшую перспективу ограничений на применение оцениваемого объекта.
6. Выбор методов оценки по существующим подходам определяется ее целью, полнотой и достоверностью имеющейся исходной информации для применения каждого метода. В необходимых случаях производится модификация имеющихся или разработка новых специальных методов оценки с обоснованием их корректности и точности.
7. Проведение расчетов и анализ результатов. Проводятся расчеты по оценке объекта оценки принятыми подходами и анализ результатов. В случае необходимости осуществляются сбор дополнительной информации, корректировка методов оценки и дополнительные расчеты.
8. Обобщение и согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке объекта, определение итоговой величины стоимости.
9. Составление развёрнутого отчёта об оценке и представление его Заказчику для ознакомления.
10. Передача заказчику отчета об оценке.

1.8. Заявление о соблюдении

1. Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями.
2. Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе.
3. Вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета.
4. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения.
5. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
6. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
7. Никто не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

2. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА

2.1. Местоположение объекта оценки

Для проведения оценки Заказчиком предоставлена документация, перечень которой в таблице 2.1 настоящего Отчета, а копии представленной документации, согласно ст. 11 ФСО №3, приведены в Приложении 2 к настоящему Отчету об оценке.

Таблица 2.1. Информация, предоставленная Заказчиком

№ п/п	Наименование документов
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах на объект от 19.09.2017 г. №99/2017/28406603 на здание
2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости по сведениям о характеристиках объекта от 18.09.2017 г. № 99/2017/28386602 на здание
3	Свидетельство о государственной регистрации права от 01.06.2016 г. зарегистрировано № 62-62/016-62/016/002/2016-449/2 на здание
4	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах на объект от 19.09.2017 г. № 99/2017/28461851 на земельный участок
5	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости по сведениям о характеристиках объекта от 18.09.2017г. № 99/2017/28403521 на земельный участок
6	Свидетельство о государственной регистрации права от 01.06.2016 г. зарегистрировано №62-62/016-62/016/002/2016-448/2 на земельный участок
7	Справочная информация по объектам недвижимости с сайта Росреестр

Объект оценки расположен в Рязанской области в Чучковском районе село Аладыно по ул. Заводской.



Рис. 1 Местоположение объекта оценки на Рязанской области

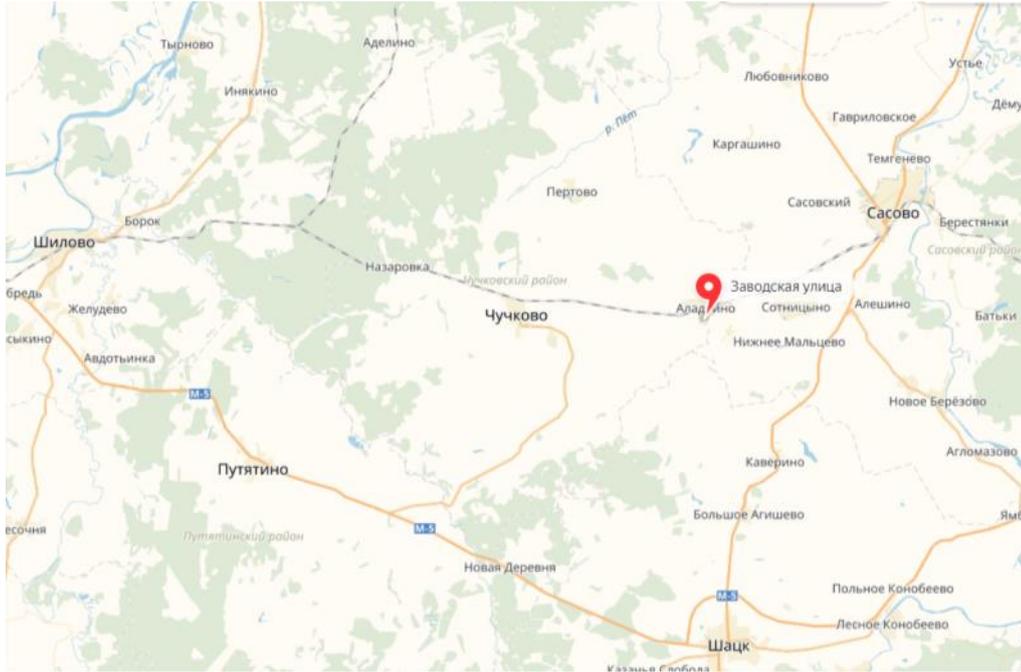


Рис.2 Местоположение объекта оценки на карте района

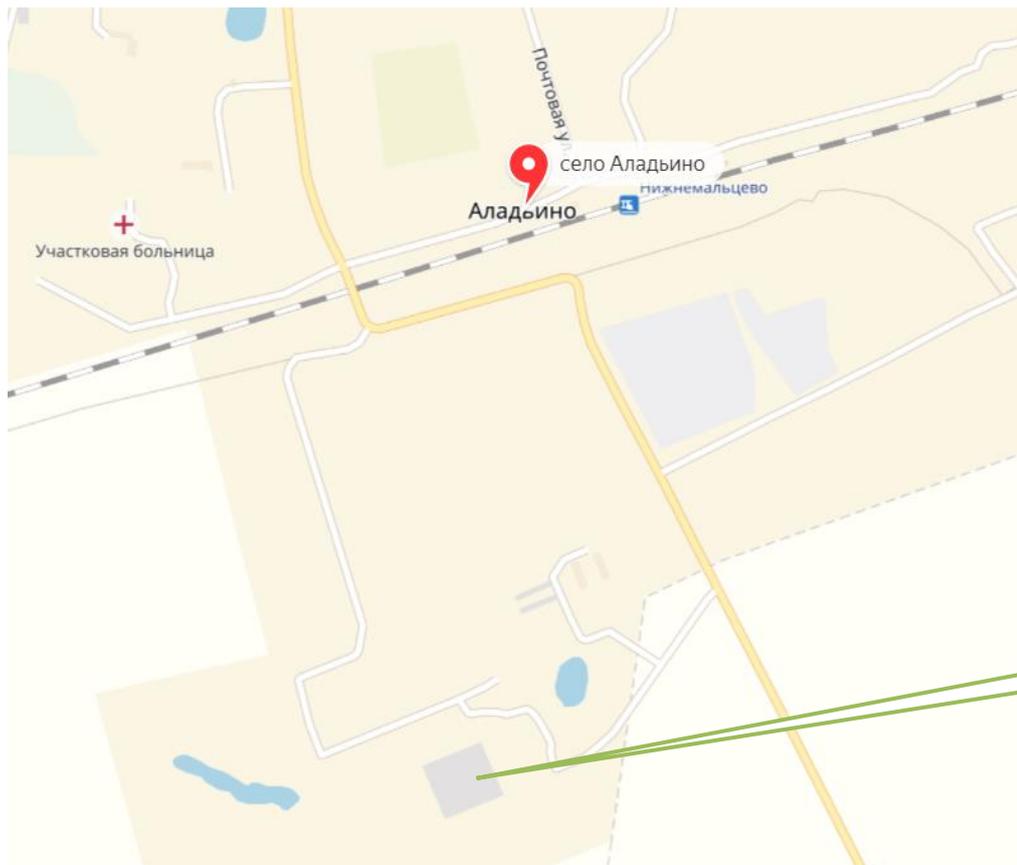


Рис.3 Местоположение объекта оценки на карте населенного пункта

Объект имеет хорошую транспортную доступность, подъезд осуществляется по асфальтированным местным автодорогам.

2.2. Основные характеристики объекта оценки

Объект оценки представляет собой нежилые производственные здания имущественного комплекса деревоперерабатывающего предприятия.

Таблица 2.2. Технические характеристики объекта оценки

Наименование характеристик и параметров	Значение
Местоположение объекта оценки	Рязанская обл., Чучковский р-н, с. Аладыно, ул. Заводская
Нежилое здание	
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Год постройки	1976
Текущее назначение	главный корпус консервного завода
Текущее использование	не используется
Общая площадь	7858,3 кв. м.
Этажность	2 этажа
Состояние здания	удовлетворительное
Состояние внутренней отделки помещений	требует ремонта
Линия застройки, с которой осуществляется вход	первая
Материал стен здания	кирпичные
Коммуникации	все центральные
Кадастровый номер	62:23:0010211:688
Кадастровая стоимость	96 326 569,90 руб.
Земельный участок	
Общая площадь	52 100 кв. м
Категория земли	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения зданий консервного завода
Форма участка	прямоугольная
Топография	ровный, удобный под строительство
Кадастровый номер	62:23:0030317:212
Кадастровая стоимость	2 878 525 руб.

Источник: данные Заказчика

Первоначальная балансовая стоимость единого объекта недвижимости составляет 72 646 000 руб. по договору купли-продажи от 16.05.2016 г.

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

Не выявлены.

Информация о текущем использовании объекта оценки:

В результате осмотра и изучения предоставленных документов можно определить, что текущее использование объекта оценки – индустриальная недвижимость

Экономические внешние факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:

Не выявлены.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:

Не выявлены.

2.3. Описание юридических прав

Оценка выполнена, исходя из следующих условий.

Показатели	Значение
Собственник объекта	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный жилищный фонд» (ООО «ИЖФ») Юридический адрес: 141304, Московская область, г. Сергиев-Посад, проспект Красной Армии, д. 52 ИНН/КПП 5042079594/504201001 ОГРН 1055008002279, дата регистрации 11.02.2005 г.
Форма собственности	частная
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права от 01.06.2016 г. зарегистрировано № 62-62/016-62/016/002/2016-449/2 на здание; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах на объект от 19.09.2017 г. № 99/2017/28406603 на здание;

Показатели	Значение
	Свидетельство о государственной регистрации права от 01.06.2016 г. зарегистрировано № 62-62/016-62/016/002/2016-448/2 на земельный участок; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах на объект от 19.09.2017 г. № 99/2017/28461851 на земельный участок.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано

Источник: данные Заказчика

Копии документов приведены в Приложении 4 к настоящему Отчету.

Юридическая экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась.

Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав у ООО «Ипотечный жилищный фонд».

3. АНАЛИЗ РЫНКА

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

Анализ политической и социально-экономической обстановки в РФ

Анализ политической обстановки в стране осуществляется для выявления политических рисков, которые могут вызвать имущественные и финансовые потери, вызванных политикой, проводимой тем или иным государством.

На президентских выборах 2012 года победу одержал Владимир Владимирович Путин, для которого это уже третий президентский срок. По действующему законодательству Президент избирается народным голосованием на срок 6 лет, вследствие чего нет оснований ожидать смены вектора развития страны, планомерно реализующегося при Путине с 2000 года.

Согласно данным опроса общественного мнения Левада-Центр, у большей части населения сохраняется позитивное восприятие Владимира Путина. Уровень доверия к действующему президенту сохраняет высокий «посткрымский» уровень, однако за прошедший год доля респондентов, доверяющих ему, снизилась с 83% в 2015 г. до 73% в 2016 г. Более двух третей опрошенных (65%) по-прежнему хотели бы видеть Путина на посту президента через два года (против всего 33% в 2004 г.).¹

В России уже созданы 75 партий, которые соревнуются между собой, 11 из них участвуют в выборах в Государственную Думу. Из 450 членов Государственной Думы 238 относятся к фракции «Единая Россия», 92 - «КПРФ», 64 - «Справедливая Россия» и 56 - «ЛДПР». Таким образом, состав Государственной Думы остаётся консервативным, и нет оснований полагать, что он может резко измениться, что повлечёт за собой изменения политики Государства.

Таким образом, риск смены курса развития страны минимален, политическая ситуация в стране стабильна несмотря на введение экономических санкций в настоящее время осуществляется развитие отношений с азиатскими странами, а также проводится политика поддержки отечественной экономики по импортозамещению. Политические риски можно оценить, как невысокие.

¹ Источник: <http://www.levada.ru/>

Обзор макроэкономической ситуации подготовлен по показателям за январь - ноябрь 2017 года, опубликованных Росстат (www.gks.ru).

Основные социально-экономические показатели январь – ноябрь 2017 г.

	Ноябрь 2017г.	В % к		Январь-ноябрь 2017г. в % к январю-ноябрю 2016г.	Справочно		
		ноябрю 2016г.	октябрю 2017г.		ноябрь 2016г. в % к		январь-ноябрь 2016г. в % к январю-ноябрю 2015г.
					ноябрю 2015г.	октябрю 2016г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	65814,9 ¹⁾	101,6 ²⁾			99,6 ³⁾		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		97,9	98,6	101,6	102,9	101,3	100,7
Индекс промышленного производства ⁴⁾		96,4	99,8	101,2	103,4	103,6	101,4
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	488,5	101,2	68,8	102,5	106,8	66,3	104,9
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	453,8	99,2	93,0	105,9	102,6	99,6	101,6
в том числе железнодорожного транспорта	210,7	105,7	97,9	106,5	101,0	98,2	101,5
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	137,2	95,0	97,4	97,6
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2560,3	102,7	98,6	101,0	95,8	99,1	95,5
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	762,0	99,4	100,6	100,2	101,8	102,3	99,7
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	53,1 ⁵⁾	123,6 ⁶⁾	103,9 ⁷⁾	125,1 ⁸⁾	97,9 ⁶⁾	99,1 ⁷⁾	84,8 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	31,4	127,1	102,6	125,8	91,8	97,5	78,0
импорт товаров	21,6	118,8	105,8	124,0	107,5	101,4	97,1
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	9681,7 ⁹⁾	104,2 ²⁾			99,4 ³⁾		
Индекс потребительских цен		102,5	100,2	103,8	105,8	100,4	107,2
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		108,0	100,9	107,6	104,1	100,5	104,0
Реальные располагаемые денежные доходы ^{10,11)}		99,7	99,9	98,6	93,8	98,4	94,5
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ¹⁰⁾ :							
номинальная, рублей	38720	108,0	101,0	107,1	108,0	101,3	107,7
реальная		105,4	100,8	103,2	102,1	100,9	100,5
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	3,9	94,5	100,7	93,4	92,8	100,3	100,2
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	86,3	103,5	85,2	90,1	101,7	99,7

1) Данные за январь-сентябрь 2017г. (первая оценка).
2) Январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016 года.
3) Январь-сентябрь 2016г. в % к январю-сентябрю 2015 года.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" ОКВЭД/2.
5) Данные за октябрь 2017 года.
6) Октябрь 2017г. и октябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Октябрь 2017г. и октябрь 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Январь-октябрь 2017г. и январь-октябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за январь-сентябрь 2017 года.
10) Данные за периоды 2017г. - оценка.
11) Данные за периоды 2016г. уточнены по итогам годовых расчетов показателей доходов и расходов населения.

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и представления данных по ВВП Федеральной службой государственной статистики осуществлена первая оценка ВВП за III квартал 2017г. и

январь-сентябрь 2017 года. Объем ВВП России за III квартал 2017г. составил в текущих ценах 24032,9 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2016г. составил 101,8%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2017г. по отношению к ценам III квартала 2016г. составил 103,9%. Объем ВВП России за январь-сентябрь 2017г. составил в текущих ценах 65814,9 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2016г. составил 101,6%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2017г. по отношению к ценам января-сентября 2016г. составил 104,5%.



Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в ноябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,9%, в январе-ноябре 2017г. - 101,6%.

Индекс промышленного производства в ноябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,4%, в январе-ноябре 2017г. - 101,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в ноябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,0%, в январе-ноябре 2017г. - 102,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в ноябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,3%, в январе-ноябре 2017г. - 100,4%.

Объем производства продукции **сельского хозяйства** всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в ноябре 2017г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 488,5 млрд.рублей, в январе-ноябре 2017г. - 5277,8 млрд.рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в ноябре 2017г. составил 808,1 млрд.рублей, или 98,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2017г. - 6458,0 млрд.рублей, или 98,1%.



Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2017г. (с уточнениями на 1 декабря 2017г.), выделены ассигнования в размере 809,2 млрд.рублей, из них из федерального бюджета - 786,4 млрд.рублей, на строительство 1436 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты). Из общего количества объектов по 283

объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 491 объекта, намеченного к вводу в 2017г., введено в эксплуатацию 94 объекта, из них 82 - на полную мощность, 12 объектов - частично.

Жилищное строительство. В ноябре 2017г. построено 90,7 тыс. новых квартир, в январе-ноябре 2017г. - 860,1 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 26,4 млн.кв.метров, или 43,8% от общего объема жилья, введенного в январе-ноябре 2017 года.

Грузовые перевозки. В январе-ноябре 2017г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 5001,3 млрд.тонно-километров, в том числе железнодорожного - 2273,5 млрд., автомобильного - 228,8 млрд., морского - 43,0 млрд., внутреннего водного - 62,2 млрд., воздушного - 7,0 млрд., трубопроводного - 2386,8 млрд.тонно-километров.

Оборот розничной торговли в ноябре 2017г. составил 2560,3 млрд.рублей, что в сопоставимых ценах составляет 102,7% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-ноябре 2017г. - 26722,5 млрд.рублей, или 101,0%.

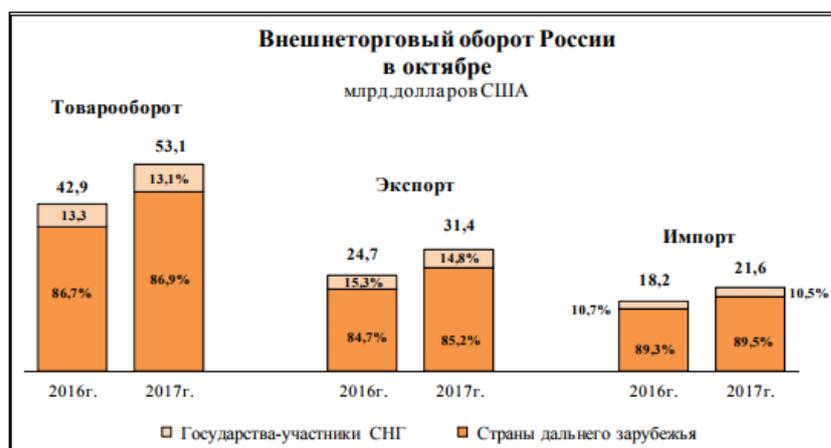
В ноябре 2017г. оборот розничной торговли на 93,3% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 6,7% (в ноябре 2016г. - 92,8% и 7,2% соответственно).



В ноябре 2017г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,1%, непродовольственных товаров - 51,9% (в ноябре 2016г. - 48,6% и 51,4% соответственно).

Оборот оптовой торговли. В ноябре 2017г. оборот оптовой торговли составил 5930,9 млрд.рублей, или 103,0% к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 36,8% оборота оптовой торговли.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в октябре 2017г. составил (в фактически действовавших ценах) 53,1 млрд. долларов США (3063,2 млрд.рублей), в том числе экспорт - 31,4 млрд.долларов (1815,4 млрд.рублей), импорт - 21,6 млрд.долларов (1247,8 млрд.рублей). Сальдо торгового баланса в октябре 2017г. сложилось положительное, 9,8 млрд.долларов (в октябре 2016г. - положительное, 6,6 млрд.долларов).



Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России, в октябре 2017г. составил 52,1 млрд.долларов США. Экспорт составил 31,6 млрд.долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 27,2 млрд.долларов, в государства-участники СНГ - 4,4 млрд.долларов. Импорт составил 20,5 млрд.долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 18,4 млрд.долларов, из государств-участников СНГ - 2,1 млрд.долларов. В ноябре 2017г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары - 100,2%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,1%.

	К предыдущему месяцу			Ноябрь 2017г. к		Январь-ноябрь 2017г. к январю-ноябрю 2016г.	Справочно ноябрь 2016г. к декабрю 2015г.
	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрю 2016г.	ноябрю 2016г.		
Индекс потребительских цен	99,9	100,2	100,2	102,1	102,5	103,8	105,0
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	102,4	101,2	100,9	107,0	108,0	107,6	106,5 ²⁾
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	99,6	99,7	100,0	92,1	93,5	98,2	100,2
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	100,0	100,2	99,7	102,9	102,8	102,6	103,2
Индекс тарифов на грузовые перевозки	100,1	94,2	100,5	108,5	108,3	106,5	105,7

1) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.
2) В целях обеспечения сопоставимости ранее опубликованные данные за периоды 2016г. пересчитаны в соответствии с группировками ОКВЭД2.



Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в ноябре 2017г. составил 100,2%, с начала года - 101,9% (в ноябре 2016г. - 100,4%, с начала года - 105,6%). В ноябре 2017г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,2% (в ноябре 2016г. - на 0,7%).

Цены на непродовольственные товары в ноябре 2017г. выросли на 0,3% (в ноябре 2016г. - на 0,4%).

Цены и тарифы на услуги в ноябре 2017г. в среднем увеличились на 0,1% (в ноябре 2016г. - не изменились).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце ноября 2017г. составила 14747,8 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,2% (с начала года - на 3,2%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в ноябре 2017г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,9%, из него в добыче полезных ископаемых - 102,7%, в обрабатывающих производствах - 100,5%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 99,5%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.



Выборы губернатора Рязанской области состоялись в Рязанской области 10 сентября 2017 года в единый день голосования. Губернатор избирался сроком на 5 лет. Одержал победу Любимов Н. В. от партии Единая Россия, набрав 80,16% голосов избирателей. С декабря 2010 года по сентябрь 2015 года Николай Любимов занимал пост заместителя губернатора Калужской области Анатолия Артамонова. Одновременно с сентября 2011 года был руководителем администрации губернатора.

Рязанская областная Дума — законодательный (представительный) однопалатный орган государственной власти Рязанской области, является постоянно действующим высшим и единственным органом законодательной власти области. Состав областной Думы VI созыва следующий: партия Единая Россия 32 депутата, КПРФ - 2, ЛДПР – 1 и Справедливая Россия – 1 депутат.

Таким образом, состав Рязанской областной Думы остаётся консервативным, и нет оснований полагать, что он может резко измениться, что повлечёт за собой изменения политики региона.

Таким образом, риск смены курса развития региона минимален. Политические риски можно оценить, как невысокие.

Обзор социально-экономической ситуации региона основан на данных опубликованных Рязаньстат (www.ryazan.gks.ru) за 2017 год.

Основные социально-экономические показатели Рязанской области за 2017 г.

	2017г.	В % к 2016г.	Декабрь 2017г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2016г.	ноябрю 2017г.	2016г. в % к 2015г.	декабрь 2016г. в % к	
							декабрю 2015г.	ноябрю 2016г.
Индекс промышленного производства ⁽¹⁾	x	100,1	x	90,2	113,0	102,2	120,7	106,3
Индекс производства продукции сельского хозяйства	x	106,3	x	107,0	64,7	95,5	101,1	62,7
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	51189,1	120,3	3542,2	78,8	55,6	87,4	100,0	91,1
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	713,5	100,8	32,3	38,2	133,3	106,2	152,9	157,0
Оборот розничной торговли, млн. рублей	178936,5	100,7	18393,7	102,2	119,2	95,0	99,8	119,1
Оборот общественного питания, млн. рублей	6104,4	104,0	524,8	102,8	104,8	87,8	84,9	101,4
Объем платных услуг населению, млн. рублей	43144,2	102,6	4028,8	99,1	100,5	102,2 ⁽²⁾	96,4	101,4
Индекс потребительских цен	x	x	x	103,3	100,6	x	105,5	100,4
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализуемых на внутренний рынок ⁽³⁾	x	x	x	104,2	100,1	x	107,5	99,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁽⁴⁾	x	92,8	x	93,5	99,1	95,2	92,9	97,0
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ⁽⁵⁾	28369,0	107,6	28941,5	109,2	101,0	106,9	107,5	100,9
номинальная, рублей								
реальная	x	102,9	x	106,0	100,7	100,6	101,7	100,4
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), человек	x	x	4116	86,8	108,4	x	96,3	108,1

⁽¹⁾ По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

⁽²⁾ По данным годового федерального статистического наблюдения.

⁽³⁾ В целях обеспечения сопоставимости ранее опубликованные данные за периоды 2016г. пересчитаны в соответствии с группировками ОКБЗД.

⁽⁴⁾ Данные за январь-ноябрь, ноябрь 2017г., относительные показатели приведены в % к январю-ноябрю, ноябрю и октябрю соответствующих лет.

Индекс промышленного производства в декабре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 90,2%, в 2017г. – 100,1%.

Индекс производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели, население) в 2017 году составил 106,3%, в сопоставимой оценке, к уровню 2016 года (в декабре 2017 года – 107,0% к декабрю 2016 года и 64,7% к ноябрю 2017 года).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2017 году составил 51189,1 млн. рублей, или 120,3% к 2016 году.

Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. В 2017 году введено в действие 2751 здание, из их числа 96,9% составляют здания жилого назначения.

Жилищное строительство. В 2017 году организациями всех форм собственности построено 9726 новых благоустроенных квартир общей площадью 713,5 тыс. кв. метров, или 100,8% к 2016 году. Из общего объема жилых домов, построенных в области, 37,8% введены в сельской местности.

Розничная торговля. В 2017 году оборот розничной торговли составил 178936,5 млн. рублей и увеличился в товарной массе по сравнению с 2016 годом на 0,7%, в декабре 2017 года по сравнению с декабрем 2016 года – на 2,2%, с ноябрем текущего года – на 19,2 %.

Изменение цен по секторам экономики

ИНДЕКСЫ ЦЕН И ТАРИФОВ

	на конец периода, в процентах				
	К предыдущему месяцу			Декабрь 2017г. к декабрю 2016г.	Справочно декабрь 2016г. к декабрю 2015г.
	октябрь 2017г.	ноябрь 2017г.	декабрь 2017г.		
Индекс потребительских цен	100,3	100,3	100,6	103,3	105,5
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	99,6	100,8	100,1	104,2	107,5 ²⁾
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	100,2	99,3	99,3	92,2	102,9
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	98,4	100,0	100,2	103,3	101,3
Индекс тарифов на грузовые перевозки	100,0	100,0	100,0	103,6	102,1

¹⁾ На товары, предназначенные для реализации на внутрисекторном рынке, по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

²⁾ В целях обеспечения сопоставимости данные за периоды 2016 г. пересчитаны в соответствии с группировками ОКВЭД2.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов, носящих административный и сезонный характер, в декабре 2017 года составил 100,5%, с начала года – 102,5% (в декабре 2016 года – 100,4%, с начала года – 106,1%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по Рязанской области в декабре 2017 года составила 13846,84 рубля в расчёте на одного человека и за месяц увеличилась на 0,6%, с начала года – на 4,2% (в декабре 2016 года – на 0,4%, с начала года – на 6,9%).

В декабре 2017 года индекс потребительских цен на **продовольственные товары** составил 100,6%, с начала года – 102,0% (в декабре 2016 года – 100,8%, с начала года – 105,1%).

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в ноябре 2017г. по сравнению с ноябрем 2016г., по оценке, снизились на 6,5%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата в организациях области в январе-ноябре 2017г. составила 28369,0 рубля, что на 7,6% выше, чем в соответствующем периоде прошлого года. Размер реальной начисленной заработной платы за рассматриваемый период увеличился на 2,9%.

Средняя начисленная заработная плата в организациях области в ноябре 2017г. составила 28941,5 рубля, что на 9,2% выше, чем в ноябре 2016г. Размер реальной начисленной заработной платы за рассматриваемый период увеличился на 6,0%.

3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 11. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник: составлено ООО «PRG Consulting»

Рынок коммерческой недвижимости характеризуется следующими сегментами:

Офисная недвижимость

Офисное помещение – это помещение, расположенное в нежилом офисном здании (здании, предназначенном для расположения офисов – бизнес-центрах, административных зданиях, жилых зданиях, переведенных в нежилой фонд) и фактически используемое на дату оценки, как офис. В качестве стандарта для сертификации бизнес-центров (офисных центров) Гильдия управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости (ГУД) утвердила классификацию: А, В, С, D.

Классы офисных зданий характеризуются различным местоположением, годом постройки и техническим состоянием здания, технологической оснащенностью, состоянием внутренней отделки, дополнительными услугами, оказываемыми арендаторам помещений в офисных центрах и рядом других параметров. Классы могут меняться при проведении модернизации помещений.

Так же к объектам офисного назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, а именно: отсутствие отдельного входа, кабинетная планировка и т.п.

Торговые помещения

К торговым помещениям относятся помещения, предназначенные для ведения торговой деятельности и расположенные в многофункциональных торговых комплексах (Торговые центры, Торгово-развлекательные центры), а так же в супермаркетах, гипермаркетах и универмагах. Данные помещения нецелесообразно использовать по иному назначению.

Многофункциональный торговый комплекс (МТК) - это объект коммерческой недвижимости, собственник которого не ведет торговую коммерческую деятельность, а передает площади, подготовленные для ее осуществления, множеству операторов (причем не только торговых), среди которых могут быть организации сервиса, общественного питания и сферы досуга.

Супермаркет – это магазин, расположенный в отдельном здании или в составе МТК, работающий по принципу самообслуживания, в основном продуктового ряда, с автоматизированной системой товарного учета и единым расчетно-кассовым узлом, площадью не менее 1 тыс. кв. м и ассортиментным наполнением не менее 5 тыс. товарных наименований.

Гипермаркет – это супермаркет площадью не менее 4 тыс. кв. м, расположенный, как правило, в отдельном здании (редко – в составе МТК), с ассортиментным наполнением не менее 10 тыс. товарных наименований, в том числе непродуктового ряда.

Универмаг – это торговая организация, расположенная в отдельном здании или во встроенном в жилое здание помещении, площадью не менее 1 тыс. кв. м, предлагающая полный ассортиментный ряд, реализуемый в отдельных секциях, каждая из которых имеет собственный расчетно-кассовый узел, объединенных единым управлением и правилами размещения ассортимента по площадям.

Так же к объектам торгового назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками (например, предприятия общепита), при этом находящиеся в неспециализированных зданиях, а именно: расположение на 1-м этаже либо в пристройке, наличие отдельного входа, зальная планировка, витринные окна, наличие погрузочно-разгрузочной зоны (пандус, дебаркадер) и т.п.

Помещения свободного назначения

К помещениям свободного назначения (ПСН) относятся такие помещения, которые юридически возможно и экономически целесообразно использовать по нескольким вариантам назначения: в качестве офиса, помещения сферы услуг, торгового помещения и т.д. ПСН можно при минимальных затратах перевести из одного текущего использования в другое (к примеру, из офиса компании в парикмахерскую) по желанию собственника или арендатора. К ПСН относятся помещения, расположенные, как правило, на первых этажах жилых и административных зданий, так как на более высоких этажах затруднительно расположить помещение сферы услуг или торговли.

Производственно-складская недвижимость

Для производственно-складской недвижимости характерно расположение в промышленной зоне на огороженной территории, хотя данный фактор и не является обязательным. На территории Москвы имеются как крупные промышленные территории, на которых расположены производственно-складские здания и сооружения, так и отдельные огороженные зоны среди жилой и административной застройки.

Производственно-складская недвижимость используется для организации производства и/или хранения готовой продукции или сырья. Здания и сооружения могут отличаться конструктивными характеристиками, техническим состоянием, наличием и составом инженерных коммуникаций, назначением и фактическим использованием.

На основании данных характеристик происходит идентификация объекта оценки и подбор аналогичных производственно-складских зданий и сооружений на рынке продажи и аренды Московской области.

Так как, согласно документам на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является права собственности на нежилое здания, кроме того, на основании данных визуального осмотра установлено, что на дату оценки объект используется для производственных целей, Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к коммерческой недвижимости - сегменту производственно-складской недвижимости.

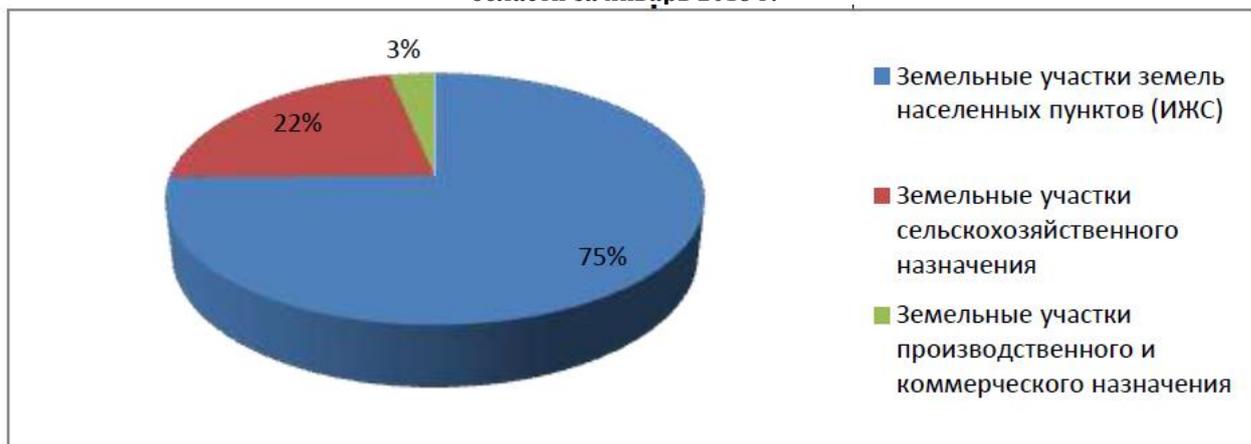
3.3. Анализ рынка земельных участков промышленного назначения Рязанской области

Данный анализ отражает реальную ситуацию на рынке коммерческой недвижимости.

Интервал осуществляемого исследования принят равным месяцу. В данном случае исследуемый месяц – январь 2018 г.

Общее количество предложений по продаже земель в Рязанской области составило 1 200² объектов, из которых:

Структура предложений по продаже земельных участков в Рязанской области за январь 2018 г.



Источник: составлено ООО «PRG Consulting»

Мониторинг цен предложений продажи земельных участков январь 2018 г.

Оценщик провел мониторинг цен предложений продажи земельных участков промышленного назначения сопоставимой с объектом оценки.

В сопоставимых с районом местоположения объекта оценки были выбраны предложения по продаже промназначения земельных участков. Результаты выборки из открытых источников информации порталов

² Источник: www.avito.ru

недвижимости в сети Internet приведены в таблице. Рынок является неактивным, количество предложений ограничено.

Таблица 3.2. Мониторинг предложений по продаже земельных участков промназначения

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Дата предложения	янв.18	янв.18	дек.17	янв.18
Цена предложения, руб.	3 000 000	1 900 000	600 000	1 000 000
Площадь земельного участка, сот.	600	630	120	250
Площадь земельного участка, кв. м	60 000	63 000	12 000	25 000
Цена за 1 сотку, руб.	5000	3000	5000	4000
Местоположение	Рязанская область, Александро-Невский район, Чернышевка деревня	Рязанская область, 23 км. По трассе от столицы	Рязанская область, Кораблино, Южная промзона	Рязанская область, Захарово, ул Победы
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	промназначение	промназначение	промназначение	промназначение
Наличие коммуникаций	Все коммуникации по границе	Все коммуникации по границе	Все коммуникации по границе	Все коммуникации по границе
Источник информации	https://ryazan.cian.ru/sale/suburban/163053566/	https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6.3_ga_promnaznacheniya_1022929829	https://www.avito.ru/korablino/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_promnaznacheniya_1217155143	https://www.avito.ru/zaharovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2.4_ga_promnaznacheniya_922855762

Источник: составлено ООО «PRG Consulting»

Диапазон цен предложений объектов сопоставимых с объектом оценки составил:

Таблица 3.3. Диапазон цен предложений на дату оценки по аналогам

Рыночная стоимость земельных участков за 1 сотку, руб. (с НДС)		
минимальное значение	максимальное значение	среднее значение
3000	5000	4300

Источник: составлено ООО «PRG Consulting»

Выводы

На основании выше представленного анализа рынка земельных участков, можно сделать следующие выводы:

- больше всего представлено к продаже земельных участков под ИЖС (75%), в то время как наименьшее количество предложений приходится на земельные участки производственного и коммерческого назначения (3%);
- минимальная цена на рынке земельных участков промышленного назначения составляет 3000 руб./сотка, а максимальная – 5000 руб./сотка. Среднее значение стоимости составляет 4300 руб./сотка.

3.4. Обзор рынка производственно-складской недвижимости Рязанской области.

Предложение

Совокупный рынок офисной недвижимости может быть подразделен на рынок продажи и рынок аренды. Общая структура предложения³ коммерческой и производственно-складской недвижимости представлена ниже:

³ Источник: www.avito.ru

Общая структура предложения коммерческой и производственно-складской недвижимости в Рязанской области в январе 2018 г.



Источник: составлено ООО «PRG Consulting»

Анализ показывает, что предложений по продаже коммерческой недвижимости (85%) больше предложений по продаже производственно-складской недвижимости (15%), что свидетельствует о большей активности коммерческого направления.

Продажи/аренда

Структура предложений⁴ продажи и аренды производственно-складской недвижимости представлена ниже:

Структура предложений коммерческой недвижимости по функциональному назначению в Рязанской области в январе 2018г.



Мониторинг цен предложений продажи и аренды на дату оценки

Оценщик провел мониторинг цен предложений продажи и аренды производственно-складской недвижимости сопоставимой с объектом оценки.

В сопоставимых с районом местоположения объекта оценки были выбраны предложения по продаже индустриальной недвижимости. Результаты выборки из открытых источников информации порталов недвижимости в сети Internet приведены в таблице. Рынок продажи неактивный, объем предложений ограничен.

Таблица 3.4. Мониторинг предложений по продаже индустриальной недвижимости на дату оценки

№	Адрес	Тип объекта	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м	Источник
1	Рязанская область, Рязанский район, Тюшевское с/пос, Ульяновка деревня (2 км от Рязани)	ОСЗ, земельный участок пл. 1,5 га	2 280	17 000 000	7 456	https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/137691551/

⁴ Источник: www.avito.ru

№	Адрес	Тип объекта	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м	Источник
2	Рязанская область, Пителинский район, Высокие Поляны село	ОСЗ, земельный участок пл. 25 сот	700	7 600 000	10 857	https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/160480784/
3	Рязанская область, Кораблино, ул. Текстильщиков, 12	ОСЗ, земельный участок пл. 8 га	97 449	294 000 000	3 017	https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/170110730/
4	Рязанская область, Захаровский район, Аляшево село	ОСЗ, земельный участок пл. 50 сот	1 880	5 000 000	2 660	https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/169043802/
5	Рязанская область, г. Шацк	ОСЗ, земельный участок пл. 4845 м ²	2 800	16 000 000	5 714	https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/162443591/

Источник: составлено ООО «PRG Consulting»

Диапазон цен предложений объектов сопоставимых с объектом оценки составил:

Таблица 3.5. Диапазон цен предложений на дату оценки по аналогам

Рыночная стоимость за 1 кв. м, руб. (с НДС)		
минимальное значение	максимальное значение	среднее значение
2660	10 857	5 941

Источник: составлено ООО «PRG Consulting»

В регионе расположения объекта оценки и сопоставимых районах были проанализированы предложения по аренде индустриальной недвижимости.

Таблица 3.6. Мониторинг предложений по аренде аналогов на дату оценки

№	Адрес	Тип объекта	Площадь, кв. м	Цена, руб./кв.м в год	Источник
1	Рязанская обл., Новомичуринск, ул. Промышленная	ОСЗ	1 275	941	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-novomichurinsk-195478221
2	Рязанская обл., Спасский район, Троица село	ОСЗ	4 700	480	https://ryazan.cian.ru/rent/commercial/169256111/
3	Рязанская обл., Захарово, ул. Центральная	ОСЗ	1 700	176	https://www.avito.ru/zaharovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1700_m_550528363
4	Рязанская обл., Кораблино, ул. Текстильщиков, 12	ОСЗ	3 573	470	https://www.avito.ru/korablino/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_3500_m_836623752
5	Рязанская обл., Московский р-н, Рязань, ул. Промышленная, 21	ОСЗ	3 500	480	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ryazan-161079868

Источник: составлено ООО «PRG Consulting»

Диапазон арендных ставок индустриальной недвижимости сопоставимой с объектом оценки составил:

Таблица 3.7. Диапазон арендных ставок на дату оценки по аналогам

Рыночная стоимость за 1 кв. м, руб./год		
минимальное значение	максимальное значение	среднее значение
176	941	510

Источник: составлено ООО «PRG Consulting»

Выводы по рынку производственно-складской недвижимости:

- На фоне экономической нестабильности, падения покупательской активности и ужесточению условий кредитования со стороны коммерческих банков – наблюдается стабильно низкий спрос по многим сегментам рынка.

- Высокая насыщенность объектами производственно-складской недвижимости Рязанской области отражается на показателях рынка, предложение превышает спрос и это приводит к снижению цен предложений и арендных ставок.
- В регионе расположения объекта оценки цены предложений на производственно-складскую недвижимость аналогичную объекту оценки на дату оценки составили минимальное значение 2660 руб./кв. м, максимальное значение 10857 руб./кв. м, среднее значение составило 5941 руб./кв. м (с учетом НДС).
- В регионе расположения объекта оценки арендные ставки на производственно-складскую недвижимость аналогичную объекту оценки на дату оценки составили минимальное значение 176 руб./кв. м/год, максимальное значение 941 руб./кв. м/год, среднее значение составило 510 руб./кв. м/год (с учетом НДС).

3.5. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: качество прав на объект, условия продажи, местоположение объекта, площадь объекта, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку оцениваемой производственно-складской недвижимости и земельных участков на неактивных рынках.

1. Качество прав на объект

Фактор качества прав определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- Объем передаваемых прав;
- Наличие ограничений (обременений) права

Передаваемые права на объект могут быть как правом собственности, так и правом аренды. Объем полноты передаваемых прав влияет на стоимость объекта оценки. На практике права аренды в основном реализуются на земельные участки.

Наличие обременений (ограничений) прав

Ипотека по объекту

Наличие обременения на объект оценки в виде ипотеки может повлиять на его стоимость. Это связано с необходимостью согласования с залогодержателем (как правило с банком) возможность продажи объекта. На практике каких-либо затруднений в процедуре согласования не возникает, банки дают согласие на продажу при одновременном погашении задолженности из стоимости продаваемого объекта. Возникает лишь более длительный период продажи объекта. Статистики по срокам увеличения процедуры реализации ипотечных объектов не публикуется, все сделки носят конфиденциальный характер. Размер поправки на обременение в виде ипотеки принимается экспертно и не превышает 1-2%.

Наличие зарегистрированных договоров аренды по объекту

Поправка по данному фактору определяется в том случае, если арендная плата по договору установлена ниже рыночных показателей. Расчет осуществляется исходя из упущенной выгоды в стоимостном выражении как разница между рыночной арендой и арендой по договору.

При соответствии арендной платы по договору рыночным показателям аренды наличие постоянных арендаторов является положительным фактором.

- 2. Условия финансирования.** Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.
- 3. Условия продажи (чистота сделки).** Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.
- 4. Время продажи/предложения.** Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.
- 5. Факт сделки (торг).** Фактор торга учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

Таблица 3.8. Значение коэффициента на торг по земельным участкам

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 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%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки» Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016

Таблица 3.9. Значение коэффициента на торг по производственно-складской недвижимости

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	19,0%	12,5%	25,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	17,9%	11,9%	23,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,7%	12,4%	25,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	23,3%	15,7%	30,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,6%	11,8%	23,5%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,5%	10,6%	22,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,5%	10,3%	20,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,5%	10,8%	22,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,7%	29,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,8%	10,3%	21,3%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017

6. Местоположение объекта.

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- близость основных транспортных магистралей, наличие автодорог;
- удаленность от городов региона.

Расположение в зависимости удаленности от региональных городов

Важное значение для индустриальной недвижимости имеет удаленность от региональных городов. Если объект расположен в развитых городах, то его стоимость будет выше. Удаленность от крупных городов снижает инвестиционную привлекательность объектов.

Таблица 3.10. Экспертные оценки поправочного коэффициента на местоположение

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,91
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,68	0,85
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,70
Прочие населенные пункты	0,49	0,39	0,59
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,75	0,90
Райцентры с развитой промышленностью	0,75	0,67	0,84
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,51	0,69
Прочие населенные пункты	0,49	0,39	0,60

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017

Исходя из приведенных данных составлены матрицы поправочных коэффициентов на местоположение.

Таблица 3.11. Матрица поправочных коэффициентов на местоположение для ПСН

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,20	1,31	1,65	2,04
	II	0,83	1,00	1,09	1,37	1,69
	III	0,76	0,92	1,00	1,26	1,56
	IV	0,61	0,73	0,79	1,00	1,24
	V	0,49	0,59	0,64	0,81	1,00

Таблица 10

ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,21	1,33	1,66	2,02
	II	0,83	1,00	1,10	1,38	1,67
	III	0,75	0,91	1,00	1,25	1,53
	IV	0,60	0,73	0,80	1,00	1,22
	V	0,49	0,60	0,66	0,82	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017

Таблица 3.12. Экспертные оценки поправочного коэффициента на местоположение земельных участков

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку	1,00	1,00	1,00
Областной центр	0,81	0,73	0,88
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,73	0,64	0,81
Райцентры с развитой промышленностью	0,57	0,47	0,66
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,49	0,38	0,59
Далние населенные пункты			

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки» Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016

Таблица 3.13. Матрица поправочных коэффициентов на местоположение земельных участков

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,24	1,37	1,77	2,06
	II	0,81	1,00	1,11	1,43	1,66
	III	0,73	0,90	1,00	1,29	1,50
	IV	0,57	0,70	0,78	1,00	1,16
	V	0,49	0,60	0,67	0,86	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки» Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016

Наличие хорошей транспортной доступности

Близость к транспортным магистралям, наличие круглогодичного подъезда к объекту является одним из ценообразующих факторов.

7. Площадь объекта.

На рынке помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м. коммерческой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв.м. общей площади.

Таблица 3.14. Экспертные оценки поправочного коэффициента на общую площадь (фактор масштаба) для цен продаж и арендных ставок индустриальных объектов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта площадью 1000 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв. м	0.80	0.72	0.87
Отношение удельной цены объекта площадью 3000 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 1000 кв. м	0.85	0.78	0.91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта площадью 1000 кв. м к удельной арендной ставке такого же объекта площадью 100 кв. м	0.80	0.71	0.88
Отношение удельной арендной ставки объекта площадью 3000 кв. м к удельной арендной ставке такого же объекта площадью 1000 кв. м	0.85	0.79	0.92

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017

Таблица 3.15. Матрица коэффициентов поправки на площадь ПСН

Таблица 81

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Таблица 82

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017

Таблица 3.16. Экспертные оценки поправочного коэффициента на общую площадь (фактор масштаба) земельных участков

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельного участка под индустриальную застройку площадью 10 га к удельной цене такого же объекта площадью 1 га	0,80	0,72	0,88
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку площадью 1 га к удельной цене такого же объекта площадью 0,1 га	0,81	0,72	0,89

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки» Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016

Таблица 3.17. Матрица коэффициентов поправки на площадь земельных участков

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки» Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016

8. Тип объекта

Для объектов производственно-складской недвижимости стоимость зависит от того, к какому типу объекта он относится.

Таблица 3.18. Экспертные оценки поправочного коэффициента на тип помещения

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.89	0.84	0.94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.90	0.85	0.94

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017

9. Физическое состояние объекта

Таблица 3.19. Экспертные оценки поправочного коэффициента на физическое состояние объекта

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1.24	1.14	1.34
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0.70	0.63	0.77
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1.22	1.13	1.31
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0.72	0.64	0.79

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017

Таблица 3.20. Матрица поправочных коэффициентов цен на состояние объекта

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1.24	1.75
	удовл.	0.81	1	1.43
	неудовл.	0.57	0.70	1

Таблица 124

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1.22	1.69
	удовл.	0.82	1	1.39
	неудовл.	0.59	0.72	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017

10. Состояние внутренней отделки

Другим важным ценообразующим фактором является состояние внутренней отделки.

Таблица 3.21. Экспертные оценки поправочного коэффициента на состояние внутренней отделки

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение цены объекта с хорошей отделкой, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1.17	1.09	1.25
Отношение цены объекта без отделки либо требующего замены отделки, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0.82	0.75	0.88
Удельная арендная ставка			
Отношение арендной ставки объекта с хорошей отделкой, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1.17	1.09	1.25
Отношение арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0.81	0.75	0.88

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017

Таблица 3.22. Матрица поправочных коэффициентов цен на состояние внутренней отделки

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошая	удовл.	без отделки
объект оценки	хорошая	1	1.18	1.43
	удовл.	0.85	1	1.22
	без отделки	0.70	0.82	1

Таблица 132

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		хорошая	удовл.	без отделки
объект оценки	хорошая	1	1.18	1.45
	удовл.	0.85	1	1.23
	без отделки	0.69	0.81	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017

11. Соответствие объекта принципу НЭИ.

Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

12. Наличие операционных и эксплуатационных расходов в составе арендной ставки

Таблица 3.23. Экспертные оценки операционных расходов к арендному доходу

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
		Среднее	Границы
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,0%	8,2%	17,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	13,5%	8,6%	18,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,2%	9,3%	19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,3%	8,5%	18,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,5%	8,7%	18,3%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017

3.6. Ставка капитализации и вакантные площади

Ставка капитализации

По данным исследований рынка в 2017г., опубликованным в «Справочнике оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г. под ред. Лейфера Л.А. показатели ставки капитализации для неактивных рынков следующие:

По оценке экспертов оценщиков:

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,9%	10,8%	17,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	13,7%	10,7%	16,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,7%	10,5%	16,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,8%	10,5%	17,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,5%	10,4%	16,7%

Таким образом, размер ставки капитализации составляет от 10,8% до 17%.

Анализ недозагрузки индустриальной недвижимости

По данным исследований рынка в 2017г., опубликованным в «Справочнике оценщика недвижимости-2017. Производственно-складской недвижимости и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г. под ред. Лейфера Л.А. показатели доли вакантных площадей для неактивных рынков следующие:

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	21,8%	13,8% 29,9%
2. Специализированные высококласные складские объекты	20,7%	13,2% 28,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	21,8%	14,0% 29,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	28,9%	18,3% 39,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	19,3%	12,7% 25,9%

Размер доли вакантных площадей составляет от 13,8% до 29,9% в зависимости от объектов и их местоположения.

3.7. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами Тверской области. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Проведем метод качественного анализа НЭИ объектов оценки.

Законодательная разрешённость

Разрешенное использование земельного участка по сведениям Росреестра – под размещение производственных объектов. В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся юридические ограничения.

Физическая возможность

Поскольку имущественные права на земельный участок производственного комплекса не оформлены, то оценщик вынужден рассматривать размеры участка только под застройкой строений. Анализ проводится физической возможности улучшений расположенных на земле под строениями. Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

Объект оценки представляет собой единый объект недвижимости: земельный участок и нежилое производственное здание. Объемно-планировочные характеристики объектов не подходят как под офисно-торговую недвижимость (нет кабинетной системы, характерной для офисов и т.п.), так и под жилую недвижимость (планировка помещений не соответствует жилой, отсутствует необходимые для постоянного проживания санузлы и т.п.).

Оцениваемое здания находятся в рабочем состоянии. Объект снабжен всеми необходимыми современными коммуникациями.

Таким образом, объект недвижимости находится в пригодном состоянии для дальнейшей эффективной эксплуатации в качестве объектов под производственно-складскую недвижимость.

Финансовая оправданность

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход.

Текущая ситуация на рынке недвижимости, позволяет прогнозировать единственный вид коммерческого использования единого объекта недвижимости (земли с расположенным на ней зданием): передача помещений в аренду, а снос зданий не целесообразен, и капитальная реконструкция под объект с другим функциональным назначением (офис, жилье и т.п.) представляется финансово не эффективным учитывая низкий спрос на индустриальную недвижимость в регионе.

Максимальная продуктивность

Расчет максимальной доходности объекта недвижимости возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

Учитывая конструктивные особенности недвижимости, месторасположение и состояние объектов, а также разрешенное использование земельного участка, наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости будет являться текущее использование..

Вывод. Резюмируя вышеизложенное можно сделать следующее заключение: наиболее эффективным использованием является текущее использование земли с расположенным на ней нежилым зданием - под производственно-складскую недвижимость.

5. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на п.11 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297 и п. 21-23 Федерального Стандарта Оценки «Оценка недвижимости», а также руководствуется ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход основан на предпосылке, что при определении цены сделки покупатель и продавец ориентируются на цены продажи объектов, аналогичных объекту оценки. Алгоритм метода состоит в определении стоимости объекта оценки на основе цен объектов-аналогов, скорректированных на отличия в основных характеристиках между аналогами и объектом оценки. Сравнительный подход применим при наличии репрезентативных данных по сделкам с объектами, сопоставимыми с объектом оценки по характеристикам, влияющим на стоимость недвижимости данного типа

Метод прямого сравнительного анализа продаж базируется на информации о недавно прошедших сделках с аналогичными объектами на рынке недвижимости и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходными с оцениваемым. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект. Скорректированная цена дает возможность оценщику сделать вывод о наиболее вероятной цене продажи оцениваемого объекта. Метод сравнительного анализа продаж наиболее применим для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи.

На этапе сбора исходной информации был изучен данный сегмент рынка на основе информационных баз данных интернета и риэлтерских компаний, а также других источников. При сравнительном анализе стоимости объекта мы опирались в большинстве случаев на цены предложения. Такой подход, по нашему мнению, 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 его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Для сравнения были выбраны объекты сопоставимые по местоположению и основным техническим параметрам с объектами оценки.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Доходный подход.

Доходный подход предполагает, что стоимость объекта недвижимости определяется будущим доходом, который он принесет собственнику. В рамках доходного подхода используются различные алгоритмы, соотносящие предполагаемый доход от эксплуатации объекта с его рыночной стоимостью. Конкретный выбор алгоритма зависит от особенностей объекта недвижимости и динамики предполагаемых доходов.

Подход к оценке по доходу основывается на принципе ожидания. Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект способен принести, а также связанные с ним расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

При применении данного метода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Для объектов недвижимости корректное применение доходного подхода возможно при наличии достаточно развитого рынка аренды. Имеющаяся у Оценщика информация позволяет применить доходный подход при оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Затратный подход.

Затратный подход основан на предпосылке, что стоимость объекта недвижимости определяется участниками рынка исходя из затрат, требуемых на воссоздание функционального аналога оцениваемого объекта. Рыночная стоимость по затратному подходу рассчитывается как сумма затрат на приобретение незастроенного земельного участка и затрат на строительство нового объекта, являющегося аналогом оцениваемому по основным функциональным характеристикам, за вычетом всех элементов физического, функционального и внешнего износа. Затратный подход применим при наличии достаточной информации для обоснования расчетных компонентов стоимости: данных по продажам земельных участков, данных по проектам нового строительства и данных для расчета поправок на износ.

Наиболее распространенными методами затратного подхода для определения стоимости воспроизводства или замещения улучшений используются: метод сравнительной единицы; метод разбивки по компонентам; метод количественного анализа и индексный метод.

Затратный подход наиболее приемлем при оценке недавно построенных объектов недвижимости, а также специализированных объектов по которым отсутствуют рыночные аналоги.

В соответствии с п.24(а) ФСО №7 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

Объект оценки представляет собой нежилое здание производственного назначения.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить затратный подход к оценке стоимости объекта оценки.

6. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

6.1. Обоснование выбора метода оценки в рамках применения подхода

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

В соответствии п. 18 ФСО-1, утвержденными Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 297 от 20 мая 2015 года, под затратным подходом понимается совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применявшихся на дату оценки; затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий

В данном Отчете восстановительная стоимость объекта оценки – это специальный вид стоимости, определяемой как стоимость воспроизводства, то есть, как сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, аналогичного объекту оценки, с применением аналогичных материалов и технологий без учета износа.

Согласно затратному подходу общая стоимость объекта недвижимости определяется как сумма рыночной стоимости V_L права использования земельного участка как свободного, затрат, необходимых для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий, для последующего определения затрат на воспроизводство V_{BK} или затрат на создание аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки, для последующего определения затрат на замещение V_{BR} за вычетом потерь стоимости D вследствие накопленного износа и прибыли предпринимателя Pr .

Обобщенная методика определения затрат, как правило, предлагает порядок расчета затрат на замещение. Детализированные методы, учитывающие уникальность оцениваемой недвижимости, позволяют рассчитать затраты на воспроизводство. В современной массовой оценке обычно используют затраты на замещение.

Решение об использовании в оценке затрат на воспроизводство или затрат на замещение, как правило, определяется целью оценки и предполагаемым использованием результатов оценки.

В данном отчете, в рамках затратного подхода, исходя из предполагаемого использования результатов оценки, Оценщик счел целесообразным использовать затраты на замещение.

Исходя из вышеизложенного, модель оценки рыночной стоимости объекта недвижимости на основе затратного имеет следующий вид:

$$V_{CA} = V_L + V_{BR} \times (1 + Pr) \times (1 - AD) + НДС \times [V_{BR} \times (1 + Pr) \times (1 - AD)],$$

где: V_{CA} – рыночная стоимость объекта оценки на основе затратного подхода;
 V_L – стоимость имущественного права на земельный участок (права собственности или права заключения договора аренды);
 V_{BR} – затраты на замещение объекта оценки;
 AD – накопленный износ объекта оценки, %;
 Pr – прибыль Предпринимателя (инвестора), %;
 $НДС$ – налог на добавленную стоимость, %.

Затраты на воспроизводство и затраты на замещение, по сути, аналогичны затратам на возведение объекта недвижимости на дату оценки и являются аналогами стоимости нового

строительства. При этом в структуре стоимости нового строительства отражаются затраты и интересы всех участников процесса создания объекта недвижимости в современных рыночных условиях.

На практике используют несколько основных методов оценки по затратному подходу.

Метод сравнительной единицы

Этот метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.)

Важным этапом является выбор типичного объекта. При этом необходимо учитывать:

- единое функциональное назначение;
- близость физических характеристик;
- сопоставимый хронологический возраст объектов;
- другие характеристики.

Метод разбивки на компоненты

Этот метод предполагает разбивку оцениваемого объекта на строительные компоненты – фундамент, стены, перекрытия т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема.

Существует несколько вариантов использования метода разбивки по компонентам:

- субподряд;
- разбивка по профилю работ;
- выделение затрат.

Метод субподряда основан на том, что строитель-генподрядчик нанимает субподрядчиков для выполнения части строительных работ. Затем рассчитываются суммарные затраты по всем субподрядчикам.

Метод разбивки по профилю аналогичен предыдущему и основан на расчете затрат на наем различных специалистов.

Метод выделения затрат предполагает использование разных единиц сравнения для оценки разных компонент здания, после чего эти оценки суммируются

Метод количественного обследования

Данный метод основан на применении детального количественного расчета затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта.

В рамках настоящего отчета использован *метод сравнительной единицы*, который является наиболее доступным из всех перечисленных методов и позволяет получить более корректный результат оценки стоимости.

Процедура оценки рыночной стоимости объекта недвижимости по затратам включает следующие последовательные шаги:

- расчет стоимости земельного участка;
- расчет восстановительной стоимости улучшений без учета износа (без учета земли);
- определение накопленного износа улучшений;
- уменьшение восстановительной стоимости улучшений на сумму износа для определения остаточной стоимости замещения;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта как суммы рыночной стоимости прав на земельный участок и остаточной стоимости замещения недвижимости.

6.2. Определение рыночной стоимости земельного участка

Необходимость расчета имущественных права на земельный участок при определении стоимости недвижимости обусловлена тем, что под недвижимым имуществом понимается фрагмент земной поверхности со всеми находящимися на нем зданиями, строениями и сооружениями. Естественно, к нему так же относятся и те сооружения, которые находятся непосредственно в земле – элементы инженерных сетей, коммуникаций и т.п.

Оценка земли производится, как правило, в соответствии со статьей 271 ГК РФ, в которой говорится, что «... собственник здания или сооружения имеет право постоянного пользования частью земельного участка..., на котором расположено это недвижимое имущество».

Недвижимость характеризуется прочной (нерасторжимой) связью между земельным участком и расположенными на нем зданиями и сооружениями. В статье 130 «Недвижимые и движимые вещи» ГК РФ дано следующее определение недвижимого имущества: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения».

Таким образом, при оценке недвижимого имущества оценивается стоимость не только самих зданий, но и земельного участка, на котором они находятся. Отсутствие оформленных имущественных права на земельный участок не является основанием отказа от учета стоимости земли в составе объекта недвижимости.

Фактически на практике собственник зданий реализует права пользования земельными участками под строениями, эти права пользования и оцениваются в рамках настоящего отчета.

Определение рыночной стоимости земельного участка – начальный этап затратного подхода оценки любого объекта недвижимости. Потенциал земельного участка, обусловлен его:

- местоположением;
- рыночной конъюнктурой;
- правовыми возможностями;
- ресурсными параметрами.

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и, в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Оценка стоимости земельных участков проводится на основе Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568р ((в ред. от 31.07.2002 № 2314-р).

Оценка стоимости земельных участков предполагает комплексное применение трех подходов: доходного, сравнительного и затратного рисунке.



Рис.4 Методы оценки рыночной стоимости земельных участков

Затратный подход к оценке рыночной стоимости земельного участка исходит из того, что инвестор, проявляя должное благоразумие, не заплатит за земельный участок большую сумму, чем та, за которую обойдется приобретение соответствующего участка и возведение на нем аналогичного по назначению и полезности здания в приемлемый для строительства период.

Сравнительный подход к оценке рыночной стоимости земельного участка основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Доходный подход к оценке земельного участка основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает земельный участок, ожидая в будущем доходы или выгоды. Иными словами, стоимость земельного участка может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы оценки:

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

Метод сравнения продаж. Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее - застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод выделения. Метод выделения используется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки.

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки должны иметь одинаковый размер.

Метод распределения. Метод распределения используется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки;
- наличие информации о наиболее вероятной доле стоимости земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка наиболее эффективному использованию.
- метод дает более точные результаты для участков с относительно новыми зданиями, на которые имеются сметы расходов. С увеличением возраста построек отношение стоимости земли к общей стоимости единого объекта недвижимости увеличивается.

Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Для земельных участков застроенных или предназначенных под застройку величина ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка.

Величина коэффициента капитализации определяется на основе анализа норм отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Этот метод может использоваться тогда, когда земля сдается в аренду отдельно от зданий и сооружений.

Метод остатка для земли. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В случае если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход не относящихся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку.

Сущность техники остатка для земли заключается в капитализации дохода, относящегося к земельному участку, в то время как стоимость объекта недвижимости, построенного на нем, известна.

Применение техники остатка для земли предполагает, что стоимость здания (сооружения) можно определить достаточно точно. Технику в основном применяют в анализе наилучшего и наиболее эффективного использования земли. Техника может быть полезна в случаях, если нет достоверных данных о продажах свободных участков земли.

Техника остатка для земли основывается на затратном подходе и методе капитализации дохода.

Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, когда разбивка участка на несколько меньших по размеру представляет наилучшее и наиболее эффективное использование земли.

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства).

В настоящем отчете *Оценщик счел целесообразным определить рыночную стоимость имуущественных прав на оцениваемый земельный участок методом сравнения продаж.*

Метод сравнения продаж

Метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод сравнения продаж базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi},$$

- где V_{PC} - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;
 K - количество аналогов
 V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;
 α_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

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

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

- где P_i - цена i -го объекта-аналога;
 N - количество ценообразующих факторов;
 D_{Pij} - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения

В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе при оценке земельного участка.

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен:

Группа факторов	Элементы группы для сделок купли-продажи
Качество прав	Вещные права на земельный участок (право собственности; право владения и пользования; право постоянного бессрочного пользования; право безвозмездного срочного пользования)
	Сервитуты и общественные обременения
Условия финансирования	Расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи
	Расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств в рассрочку
	Получение покупателем кредита в банке для покупки объекта недвижимости
	Финансирование сделки купли продажи недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление покупателю ипотечного кредита
	Платеж эквивалентом денежных средств
Условия продажи	Типичные, рыночные
	Срочная продажа
	Ликвидация
	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
	Сервитуты и общественные обременения
Категория земельного участка, разрешенное использование	Земли сельскохозяйственного назначения
	Земли поселений
	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
	Земли особо охраняемых территорий и объектов
	Земли лесного фонда
	Земли водного фонда
	Земли запаса
Местоположение и окружение	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Транспортная и пешеходная доступность
	Окружение объекта
Физические характеристики	Размер (площадь)
	Форма (конфигурация)
	Рельеф (равнинный, холмистый, горный)
	Состояние участка (не разработан, расчищен, имеются посадки и т.п.)
Инфраструктура	Наличие инженерных сетей
	Социальная инфраструктура

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв.м общей площади земельного участка.

В зависимости от отношения цены к единице сравнения все корректировки делятся на процентные и денежные.

Определение размера вносимых поправок может осуществляться различными методами.

В настоящее время наиболее распространены следующие методы:

- метод анализа затрат;
- метод анализа парных продаж;
- метод прямого сравнения характеристик;
- метод капитализации арендных платежей;
- метод статистического анализа;
- экспертный метод;
- метод индивидуальных опросов профессионалов и осведомленных лиц участников рынка.

Выбор объектов-аналогов

При оценке недвижимости сравнительным подходом была сформирована информационная база ценовой информации по конкретному типу объектов недвижимости в рамках рассматриваемого регионального рынка недвижимости.

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

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

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

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

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

В настоящем Отчете в качестве источника информации для поиска аналогов были использованы интернет-сайты агентств недвижимости.

На момент оценки из всей доступной информации по рынку земельных участков были отобраны 3 объекта-аналога, которые по своим основным характеристикам (местоположение, разрешенное использование, физические характеристики и т.д.) близки к объекту оценки.

Таблица 6.1. Объекты сравнения земельных участков

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Дата предложения	янв.18	дек.17	янв.18
Цена предложения, руб.	3 000 000	600 000	1 000 000
Площадь земельного участка, сот.	600	120	250
Площадь земельного участка, кв. м	60 000	12 000	25 000
Цена за 1 кв. м, руб.	50	50	40
	5 000	5 000	4 000
Местоположение	Рязанская область, Александровский район, Чернышевская деревня	Рязанская область, Кораблино, Южная промзона	Рязанская область, Захарово, ул. Победы
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	промназначение	промназначение	промназначение
Наличие коммуникаций	Все коммуникации по границе	Все коммуникации по границе	Все коммуникации по границе
Источник информации	https://ryazan.cian.ru/sale/suburban/163053566/	https://www.avito.ru/korablino/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_promnaznacheniya_1217155143	https://www.avito.ru/zaharovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2.4_ga_promnaznacheniya_922855762

При определении рыночной стоимости требуется внесение корректировок в стоимость объектов-аналогов. Расчет рыночной стоимости земельного участка приведен в таблице ниже.

Таблица 6.2. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена продажи (предложения), руб.		3 000 000	1 000 000	600 000
Общая площадь, кв.м	52 100	60 000	25 000	12 000
Цена для объектов-аналогов, руб./кв. м		50	40	50
1. Качество прав				
<i>1.1. Обременение</i>	обременения не зарегистрированы			
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		50	40	50
<i>1.2. Качество прав на земельный участок</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		50	40	50
2. Условия финансирования	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты			
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		50	40	50
3. Особые условия	Особые условия продажи не зарегистрированы			
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		50	40	50
4. Условия рынка				

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
4.1. Изменение цен во времени	янв.18	янв.18	янв.18	Янв.18
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		50	40	50
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки		уторговывание предусмотрено		
Корректировка, %		-25,1%	-25,1%	-25,1%
Скорректированная цена, руб./кв. м		37	30	37
5. Местоположение				
Адрес		Рязанская область, Александровский район, Чернышевка деревня	Рязанская область, Захарово, ул Победы	Рязанская область, Кораблино, Южная промзона
Корректировка, %		0%	-22%	-22%
Транспортная доступность		Хорошая транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом по трассе, местным автодорогам		
Корректировка, %		0%	0%	0%
6. Физические характеристики				
6.1. Категория земельного участка	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка, %		0%	0%	0%
6.2. Разрешенное использование	промназначение	промназначение	промназначение	промназначение
Корректировка, %		0%	0%	0%
6.3. Площадь земельного участка, кв.м	52 100	60 000	25 000	12 000
Корректировка, %		0%	-7%	-13%
6.4. Топография		Удобная для строительства. Ровное место		
Корректировка, %		0%	0%	0%
6.5. Состояние участка		Требуются дополнительные затраты на подготовку площадки. Не требуются		
Корректировка, %		0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики				
7.1. Доступные инженерные коммуникации		Инженерные коммуникации по границе		
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		37	21	24
Общая валовая коррекция, %		25,1%	54,1%	60,1%
Коэффициенты весомости		0,410	0,306	0,284
Средневзвешенная рыночная стоимость, руб./кв. м	28,78			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	1 499 241			

Источник: расчеты Оценщика

Обоснование корректировок

1. Передаваемые права

Передаваемые права на объект

Объект оценки и аналоги с правом собственности на земельные участки, поправка не требуется.

Условия финансирования

Все условия типичные, расчет денежными средствами без отсрочки оплаты. Внесение поправок не требуется.

2. Условия рынка

Время продажи

Все предложения о продаже объектов аналогов были актуальны на дату оценки. Срок экспозиции всех аналогов типичен для торговой недвижимости. Внесение поправки не требуется.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Анализируя тенденции на рынке коммерческой недвижимости из открытых источников, а также информацию, полученную от сотрудников агентств недвижимости, оценщик счёл необходимым внести поправку на торг. Эта поправка учитывает, насколько цена предложения может различаться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. На практике, что сделки купли-продажи коммерческой недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг».

Размер поправки определялся по данным таблицы 3.8 раздела 3.5 по верхней величине диапазона, учитывая неопределенность рынка земельных участков и превышение предложения над спросом. Поправка на торг принята -25,1%.

3. Местоположение

Основным ценообразующим фактором стоимости недвижимости является выгодность и престижность его местоположение и хорошая транспортная доступность.

Для поправки приняты показатели таблицы 3.12 раздела 3.5 отчета. Объект оценки и аналог №1 относятся к V виду классификации населенных пунктов, т.к. расположены в небольших сельских населенных пунктах. Аналог №2 и аналог №3 расположены в городах области и относятся к III группе. Размер поправки принят 0,78 или -22% по аналогам №2,3.

4. Физические характеристики

Общая площадь

Рыночная стоимость коммерческой недвижимости зависит от площади (см. в разделе 3.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки»). Объект оценки с площадью в диапазоне 5 – 10 га, аналог №2 с площадью в диапазоне 2,5-5 га по нему принята корректировка по данным таблицы 3.17 в 0,93 или -7%. Аналог №3 с площадью в диапазоне 1 – 2,5 га, поправка по данным таблицы 3.17 составляет 0,87 или -13%.

5. Категория земельных участков и вид разрешенного использования

Объект оценки и аналоги относятся к землям населенных пунктов, а разрешенный вид использования для промышленных целей, поэтому корректировка не требуется.

Другие характеристики аналогов соответствуют объекту оценки, поэтому внесение поправок не требуется.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта недвижимости, определялись исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Анализ расчетов

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс.

Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию.

$$c_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Среднеквадратическое отклонение или **Стандартное отклонение** - в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно её математического ожидания.

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Стандартное отклонение равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчёте стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

где σ – стандартное отклонение;

x_i - i -й элемент выборки;

\bar{x} - среднее арифметическое выборки;

n - объём выборки.

Математическое ожидание - понятие среднего значения случайной величины в теории вероятностей. В зарубежной литературе обозначается через $E[X]$, в русской $M[X]$. В статистике часто используют обозначение μ . Пусть случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, то есть:

$$\mathbb{P}(X = x_i) = \frac{1}{n}, i = 1, \dots, n.$$

Тогда её математическое ожидание равно:

$$M[X] = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i, \text{ т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.}$$

Результаты анализа выборки представлены в таблице ниже.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (источник: Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Таблица 6.3. Анализ расчетов

Показатели	Обозначение	Значение
Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	28
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	74
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	9
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <33%	V (Вариация)	31,0%

Источник: расчеты Оценщика

Учитывая, что значение коэффициента вариации не превышает допустимое значение 33%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Рыночная стоимость земельного участка площадью 52 100 кв. м. составляет 1 499 241 рубль.

6.3. Определение рыночной стоимости недвижимости

Рыночная стоимость определяется затратами на воспроизводство (замещение) с учетом накопленного износа объектов оценки и рассчитывалась по следующей формуле:

$$PC = BCЗ - И_{н}$$

где PC – рыночная стоимость;

BCЗ – восстановительная стоимость замещения (затраты на замещение);

И_н – накопленный износ.

Как правило для определения величины затрат на замещение используют различные справочные или нормативные материалы (УПСС, БУПС, УПВС, Ко-Инвест). В сложившейся оценочной практике Ко-Инвест и сборники УПВС являются наиболее распространенными в употреблении.

Оценщик счел возможным оценивать здания на основе Справочников оценщика КО-Инвест.

Был использован справочник:

- Промышленные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 201. В уровне цен на 01.01.2016 года

При выборе аналогов из справочников оценщик основывался на строительно-технические параметры, конструктивные элементы и наличие/ отсутствие инженерных коммуникаций.

Расчет затрат на воспроизводство

Существует несколько методов определения восстановительной стоимости. К ним относятся:

- Базисно-индексный метод (метод сравнительной единицы);
- Ресурсный метод;
- Метод индексации затрат.

Оценщик использовал базисно-индексный метод расчета восстановительной стоимости. Метод основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы аналога (1 кв.м жилой площади; 1 куб.м строительного объема).

Стоимость сравнительной единицы аналога требует корректировки на выявленные различия между ним и объектом оценки:

- физические параметры;
- наличие легко монтируемого оборудования;
- условия финансирования и пр.

Для определения величины затрат применяются различные справочные и нормативные материалы, в частности:

- УПСС (Укрупненные показатели стоимости строительства);
- УПВС (Укрупненные показатели восстановительной стоимости);
- КО-ИНВЕСТ.

Метод оценивает стоимость объекта по стоимости замещения, поскольку, как правило, используются данные не по идентичному объекту, а по близкому аналогу.

Основная формула расчета базисно-индексным методом при использовании укрупненных показателей стоимости строительства серии «Справочник оценщика»:

$$BC3_{\text{до.}} = BC3_{\text{б.п.}} \times K_{\text{дата выпуска справочника - Д.О.}} \times V \times ПП$$

где

$BC3_{\text{до.}}$ — восстановительная стоимость замещения улучшений по состоянию на дату проведения оценки, руб.;

$BC3_{\text{б.п.}}$ — восстановительная стоимость замещения улучшений в базовом периоде на дату составления соответствующего сборника, руб.

$K_{\text{дата выпуска справочника - Д.О.}}$ — коэффициент пересчета уровня цен справочника к уровню цен на дату проведения оценки. Определяется в соответствии со сборником КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» №94, январь 2016г. и с данными Росстат.

V — количественное значение удельных показателей для каждого типа улучшений (кв. м. зданий, п.м. трубопроводов, кабельных и воздушных линий, железно-дорожных путей, дымовых труб, куб.м. резервуаров и т.д.);

$ПП$ — коэффициент прибыли предпринимателя. Применяется при расчете стоимости строительства улучшений в случае, если прибыль предпринимателя не учтена в составе стоимости сравнительной единицы справочных данных. Поскольку для индустриальной недвижимости, к которой относится объект оценки обычно инвестор является и застройщиком, то прибыль предпринимателя принята равной нулю.

Расчет восстановительной стоимости замещения зданий приведен в таблице ниже.

Таблица 6.4. Расчет восстановительной стоимости зданий (ОКС)

Показатели	Значение
Источник	Промышленные здания, 2016
Раздел справочника	ruO3.08.000.0366
Справочный показатель стоимости, руб./куб.м. (Сс)	3 729
Первая группа поправок, руб./куб.м.	
<i>На отличия в объемно-планировочных решениях:</i>	
на отсутствие наружной стены	0
по количеству этажей	0
на различие в высоте этажа	0
на различие по протяженности здания	0
по ширине дома	0
на наличие подвала	0

Показатели	Значение
по планировочному расположению лестниц	0
прочие отличия	0
Итого по 1 группе (ОС)	0
Вторая группа поправок, выраженная в коэффициентах	
на различие в объеме здания	1
на различие в климате	1
на сейсмичность	1
на величину проч. и непредвиденных затрат	1
на региональное различие в уровне цен	1
на зональное различие в уровне цен	1
на изменение цен после издания справочника	0,882
по учету налога на добавленную стоимость	1
Итого по 2 гр. (К)	0,882
Скорректированный показатель стоимости (Ск=(Сс+ОС)*К)	3 288,86
Объем/Площадь, куб.м/кв.м	47 150
Сметная стоимость строительства, руб.	155 069 179
Дополнительные косвенные издержки, %	0%
Прибыль предпринимателя, %	0%
Стоимость замещения (без НДС), руб.	155 069 179

Источник: расчеты Оценщика

Определение накопленного износа

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов со временем. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и, тем более, будущему использованию.

Кроме того, на стоимость недвижимости оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т.д.

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды устаревания (износа): физический, функциональный и внешний (экономический).

Поскольку объект может подвергаться одновременно разным видам износа и обесценивания, то наряду с указанными частными его видами, необходимо учитывать и совокупный (накопленный) износ – $I_{сов.}$, рассчитываемый по формуле:

$$I_{сов.} = 1 - (1 - I_{физ.}) \times (1 - I_{фун.}) \times (1 - I_{вн.})$$

где

$I_{сов.}$ – общий накопленный износ;

$I_{физ.}$ – физический износ;

$I_{функц.}$ – функциональное устаревание;

$I_{вн.}$ – внешнее устаревание.

Физический износ

Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования и зданий в целом понимают утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, надежности, устойчивости, эксплуатационной пригодности) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы и здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ - это износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно.

Существуют следующие методы определения величины физического износа объекта недвижимости:

- нормативный метод;
- стоимостный метод;
- метод срока жизни;
- модифицированный метод;
- метод амортизационных отчислений;
- метод оценки технического состояния.

Нормативный метод расчета физического износа предполагает использование нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня. При определении физического износа элементов зданий могут быть использованы нормативные инструкции «Правила оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86 (р).

Стоимостной метод расчета физического износа. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости. Суть стоимостного метода определения физического износа заключается в определении затрат на воссоздание элементов здания или сооружения.

Метод срока жизни для оценки физического износа улучшений. В общем виде формула расчета по данному методу выглядит следующим образом:

$$Иф(\%) = (ЭВ \div НСС) \times 100, \text{ где:}$$

- Иф(%)** – физический износ в процентах;
- ЭВ** – эффективный возраст;
- НСС** – нормативный срок службы объекта.

В рамках настоящего Отчета физический износ определялся методом срока жизни.

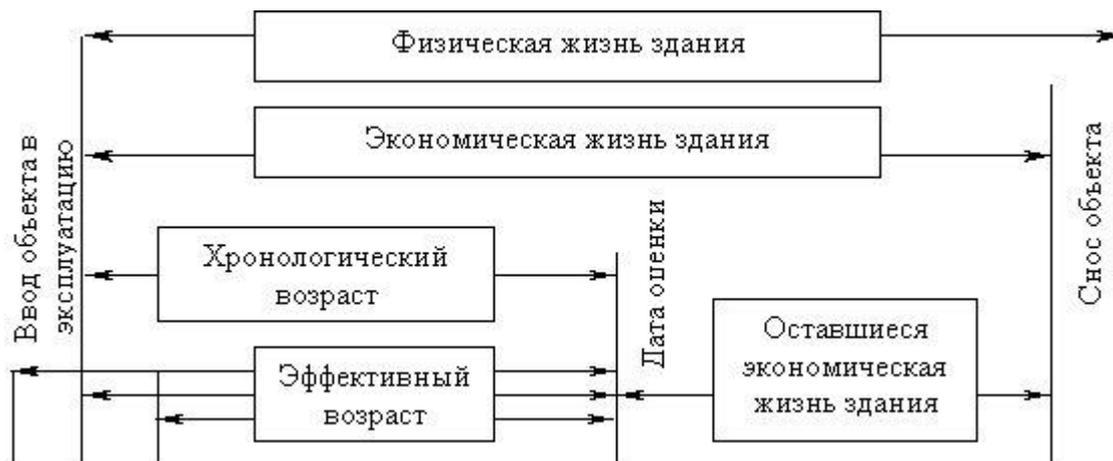


Рис.5 Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

Метод нормативного срока службы не требует визуального и инструментального натурного обследования технического состояния объекта. Он основан на допущении, что износ здания, его элемента или системы зависит от группы капитальности и хронологического срока эксплуатации здания, его элемента или системы.

В методе нормативного срока службы физический износ определяется как процентное соотношение хронологического возраста и нормативного срока службы:

$$\text{Иф} = \frac{T_{\text{ХВ}}}{T_{\text{НОРМ}}} \times 100, \%$$

Нормативный срок службы объектов может быть определен в соответствии с информацией о нормах амортизационных отчислений, приведенной в Постановлении Совета министров СССР от 22 декабря 1990 года № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР», а также в Постановлении Правительства РФ от 1 января 2002 г. № 1 «О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы». Указанные источники были использованы лишь в качестве информационных справочников о группах объектов основных средств и применявшихся к этим группам нормах амортизации, из величины которых можно сделать вывод о сроке жизни конкретных объектов основных средств.

В случае превышения фактического возраста над нормативным оценщик, принимается величина физического износа согласно шкал экспертных оценок, представленных в таблицах ниже, т.к. в течение срока жизни оцениваемых зданий производились капитальный и текущие ремонты для поддержания объектов в рабочем состоянии.

Шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0...20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	21...40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41...60

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	61...80
Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	81...100

Источник информации: «Методика определения физического износа гражданских зданий». Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404

Оцениваемы объект капитального строительства (ОКС) – нежилое производственное здание 1976 года постройки, хронологический возраст на дату оценки составляет 42 года, нормативный срок службы составляет 80 лет, т.е. физический износ составляет $42/80=53\%$. Однако объект длительное время не функционирует и требуется ремонт, поэтому оценщик принял износ по шкале на уровне **60%**.

Функциональное устаревание

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающих их функциональное назначение. Эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

При утрате зданием каких-либо свойств с течением времени, речь может идти о функциональном устаревании.

Оцениваемые объекты в целом соответствуют объемно-планировочным и конструктивным решениям, широко применяемым в настоящее время при массовом строительстве производственно-складских зданий и сооружений. На основании вышеизложенного, функциональный износ оценщиками был определен на уровне 0%.

Внешнее устаревание

Внешний (экономический) износ имущества проявляется в потере стоимости или уменьшении полезности объектов оценки в результате изменения внешних условий (социально-экономическая обстановка в районе, регионе, отрасли, экологическое окружение, нормативно-законодательная база, состояние рынка, транспортное, торговое и иное обслуживание объектов и его инфраструктуры).

В настоящее время практически не существует способов определения внешнего износа в нашей стране, безоговорочно принимаемых всем оценочным сообществом. В то же время существует несколько способов, которые заслуживают наибольшего внимания.

Многие Оценщики сходятся на том, что экономическое устаревание имущественных комплексов возникает вследствие воздействия макро- и микро- факторов.

Макроэкономические факторы - это основная деятельность (снижение, рост); международная торговля, тарифные барьеры; изменения в налогообложении; зависимость от иностранных рынков; колебания курсов валют; система внешнего контроля; изменения государственной политики; влияние процентных ставок на стабильность компании; экономические факторы, влияющие на ликвидность потребителя; изменения индексов ценных бумаг или развитие рынка собственности.

Микроэкономические факторы описывают экономическое положение в отдельном регионе. Среди них выделяют следующие факторы:

- ✓ общая экономическая ситуация в регионе;
- ✓ темпы развития региона;
- ✓ диверсификация занятости работоспособного населения;
- ✓ инвестиционный поток.

Микроэкономическими факторами может быть признано несоответствие отраслевым, региональным показателям показателей загрузки мощностей и доходности на конкретном предприятии. В сравнительном и доходном подходе это учитывается через соответствующие отраслевые коэффициенты или напрямую через выручку и чистую прибыль конкретного предприятия.

В затратном же подходе это должно учитываться через экономическое устаревание.

По оцениваемому зданию загрузка мощностей находится на уровне 0%, объект не работает, а собственник ОКС находится в стадии банкротства. Внешнее устаревание принято равным **80%**.

Итоговое значение рыночной стоимости объекта недвижимости с учетом накопленного износа и стоимости земельного участка приведен в таблице.

Таблица 6.5. Расчет рыночной стоимости объектов оценки по затратному подходу

Показатели	Значение
Стоимость замещения (без НДС), руб.	155 069 179
Физический износ, %	60%
Функциональное устаревание, %	0%
Внешнее устаревание, %	80%
Накопленный износ, %	92%
Накопленный износ, руб.	142 663 645
Рыночная стоимость ОКС (без НДС), руб.	12 405 534
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	1 499 241
Рыночная стоимость объектов оценки (без НДС), руб.	13 904 776

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки по затратному подходу составила **13 904 776** руб. (без НДС).

7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

7.1. Обоснование выбора метода оценки в рамках применения подхода

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться следующие методы:

- качественные методы: относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы;
- количественные методы оценки: метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы;
- сочетание качественных и количественных методов.

В составе сравнительного подхода выделяют метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора.

Метод валового рентного мультипликатора можно рассматривать как частный случай общего метода сравнения продаж. Он основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ) как отношение цены продажи к рентному доходу.

Метод достаточно прост, но имеет следующие недостатки:

- ✓ *может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости;*
- ✓ *в полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;*
- ✓ *не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.*

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние 3—6 месяцев.

Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода.

Для тех объектов недвижимости, которые часто продаются и покупаются, метод сравнения продаж является наиболее прямым и систематическим подходом к определению стоимости.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

Сайты агентств недвижимости и баз данных региона

- ✓ <http://www.cian.ru/>;
- ✓ <http://www.avito.ru/>
- ✓ <http://www.incom-realty.ru/>;
- ✓ <http://www.arendator.ru/>;
- ✓ <http://www.domofond.ru/>;
- ✓ <http://www.apex-realty.ru/>

Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости.

Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, Оценщик было выявлено, что на рынке представлено достаточное количество предложений по продаже объектов-аналогов, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки и отражающих его рыночную стоимость. Исходя из вышесказанного, а также проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование

результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, что в рамках сравнительного подхода будет использован метод прямого сравнения продаж.

7.2. Методология сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать **метод рыночных сравнений**.

Метод рыночных сравнений - метод оценки рыночной стоимости, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на соответствующем сегменте рынка недвижимости.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi},$$

где	V_{PC} -	рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;
	K -	количество аналогов
	V_{PCi} -	рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;
	α_i -	вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице:

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

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

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где	P_i -	цена i -го объекта-аналога;
-----	---------	-------------------------------

N -	количество ценообразующих факторов;
D_{Pij} -	значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр площади.

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения

В соответствии с п.23(е) ФСО №7 «Оценка недвижимости» для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Последовательность внесения корректировок осуществляется, как правило, следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, допускается также внесение методом суммирования поправок.

В зависимости от отношения цены к единице сравнения все корректировки делятся на процентные и денежные.

Определение размера вносимых поправок может осуществляться различными методами.

В настоящее время наиболее распространены следующие методы:

- метод анализа затрат;
- метод анализа парных продаж;
- метод прямого сравнения характеристик;
- метод капитализации арендных платежей;
- метод статистического анализа;
- экспертный метод;

- метод индивидуальных опросов профессионалов и осведомленных лиц участников рынка.

При экспертном методе допускается, как правило, внесение поправки в размере не более 30%⁵.

7.3. Расчет рыночной стоимости по сравнительному подходу **Выбор объектов-аналогов**

При оценке недвижимости сравнительным подходом была сформирована информационная база ценовой информации по конкретному типу объектов недвижимости в рамках рассматриваемого регионального рынка недвижимости.

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

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

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

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

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

В настоящем Отчете в качестве источника информации для поиска аналогов были использованы интернет-сайты порталов недвижимости. На момент оценки из всей доступной информации по вторичному рынку коммерческой недвижимости были отобраны объекты-аналоги, которые по своим основным характеристикам (местоположение, площадь и т.д.) близки к объекту оценки.

В том случае если для проведения расчета в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе области, что и объект оценки, в соответствии с п. 11б ФСО №7 расчет может быть произведен на объектах-аналогах из соседних или близлежащих районов (при этом в случае необходимости применяются соответствующие корректировки на местоположение).

Таблица 7.1. Объекты сравнения недвижимости

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Дата предложения	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность
Тип объекта	ОСЗ, земельный участок пл. 50 сот	ОСЗ, земельный участок пл. 1,5 га	ОСЗ, земельный участок пл. 4845 м2
Текущее использование	производство	производство	производство

⁵ Оценка стоимости недвижимости. Иванова Е.Н. Учебное пособие под редакцией М.А. Федотовой. Финансовая академия при Правительстве РФ. КНОРУС, М., 2007

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.	5 000 000	17 000 000	16 000 000
Общая площадь, кв. м	1 880	2 280	2 800
Цена за единицу, руб./кв. м	2 660	7 456	5 714
Местоположение	Рязанская область, Захаровский район, Аляшево село	Рязанская область, Рязанский район, Тюшевское с/пос, Ульяновка деревня (2 км от Рязани)	Рязанская область, г. Шацк
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Источник информации	https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/169043802/	https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/137691551/	https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/162443591/

В Приложении приведены данные сайтов Интернет с описанием аналогов.

Для дальнейших вычислений, сформируем расчетную таблицу и проведем ряд корректировок. В качестве единицы сравнения принята стоимость 1 кв. м.

Обоснование выбора единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- ✓ Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- ✓ Тексты объявлений предложений о продаже недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м. общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м. общей площади объектов.
- ✓ Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- ✓ Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».
- ✓ Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Определение рыночной стоимости по сравнительному подходу

Для расчета рыночной стоимости недвижимости в стоимость аналогов необходимо внесение корректировок по основным параметрам с точки зрения покупателя влияющих на стоимость. Для сопоставимости аналогов на первом этапе расчетов из стоимости единых объектов недвижимости аналогов сделано вычитание стоимости земельных участков по рыночной стоимости по площади участков, полученной в разделе 6.2 настоящего отчета равной 29 руб./кв. м. Далее оценивается рыночная стоимость ОКС в объекте оценки, затем прибавляется рыночная стоимость земельного участка и рассчитывается итоговая рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу

Таблица 7.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена продажи (предложения) без НДС, руб.		4 237 288	14 406 780	13 559 322
Площадь земельного участка, кв. м		5 000	15 000	4 845
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		143 881	431 643	139 421
Цена продажи ОКС, руб.		4 093 407	13 975 136	13 419 901
Общая площадь, кв.м	7 858,3	1 880	2 280	2 800
Цена с учетом НДС, руб./кв.м		2 177	6 129	4 793
1.Качество прав	собственник передает покупателю право собственности			
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена, руб./кв.м</i>		2 177	6 129	4 793
Наличие обременения	нет	нет	нет	нет

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		2 177	6 129	4 793
2.Условия финансирования	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты			
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		2 177	6 129	4 793
3.Особые условия	Особые условия не зарегистрированы			
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		2 177	6 129	4 793
4.Условия рынка				
Изменение цен во времени	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		2 177	6 129	4 793
Отличие цены предложения от цены сделки		уторговывание предусмотрено		
Корректировка, %		-19,0%	-19,0%	-19,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		1 764	4 965	3 882
5.Местоположение				
Адрес	Рязанская обл., Чучковский район, с. Аладьино	Рязанская область, Захаровский район, Альяшево село	Рязанская область, Рязанский район, Тюшевское с/пос, Ульяновка деревня (2 км от Рязани)	Рязанская область, г. Шацк
Корректировка, %		0,0%	-41,0%	-36,0%
6.Физические характеристики				
Общая площадь, кв.м	7 858,3	1 880	2 280	2 800
Корректировка, %		-6,0%	-2,0%	0,0%
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Состояние внутренней отделки	требует ремонта	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Корректировка, %		-18,0%	-18,0%	-18,0%
7.Экономические характеристики				
Текущее использование	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - производство			
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
8.Сервис и дополнительные характеристики				
Обеспеченность коммунальными услугами	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		1 340	1 936	1 786
Общая валовая коррекция, %		43,0%	80,0%	73,0%
Коэффициенты весомости		0,390	0,296	0,314
Рыночная стоимость ОКС (без НДС), руб./кв.м		1 656		
Рыночная стоимость ОКС (без НДС), руб.		13 017 134		
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		1 499 241		
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.		14 516 375		

Источник: расчеты Оценщика

Обоснование корректировок

1. Передаваемые права

Передаваемые права на объект

В отношении оцениваемого объекта рассматривается право собственности. По аналогам также рассматриваются предложения по продаже прав собственности, поэтому корректировка не требуется.

2. Условия финансирования

Все условия типичные, расчет денежными средствами без отсрочки оплаты. Внесение поправок не требуется.

3. Условия рынка

Время продажи

Все предложения о продаже объектов аналогов были актуальны на дату оценки. Срок экспозиции всех аналогов типичен для торговой недвижимости. Внесение поправки не требуется.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Анализируя тенденции на рынке коммерческой недвижимости из открытых источников, а также информацию, полученную от сотрудников агентств недвижимости, оценщик счёл необходимым внести поправку на торг. Эта поправка учитывает, насколько цена предложения может различаться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. На практике, что сделки купли-продажи коммерческой недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг».

Размер поправки определялся по данным таблицы 3.9., приведенным в разделе 3.5 «Ценообразующие факторы». Оценщиком принято значение поправки на торг в размере -19%, учитывая неопределенность рынка производственной недвижимости и превышение предложения над спросом.

4. Местоположение

Основным ценообразующим фактором стоимости недвижимости является выгодность и престижность его местоположение и хорошая транспортная доступность.

Объект оценки имеет менее выгодное местоположение (V группа населенных пунктов), чем аналог №2 и аналог №3. Размер поправки принят по данным таблицы 3.11. раздела 3.5. Аналог №2 находится в 2 км от областного центра, поэтому относится ко II группе населенных пунктов, поправка составляет 0,59 или -41%. Аналог №3 находится в городе и относится к III группе населенных пунктов, корректировка составляет 0,64 или -36%

5. Физические характеристики

Общая площадь

Рыночная стоимость коммерческой недвижимости зависит от площади (см. в разделе 3.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки»). Объект оценки ОКС имеет общую площадь свыше 3000 кв.м, аналог №1 имеет площадь в диапазоне 1500 – 2000 кв.м, поправка равна 0,94 или -6%. Аналог №2 имеет площадь в диапазоне 2000 – 3000 кв. м, корректировка равна 0,98 или -2%.

Состояние внутренней отделки

Объект оценки требует ремонта, а все аналоги со средним уровнем отделки и ремонта не требуют. Размер поправки взят по данным таблицы 3.22. раздела 3.5 и составляет 0,82 или -18%.

Другие характеристики аналогов соответствуют объекту оценки, поэтому внесение поправок не требуется.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта недвижимости, определялись исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Анализ расчетов

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию.

$$c_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Среднеквадратическое отклонение или **Стандартное отклонение** - в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно её математического ожидания.

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Стандартное отклонение равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчёте стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

где σ – стандартное отклонение;

x_i - i -й элемент выборки;

\bar{x} - среднее арифметическое выборки;

n - объём выборки.

Математическое ожидание - понятие среднего значения случайной величины в теории вероятностей. В зарубежной литературе обозначается через $E[X]$, в русской $M[X]$. В статистике часто используют обозначение μ . Пусть случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, то есть:

$$\mathbb{P}(X = x_i) = \frac{1}{n}, \quad i = 1, \dots, n.$$

Тогда её математическое ожидание равно:

$$M[X] = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i, \quad \text{т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.}$$

Результаты анализа выборки представлены в таблице ниже.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (источник: Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Таблица 7.3. Анализ расчетов

Показатели	Обозначение	Значение
Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	1 687
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	96 029
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	310
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <33%	V (Вариация)	18,4%

Источник: расчеты Оценщика

Учитывая, что значение коэффициента вариации не превышает допустимое значение 33%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости ОКС на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Далее к стоимости ОКС прибавлена рыночная стоимость земельного участка и проведен расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу.

Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу составляет на дату оценки **14 516 375** руб.

8. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

8.1. Обоснование выбора метода оценки в рамках применения подхода

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением на дату оценки ожидаемых будущих доходов от его использования. Данный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче.

Определение стоимости доходным подходом основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за объект оценки больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате его эксплуатации (иными словами, покупатель в действительности приобретает не собственность, а право получения будущих доходов от владения собственностью). Аналогичным образом, собственник не продаст свое имущество по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Считается, что в результате взаимодействия стороны придут к соглашению о цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

При применении доходного подхода в оценке эксперты ориентируются на текущую стоимость периодических доходов, которые приносит объект оценки. В данном случае к периодическим доходам относятся поступления платежей от аренды недвижимости.

В общем случае математическое выражение для оценки рыночной стоимости актива с использованием доходного подхода имеет следующий вид:

$$V_m = \sum_{t=1}^{\infty} \frac{I_t}{(1 + Y_t)^t}, \text{ где}$$

V_m – рыночная стоимость оцениваемого объекта;

t – текущий период;

I_t – чистый операционный доход t - периода;

Y_t – ставка дисконтирования периода t .

В рамках доходного подхода различают метод прямой капитализации и метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.

Метод прямой капитализации основан на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

Метод анализа дисконтированных потоков (ДДП – анализ) – метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежного потока более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- капитализация будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, Оценщик установил, что на рынке представлено достаточное количество предложений по сдаче в аренду объектов-аналогов, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки и отражающих его доходность. Исходя из вышесказанного, а так же проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, что в рамках доходного подхода будет использован **метод прямой капитализации**.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости (V) рассчитывается по формуле

$$V = \frac{NOI}{R_o},$$

где: NOI - чистый операционный доход;
R_o - общий коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

- Определение потенциального валового дохода.
- Определение действительного валового дохода.
- Определение чистого операционного дохода.
- Определение ставки капитализации.
- Расчет рыночной стоимости объекта оценки по вышеуказанной формуле

8.2. Определение рыночной стоимости по доходному подходу

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

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в данном отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = A \times S,$$

де: A – рыночная ставка годовой арендной платы (с учетом НДС);
S – площадь, сдаваемая в аренду.

На основании анализа наиболее эффективного использования периодический доход будет происходить от арендной платы поступающей от сдачи в аренду зданий производственного комплекса.

В рамках настоящей оценки, потенциальный валовой доход рассчитывается как произведение арендопригодной площади и рыночной арендной ставки за 1 кв. м, в предположении того, что оцениваемый объект будет сдаваться в аренду целиком в размере его общей площади. Общая площадь определялась по методу БТИ, помещения общего пользования включаются в арендопригодную площадь.

Понятия «арендопригодная площадь» и «общая площадь» у объектов-аналогов также являются синонимами, поскольку указанная в объявлениях общая площадь является полностью арендопригодной (информация уточнялась по результатам телефонного интервьюирования).

Выбор объектов – аналогов

В результате исследования рынка аренды коммерческой недвижимости были выявлены объекты, сопоставимые по местоположению и уровню потребительских свойств с объектом оценки. Подбор данных осуществлялся, исходя из условия соблюдения репрезентативности, как самих объектов, так и использованных источников информации.

В том случае если для проведения расчета в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по сдаче в аренду сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 116 ФСО №7 расчет может быть произведен на объектах-аналогах из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон (при этом в случае необходимости применяются соответствующие корректировки на местоположение).

Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже.

Таблица 8.1. Объекты аналоги недвижимости.

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Дата предложения	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Текущее использование	производство	производство	производство
Площадь, кв. м	3 573	4 700	3 500
Стоимость аренды, руб./кв.м/год	470	480	480
Наличие НДС*	включен	включен	включен
Наличие ЭР**	включены	включены	включены
Местоположение	Рязанская область, Кораблино, ул. Текстильщиков, 12	Рязанская область, Спасский район, Троица село	Промышленная 21, Московский р-н, Рязань, Рязанская область
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть
Состояние отделки	состояние среднее	состояние среднее	состояние среднее
Источник	https://www.avito.ru/korablino/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_3500_m_836623752	https://ryazan.cian.ru/rent/commercial/16925611/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ryazan-161079868

*, ** наличие НДС, эксплуатационных расходов в ставке арендной платы по всем объектам-аналогам было дополнительно уточнено оценщиком в ходе переговоров с собственниками либо их представителями (агентства недвижимости).

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и объекта оценки применяются корректировки.

Расчет на данном этапе осуществляется удельной арендной ставки для базового варианта, затем будут внесены поправки с учетом специфики каждого оцениваемого здания.

Таблица 8.2. Расчет рыночной стоимости арендной ставки объекта оценки

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Ставка арендной платы (предложения) (без НДС), руб./кв.м		398	407	407
Общая площадь, кв.м	7 858,3	3 573	4 700	3 500
1. Качество прав				
<i>Качество прав</i>	собственник передает покупателю право пользования на условиях аренды			
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена, руб./кв.м</i>		398	407	407
2. Условия финансирования				
	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты			
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена, руб./кв.м</i>		398	407	407
3. Особые условия				
	Особые условия не зарегистрированы			
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная цена, руб./кв.м		398	407	407
4. Условия рынка				
Изменение цен во времени	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		398	407	407
Отличие цены предложения от цены сделки		уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %		-17,0%	-17,0%	-17,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		331	338	338
5. Местоположение				
Адрес	Рязанская обл., Чучковский район, с. Аладьино	Рязанская область, Кораблино, ул Текстильщиков, 12	Рязанская область, Спасский район, Троица село	Промышленная 21, Московский р-н, Рязань, Рязанская область
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
6. Физические характеристики				
Общая площадь, кв.м	7 858,3	3 573	4 700	3 500
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Состояние внутренней отделки	требует ремонта	среднее состояние	среднее состояние	состояние среднее
Корректировка, %		-19,0%	-19,0%	-19,0%
7. Экономические характеристики				
Текущее использование	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - торговое			
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
8. Наличие эксплуатационных расходов				
Эксплуатационные и коммунальные расходы	включены в ставку	включены в ставку	включены в ставку	включены в ставку
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		268	273	273
Выводы				
Общая валовая коррекция, %		36,0%	36,0%	36,0%
Рыночная ставка аренды (без НДС), руб./ кв.м	272			

Источник: расчеты Оценщика

Примечание: обоснование вносимых корректировок вносилось аналогичным образом, как и при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом. По поправкам отличным от приведенных выше приведены обоснования.

Обоснование поправок

Поправка на торг.

Размер поправки на торг при сдаче в аренду меньше, чем при продаже и принято в размере -17%.

Поправка на местоположение

Поправка на местоположение объекта оценки и аналогов в данном случае не требуется, поскольку ставки аренды несущественно отличаются по объектам с разным местоположением. Оценщик счел нецелесообразным внесение корректировки.

Поправка на состояние внутренней отделки

Объект оценки требует ремонта, а аналоги с отделкой в среднем состоянии и нет необходимости ремонта. Размер корректировки определялся по показателям таблицы 3.22 раздела 3.5 отчета. Поправка составляет 0,81 или -19%.

Анализ полученных результатов приведен в таблице.

Таблица 8.3. Анализ расчетов

Показатели	Обозначение	Значение
Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	272
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	10
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	3
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <33%	V (Вариация)	1,2%

Источник: расчеты Оценщика

Учитывая, что значение коэффициента вариации не превышает допустимое значение 33%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Рыночная стоимость арендной ставки составляет (без НДС с эксплуатационными расходами) по объекту оценки **272 руб./кв. м/год.**

Определение действительного валового дохода

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

Потери арендной платы происходят за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Выражаются такие потери, обычно, в процентах от потенциального валового дохода.

Степень незагрузки характеризуется скидкой на недозагрузку, определяемой как отношение величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения этого коэффициента, отклонения от которого свидетельствуют о качестве управления конкретным объектом недвижимости (значения коэффициента могут меняться со сменой владельца или управляющего недвижимостью).

Значение коэффициента недозагрузки принято по данным рынка в разделе 3.6. настоящего отчета. Таким образом, коэффициент недозагрузки объекта оценки взят по среднему значению - **21,8%**.

Определение чистого операционного дохода для объекта оценки

Чистый операционный доход равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов и резерва на замещение. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Операционные расходы (ОР) делятся на три группы:

- 1) условно-постоянные;
- 2) условно-переменные, или эксплуатационные;
- 3) расходы на замещение, или резервы.

1) Условно-постоянные расходы – расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загрузки объекта и уровня предоставляемых услуг:

- налог на имущество;
- платежи по страхованию объекта.

2) Условно-переменные расходы – расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загрузки объекта и уровня предоставляемых услуг:

- коммунальные;
- на содержание территории;

- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- расходы по обеспечению безопасности;
- прочие расходы.

3) **Расходы на замещение** относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура и т.д.)

В арендной ставке, рассчитанной выше, операционные расходы включены, кроме коммунальных платежей (электроэнергия, водопровод, канализация и отопление).

Размер операционных расходов взят по показателям таблицы 3.23 раздела 3.5 для производственно-складских объектов, диапазон значения от 8,2% до 17,7% от валового дохода. Для дальнейших расчетов принят показатель - **13%** от валового дохода по среднему показателю.

Ставка капитализации

Ставка капитализации для недвижимости может быть определена с использованием нескольких методов:

- метод рыночной экстракции;
- метод связанных инвестиций;
- метод кумулятивного построения;

В методе рыночной экстракции на основе данных о ценах продажи и ставках аренды (чистого операционного дохода от доходной эксплуатации) объектов-аналогов оцениваемому объекту, коэффициент капитализации определяется с использованием формулы прямой капитализации: $R = \text{ЧОД}_{\text{ан}} / \text{Ц}_{\text{ан}}$.

Метод связанных инвестиций (средневзвешенной стоимости капитала) применяется в случаях, когда для приобретения объектов недвижимости используется как собственный, так и заемный капитал, а ЧОД содержит платежи поставщикам заемного капитала.

Наиболее простым и наиболее часто используемым методом расчета ставки капитализации для денежных потоков, получаемых от недвижимости является метод кумулятивного построения. В данном методе ставка капитализации определяется как сумма нормы отдачи на капитал (ставки дисконтирования) и нормы возврата капитала.

В анализе рынка, приведенном в разделе 3.6 отчет было установлено, что ставка капитализации для данного типа помещений находится в диапазоне от 10,8% до 17,0%.

Для дальнейших расчетов принят коэффициент капитализации в размере **11,5%**.

Расчет рыночной стоимости

Расчет рыночной стоимости методом прямой капитализации представлен в таблице.

Таблица 8.4 Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Параметры	Значение
Общая площадь, кв. м	7858,3
Арендная ставка (без НДС), руб./кв.м/год	272
Потенциальный валовой доход, руб.	2 134 416
Коэффициент недоиспользования, %	21,8%
Потери от недоиспользования, руб.	465 303
Действительный валовой доход, руб.	1 669 114
Операционные расходы, руб.	277 474
Чистый операционный доход, руб.	1 391 639
Коэффициент капитализации, %	11,5%
Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу (без учета НДС), руб.	12 101 213

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу составляет **12 101 213 руб.** (без НДС).

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно итоговой стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Таблица 9.1. Результаты рыночной стоимости по различным подходам

Наименование подхода	Результаты по подходам, руб.
Затратный подход	13 904 776
Сравнительный подход	14 516 375
Доходный подход	12 101 213

Источник: расчеты Оценщика

9.1. Анализ полученных результатов

Согласно пункту 25 Федерального стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) указано:

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

Анализ существенности расхождения полученных результатов оценки по подходам осуществлялся с использованием модели двух факторов рынка: развитости рынка недвижимости и оборачиваемости объектов недвижимости на рынке⁶.

Характеристика развитости рынка:

- ✓ низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- ✓ средняя – региональные центры;
- ✓ высокая – города миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- ✓ низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- ✓ средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- ✓ высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Пример диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки при учете характеристик развитости рынка и оборачиваемости объектов недвижимости на рынке недвижимости представлен на рисунке.

⁶ Источник: <http://srosovnet.ru/content/editor/Rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami.docx>

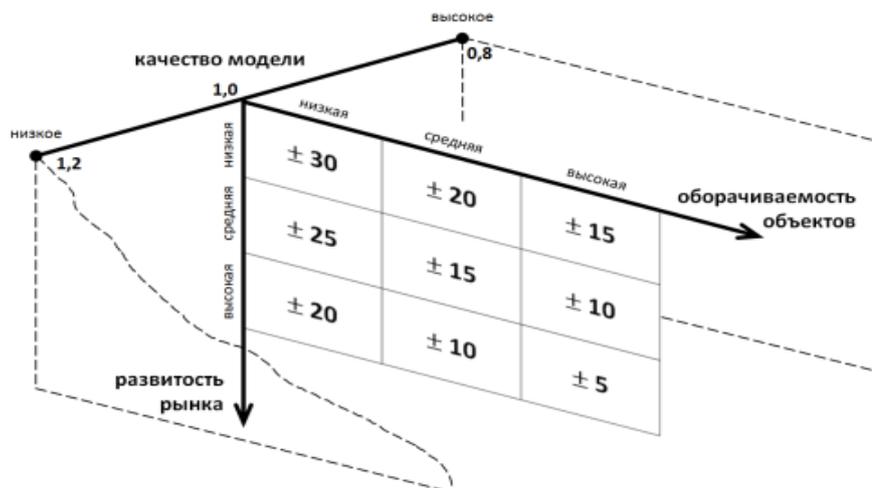


Рис.6 Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Диапазон стоимостей составляет от 0,8 до 1,2 или (от -20% до+20%).

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- ✓ качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной.
- ✓ количества параметров в расчетной модели;
- ✓ характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Оценщиком экспертно на основе анализа указанных качественных показателей.

Таблица 9.2. Анализ качества модели

Параметр	Подход к оценке		
	сравнительный	доходный	затратный
Качество исходной информации по параметрам расчета	фактические и оценочные показатели	оценочные и прогнозные показатели	фактические и оценочные показатели
Количество параметров в расчетной модели	среднее	большое	среднее
Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели	специфика не выявлена	явно выражен мультипликативный эффект в методе дисконтирования	специфика не выявлена
<i>Качество модели</i>	1,0	1,1	1,05

Источник: составлено ООО «PRG Consulting»

Алгоритм определения границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, включает в себя этапы:

на первом этапе определяются границы интервала в зависимости от развитости рынка недвижимости и характеристик оборачиваемости объекта недвижимости (рис. б);

на втором этапе определяются показатели качества моделей;

на третьем этапе определяется интервал по формуле

$$d_{\%} = d_{1,2} \times k_3,$$

где $d_{\%}$ - интервал стоимости, %;

$d_{1,2}$ - диапазон стоимости по факторам развитость рынка и оборачиваемость объектов недвижимости, %;

k_3 - показатель качества модели, ед.;

на четвертом этапе определяются границы интервала по формуле

$$C_{\min(\max)} = C \times (1 \mp \frac{d_{\%}}{100\%}),$$

где $C_{\min(\max)}$ - минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница интервала), руб.;

C - результат расчета по соответствующему подходу, руб.;

$d_{\%}$ - интервал стоимости, %;

на пятом этапе проводится анализ, и устанавливаются причины расхождения результатов (при необходимости)

Согласно данным, представленным на рис. 6 определен интервал стоимости по двум факторам - развитость рынка и оборачиваемость на рынке объектов недвижимости, подобных оцениваемым. Интервал стоимости составил $\pm 20\%$ от стоимости по соответствующему подходу.

Показатели качества моделей, используемых при оценке, приведены в таблице.

Анализ существенности расхождения стоимостей, полученных при применении соответствующих подходов к оценке, представлен в таблице.

В соответствии с приведенной выше информацией для каждого из применяемых при проведении расчетов подходов определяется значение полуширины интервала неопределенности в зависимости от развитости/неразвитости рынка и назначения объекта:

Таблица 9.3. Анализ результатов, полученных в рамках каждого из подходов

Параметры	Рыночная стоимость, руб.		
	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Имущественный комплекс	14 516 375	12 101 213	13 904 776
Показатель качества модели, ед.	1	1,10	1,05
Диапазон стоимости, %	20,0%	20,0%	20,0%
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	11 613 100	10 649 067	11 680 012
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	17 419 650	15 973 601	17 520 017
Анализ существенности или несущественности различия промежуточных результатов	Различия не существенны . Все полученные значения стоимостей по подходам находятся в диапазоне		
Анализ и установление причин расхождений	Оценщик счел возможным для определения итоговой величины стоимости объекта оценки согласовать результаты всех использованных подходов к оценке.		

Источник: расчеты Оценщика

Определив значения границ диапазонов для каждого из применяемых подходов, необходимо произвести анализ существенности/несущественности расхождения между результатами полученными в рамках применения каждого из подходов.

Расхождение между двумя оценками признается **несущественным**, так как интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, пересекаются, как следствие, для определения величины итоговой рыночной стоимости объекта оценки необходимо произвести согласование результатов.

9.2. Определение весовых коэффициентов

Для согласования результатов оценки и установления окончательного заключения о рыночной стоимости необходимо придать весовые коэффициенты результатам, полученным при оценке каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых подходов к оценке, присутствует в итоговой величине стоимости оцениваемого объекта. Сумма весовых коэффициентов должна составлять «1» (100%).

Согласование результатов, полученных в настоящей оценке на основе Сравнительного и Доходного подхода, производится с применением 4-х основных критериев согласования оценки:

- I. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- II. Тип, качество, обширность данных, на основе которых производился анализ;
- III. Способность параметров, входящих в состав используемых подходов, учитывать конъюнктурные колебания;
- IV. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Процедура согласования выполняется в следующей последовательности:

1. Определяется степень важности каждого из критериев оценки, которая учитывает цели оценки, достоверность информации и другие факторы. Для удобства и упрощения расчетов степень важности устанавливается в процентном представлении, сумма составляет 100%.
2. Для каждого из подходов определяется их представительность (в %), то есть насколько полно каждый подход отражает суть критерия. Сумма степеней соответствия составляет 100%.
3. Устанавливаются итоговые весовые коэффициенты для каждого из подходов.

Таблица 9.4. Расчет весовых коэффициентов

Критерии		Подходы к оценке		
номер	важность	Сравнительный	Затратный	Доходный
		Представительность подхода, %		
I	0,4	45	10	45
II	0,2	40	20	40
III	0,1	50	5	45
IV	0,3	45	5	50
Итого		45	10	45

Источник: расчеты Оценщика

9.3. Согласование результатов оценки

Последним шагом согласования стоимости объекта оценки является расчет рыночной стоимости объекта оценки по формуле:

$$C = (ЗС \times кз) + (ДС \times кд) + (СС \times кс),$$

где

ЗС - стоимость объекта оценки, полученная на основе затратного подхода;

ДС - стоимость объект оценки, полученная на основе доходного подхода;

СС – стоимость объекта оценки, полученная на основе сравнительного подхода

кз, кд, кс – обобщенные коэффициенты весомости результатов, полученных на основе каждого подхода.

Таблица 9.5. Согласование результатов оценки рыночной стоимости

Наименование подхода	Результаты по подходам, руб.	Вес похода	Взвешенный результат, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС), руб.
Затратный подход	13 904 776	0,1	1 390 478	13 368 392
Сравнительный подход	14 516 375	0,45	6 532 369	
Доходный подход	12 101 213	0,45	5 445 546	

Источник: расчеты Оценщика

Поскольку в единый объект недвижимости входит земельный участок и ОКС, то следует итоговую стоимость разделить на два объекта. Результат оценки приведен в таблице.

Таблица 9.6. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Объекты оценки	Рыночная стоимость (без НДС), руб.	Рыночная стоимость (без НДС) округленно, руб.
Земельный участок площадью 52 100 кв. м	1 499 241	1 499 000
Нежилое здание общей площадью 7858,3 кв. м (ОКС)	11 869 151	11 869 000
Итого	13 368 392	13 368 000

Источник: расчеты Оценщика

9.4. Итоговая величина рыночной стоимости

На основании выполненного анализа и проведенных расчетов, рекомендуемая итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки – земельного участка площадью 52 100 кв.м и расположенного на нем нежилого здания площадью 7858,3 кв. м, находящихся по адресу Рязанская обл., Чучковский р-н, с. Аладыно, ул. Заводская на дату оценки составляет округленно:

13 368 000 рублей

(Тринадцать миллионов триста шестьдесят восемь тысяч)

В том числе:

- рыночная стоимость земельного участка площадью 52 100 кв. м составляет 1 499 000 (Один миллион четыреста девяносто девять тысяч) руб.;

- рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 7858,3 кв. м составляет 11 869 000 (Одиннадцать миллионов восемьсот шестьдесят девять тысяч) руб.

Согласно Федеральному Стандарту Оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В соответствии с заданием на оценку, результаты оценки должны быть выражены в виде конкретных стоимостных значений.

От исполнителя, согласно заданию, не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.

10. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Перечень документов, представленных Заказчиком:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах на объект от 19.09.2017 г. № 99/2017/28406603 на здание.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости по сведениям о характеристиках объекта от 18.09.2017 г. № 99/2017/28386602 на здание.
3. Свидетельство о государственной регистрации права от 01.06.2016 г. зарегистрировано № 62-62/016-62/016/002/2016-449/2 на здание.
4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах на объект от 19.09.2017 г. № 99/2017/28461851 на земельный участок.
5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости по сведениям о характеристиках объекта от 18.09.2017 г. № 99/2017/28403521 на земельный участок.
6. Свидетельство о государственной регистрации права от 01.06.2016 г. зарегистрировано № 62-62/016-62/016/002/2016-448/2 на земельный участок.
7. Справочная информация по объектам недвижимости с сайта Росреестр.

Перечень нормативных документов, методической литературы и прочих источников данных, используемых при оценке

1. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
6. Свод стандартов и правил (ССО РОО 2015) Российского общества оценщиков (РОО).
7. Гражданский кодекс РФ ч. 1, 2 ФЗ РФ №15 от 26.01.1996 г.
8. О внесении изменений в Гражданский кодекс РФ. №45-ФЗ от 16.04.2001 г. и О введении в действие части первой Гражданского кодекса РФ.
9. Оценка рыночной стоимости недвижимости (сер. «Оценочная деятельность») Учебное и практическое пособие Под общ. ред. В.Н.Зарубина, В.М.Рутгайзера. М., 1998года
10. Оценка недвижимости. Учебник. Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. Москва «Финансы и статистика», 2006 г.
11. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие. Е.Н. Иванова. Под ред.Федотовой М.А. , Москва, КНОРУС, 2007г.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Копии документов подтверждающих правомочность проведения оценки



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Маслова Светлана Ивановна
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 7500 № 829826, выдан 30.03.2001г.
УВД г. Озерска Челябинской обл.
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 30 » января 2008г., регистрационный № 003374

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 01 » февраля 2017 года.

Президент  С.А. Табакова

0023225 *



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

**№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 003374 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 003374 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- | | |
|--|---|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Маслова Светлана Ивановна
Паспортные данные: Сер. 7500 №829826 выдан УВД г. Озерска Челябинской обл. (код подразделения - 741-002) 30.03.2001 |
| 2. СОСТРАХОВЩИКИ: | 2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88 |
| 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности. |
| 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. |
| 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): | 5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. |
| 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: | 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность. |
| 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: | 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования. |
| 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ: | 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. |
| 9. ФРАНШИЗА: | 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена. |
| 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Бауманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. |

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Маслова Светлана Ивановна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «ИНГОССТРАХ»

От Состраховщика 1: _____
(Пачальник отдела страхования, лицензиата и профессиональных рисков Архангельской С.Ю. на основании обязанности № 5251412-3/16 от 18.11.2016 г. и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)





ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“Центральное Страховое Общество”

141006, Московская область, г. Мытищи, Шарاپовский пр-д, стр.7, оф.405, тел.: +7 495 249-4111, 8 800 555-4111, e-mail: info@sk-cso.ru, www.sk-cso.ru
 ИНН 7701249655 ОГРН 1025006173114 Лицензия ЦБ РФ С № 3517 50, П № 3517 50

У 0018331

ПОЛИС страхования ответственности оценщика		№	77700 ОО-00016447	
		Дата выдачи	01.06.2017 г.	
		Место выдачи	г. Мытищи	
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор обязательного страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 25.12.2013 г. (в редакции от «27» августа 2014 г.) (далее по тексту – «Правила»).				
СТРАХОВЩИК	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)			
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «ПиЭрДжи Консалтинг» (ООО «ПиЭрДжи Консалтинг»)			
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей (Третьих лиц), включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц), а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.			
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности			
СТРАХОВАЯ СУММА	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек.			
ФРАНШИЗА	нет			
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	3 500,00 (Три тысячи пятьсот) рублей 00 копеек			
Порядок уплаты страховой премии	Единовременно до 10.06.2017 г.			
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	с 0 1 0 6 2 0 1 7 по 3 1 0 5 2 0 1 8			
ПРИЛОЖЕНИЯ (являются неотъемлемой частью данного договора)	1. Правила страхования ответственности оценщиков от 25 декабря 2013 г. (в редакции от «27» августа 2014 г.) 2. Заявление на страхование			
Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений. Настоящим Страхователь дает согласие ООО «ЦСО» (141006, Московская область, г. Мытищи, Шараповский проезд, стр. 7) на обработку, в том числе автоматизированную, своих персональных данных, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, приложениях к нему в соответствии с требованиями части 4 статьи 8 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» на условиях, указанных в Правилах страхования и в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, приложениях к указанным документам. Согласие дается в целях надлежащего исполнения ООО «ЦСО» своих обязанностей и реализации прав. Согласие дается на осуществление любых действий (совокупности действий) с персональными данными, включая, но не ограничиваясь: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, передачу. Согласие выдано на срок заключения Договора страхования, увеличенный на 10 лет. Права и обязанности субъекта персональных данных мне известны и понятны.				
СТРАХОВЩИК ООО «ЦСО» Начальник управления андеррайтинга и методологии	СТРАХОВАТЕЛЬ ООО « ПиЭрДжи Консалтинг » Генеральный директор			
 / Новиков Р.С. /	 Иоффе В.В. /			
по Договорности № 2016-01-25 от «01» декабря 2016 г.	м.п. Устава			



Приложение 2. Рыночная информация

Земельные участки

Аналог №1

tyazan.cian.ru Продаю участок Рязанская область - база ЦИАН, объявление №163053566

Участок, 600 сот.
Рязанская область, Александрo-Невский район, Чернышевка деревня [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

3 000 000 Р или 28 803 Р в месяц
5 000 Р/сот.
[Следить за изменением цены](#)

+7 930 783-10-18
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

PRO
ID 13200373

Элитные виллы в Таиланде!!! Супер цены!!!
Элитные виллы в Русском поселке в Таиланде, большой выбор, по отличным ценам!!!
dom-dva.com

Проектная декларация на рекламируемом сайте
Яндекс Директ

Площадь: **600 сот.** Статус земли: **Земля промышленного назначения**

Земельный участок находится на расстоянии 520 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Чернышевка, Александрo-Невского района, Рязанской области. Назначение: земли промышленности и земли иного специального назначения. Разрешенное использование: для строительства комплекса придорожного сервиса.

Все лучшие объявления Вы можете посмотреть в офисе АН "Удачный выбор". Хотите купить новую квартиру,



Аналог №2

www.avito.ru Участок 1.2 га (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Рязанской области на Avito — Объявления на сайте Avito



★ Участок 1.2 га (промназначения)

№ 1217155143, размещено 21 января в 08:16 Ⓞ 675 (+1)

600 000 ₽

Купить в ипотеку



Показать телефон
8 920 XXX-XX-XX

Владимир
Продавец
На Avito с ноября 2012
Завершено 8 объявлений



3 объявления пользователя

Адрес
Рязанская область, Кораблино, Южная промзона



Кадастровый номер 62:06:001****.0** проверен

Площадь: 120 сот.

Адрес: Рязанская область, Кораблино, Южная промзона

Продается земельный участок в черте города Кораблино. Бывшая химбаза. На участке находится асфальтированный навес перекрытый бетонными плитами в отличном состоянии. Есть подъездные пути. Возможен торг

Продажа – пентхаус
Kempinski. Дорого
dubaipalace.ru



Элитные виллы в Таиланде!!!
Супер цены!!
dom-dva.com



Аналог №3

www.avito.ru Участок 2.4 га (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Рязанской области на Avito — Объявления на сайте Avito



★ Участок 2.4 га (промназначения)

№ 922855762, размещено 1 января в 23:09 648 (+1)

1 000 000 ₪

Купить в кредит



Показать телефон
в 903 XXX-XX-XX

Написать сообщение

андрей

Продавец

На Avito с марта 2012

Завершено 1 объявление



4 объявления пользователя

Адрес

Рязанская область, Захарово, ул Победы



Расстояние до города: 36 км; Площадь: 240 сот.

Адрес: Рязанская область, Захарово, ул Победы [Посмотреть карту](#)

Продается земля 2 .4 гектара. до города 36 км рядом трасса федерального значения. Годна для построек. вопросы по телефону. срочно торг. Реальному покупателю хорошая скидка!!!



«МИЭЛЬ»

Более 25 лет экспертизы
в недвижимости

[Узнать больше](#)



Пожаловаться



Продажа зданий

Аналог №1

ryazan.cian.ru Продам склад Рязанская область - база ЦИАН, объявление №169043802

21 янв, 22:31 6 просмотров, 0 за сегодня

Склад, 1 880 м²

Рязанская область, Захаровский район, Аляшево село На карте

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



5 фото



Площадь **1 880 м²** Этаж **1 из 1** Помещение **Свободно**

Продам складское помещение по адресу: Рязанская область, Захаровский район, село Аляшево. Хороший подъезд и асфальтированная дорога. Две входные группы. Есть электричество.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Состояние Типовой ремонт

5 000 000 Р

2 660 Р за м²

Следить за изменением цены

ID 13515406

+7 910 903-81-30

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



А вы хотели бы жить в элитном ЖК?

2 км от Кремля. 13 апартаментов с отделкой. Скачайте презентацию!

mossapart.com

Яндекс Директ



Аналог №2

ryazan.cian.ru Продаю помещение под производство Рязанская область - база ЦИАН, объявление №137691551

Недвижимость в Рязани > Коммерческая > Продажа помещений под производство в Рязанской области > Рязанский район > Тюшевское с/пос

25 янв, 09:39 • 204 просмотра, 0 за сегодня

Производство, 2 280 м²

Рязанская область Рязанский район. Тюшевское с/пос. Ульяновка деревня [На карте](#)

[В избранное](#)
[←](#)
[↻](#)
[↓](#)
[📄](#)
[⚠ Пожаловаться](#)



2 фото

Площадь	Этаж	Помещение
2 280 м ²	1 из 2	Свободно

Продается Консервный Завод по переработке морепродуктов и овощей, в двух километрах от г.Рязань по Михайловскому шоссе(М2) деревня Ульяновка. Двухэтажное здание, площадь здания 1398 кв.м + складские помещения 882 кв.м, площадь земельного участка 1,5 Га , здание и участок в собственности свидетельство, коммуникации подведены и подключены, хороший подъезд, в рязанской области нет аналогов этому производству, более трех лет в собственности, 17 млн.р.торг

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Состояние: Типовой ремонт

17 000 000 ₪

PRO
ID 465135

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



А вы хотели бы жить в элитном ЖК?
2 км от Кремля. 13 апартаментов с отделкой. Скачайте презентацию!
mossapart.com

Яндекс Директ

Аналог №3

ryazan.cian.ru Продаю помещение под производство Рязанская область - база ЦИАН, объявление №162443591

Визитное
Тюжловаться



5 фото

ЦИАН ID 143179

Площадь	Этаж	Помещение
2 800 м²	1 из 1	Свободно

Продается в г. Шацке, Рязанская область в центре города, на Федеральной трассе М-5 Урал (прямо на трассе)
 бывшая швейная фабрика:
 - земельный участок 4845 м2,
 - кирпичное здание-1510 м2,
 - кирпичное здание-1119 м2, здания соединены между собой крытым переходом
 - склад-93.8 м2
 - 2-х этажная подстанция 49,3 м2 (2 трансформатора мощностью по 400 КВа один работает второй резервный),
 - большая часть швейного оборудования (петельные, стягивающие, пуговичные, стачивающие, машинки производства Японии, ГДР, Италия, итальянские обметочные оверлоки, 12 игольная машина для зашпоров Японии, Оборудование б/у. Много швейной фурнитуры замки, пуговицы, нитки и тд. Раскройные ленточные машины.
 Стоимость 16 млн. рублей. Торг. Фабрика бывшая ОАО банкрот. Покупка возможна только через Договор купли-продажи.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Состояние	Типовой ремонт
Мощность кВт	800

16 000 000 Р

PRO

ID 143179

+7 985 225-74-62

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

А вы хотели бы жить в элитном ЖК?

2 км от Кремля. 13 апартаментов с отделкой. Скачайте презентацию!

mossapart.com

Яндекс Директ



Аренда зданий

Аналог №1

www.avito.ru Складское помещение, 3500 м² - купить, продать, сдать или снять в Рязанской области на Avito — Объявления на сайте Avito

★ Складское помещение, 3500 м²

№ 836623752, размещено 15 января в 16:14 ☎ 954 (+3)

140 000 ₪ в месяц

Залог 260 000 ₪



Показать телефон
в 915 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Ренат
Агентство
На Avito с сентября 2016



10 объявлений пользователя

Адрес
Рязанская область, Кораблино, ул
Текстильщиков, 12



Площадь: 3500 м²

Адрес: Рязанская область, Кораблино, ул Текстильщиков, 12

[Посмотреть карту](#)

Общая площадь – 3573,1 м2
Высота потолка 5 м.
Нагрузка на пол составляет от 2т/м2 до 7т/м2.
Электрические мощности от 1 до 5 МВт.
Центральное отопление.
Есть подключения водоснабжения и канализации.
Также предлагаемое помещение оборудовано кран-балками.

Нужна фирма в Литве? ▾ ×

PF prifinance.com



Виза в Россию. Приглашение
сейчас ▾ ×

ll centre.ru



Аналог №2

ryazan.cian.ru Сдаю помещение под производство Рязанская область - база ЦИАН, объявление №169256111



Производство, от 100 до 4 700 м²

Рязанская область, Спасский район, Троица село [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Печать](#) [Загрузить](#) [Пожаловаться](#)



12 фото



Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
от 100 до 4 700 м²	1 из 1	5 м	Свободно

Производственные площади комплекса с учетом складов и вспомогательных помещений составляют 4700 кв.м.

Все коммуникации. Своя трансформаторная подстанция на 630 кВт, артезианская скважина, система очистки сточных вод, система отопления с подключенным природным газом.

Удобный автомобильный подъезд. Рядом проходит железнодорожная ветка, есть ж/д тупик.

Участок площадью 8,7 Га. Форма участка прямоугольная. Территория огорожена бетонным забором. Асфальтирована.

от 4 000
до 188 000 руб./мес.

ID 13427329

+7 987 909-42-15

+7 927 025-04-04

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)



EN 19:30

Аналог №3

www.domofond.ru Склад в аренду — район Московский : Domofond.ru



140 000 РУБ.
Без комиссии

Склад в аренду
Промышленная 21, Московский, Рязань, Рязанская область
Московский

Включить автопоиск

В избранное



Связаться с владельцем

8 977 733-64-22

Складское помещение, 3500 м²

Общая площадь здания 36542м2.
Объект расположен на земельном участке площадью 36190 м2.
Здание разделено на производственные и офисные помещения.
Имеется 18 въездов и выездов, высотой 4,5м. и шириной 4м.
В производственных цехах имеются вспомогательные помещения: различные подсобные помещения, раздевалки, туалеты, мастерские.
Нагрузка на пол составляет от 2т/м2 до 10т/м2.
Электрические мощности от 5 МВт.
Есть подключения водоснабжения и канализация.
Непосредственная близость к газовой магистрали, точка подключения газоснабжения 15м.
Также предлагаемые помещения оборудованы мостовыми кранами грузоподъемностью от 5 т до 25т и кран-балками грузоподъемностью от 1т до 5т.
два пролета, общей площадью 6 336 кв. м. (2880 кв. М.+3456 кв.м).
1 пролет: 24 м. шириной, 120 м. длиной, высотой -10,8 м.
2 пролет: 24 м. шириной, 144 м. длиной, высотой -10,8 м

Создать заметку | Распечатать | Получать похожие | Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Земельные участки
Калужской обл.
miel-obninsk.ru



Яндекс Директ

Pro Speak

Новый метод изучения иностранных языков покоряет Россию!

Информация о предложении

Цена: 140 000 РУБ.
Цена за м²: 40 РУБ.
Цена за кв. метр в год: 480 РУБ.
Комиссия: нет

Тип объекта: Склад
Площадь: 3500 м²
Дата обновления объявления: 16/01/2018
Дата публикации объявления: 01/06/2016

Приложение 3. Фотографии объекта оценки



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.

Приложение 4. Копии документов, представленных Заказчиком

Информация, представленная на страницах с _____ по _____ верна

Должность _____

_____/_____
подпись / расшифровка

МП



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 01.06.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 16.05.2016

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный жилищный фонд", ИНН: 5042079594, ОГРН: 1055008002279

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 62:23:0030317:212

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения зданий консервного завода, общая площадь 52100 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Рязанская область, Чучковский район, с.Аладьино, ул.Заводская.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" июня 2016 года сделана запись регистрации № 62-62/016-62/016/002/2016-448/2

Государственный регистратор



Якушина С.А.

03.06.2016

Публичная кадастровая карта

(http://rosreestr.ru)

Участки ▾ 62:23:0030317:212 X Найти

Земельные участки ¹

1. **62:23:0030317:212** ⚠
 обл. Рязанская, р-н Чучковский, с. Аладыно, ул. Заводская

[План ЗУ → \(plan.html?id=62:23:30317:212&type=1\)](#) [План КК → \(plan.html?id=62:23:30317:212&type=2&parent=62:23:30317\)](#) [Поиск в границах объекта →](#)

Информация	
Услуги	
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	62:23:0030317:212
Кад. квартал:	62:23:0030317
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	обл. Рязанская, р-н Чучковский, с. Аладыно, ул. Заводская
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	2 878 525,00 руб.
Декларированная площадь:	350 000 кв. м
Разрешенное использование:	143001000000 Для размещения промышленных объектов
по документу:	для размещения зданий консервного завода
Дата постановления на ГКУ:	26.08.2009
Дата изменения сведений в ГИИ:	20.10.2015
Дата выгрузки сведений из ГИИ:	22.10.2015

ПИК © Росреестр 2010-2015

*Рекомендация: область № 62:23:0030317:212 кадастрового участка 6200
 Чучковский р-н: кадастр 391421 кв. м. кадастр 61000000000
 кадастр 61253000000*

2000м



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 01.06.2016
Документы-основания: • Договор купли-продажи от 16.05.2016
Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный жилищный фонд", ИНН: 5042079594, ОГРН: 1055008002279

Вид права: Собственность
Кадастровый (условный) номер: 62:23:0010211:688
Объект права: здание главного корпуса завода, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 7858,3 кв. м, инв.№ 3237, лит. А,А1,А2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Рязанская область, Чучковский район, с.Аладыно.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" июня 2016 года сделана запись регистрации № 62-62/016-62/016/002/2016-449/2

Государственный регистратор



Якушина С.А.

14.07.2016

Публичная кадастровая карта

Кадастровый номер, адрес, координаты:
 Пример «01-01-00904-12», «01-01-01», «Москва» или «35.760706, 37.617671»

Решивший поиск

Найдено 1 объект

1. 62-23-0010211-688
 Районный обл., Чувствской р-н, с.Альдино

Недвижимость ▾
Легенда

ОКС (данные): 62-23-0010211-688

Информация	Характеристика	Кто обслуживает?
Сборная этажность:	1	
Посредняя этажность:	Нет данных	
Материал стен:	Кирпичные	
Ввод в эксплуатацию:	1976 г.	
Завершение строительства:	1976 г.	

Избранное

4.01.499/1/16

© Росреестр, 2010-2016 | Система государственной кадастровой оценки | Система государственной регистрации недвижимости | Система государственного кадастра недвижимости | Система государственного кадастра недвижимости

Кадастровый номер, адрес, координаты:
 Выгребер «01:0-10104:12», «01:0-»,
 «Москва» мпн «66.755766, 37.017871»

[Расширенный поиск](#)

Найден 1 объект

- 62.23.0010211.088
 Рязанская обл., Чучеевский р-н,
 с.Алдино

Индикаторность

Панорама

ОКС (данные): 62.23.0010211.088

Информация	Характеристика	Его обслуживает?
Адрес:		Рязанская обл., Чучеевский р-н, с.Алдино
Декларированная площадь:		7 893.50 кв. м
Форма собственности:		частная
Кадастровая стоимость:		96 320 566.90 руб.
Квартал:		62.23.10211

Избранное

0 0.5 1 км

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

ФГИС ЕГРН

Дата 18.09.2017

№ 99/2017/28406603

На основании запроса от 18.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 18.09.2017 г., сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	62:23:0010211:688
	Адрес:	Рязанская обл., Чучковский р-н, с.Аладыно
2.	Зарегистрировано:	
2.1	правообладатель:	Открытое акционерное общество "Аладынское", ИНН: 6223000541
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	24.10.2003
	номер государственной регистрации права:	62-01/23-213/2003-311
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	02.12.2003, рег.№ 62-01/23-213/2003-311
2.2	правообладатель:	Сельскохозяйственный производственный кооператив "Садовод", ИНН: 6223001288
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	02.12.2003
	номер государственной регистрации права:	62-01/23-213/2003-453
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	14.06.2006, рег.№ 62-01/23-213/2003-453 Акт приема-передачи
2.3	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "Аладыно", ИНН: 6223001640
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	14.06.2006
	номер государственной регистрации права:	62-62-15/028/2006-187

	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	01.12.2011, рег.№ 62-62-15/028/2006-187 Договор купли-продажи
2.4	правообладатель:	Ефимов Борис Павлович
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	01.12.2011
	номер государственной регистрации права:	62-62-15/120/2011-188
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	23.01.2012, рег.№ 62-62-15/120/2011-188 Акт №1 приема-передачи недвижимого имущества к протоколу собрания участников ООО"СК"Русская корона" 02/11 от 16 декабря 2011 года
2.5	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "Страховая компания "Русская корона", ИНН: 7724017756
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	23.01.2012
	номер государственной регистрации права:	62-62-15/120/2011-311
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	12.10.2015, рег.№ 62-62/016-62/016/003/2015-586/1 Договор купли-продажи
2.6	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "Роскапиталстрой", ИНН: 6234129890
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	12.10.2015
	номер государственной регистрации права:	62-62/016-62/016/003/2015-586/2
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	01.06.2016, рег.№ 62-62/016-62/016/002/2016-449/1 Договор купли-продажи
2.7	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный жилищный фонд", ИНН: 5042079594
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	01.06.2016
	номер государственной регистрации права:	62-62/016-62/016/002/2016-449/2
	дата, номер и основание государственной	

	регистрации перехода (прекращения) права:	
3.	Получатель выписки:	СУСЕКИН ЕВГЕНИЙ ЮРЬЕВИЧ

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 18.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
18.09.2017 № 99/2017/28386602			
Кадастровый номер:		62:23:0010211:688	
Номер кадастрового квартала:	62:23:0010211		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.11.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 3237		
Адрес:	Рязанская обл., Чучковский р-н, с.Аладыно		
Площадь, м²:	7858,3		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	главный корпус завода		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1976		
Год завершения строительства:	1976		
Кадастровая стоимость, руб.:	96326569,9		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 18.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
18.09.2017 № 99/2017/28386602			
Кадастровый номер:		62:23:0010211:688	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют.		
Получатель выписки:	СУСЕКИН ЕВГЕНИЙ ЮРЬЕВИЧ		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____		
18.09.2017 № 99/2017/28386602		
Кадастровый номер:		62:23:0010211:688
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный жилищный фонд", ИНН: 5042079594
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 62-62/016-62/016/002/2016-449/2 от 01.06.2016
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М П

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФГИС ЕГРН

Дата 19.09.2017

№ 99/2017/28461851

На основании запроса от 18.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 19.09.2017 г., сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	62:23:0030317:212
	Адрес:	обл. Рязанская, р-н Чучковский, с. Аладьино, ул. Заводская
2.	Зарегистрировано:	
2.1	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "Аладьино", ИНН: 6223001640
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	09.02.2010
	номер государственной регистрации права:	62-62-15/081/2010-113
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	01.12.2011, рег.№ 62-62-15/081/2010-113 Договор купли-продажи
2.2	правообладатель:	Ефимов Борис Павлович
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	01.12.2011
	номер государственной регистрации права:	62-62-15/120/2011-187
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	23.01.2012, рег.№ 62-62-15/120/2011-187 Акт №3 приема-передачи недвижимого имущества к протоколу собрания участников ООО"СК"Русская корона" 02/11 от 16 декабря 2011 года
2.3	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "Страховая компания "Русская корона", ИНН: 7724017756
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	23.01.2012
	номер государственной регистрации права:	62-62-15/120/2011-312

дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	12.10.2015, рег.№ 62-62/016-62/016/003/2015-585/1 Договор купли-продажи
2.4 правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "Роскапиталстрой", ИНН: 6234129890
вид зарегистрированного права; доли в праве:	Собственность
дата государственной регистрации права:	12.10.2015
номер государственной регистрации права:	62-62/016-62/016/003/2015-585/2
дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	01.06.2016, рег.№ 62-62/016-62/016/002/2016-448/1 Договор купли-продажи
2.5 правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный жилищный фонд", ИНН: 5042079594
вид зарегистрированного права; доли в праве:	Собственность
дата государственной регистрации права:	01.06.2016
номер государственной регистрации права:	62-62/016-62/016/002/2016-448/2
дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
3. Получатель выписки:	СУСЕКИН ЕВГЕНИЙ ЮРЬЕВИЧ

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор (полное наименование должности) _____ (подпись, М.П.) _____ ФГИС ЕГРН (наименование, функция)

ФГИС ЕГРН
полное наименование органа регистрации прав

Листов 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.09.2017 г., рассмотренного на рассмотрение 18.09.2017 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>свидетельство о праве собственности</small>			
Лист №	Листов в	Всего листов в	Всего листов выписки:
18.09.2017 № 09/2017/28403521	1	1	1
Кадастровый номер	62-28-0090317-212		
Номер кадастрового координата	62-23-0810317		
Дата присвоения кадастрового номера	21.12.1993		
Наименование государственной услуги	данные отсутствуют		
Адрес:	установка относительно ориентира, расположенного в границах участка Почтовый адрес ориентира: обл. Челябинск, р-н Чекинский, с. Алдаино, ул. Заводская		
Площадь:	52100 кв. м 367 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.	2878525		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости	данные отсутствуют		
Сведения об описании объекта недвижимости в составе предприятия или иного юридического лица			
Государственный регистратор (полное наименование должности)	_____ (подпись, М.П.) _____	ФГИС ЕГРН	_____ (наименование, функция)

страница 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		код объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов
18.09.2017	№ 09/2017/28403521		
Кадастровый номер:		62:23:003017:212	
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	для размещения зданий консервного завода		
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок залоговые или иными образом обременены в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, второй зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

страница 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		код объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов
18.09.2017	№ 09/2017/28403521		
Кадастровый номер:		62:23:003017:212	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о признании в (или) заключении договора, предусматривающего предоставление в собственность с земельным завещательным отказом земельным участком государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома, жилого дома, предназначенного для использования в качестве дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы из оснований раздела об объекте недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора в неопределенной границе земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "законченные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.		
Получатель выписки:	СУСВИН ЕВГЕНИЙ ЮРЬЕВИЧ		
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		код объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 1	Всего разделов
18.09.2017	№ 09/2017/2440351		
Кадастровый номер:		62:23:003017:212	
- Правообладатель (правообладатели):	1, 1	Обязательство с ограниченной ответственностью "Ипотечный жилищный фонд", ИНН 5043079104	
- Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2, 1	Собственность, № 62-82/016-82/016/002/2016-448/2 от 01.06.2016	
- Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
- Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют		
- Заключены и судимым порядке иные требования:	данные отсутствуют		
- Сведения о наличии в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
- Сведения о наличии решения об отплате объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
- Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
- Претензии и споры о незначительном посягании, но не рассматриваемых в силу процедуры государственной регистрации права (подозода, прекращение права), отягчающая права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
- Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, ограничивающее права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
- Сведения о невозможности государственной регистрации ареста, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Финансовое обеспечение земельного участка

Земельный участок				
<small>№№ объектов недвижимости</small>				
Лист №	Риски 3.2	Ноле (лист) риска 3.2:	Всего рисков:	Листов листов рисков:
18.09.2017	№ 99/2017/28403521			
Кадастровый номер:		62:23:0030317:212		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №:				
Номер точки	Координаты		Отсутствие застройки на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	402145.84	2263171.64	данные отсутствуют	0.3
2	402630.71	2263221.35	данные отсутствуют	0.3
3	402660	2263272.48	данные отсутствуют	0.3
4	402614.53	2263361.38	данные отсутствуют	0.3
5	402470.65	2262978.63	данные отсутствуют	0.3
6	402625.22	2262997.92	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор				ФГИС ЕПРН
наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
МП				

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
<small>№№ объектов недвижимости</small>		
Лист №	Риски 4.1	Ноле (лист) риска 4.1:
18.09.2017	№ 99/2017/28403521	
Кадастровый номер:		62:23:0030317:212
Участый номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничений в использовании или ограничение права на объект недвижимости или аббревиатура объекта недвижимости
1	2	3
1	2247	Ограничение права на земельный участок, предусмотренное статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 62.00.3.115. Документы поступившие в порядке информационного взаимодействия № 23-4.01.88 от 23.05.2016
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН
наименование должности		подпись
МП		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Лист 4.2

Земельный участок				
<small>Объект недвижимости</small>				
Лист №	Листов 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов
18.09.2017 №	99/2017/28403521			Всего листов выписки
Кадастровый номер			62:23-0030317:212	
Сведения о характеристиках границ части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: СК административного округа				
Зона №:				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	407745.84	2263171.64	данные отсутствуют	0.3
7	407707.92	2263088.76	данные отсутствуют	
7	407707.92	2263088.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	402710.87	2263062.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	402751	2263155.62	данные отсутствуют	0.1
10	407743.64	2263172.65	данные отсутствуют	0.1
11	402675.93	2263030.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	402675.93	2263030.08	данные отсутствуют	0.1
12	402677.89	2263026.21	данные отсутствуют	0.1
13	402627.4	2262847.58	данные отсутствуют	0.1
14	402673.31	2263051.51	данные отсутствуют	0.1
15	402691.31	2263052.42	данные отсутствуют	0.1
16	402681.26	2263030.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	402626.37	2262910.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	402626.37	2262910.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	402615.14	2262914.95	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	
			М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Лист 4.2

Земельный участок				
<small>Объект недвижимости</small>				
Лист №	Листов 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов
18.09.2017 №	99/2017/28403521			Всего листов выписки
Кадастровый номер			62:23-0030317:212	
Сведения о характеристиках границ части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: СК административного округа				
Зона №:				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
19	402613.09	2262913.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	402592.66	2262922.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	402602.19	2262931.08	данные отсутствуют	0.1
22	402607.99	2262934.71	данные отсутствуют	0.1
23	402612.36	2262936.29	данные отсутствуют	0.1
24	402616.99	2262935.85	данные отсутствуют	0.1
25	402625.3	2262929.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	
			М.П.	

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
← Вернуться к результатам поиска 🔍 Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	62:23:0030317:212
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	26.08.2009
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения промышленных объектов
Площадь:	52100
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	2878525
Дата определения стоимости:	01.01.2013
Дата внесения стоимости:	01.01.2014
Дата утверждения стоимости:	01.01.2014
Адрес (местоположение):	обл. Рязанская, р-н Чучковский, с. Аладьино, ул. Заводская
Дата обновления информации:	07.06.2016
Форма собственности:	Частная
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 62-62/016-62/016/002/2016-448/2 от 01.06.2016 (Собственность)	
▼ Особые отметки	
Сведения об использовании земель имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с видом использования земель [для размещения зданий консервного завода].	

Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	62:23:0010211:688
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	15.11.2011
Площадь ОКС'а:	7858,3
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	96326569,9
Дата внесения стоимости:	07.11.2015
Дата утверждения стоимости:	24.10.2015
Дата определения стоимости:	01.01.2015
Адрес (местоположение):	Рязанская обл., Чучковский р-н, с.Аладьино
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, главный корпус завода)
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1976
(ОКС) Завершение строительства:	1976
Дата обновления информации:	27.12.2017
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	3237
Форма собственности:	Частная
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 62-62/016-62/016/002/2016-449/2 от 01.06.2016 (Собственность)	
▼ Особые отметки	
Сведения об этажности здания имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с этажностью [2].	
> Найти объект на публичной кадастровой карте > Сформировать запрос	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	