



Национальная коллегия специалистов оценщиков

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ

**Соколов Сергей Николаевич**

---

460021, г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а, офис 601  
тел.: (3532) 60-01-58, 99-12-54, e-mail: [expert-ogs@yandex.ru](mailto:expert-ogs@yandex.ru)

## **ОТЧЕТ № 15/2015**

**об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего  
ООО «Национальная водная компания», расположенного по адресу:  
Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Нахимова, 35, в рамках процедуры  
конкурсного производства.**



**ЗАКАЗЧИК**

**ООО «Национальная водная компания»**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ**

**ИП С.Н.Соколов**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 10 августа 2015г.**

10 августа 2015 года

Конкурсному управляющему  
ООО «Национальная водная компания»  
Г-ну А.Н.Цуканову

Уважаемый Александр Николаевич!

Согласно Договору оказания оценочных услуг от 15 июля 2015г. № 13/2015, проведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, являющихся собственностью ООО «Национальная водная компания» и расположенных по адресу: Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Нахимова, 35, для целей реализации в рамках процедуры конкурсного производства.

Результат проведенной оценки представлен в виде настоящего Отчета.

Оценка объектов проведена по состоянию на 15 июля 2015 года.

Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены за период с 15 июля 2015 года по 10 августа 2015 года.

Проведенные исследования, анализ и расчеты позволяют сделать следующий вывод: по нашему мнению, по состоянию на 15 июля 2015 г. рыночная стоимость оцениваемых объектов составляет:

**113 489 000 (СТО ТРИНАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ ЧЕТЫРЕСТА ВОСЕМЬДЕСЯТ ДЕВЯТЬ ТЫСЯЧ) рублей без учета НДС**

а именно:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Цех по производству безалкогольных напитков, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 6443 кв.м., инв.№ п-91-3, лит.В, адрес объекта: Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Нахимова, 35.	87 318 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности с размещением цеха по производству безалкогольных напитков, литер В, общая площадь 13665кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Нахимова, на земельном участке расположены здания-цех по производству безалкогольных напитков №35.	19 376 000
3	Здание теплопункта, назначение нежилое, 1-этажное, общая площадь 230,9 кв.м., инв.№ П-91-2/В, лит.В, адрес объекта: Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Нахимова, 35.	4 941 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности с размещением теплопункта, общая площадь 880кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Нахимова, на земельном участке расположено здание теплопункта №35.	1 854 000
<b>ИТОГО:</b>		<b>113 489 000</b>

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

Оценщики не проводили, как часть этой работы, аудиторскую или иную проверку предоставленной ему информации, используемой в настоящем отчете, поэтому не несет ответственности за достоверность данной информации.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3 и ФСО № 7, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные соответственно Приказом Министерства экономического развития

и торговли РФ № 256 от 20.07.2007г., № 255 от 20.07.2007г., № 254 от 20.07.2007г. и № 611 от 25.09.2014г.

Необходимую информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

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

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей организации.

С уважением,  
Соколов С.Н.

---

**ОГЛАВЛЕНИЕ:**

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ.....	6
3	ЗАЯВЛЕНИЯ (ДЕКЛАРАЦИЯ) ОЦЕНЩИКА.....	7
4	ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	7
5	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	8
6	ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ ПРОЦЕДУРЫ КОНКУРСНОГО ПРОИЗВОДСТВА.....	10
7	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	12
8	ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.....	12
9	СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ.....	12
10	АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ .....	14
11	АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	16
12	ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	18
13	АНАЛИЗ ТРЕБОВАНИЯ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ.....	19
14	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	19
15	АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И ОПТИМАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ.....	23
16	МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ.ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА.....	25
17	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	32
18	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	43
19	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	49
20	СВЕДЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	55
21	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	59
22	СВЕДЕНИЯ О СПЕЦИАЛИСТАХ, ПРИНИМАВШИХ УЧАСТИЕ В ДАННОЙ РАБОТЕ.....	59
23	СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ.....	60

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<b>Наименование объектов оценки</b>	<p>1) Цех по производству безалкогольных напитков, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 6443 кв.м., инв.№ п-91-3, лит.В, адрес объекта: Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Нахимова, 35.</p> <p>2) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности с размещением цеха по производству безалкогольных напитков, литер В, общая площадь 13665кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Нахимова, на земельном участке расположены здания-цех по производству безалкогольных напитков №35.</p> <p>3) Здание теплопункта, назначение нежилое, 1-этажное, общая площадь 230,9 кв.м., инв.№ П-91-2/В, лит.В, адрес объекта: Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Нахимова, 35.</p> <p>4) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности с размещением теплопункта, общая площадь 880кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Нахимова, на земельном участке расположено здание теплопункта №35.</p>
<b>Местоположение объектов оценки</b>	Оренбургская обл., г.Оренбург, ул.Нахимова, 35
<b>Наилучшее использование земельных участков как свободных</b>	Строительство объектов производственного назначения
<b>Наилучшее использование земельных участков с имеющимися улучшениями</b>	Строительство объектов производственного назначения
<b>Балансовая стоимость</b>	40 913 032,97 руб.
Цех по производству безалкогольных напитков, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 6443 кв.м., инв.№ п-91-3, лит.В, адрес объекта: Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Нахимова, 35.	37 077 809,74 руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности с размещением цеха по производству безалкогольных напитков, литер В, общая площадь 13665кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Нахимова, на земельном участке расположены здания-цех по производству безалкогольных напитков №35	1 762 373,8 руб.
Здание теплопункта, назначение нежилое, 1-этажное, общая площадь 230,9 кв.м., инв.№ П-91-2/В, лит.В, адрес объекта: Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Нахимова, 35.	972 849,43 руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий,	1 100 000 руб.

строений, сооружений промышленности с размещением теплопункта, общая площадь 880 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Нахимова, на земельном участке расположено здание теплопункта №35.	
<b>Стоимость по затратному подходу</b>	4 941 39 руб. (без НДС) применялся выборочно
<b>Стоимость по сравнительному подходу</b>	108 363 130 руб. (без НДС) применялся выборочно
<b>Стоимость по доходному подходу</b>	85 277 878 руб. (без НДС) применялся выборочно
<b>Рыночная стоимость</b>	113 489 000 руб. (без НДС)

## 2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

<b>Цель оценки:</b>	Определение рыночной стоимости объектов оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки:</b>	Реализация объектов оценки в рамках процедуры конкурсного производства
<b>Дата оценки:</b>	15 июля 2015 года
<b>Дата осмотра:</b>	15 июля 2015 года
<b>Дата составления отчета:</b>	10 августа 2015 года
<b>Оцениваемые права:</b>	Полное право собственности
<b>Правообладатель объектов оценки:</b>	ООО «Национальная водная компания» ИНН 5610096542 , ОГРН 1065610073792 присвоен 21 августа 2006 года. адрес места нахождения: 460055, г Оренбург, ул. Нахимова д 35.
<b>Форма отчета:</b>	Развернутый письменный отчет
<b>График проведения оценки:</b>	С 15 июля 2015 г. по 10 августа 2015 г.
<b>Используемые стандарты оценки:</b>	Работа выполнена в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98г. и Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3 и ФСО № 7, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные соответственно Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 256 от 20.07.2007г., № 255 от 20.07.2007г., № 254 от 20.07.2007г. и № 611 от 25.09.2014г.
<b>Сведения о Заказчике</b>	ООО «Национальная водная компания», в лице конкурсного управляющего Цуканова А.Н., действующего на основании Решения Арбитражного суда Оренбургской области по делу №А47-572/2015 от 15.04.2015г. Адрес: 460055, г. Оренбург, ул. Нахимова, д. 35 ИНН 5610096542 ОГРН 1065610073792 присвоен 21 августа 2006 года.
<b>Сведения об Оценщике</b>	Индивидуальный предприниматель Соколов С.Н. Юридический адрес: 460001 г. Оренбург, ул. Кима, д.6/1, кв.36. Фактический: 460021 г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а к. 601. ОГРНИП 314565811200367, присвоен 22 апреля 2014г., ИНН 560901690016 Свидетельство № 01065 от 09.01.2008г. о том, что Соколов С.Н. является членом НП «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков».

	<p>Страховой полис: Гражданская (профессиональная) ответственность Соколова С.Н. застрахована ООО «Росгосстрах», договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщиков № 02-03/6-ОТВ от 30.12.2014г. сроком до 09.01.2016г.</p> <p>Свидетельство №032/15 от 30 апреля 2014г. об аккредитации в НП СОАУ «Меркурий» с правом оказания оценочных услуг сроком до 30 апреля 2017г.</p> <p>Стаж работы 12 лет.</p>
--	---

### **3. ЗАЯВЛЕНИЯ (ДЕКЛАРАЦИЯ) ОЦЕНЩИКА**

Подписавшие данный отчет оценщики (далее: Оценщики) настоящим удостоверяют, что в соответствие с имеющимися у них данными:

1. факты, представленные в отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте оценщика (оценщиков);
2. проведенный анализ и сделанные заключения ограничены только изложенными допущениями и ограничивающими условиями;
3. оценщик (оценщики), а также оценочная фирма или ее сотрудники не имели настоящего или будущего интереса в оцениваемом имуществе;
4. вознаграждение оценщика (оценщиков), равно как и фирмы – исполнителя договора на оценку, исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки;
5. оценка была проведена в соответствии с Кодексом этики, Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г., действующим законодательством, федеральными стандартами оценки и стандартами правилами некоммерческого партнёрства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», со Сводом стандартов оценки 2010 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2010);
6. образование подписавших отчет оценщиков соответствует действующим на дату составления отчета требованиям;
7. оценщик (оценщики) имеет опыт оценки аналогичного имущества;
8. никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

### **4. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ**

1. Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный отчёт (далее – «Отчёт»), имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.
2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме, оговоренных в Отчете.
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
5. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
6. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

7. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

8. Отчет об оценке действителен в течение 6 месяцев с даты составления отчета.

9. Оценщик не учитывает влияние залоговых обязательств по следующим причинам:

- сложившаяся практика оценки объектов, находящихся в залоге, не предусматривает учет кредитных обязательств в стоимости объекта оценки.

- заемщиком и залогодателем могут выступать разные лица, и привязка кредитных обязательств к стоимости объекта будет носить условный характер.

- кредитные учреждения, как правило, рассматривают стоимость объекта без учета обязательств как раз с целью определения возможного объема (или его изменения) кредитных обязательств.

## **5. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденными Приказом Минэкономразвития России № 256 от 20.07.2007г. применяются следующие термины и определения:

1. Объекты оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

2. При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

3. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

5. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

6. Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

7. При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

8. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

9. При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

10. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

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

12. Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

13. 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.

В соответствии с ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 №255 при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

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

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

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

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

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

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

При определении инвестиционной стоимости 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.

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

При определении кадастровой стоимости 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.

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса к *недвижимому имуществу* относится - 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.

## **6. ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ ПРОЦЕДУРЫ КОНКУРСНОГО ПРОИЗВОДСТВА**

В практической деятельности оценщика встречаются работы для различных целей. Одной из таких целей является оценка активов предприятия в ходе конкурсного производства.

При осуществлении данных работ оценщик должен учитывать, что необходимость оценки в данном случае предусмотрена Федеральным законом от 26 октября 2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве) и обусловлена требованием конкурсных кредиторов с размером требований более 2% от всей суммы требований кредиторов. Там же отражена специфика оценки для данной цели, которую требует от оценщика арбитражный управляющий. Указание на необходимость проведения оценки содержится в положениях статьи 130 Закона: «оценка имущества должника проводится независимым оценщиком...». Вместе с тем ст. 139 Закона «О банкротстве» предписывает оценщику определять начальную цену имущества для торгов: «Начальная цена продажи выставяемого на торги имущества должника определяется независимым оценщиком». Очевидно, она должна определяться на основании адекватной в данных условиях стоимости имущества, о которой пойдет речь далее. Объектом оценки в рамках конкурсного производства выступает конкурсная масса. Конкурсная масса – это имущество должника, предназначенное для соразмерного удовлетворения требований кредиторов. Данное понятие включает «все имущество должника, имеющееся на момент открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства».

Особенности оценки конкурсной массы определяются целым рядом факторов, в числе которых:

- ограниченный срок продажи;
- вынужденный характер продажи;
- четко регламентированный порядок продажи;
- продажа большей части имущества на торгах;
- низкое качество маркетинга;
- продажа по частям.

При этом каждая особенность характеризуется своей ценообразующей составляющей и требует детального рассмотрения как сама по себе, так и в разрезе влияния на вид и величину стоимости объектов оценки.

Таким образом, под целью оценки следует понимать определение начальной цены продажи на торгах имущества, которое подлежит такой продаже. При этом начальная цена, очевидно, устанавливается в соответствии с адекватной стоимостью такого имущества. Под адекватной стоимостью следует понимать вид стоимости, соответствующий условиям продажи каждого отдельно взятого объекта оценки и адекватной, таким образом, цели оценки – продаже объекта в

рамках конкурсного производства. В качестве адекватной стоимости могут выступать следующие виды: рыночная, ликвидационная, утилизационная стоимость и др.

Согласно действующему Закону о банкротстве, конкурсное производство вводится на срок до шести месяцев. Срок конкурсного производства может продлеваться по ходатайству лица, участвующего в деле, не более чем на шесть месяцев. По истечении установленного годовичного срока конкурсное производство может быть продлено судом лишь в исключительных случаях. Помимо собственно продажи имущества, нужно время для его инвентаризации и оценки, одобрения комитетом (собранием) кредиторов порядка его продажи, а также расчетов с кредиторами и завершения конкурсного производства. И это не считая исполнения управляющим всех прочих обязанностей и прав, возложенных на него Законом о банкротстве. Таким образом, представляется, что максимальный срок, в течение которого может осуществляться продажа активов, составляет порядка не более 3х-4х месяцев.

Необходимость удовлетворения требований конкурсных и других кредиторов влечет за собой необходимость продажи имущества должника как способ получения средств для этой цели. Фактор вынужденности продажи обуславливает сокращение периода экспозиции объекта и фактически очень тесно связан с ним. Согласно сложившемуся мнению, оценить воздействие вынужденного характера продажи как такового на цену объекта невозможно. Однако можно быть уверенным, что такое воздействие присутствует, и попытаться оценить его экспертно.

Кроме того, фактор вынужденности продажи вполне «освязаемо» может проявиться в необходимости продажи активов в условиях неблагоприятной конъюнктуры рынка.

В большинстве случаев продажа активов несостоятельного предприятия осуществляется без должного маркетинга, особенно в части рекламы. По Закону, конкурсный управляющий может ограничиться одним объявлением о торгах в «Российской газете» и одним – в местном печатном органе по месту нахождения должника. Представляется, что в большинстве случаев он и не предпринимает никаких дополнительных шагов. Для отдельных видов имущества подобная реклама может быть достаточной, в то время как для других (например, крупных и средних объектов недвижимости) – явно недостаточна.

Недостаточный маркетинг объектов приводит к снижению их стоимости.

В отдельных случаях совокупная ценность отдельных частей имущественного комплекса оказывается ниже, чем стоимость комплекса в его единстве. Кроме того, ценность отдельных частей в отрыве от общего комплекса может оказаться несоразмерно мала по сравнению с ценностью этих же частей в составе комплекса. Например, стоимость отдельной единицы оборудования из уникальной производственной линии, рассматриваемой самостоятельно, очень мала по сравнению с ее стоимостью в составе такой линии. Данный аспект необходимо учитывать при определении скидки на вынужденность продажи в случае ее применения.

«Специализированная собственность, собственность специального назначения или специальной конструкции – собственность, которая в силу своей специфики обладает полезностью, ограниченной конкретным видом ее использования или конкретными пользователями...» Если требуется оценка специализированных активов как отдельно взятых, то, поскольку реализация их маловероятна, для таких активов необходимо определять утилизационную стоимость.

Отдельного рассмотрения заслуживает вопрос установления начальной стоимости реализации имущества на торгах в соотношении с его адекватной стоимостью. Данная тема в рамках оценочной деятельности практически не изучена.

При этом для ликвидного и инвестиционно привлекательного имущества также предлагается использовать ликвидационную стоимость, поскольку «привлекательные объекты, выставляемые на аукцион по низким ценам, имеют больше шансов привлечь внимание большого количества покупателей; именно в этом случае есть все основания ожидать ажиотажа во время торгов» и достичь, таким образом, главной цели аукциона – продажи имущества по цене, максимально близкой к рыночной стоимости. Однако, безусловно, проблема определения начальной цены имущества для реализации на торгах требует дальнейшего изучения и проработки.

*Источники:*

1. Федеральный Закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный закон от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

3. Комментарий к Федеральному закону «О несостоятельности (банкротстве)» / Под ред. В.В. Залесского. М.: Изд-во г-на Тихомирова М.Ю., 2003 г.
4. Козырь Ю.В. Оценка ликвидационной стоимости // Вопросы оценки. 2000 г. № 4.
5. Федеральный закон от 8 августа 2001 г. № 128-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности».
6. СТО РОО 20-03-96. Базы оценки, отличные от рыночной стоимости. М.: Российское общество оценщиков, 1997 г.
7. Международные стандарты оценки: Шестое издание. 2003 (МСО 2003). М.: Российское общество оценщиков, 2004 г.
8. Огаджанян А.Б. Ликвидационная стоимость и начальная цена продажи имущества с аукциона.

## **7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. №256 об утверждении федерального стандарта оценки деятельности «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1) проведение оценки включает следующие этапы:

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

## **8. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ**

Определение рыночной стоимости построено на предпосылке, что имущество реализуется на рынке при соблюдении определенных условий, перечисленных выше. В результате сделки купли-продажи от покупателя к продавцу переходит набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.

При проведении данной оценки перед нами стояла задача определения рыночной стоимости полного права собственности на объекты оценки.

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

Право аренды представляет собой возможность получить имущество в срочное, возмездное владение и пользование, основанное на договоре аренды.

## **9. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ**

Социально-экономическое развитие Оренбургской области за 2014 год характеризовалось положительной динамикой по основным макроэкономическим показателям. Деятельность администрации области была направлена на решение приоритетных вопросов местного значения, обеспечение устойчивого роста всех сфер экономики города, создание эффективного диалога бизнеса и власти, повышения благосостояния и качества жизни жителей. Среди 43 муниципальных образований Оренбургской области по результатам ежегодного мониторинга социально-экономического развития территорий Оренбургской области город Оренбург третий раз подряд занял I место по всем макроэкономическим показателям.

Поддержка субъектов малого и среднего предпринимательства осуществлялась в соответствии с муниципальной программой «О развитии малого и среднего предпринимательства в городе Оренбурге на 2012-2014 годы». На предприятиях отмечался рост производственных показателей, введено новое технологическое оборудование, освоены новые производства, расширен ассортимент продукции, увеличилось количество рабочих мест и наблюдался рост заработной платы. На поддержку предпринимательства города Оренбурга в 2014 году из бюджета города Оренбурга выделены средства в размере 15,0 млн. руб., из областного бюджета 3,5 млн. руб. Сумма субсидий, перечисленных предприятиям за 2014 год, составила 16,7 млн. руб.

#### *Строительство*

Сдано в эксплуатацию 3 462 квартир общей площадью 254,5 тыс.кв.м., что составляет 111,6% к 2013 году, в том числе населением за счет собственных и привлеченных средств - 86,0 тыс.кв.м. (в 2,3 раза больше 2013 года). Основная часть строительства социально значимых объектов и объектов жилищно-коммунального хозяйства осуществляется за счет средств бюджетов всех уровней. В 2014 году финансирование из бюджета города и областного бюджета составило 1 129,9 млн. руб. (136% от лимита 2013 года), в т.ч. из областного бюджета 788,5 млн. руб.

В соответствии с правилами предоставления субсидий областного бюджета подписаны соглашения между Правительством Оренбургской области и администрацией города Оренбурга о предоставлении субсидий на софинансирование капитального ремонта и ремонта автомобильных дорог общего пользования населенных пунктов на сумму 181,6 млн.руб., капитального ремонта и ремонта дворовых территорий многоквартирных домов, проездов к дворовым территориям многоквартирных домов в границах населенных пунктов на сумму 112,1 млн. руб., строительства социальных объектов на сумму 150,7 млн. руб.

#### *Агропромышленный комплекс*

В ведении землепользователей, занимающихся сельскохозяйственным производством, находится 70,6 тыс. га сельскохозяйственных угодий, из них 53,5 тыс. га пашни. Неблагоприятный температурный режим в период роста и формирования урожая не позволили получить планируемую продуктивность сельскохозяйственных культур. В результате аномальных погодных условий в июне-июле погибли зерновые культуры на площади 9,2 тыс. га или 26% от посевной площади. В 2014 году убрано зерновых 12,3 тыс. т (145% к 2013 году) на площади 26,2 тыс. га при урожайности 4,7 ц/га, картофеля 7,8 тыс. т (122%) на площади 393 га при урожайности 266 ц/га, овощей 22,8 тыс. т (в 2,2 раза) на площади 545 га при урожайности 419 ц/га.

#### *Потребительский рынок*

За 2014 год открыто 32 предприятия торговли, в т. ч. 20 продовольственных сетевых магазинов, 9 - непродовольственных (специализированных), 3 - смешанных. Предоставлено 325 рабочих мест. На 01.01.2015 количество предприятий торговли составило 2 043 объекта (101,6% к 2013 году). Продолжается укрупнение предприятий и совершенствование форм обслуживания. Покупательский спрос смещается в сторону стационарной розничной сети.

Сфера общественного питания развивается высокими темпами. За 2014 год оборот общественного питания составил 10,82 млрд. руб. (106,7 % к 2013 году). На территории города размещено 9542 торговых мест. Общая площадь, занятая под размещение рынков и торговых объектов рыночного формата города, составляет 545,78 тыс. кв.м. (120,5%)

#### *Экология*

По данным «Оренбургского областного центра по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды» экологическая обстановка в городе Оренбурге характеризовалась как «относительно спокойная».

Уровень загрязнения атмосферы не превысил средние значения по России. Отмечается снижение значений комплексного индекса загрязнения атмосферного воздуха по сравнению с 2013 годом на 17%. Основными источниками загрязнения атмосферы являлись предприятия

газоперерабатывающего комплекса, нефтепереработки, машиностроения, теплоэнергетики, автомобильный и железнодорожный транспорт.

#### *Муниципальные финансы*

В бюджет города Оренбурга за 2014 год поступило 11 177,6 млн. руб., доходы бюджета исполнены на 102,9% к годовым назначениям. В общей сумме доходов налоговые доходы составили 4 379,3 млн. руб., неналоговые доходы - 853,3 млн.руб., безвозмездные поступления - 5 944,9 млн. руб. За счет увеличения поступлений налога на доходы физических лиц, земельного налога, налога на имущество физических лиц и государственной пошлины налоговые доходы увеличились на 202,8 млн. руб. по сравнению с 2013 годом и составили 102,9% к годовым назначениям. Расходная часть бюджета города исполнена на 96,6% к годовым назначениям в сумме 11 028,1 млн. руб. Основной объем средств бюджета в сумме 8 079,7 млн. руб. или 73% направлен на финансирование социальной сферы.

Источник [http://www.orenburg.ru/official/socio\\_economic\\_development](http://www.orenburg.ru/official/socio_economic_development)

## **10. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ**

На сегодняшний день на рынке недвижимости Оренбургской области достаточно развиты такие сегменты как: коммерческая недвижимость (офисная, торговая, производственная, складская, развлекательная) и жилая недвижимость. Наибольшую долю на рынке продаж (предложения) составляет рынок жилья. На втором месте – коммерческая недвижимость. Что касается рынка аренды, также лидирующую позицию занимает жилая недвижимость, на втором – офисная недвижимость, на третьем – торговая. В целом, структура рынка относительно постоянна и со временем изменяется незначительно.

Оренбургская область – это регион с развитой металлургической промышленностью и машиностроением, один из лидеров в списке нефтегазодобывающих областей России. Это регион, привлекающий и трудовые ресурсы, и участников рынка жилой и коммерческой недвижимости.

Основные объемы продажи квартир на рынке недвижимости Оренбургской области приходится на относительно крупные города – областной центр Оренбург, а также Орск, Новотроицк и нефтяную столицу Оренбуржья – город Бузлук. В городах области представлен широкий спектр жилой недвижимости – от квартир в коттеджах и двухквартирных домах в рабочих поселках до современных новостроек. Основным объемом вторичного рынка жилья Оренбургской области составляют квартиры в типовых домах советского периода постройки.

Оренбургская область – это аграрная территория, на которой расположены тысячи деревень и сел, фермерские и крестьянские хозяйства, а также крупные сельскохозяйственные предприятия. В аграрных районах Оренбуржья можно купить и крестьянский дом, и дачу, и коттедж, и участок для строительства дома, организации фермерского хозяйства или родового поместья.

Высокая активность рынка коммерческой недвижимости Оренбургской области предопределена многоукладной экономикой, имеющей и промышленный, и сельскохозяйственный, и сырьевой сектор. В области востребованы все типы объектов – от земельных участков и зданий сельскохозяйственного назначения до промышленных цехов и помещений в офисных и торговых комплексах.

#### *Коммерческая недвижимость.*

На сегодня рынок коммерческой недвижимости в целом находится в стадии ожидания. Это вызвано очередным финансовым кризисом и девальвацией рубля. Что касается офисной недвижимости, предьявляется спрос на недорогие офисы, расположенные в центре или прилегающих к центру районах. Основным критерий выбора – цена. Учитывая, что предложение в аренду офисной недвижимости сегодня превышает спрос, выбор арендаторов падает на более качественные помещения. Класс коммерческой недвижимости определяет около двух десятков различных критериев: возраст объекта; его планировка; отделка; наличие лифтов, систем кондиционирования и другого инженерного оборудования; наличие независимых источников энергосбережения, охраны, телефонной сети и Интернета; возможности проводки; количество

парковочных мест и некоторые другие параметры. Согласно Единой классификации офисной недвижимости, принятой Московским Исследовательским Форумом (Moscow Research Forum) к классу «А» должно соответствовать более 16 пунктов, классу «В» - более 10, классу «С» - менее 10. Более 60% рынка офисов г. Оренбурга – это офисы класса «С» и «D». Предложение офисов класса «В» на рынке сегодня тоже есть. Их можно арендовать по цене 500-1000 рублей за кв.м. Готовых к эксплуатации офисов класса «А» в г. Оренбурге пока нет. Важно отметить: хотя офисные помещения общей площадью до 50 кв. м. (34 %) в структуре предложения на продажу доминируют, массовым спросом пользуются площади до 150 кв.м. Более крупные объекты могут подолгу задерживаться на рынке. В Оренбурге офисные помещения продаются по цене 30-80 тыс. рублей за 1 кв. м. Коридор цен по аренде офисной недвижимости в целом по городу составляет 300-1000 рублей за 1 кв.м. Проанализировав данный сегмент рынка по городам Оренбургской области можно сделать вывод, что коммерческая недвижимость в разы уступает областному центру, соответственно и цены по офисно-торговым объектам варьируются в среднем от 5000 руб./кв.м. до 35000 руб./кв.м. по продажам и от 200 до 400 рублей за 1 кв. м. по аренде. В 2014г. на оренбургском рынке офисно-торговых помещений продолжился рост предложения, причем данный процесс затронул как сегмент рынка купли-продажи помещений, так и сегмент аренды. Значительное увеличение предложения в данном сегменте оренбургского рынка недвижимости обусловлено в первую очередь тем, что торговая недвижимость в последние годы считалась довольно привлекательным объектом для инвестиций, что связано как с большой доходностью, так и с высокой ликвидностью таких объектов.

#### *Складская и производственная недвижимость.*

По сравнению с рынком жилья, который можно назвать сформировавшимся, рынок складской и производственной недвижимости находится в стадии становления. Спрос на производственные и складские помещения превышает предложение. Основной причиной дефицита площадей является отсутствие предложения качественных производственных помещений, с развитой окружающей инфраструктурой, низким процентом физического износа. В последний год все больше компаний предъявляют спрос на складские и производственные помещения с удобным местоположением, выходом на ведущие автомагистрали, наличием ж/д подъездных путей, оптимальной планировкой и структурой помещений.

Строительство новых объектов производственного назначения практически отсутствует. Учитывая небольшое предложение вновь построенных специализированных складских и производственных помещений, основным их источником пока выступают существующие заводы и производственные базы.

#### *Краткая классификация производственно-складской недвижимости*

<i>Складские помещения</i>									
№ п/п	Характеристика	Классы							
		А	В	С	Д				
1	Местоположение, транспортная доступность	удачное, на главных магистралях и транспортных артериях, в промышленной зоне города или вблизи города (5-10 км), с удобным подъездом	5	хорошее, на окраине города, с некоторой удаленностью от транспортных артерий или с не совсем удобным подъездом	4	с недостатками в расположении, с неудобным подъездом	3	расположение в глубине территории промпредприятия; неудобный подъезд через КПП	2
2	Прилегающая территория	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория; наличие площадок отстоя и парковки, ж/д ветка	5	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория или охрана по периметру территории; наличие площадок отстоя и	4	охрана по периметру территории; недостаток места для парковки и маневрирования	3	устаревшая система охраны; стесненность прилегающей территории	2

			парковки	большегрузных машин		
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещений не менее 12 м, без колонн или с сеткой колонн не менее 12x24 м	5 высота помещений не менее 6 м, с сеткой колонн не менее 6x12 м	4 высота помещений не менее 4 м, или утепленный ангар арочного типа	3 здание изначально не приспособленное под склад, подвальные помещения, высота помещений менее 4 м, неотапливаемый ангар арочного типа, сельхозпостройки	2
4	Состояние	новое строительство, качественная отделка в отличном состоянии	5 построенное не ранее 1990г. или реконструированное в отличном или хорошем состоянии	4 построенное до 1985г. или реконструированное в хорошем или удовлетворительном состоянии	3 старой постройки, в удовлетворительном состоянии или требующее ремонта	2
5	Инженерные системы здания	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная <a href="#">электростанция</a> , пожаротушение, видеонаблюдение); система учета и контроля доступа сотрудников	5 современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная <a href="#">электростанция</a> , пожаротушение, видеонаблюдение)	4 устаревшие инженерные системы (вентиляция, противопожарная сигнализация, отопление, пожаротушение)	3 устаревшие инженерные системы, отсутствие части систем	2
	<b>Интервал класса</b>	<b>20-25</b>	<b>16-19</b>	<b>12-15</b>	<b>8-12</b>	

Цены предложений 1 кв. м. производственных и складских помещений в Оренбурге варьируется от 3000 рублей до 25000 рублей в зависимости от местоположения, состояния и наличия соответствующей инфраструктуры. Ставки арендной платы лежат в интервале 50 – 250 рублей за 1 кв.м. в зависимости от площади, состояния и класса помещений.

(Информация подготовлена по материалам сайтов: <http://ners.ru/>, <http://www.business.su/>, [www.avito.ru](http://www.avito.ru), <http://www.pravo56.ru/articles>).

## **11. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

Оренбургская область в современных границах - это одна из крупнейших областей Российской Федерации.

Площадь Оренбургской области составляет 123 700 км<sup>2</sup>, по этому показателю она занимает 29-е место в России. Территория области охватывает юго-восточную окраину Восточно-Европейской равнины, южную оконечность Урала и южное Зауралье. Протяженность области с запада на восток составляет 755 км, с севера на юг — 425 км. Общая протяженность границ составляет 3700 км. Вся западная граница Оренбургской области приходится на Самарскую область. На северо-западе область граничит с Татарстаном, а на юго-западе с Саратовской областью. Северная граница от реки Ик до реки Урал огибает Башкортостан. На северо-востоке область граничит с Челябинской областью. Вся остальная граница протяженностью 1670 км, восточная и южная — приходится на три области Казахстана: Костанайскую, Актюбинскую и Западно-Казахстанскую.

Половину территории области занимают пашни, 38 % — кормовые угодья, 5 % — леса, 7 % — прочие угодья. В Оренбургской области представлены ландшафтылесостепной полосы России, степей Заволжья и Тургая, лесистых низкогорий Южного Урала, сосново-берёзового лесостепья Западной Сибири.

Ведущие отрасли — топливная промышленность, чёрная и цветная металлургия, химическая, нефтехимическая и пищевая отрасли. На территории Оренбургской области находится крупнейшее в России Оренбургское газоконденсатное месторождение. Ведется добыча нефти (район Предуралья), железных (Халиловское месторождение), медных (Гайское месторождение) и никелевых руд, асбеста (Киембаевское месторождение). Крупнейшие предприятия области — производственные объединения «Оренбургнефть», «Газпром добыча Оренбург», «Орскнефтеоргсинтез», «Оренбургские минералы», акционерные общества «Уральская сталь» (Новотроицк), «Южуралникель» (Орск), Орский завод легких металлоконструкций, Медногорский медно-серный комбинат, Гайский горно-обогатительный комбинат. Сельское хозяйство зерново-животноводческого направления. Оренбургский комбинат пуховых платков. Бальнеогрязевой курорт Гай.

Область занимает четвертое место в списке нефтедобывающих регионов России. Доля добычи в стране -4,5% (2011 год). Топливная промышленность является ведущей отраслью промышленности Оренбургской области. Около 60 % нефти добывается в Курманаевском, Первомайском, Сорочинском районах.

Гайский район — муниципальный район в Оренбургской области Российской Федерации.

#### *Город Оренбург*

Оренбург расположен на реке Урал, вблизи впадения в неё реки Сакмары. Население города — 561 279 чел. (2015). 28-е место по численности населения в России.

Город расположен на реке Урал (Яик), близ впадения в неё реки Сакмары. Оренбург находится в 1475 км к юго-востоку от Москвы[27].

Оренбург располагается не полностью в Европе. На пешеходном мосту через реку Урал стоит символический исторический знак границы между Европой и Азией. Климат Оренбурга умеренно континентальный преходящий в резко континентальный[29]. Лето жаркое и засушливое: пять месяцев в году средняя дневная температура превышает 15 °С; зима умеренно холодная, максимальный снежный покров наблюдается в феврале (23 см).

Город Оренбург разделён на 2 округа: Северный и Южный.

Северный округ включает Промышленный и Держинский районы, а Южный — Ленинский и Центральный. В состав Северного округа города Оренбурга входят семь сельских населённых пунктов: посёлки Каргала, Холодные Ключи, Троицкий, Красный Партизан и Самородово, сёла Краснохолм и Пруды, численность населения которых на 1 января 2012 года составляет 15.6 тыс. человек.

В состав Южного округа города Оренбурга входят село Городище, посёлки Бердянка и Нижнесакмарский.

В промышленности Оренбурга ведущие места принадлежат газодобывающей и газоперерабатывающей отраслям, машиностроению и металлообработке. Развиты также предприятия химической отрасли, пищевой и лёгкой промышленности:

ООО «Газпром добыча Оренбург»:

Оренбургский газоперерабатывающий завод,

Оренбургский гелиевый завод;

Оренбургский локомотиворемонтный завод;

Завод полимерных труб низкого давления;

Завод сухих строительных смесей;

ОАО «ПО „Стрела“»;

ОАО «Ореншаль» — производитель оренбургских пуховых платков (шалей) и других изделий;

ОАО «Оренбургэнерго»;

ОАО «Инвертор»;

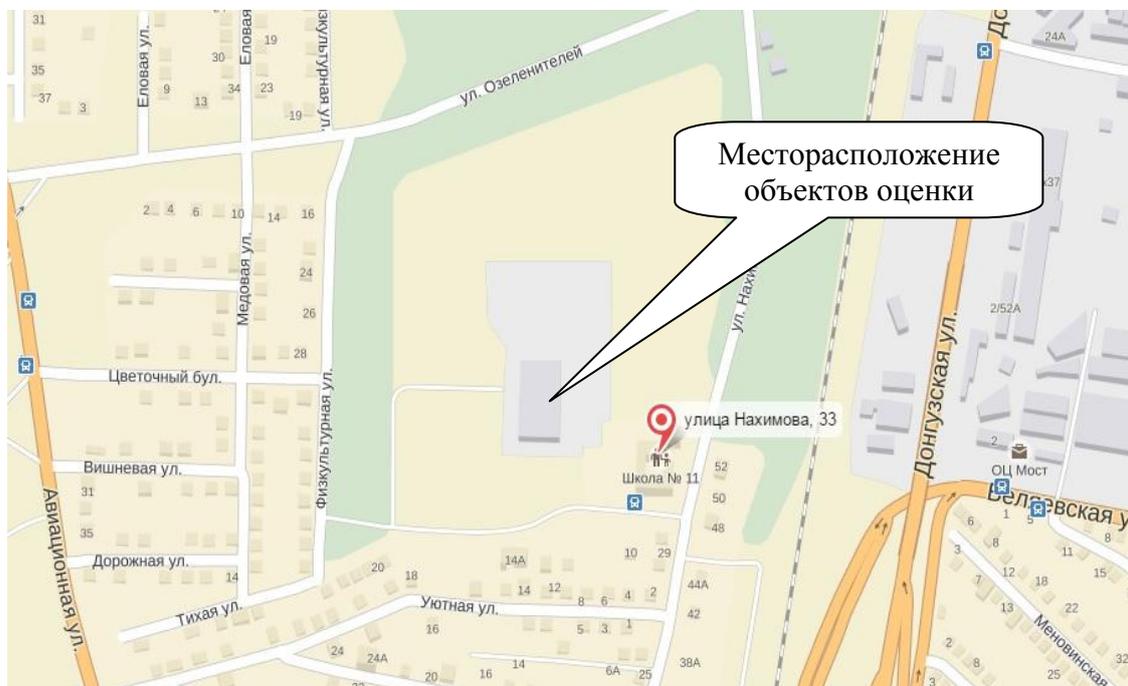
Комбинат оренбургских пуховых платков;

Оренбургский станкозавод;

ОАО «Гидропресс»;

Южно-Уральская промышленная компания;  
 Федеральная сетевая компания Единой энергетической системы;  
 ОАО «Нефтемаслозавод»;  
 ООО «Оренбург водоканал»;  
 ООО «Оренбургский радиатор»

Объекты оценки расположены по адресу: Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Нахимова, 35.  
 Месторасположение на карте показано ниже:



Расположение объектов оценки на карте (<http://maps.yandex.ru>)

Объект оценки расположен в Пристанционном поселке, расположенном восточнее Авиагородка. Авиагородок - микрорайон Оренбурга, представлен пятиэтажными жилыми домами и малоэтажными коттеджами индивидуальной застройки. Население около 8 000 человек. Главная улица - Авиационная, протяжённость около 2 км. с выездом на Илекское шоссе, соединяющем объект оценки с г.Оренбург. Транспорт: 23 (Челюскинцев-Авиагородок), 23т (24мкр.-Авиагородок), 62т (ТЦ "КИТ" - Авиагородок).

Окрестности, где располагается объекты недвижимости, городские; озеленение района хорошее, экологическая обстановка удовлетворительная. Уровень шума и загрязнённости в пределах нормы.

Подъездные пути – асфальтированная дорога по ул.Физкультурная и Цветочный бульвар. Состояние покрытия удовлетворительное, требуется частичный ремонт покрытия. В 300-400м. проходит железная дорога.

Рельеф земельного участка ровный. Форма участка – приближена к прямоугольной. Инженерно-передаточные сети развиты хорошо.

## **12. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

Качественные и количественные характеристики оцениваемых объектов установлены по следующим документам, предоставленным Заказчиком:

- Свидетельство о государственной регистрации права серии 56АБ №476338 от 19 августа 2011г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 56АБ №787305 от 25 октября 2012г.

- Свидетельство о государственной регистрации права серии 56АБ №476340 от 19 августа 2011г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 56АБ №476339 от 19 августа 2011г.
- Кадастровый паспорт земельного участка от 17 сентября 2014 №56/14-422895
- Кадастровый паспорт земельного участка от 17 сентября 2014 №56/14-424735
- Кадастровый паспорт цеха по производству безалкогольных напитков от 17 сентября 2014г.
- Кадастровый паспорт тепловыделителя от 17 сентября 2014г.

Копии документов представлены в Приложении к настоящему отчету.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, но не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания информации данных источников.

### **13. АНАЛИЗ ТРЕБОВАНИЯ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ**

Информация, предоставленная Заказчиком, считается Оценщиком достаточной, поскольку использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

### **14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

*1. Описание объекта «Цех по производству безалкогольных напитков, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 6443 кв.м., инв.№ п-91-3, лит.В, адрес объекта: Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Нахимова, 35.»*

Год постройки здания - 1994

Число этажей – 2

Общая площадь здания – 6443 кв.м. (в соответствии со свидетельством о государственной регистрации права), в т.ч. производственная часть – 5608,3кв.м., административно-офисная – 834,7кв.м. (справка КУ, копия представлена в Приложении)

Здание прямоугольное в плане, группа капитальности – 1.

Зарегистрированные обременения: ипотека

Текущее использование – по назначению (производство безалкогольных напитков).

*Конструктивные элементы и техническое состояние:*

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние
Фундамент	Железобетонный	Хорошее, Мелкие трещины в цоколе
Стены	Сэндвич панели	Незначительные повреждения отделки панелей, мелкие усадочные трещины,
Каракас	Металлический	Хорошее
Перекрытия	Сэндвич панели	Хорошее, Незначительные повреждения отделки панелей, мелкие усадочные трещины
Крыша (кровля)	плоская	Хорошее
Полы	Производственные помещения – бетонные, административные помещения – керамогранитная плитка.	Стирание бетонных полов в ходовых местах, сколы, повреждения, Мелкие сколы и трещины отдельных плиток.
Проемы	Оконные – ПВХ Дверные - ПВХ, металлические, шпоновые повышенного качества	Уплотнительные прокладки частично изношены. незначительные трещины в местах сопряжения коробок со стенами. Нарушение

	(административная часть). Ворота –металлические распашные, секционные.	окрасочного слоя ворот.
Отделка	Производственные помещения – простая, стены окрашены. административные помещения – отделка стандартная, стены оштукатурены, окрашены, потолки – подвесные, светильники Амстронг.	Производственные помещения - потемнение и загрязнение окрасочного слоя. Административные помещения - местные единичные повреждения окрасочного слоя, волосяные трещины в местах сопряжения потолков и стен.
Санитарно-технические и электротехнические устройства	Здание обеспечено электроснабжением, отоплением, водоснабжением, канализацией.	Удовлетворительное.

2. Описание объекта «Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности с размещением цеха по производству безалкогольных напитков, литер В, общая площадь 13665 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Нахимова, на земельном участке расположены здания-цех по производству безалкогольных напитков №35.»

Кадастровый номер 56:44:0245002:211.

Адрес: Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Нахимова, на земельном участке расположены здания-цех по производству безалкогольных напитков №35.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности с размещением цеха по производству безалкогольных напитков

Общая площадь 13665 кв.м.

Кадастровая стоимость – 98 843 591,1 руб.

Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./кв.м.) – 7233,34

На земельном участке расположено здания цеха по производству безалкогольных напитков. Инженерные сети на участке – водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение.

Рельеф земельного участка ровный. Форма участка неправильной формы.

Зарегистрированные обременения: ипотека.

3. Описание объекта «Здание тепlopункта, назначение нежилое, 1-этажное, общая площадь 230,9 кв.м., инв.№ П-91-2/В, лит.В, адрес объекта: Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Нахимова, 35.»

Год постройки здания - 1992.

Число этажей – 1.

Площадь застройки – 275,35 кв.м.

Высота – 5,4м. (по замерам оценщика).

Строительный объем - 1487 куб.м.

Общая площадь здания – 230,9 кв.м. (в соответствии со свидетельством о государственной регистрации права)

Здание прямоугольное в плане, группа капитальности – I.

Зарегистрированные обременения: ипотека.

Текущее использование – по назначению.

*Конструктивные элементы и техническое состояние:*

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние
Фундамент	ж/б	Искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций
Стены	Кирпичные	Местами трещины, выветривание швов.

Каркас	Ж/б колонны и балки	Трещины в местах сопряжения с плитами перекрытий.
Перекрытия	Железобетонные плиты	Трещины в плитах (усадебные и вдоль рабочего пролета)
Крыша (кровля)	рулонная	Осмотру недоступна
Полы	бетонные	Отдельные мелкие выбоины и волосяные трещины, незначительные повреждения плитусов
Проемы	Окна - деревянные простые, Двери – металлические, Ворота металлические.	Окна – местами разохлись, неплотный притвор. Дверные – перекося дверного полотна. Ворота – нарушения окрасочного слоя, перекося, неплотный притвор.
Отделка	Простая	Загрязнения окрасочного слоя стен, частичное отпадение штукатурного слоя.
Санитарно-технические и электротехнические устройства	Здание обеспечено электроснабжением, отоплением, водоснабжением, канализацией.	Хорошее.

*4. Описание объекта «Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности с размещением тепловыделителя, общая площадь 880 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Нахимова, на земельном участке расположено здание тепловыделителя №35.»*

Кадастровый номер 56:44:0245002:212.

Адрес: Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Нахимова, на земельном участке расположено здание тепловыделителя №35.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности с размещением тепловыделителя.

Общая площадь 880 кв.м.

Кадастровая стоимость - 1 790 808,8руб.

Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./кв.м.) – 2035,01

На земельном участке расположено здания цеха по производству безалкогольных напитков. Инженерные сети на участке – водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение.

Рельеф земельного участка ровный. Форма участка приближена к прямоугольной..

Зарегистрированные обременения: ипотека.

#### ***Анализ обременений***

Понятие ограничения (обременения) дано в п. 1.ст.1 Закона о государственной регистрации прав. Это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества.

Ограничения вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации – это закреплено в ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ). Федеральный закон от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) также содержит понятие ограничения (обременения) прав как наличия установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

В соответствии с гражданским и земельным законодательством, государственной регистрации подлежат следующие ограничения (обременения) прав:

- ипотека, возникающая на основании договора и в силу закона (ст. 11 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»);
- доверительное управление (ст. 1017 ГК РФ);
- рента (ст. 586 ГК РФ);
- аресты и запрещения на заключение сделок (ст.ст. 1, 28 Закона о регистрации);
- права требования, предъявленные в судебном порядке (ст. 28 Закона о регистрации);
- решения об изъятии земельного участка (п. 4 ст. 279 ГК РФ);
- частные, публичные сервитуты (ст. 23 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ);
- особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах (ст. 56 ЗК РФ);
- особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных (ст. 56 ЗК РФ);
- условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту, строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной и муниципальной собственности (ст.56 ЗК РФ);
- иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных ЗК РФ и ГК РФ, иными федеральными законами.

На дату оценки объекты оценки находятся под обременением – ипотека в пользу коммерческого банка.

На настоящий момент практика реализации имущества, обремененного правом залога, может происходить двумя вариантами. Первый вариант, когда покупатель платит за объект цену меньшую рыночной стоимости и одновременно на него в соответствии с законодательством происходит перевод долга по оставшейся сумме кредитного договора, т. е. на нового собственника переходят все права и обязанности по кредитному и договору залога на момент совершения сделки. Второй вариант, когда покупатель платит полную запрашиваемую стоимость за имущество и в дальнейшем из этих средств, кредитор погашает имеющуюся задолженность, остаток средств возвращается продавцу. Таким образом, и в первом и во втором вариантах, покупатель будет нести расходы по приобретению объекта в его полной цене и соответственно, обременение залогом не будет оказывать существенного влияния на рыночную стоимость.

### ***Анализ ликвидности***

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Продажа предполагается именно по рыночной стоимости. В связи с этим не следует путать понятие ликвидности с понятием ликвидационной стоимости — «умышленным», преднамеренным снижением стоимости с целью сократить время экспозиции объекта на рынке.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. В работе М.А. Федотовой «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации» предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

<b>Показатель ликвидности</b>	<b>Высокая</b>	<b>Выше средней</b>	<b>Средняя</b>	<b>Ниже средней</b>	<b>Низкая</b>
-------------------------------	----------------	---------------------	----------------	---------------------	---------------

<b>Примерный срок реализации, мес.</b>	Менее 1	1 -2	2-4	4-6	Более 6
--	---------	------	-----	-----	---------

<b>Факторы, влияющие на показатели ликвидности</b>	<b>Состояние</b>	Оцениваемое имущество находится в хорошем состоянии, позволяющем использовать его по назначению.
	<b>Технические характеристики объекта</b>	Площадь объектов, конструктивное исполнение оптимальны для объектов производственного назначения.
	<b>Перспективы развития локального местоположения объектов оценки</b>	Сведения о перспективах изменения окружения объектов оценки отсутствуют.
<b>Примерный срок реализации, мес.</b>		Анализ рынка аналогичных объектов (учитывалось местоположение, площади, аналогичные площади объектов оценки) показывает, что типичный срок реализации коммерческой недвижимости назначения аналогичного оцениваемому имуществу, в условиях, существующих в экономике на дату оценки, при условии адекватной оценки может составлять не менее 6 месяцев.
<b>Средний срок реализации оцениваемых объектов, мес.</b>		4-6
<b>Степень ликвидности</b>		Ниже средней

## **15. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ**

Понятие наилучшего и оптимального использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемых объектов с наилучшей отдачей, причем одновременно необходимы условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемых объектов, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объектов.

Анализ наилучшего и оптимального использования обычно выполняется:

- для участка земли как свободного
- для участка земли с существующими улучшениями.

*Анализ возможностей использования земельного участка как свободного.*

При определении наиболее эффективного использования участка земли, как свободного, принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Однако выбор варианта наиболее эффективного использования земли может осуществляться среди вариантов, являющихся физически возможными, экономически оправданными, соответствующими требованиям законодательства, финансово осуществимыми, и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Согласно правоудостоверяющих документов на земельные участки, разрешенное использование – для размещения цеха по производству безалкогольных напитков и здания тепlopункта. Данное текущее использование соответствует юридически разрешенному использованию, физическим характеристикам (размеру, форме, доступности, топографическим особенностям и пр.), поэтому изменение вида использования земельного участка считается не целесообразным.

Учитывая вышесказанное наилучшим и оптимальным использованием земельных участков как свободных является использование их для размещения объекта производственного назначения.

*Анализ возможностей использования участка с существующими улучшениями*

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объектов использовались четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность – физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемых объектов.
2. Допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положений зонирования.
3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объектов должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
4. Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самих объектов.

*Физическая возможность*

Использование объектов нежилой недвижимости зависит от физической возможности данных объекта. Учитывая объемно-планировочные решения, физические характеристики строительных конструкций, инженерных коммуникаций, состояние объектов оценки физически возможное использование объектов следующее:

Наименование	Жилое	Сельско-хозяйственное	Производственно-складское	Административное	Торговое
Цех по производству безалкогольных напитков, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 6443 кв.м., инв.№ п-91-3, лит.В, адрес объекта: Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Нахимова, 35.	-	-	+	-/+	-/+
Здание теплопункта, назначение нежилое, 1-этажное, общая площадь 230,9 кв.м., инв.№ П-91-2/В, лит.В, адрес объекта: Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Нахимова, 35.	-	-	+	-	-

Учитывая объемно-планировочные решения, физические характеристики строительных конструкций, инженерных коммуникаций, состояние объекта, физически возможное использование – текущее является наилучшим.

*Юридическая допустимость*

Вышеизложенное текущее использование объекта является юридически разрешенным на основании правоустанавливающих документов.

*Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность*

Изменение функционального назначения объектов считается финансово нецелесообразным, поскольку это приведет к значительным затратам (на перепланировку, реконструкцию, капитальный ремонт, косметический ремонт, оборудование дополнительными инженерными коммуникациями и т.д.). А поскольку основной целью собственника является получение максимальной выгоды от использования объекта, то максимальное удовлетворение собственник получит от эксплуатации объекта в качестве производственных помещений.

Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов оценки является использование их по текущему (производственному) назначению.

## **16. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА**

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1. Раздел IV. Требования к проведению оценки, п.20) оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Согласно ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Оценивая рыночную стоимость объекта оценки, оценщик может использовать один или несколько методов оценки. Целью использования более одного метода является достижение наибольшей обоснованности и очевидности выводов оценочного заключения.

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка рыночной стоимости объекта устанавливается исходя из того, какой подход(ы) наиболее соответствует оцениваемому объекту. Процесс обобщения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка. Процесс обобщения оценок приводит к установлению рыночной стоимости объекта оценки, чем и достигается цель оценки.

### **Описание процесса оценки объекта оценки в части применения сравнительного подхода.**

Согласно п. 14 ФСО №1, сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

*Возможность применения сравнительного подхода к оценке.*

Согласно 22 ФСО №1, сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Оценщик полагает, что имеющиеся общедоступные средства массовой информации, содержащие объявления с предложениями на продажу объектов недвижимости, позволяют провести такую оценку.

Оценщик полагает, что используемая в отчете информация об объектах-аналогах является:

а) достаточной – поскольку не противоречит данным анализа рынка и не ведет к существенному изменению характеристик, и итоговой величины стоимости;

б) достоверной – поскольку соответствует действительности (что установлено оценщиком в результате телефонных переговоров с сотрудниками организаций и агентств недвижимости, предлагающих на продажу объекты) и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

*Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода.*

Теория оценки предоставляет следующие методики расчета рыночной стоимости объекта при применении сравнительного подхода:

- метод парного сравнения продаж — это сравнение двух почти идентичных объектов, за исключением одного параметра, наличием которого и объясняется разница в их цене;
- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

Ограниченность применения метода парного сравнения продаж объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Метод валового рентного мультипликатора также имеет ряд особенностей, которые затрудняют его широкое применение. Во-первых, это необходимость наличия развитого и активного рынка недвижимости; а во-вторых, сложность учета вероятной разницы в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

Таким образом, основополагающим является метод сравнения продаж. Он основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, можно сделать вывод о правомерности использования в процессе расчетов объявлений в средствах массовой информации о продаже объектов недвижимости с указанием существенных условий — цены и характеристик продаваемого имущества. При этом информация, применяемая с учетом корректировок на возможность (но не обязательность) заключения договора купли-продажи на указанных условиях, может быть справедливо учтена при расчете стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом, поскольку лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с любым, кто примет предложение на указанных в нем условиях». Такие предложения, именуемые в Гражданском Кодексе РФ «публичная оферта» (ст. 437), наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Рыночная стоимость объекта определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

#### *Этапы применения сравнительного подхода к оценке.*

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

#### *Выбор и описание объектов-аналогов.*

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням:

- функциональное;
- конструктивное;
- параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Конструктивное сходство разделяются на близкое (или практически идентичное) и конструктивно подобное.

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных эксплуатационных показателей (площадь, конфигурация и пр.)

#### *Выбор единицы сравнения.*

Согласно анализу рынка объекта оценки показателем цены является 1 кв. м. общей площади помещения. Таким образом, для дальнейших расчетов единицей сравнения является цена 1 кв. м. общей площади помещения.

#### *Выбор элементов сравнения и расчет корректировок.*

Выбор элементов сравнения. Базой для внесения поправок является единица сравнения — цена продажи/предложения объекта-аналога.

Для дальнейших расчетов были выбраны следующие основные элементы сравнения:

- дата предложения;
- вид права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- уторговывание;
- фактическое использование;
- местоположение;
- конструктивные особенности;
- техническое состояние;
- уровень отделки;
- инженерные коммуникации;
- транспортная и пешеходная доступность;
- площадь.

Допущение: в расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению эксперта, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Различают относительные (процентные и коэффициентные) и абсолютные (денежные) корректировки (поправки), которые рассчитываются одним из пяти приведенных ниже методов:

– метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию;

– метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ;

– экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно;

– регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии;

– статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

Если элемент объекта-аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая корректировка (поправка), если же уступает – то вводится повышающая корректировка (поправка).

*Вывод:* проанализировав характеристики объектов оценки и наличие информации, оценщик пришел к выводу о возможности применения в рамках сравнительного подхода метода сравнения продаж применительно ко всем объектам оценки, за исключением здания тепловыделителя. Подобные объекты вспомогательного назначения как правило реализуются вместе с основными объектами и не обращаются на рынке отдельно от них.

#### **Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного подхода.**

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

Определение стоимости объекта оценки с точки зрения дохода основывается на том принципе, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех чистых доходов, которые она принесет в будущем. Другими словами, доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков от её коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная с даты оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.
- Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход.
- Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по её содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.
- Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта. Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод капитализации доходов и метод дисконтированного денежного потока.

*Капитализация доходов* – перевод годового чистого операционного дохода в текущую стоимость с использованием соответствующей ставки капитализации.

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

Область применения:

- оценка действующих активов, не требующих на дату проведения оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию;
- стабильные экономические условия на рынке;
- использование для приобретения объекта собственных средств (отсутствие заемных средств).

Базовая формула доходного подхода:

$$C = \frac{ЧД}{K} \text{ или } V = \frac{I}{R}$$

C (V) - стоимость недвижимости;

ЧД (I) - ожидаемый доход от оцениваемой недвижимости. Под доходом обычно подразумевается чистый операционный доход, который способна приносить недвижимость за период;

K (R) - норма дохода или прибыли - это коэффициент или ставка капитализации.

Коэффициент капитализации - норма дохода, отражающая взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки.

Ставка капитализации - это отношение рыночной стоимости имущества к приносимому им чистому доходу.

*Дисконтирование денежных потоков* – приведение будущих денежных потоков, ожидаемых от объекта оценки, к его настоящей стоимости на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

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

Метод дисконтированных денежных потоков используется, если:

- предполагается, что будущие потоки будут существенно отличаться от текущих;

- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
  - потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
  - крупный многофункциональный коммерческий объект;
  - объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен) в эксплуатацию;
  - учитывается влияние на стоимость привлекаемых заемных средств.
- Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + \frac{M}{(1+i)^n}$$

PV - текущая стоимость;

C<sub>t</sub> - денежный поток периода t;

I - ставка дисконтирования денежного потока периода t;

M - остаточная стоимость (реверсия).

*Вывод: проанализировав характеристики объектов оценки и наличие информации, оценщик пришел к выводу о возможности применения в рамках доходного подхода метода прямой капитализации доходов применительно к цеху производства безалкогольных напитков, т.к. рынок аренды подобных объектов достаточно развит для расчета потенциального дохода от эксплуатации здания. Для остальных объектов оценки доходный подход не применим в силу несформировавшегося рынка аренды подобных объектов.*

#### **Описание процесса оценки объекта оценки в части применения затратного подхода.**

*Затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

При оценке стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок (право пользования на него) и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободные права пользования на земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

Методы затратного подхода:

1) Метод капитализации издержек. Предусматривает определение рыночной стоимости объекта как будущей стоимости отдельных частей затрат (издержек), рассредоточенным по периодам существования объекта, предшествующим дате оценки.

Имеет две разновидности (техники, формулы) соответственно для единых объектов оценки - с новыми улучшениями, - с улучшениями, бывшими в употреблении. Основное преимущество метода заключается в том, что нет необходимости явно определять прибыль предпринимателя. Она формируется в процессе ре-дисконтирования (определения будущей стоимости прошлых потоков денежных средств - затрат и издержек). Недостаток метода состоит в том, что необходимо обосновывать общую норму отдачи (ставку дисконтирования), которая учитывает типичное соотношение собственного и заемного капитала, а также наличие в составе единого объекта недвижимости земли и улучшений. Один их «выходов» этого метода - в результате можно осуществить экстракцию прибыли предпринимателя. На практике для оценки стоимости объектов недвижимости применяется очень редко.

Этот метод целесообразно применять для расчета стоимости объекта при сравнительно небольшой продолжительности периода его доходной эксплуатации (до 10% от срока физической жизни улучшений).

2) Метод компенсации издержек. Предусматривает суммирование рыночной стоимости права использования (собственности или аренды) земельного участка как свободного, суммы издержек на создание (восстановление или замещение) аналогичных по качеству и назначению

улучшений (т.е. с учетом износов и устареваний), а также прибыли предпринимателя (девелопера).

Базовая формула этого метода:

$$Сзп = РСзу + Снов - Инак + Пп, \text{ где:}$$

Сзп – стоимость объекта по затратному подходу, руб.;

РСзу – рыночная стоимость прав на земельный участок, руб.;

Снов – стоимость нового строительства, руб.;

Инак – накопленный износ и устаревания, руб.;

Пп – прибыль предпринимателя, руб.

Последовательность оценки недвижимости в рамках затратного подхода:

1. определение рыночной стоимости прав на земельный участок;
2. определение восстановительной стоимости (стоимости замещения) зданий и сооружений;
3. определение величины накопленного износа зданий и сооружений;
4. определение рыночной стоимости недвижимости, как суммы рыночной стоимости прав на земельный участок и восстановительной или заменяющей стоимости зданий и сооружений за минусом накопленного износа.

Стоимость нового строительства улучшений в зависимости от типа объекта оценки и условий может выступать в виде восстановительной стоимости или стоимости замещения.

*Восстановительная стоимость* - стоимость строительства в текущих на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких же материалов, возведенного с соблюдением таких же стандартов, по такому же проекту, с использованием той же квалификации рабочей силы, имеющего все недостатки, как и оцениваемое здание.

*Стоимость замещения* - оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки здания с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта с употреблением современных материалов, современных стандартов, проекта и т.д.

Затраты, соответствующие восстановительной или заменяющей стоимости для целей оценки недвижимости, вычисляются как сумма прямых издержек, косвенных издержек и прибыли предпринимателя.

К прямым издержкам относятся следующие расходы, непосредственно связанные со строительством:

- стоимость материалов, изделий и оборудования;
- заработная плата строительных рабочих;
- стоимость строительных машин и механизмов;
- стоимость временных зданий и сооружений, мероприятия по технике безопасности, транспортно-складские
- расходы и другие затраты, нормативно принятые на местном рынке;
- прибыль и накладные расходы подрядчика.

К косвенным издержкам относят расходы, сопутствующие возведению здания, но не включаемые в стоимость строительно-монтажных работ:

- стоимость проектирования, технадзора, геодезического контроля;
- оплата консультаций, юридических, бухгалтерских и аудиторских услуг;
- стоимость финансирования строительства;
- расходы на рекламу, маркетинг и продажу объекта;
- административные и другие расходы застройщика.

Для определения стоимости нового строительства, т. е. для расчетов восстановительной стоимости (стоимости замещения) объекта недвижимости используются следующие методы:

- базисно-индексный метод;
- метод показателей потребительской стоимости;
- метод укрупненных показателей стоимости по видам работ;
- метод сравнительной единицы;
- ресурсный метод и др.

Всеми методами должно предусматриваться проведение расчетов стоимости нового строительства в базисном уровне цен, установленном для соответствующего региона России (1984 или 1991 г.), с последующей индексацией в уровень цен по состоянию на дату оценки.

*Базисно-индексный метод.* При наличии в полном объеме проектно-сметной документации и соответствии ей объемов работ и конструктивных решений, выполненных в натуре, прямые издержки следует определять базисно-индексным методом. При этом сметные цены на строительство, рассчитанные в базисе систем ценообразования строительной продукции (в ценах 1955, 1969, 1984 или 1991 годов) приводятся к текущим ценам на дату оценки с помощью индексов удорожания.

*Метод показателей потребительской стоимости.* Суть метода заключается в том, что стоимость оцениваемого объекта определяется на основе потребительских показателей объекта: общей площади жилого дома (в кв.м.), объема здания специального назначения (в куб.м.), единицы измерения мощности (т, шт., мест и др.) и т. д. и справочных данных о стоимости соответствующих удельных показателей (1 кв.м. общей площади, 1 куб.м. объема здания, 1т или шт. выпускаемой продукции и т.д.)

Разновидностью данного метода является метод сравнительной единицы, который предполагает расчёт стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв.м., 1 куб.м.) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.).

*Метод укрупненных показателей стоимости по видам работ.* Применение данного метода при расчете стоимости объекта основывается на том, что сначала по укрупненным показателям рассматривается стоимость по видам работ (раздельно для каждого вида), а затем определяется итоговая стоимость по объекту в целом.

*Ресурсный метод.* При применении ресурсного метода и качестве исходных данных используются стоимостные показатели о затраченных ресурсах: трудоемкости работ, использовании строительных машин и механизмов, расходе материалов, изделия и конструкций. Суммарные ресурсные показатели оцениваются по объекту в целом или с предварительным расчетом по частям здания и последующим суммированием итога по объекту.

*Накопленный износ* – уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости зданий и сооружений, которое может иметь место в результате физического, функционального и внешнего износа. Для определения величины накопленного износа должны применяться следующие методы:

- метод сравнения продаж, где величина накопленного износа определяется как разница между восстановительной или заменяющей стоимостью нового строительства, и стоимостью улучшений на дату оценки.
- метод экономической жизни, где накопленный износ определяется как доля восстановительной или заменяющей стоимости, определяемая отношением эффективного возраста к общей экономической жизни.
- модифицированный метод экономической жизни, где накопленный износ как долю восстановительной или заменяющей стоимости с учетом исправимого физического износа, определяемую отношением эффективного возраста к общей экономической жизни.
- метод разбиения, где определяются три вида износа: физический, функциональный и внешний износ. Все вместе составляют накопленный износ. Физический и функциональный износы подразделяются на устранимый износ (отложенный ремонт) и неустраиваемый износы.

*Прибыль предпринимателя* является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли определяется методом экспертных оценок на основе рыночной информации.

#### Вывод:

*Учитывая положения ФСО №7 в части применения затратного подхода, в отношении объекта оценки «цех по производству безалкогольной продукции» расчет затратным подходом проводить нецелесообразно по следующим основным причинам:*



	ул.Нахимова, 35.	ул.Беляевская, 2а	ул.Донгузская	ул.Кичигина, 19	ул.Транспорт ная, 4	ул.Беляевская
<b>Тип сделки</b>		предложение по продаже	предложение по продаже	предложение по продаже	предложение по продаже	предложение по продаже
<b>Дата предложения</b>		май 2015	май 2015	май 2015	май 2015	май 2015
<b>Тип объекта</b>	2-х этажное здание	Производстве нная база	Производстве нная база	2-х этажное здание	2-х этажное здание (производстве нная база)	Производстве нная база
<b>Назначение/те кущее использование</b>	производстве нное	производстве нное	производстве нное	производстве нное	производстве нное	производстве нное
<b>Передаваемые права на здания</b>	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности
<b>Общая площадь помещений, м2</b>	6 443,00	3035,9	2594,5	1114	1401,7	4100
<b>Состояние</b>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	удовлетворит ельное
<b>Общая площадь ЗУ, м2</b>	13 665,00	11000	6287	1869	5500	6400
<b>Передаваемые права на ЗУ</b>	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности
<b>Наличие обременений</b>	ипотека	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
<b>Местоположен ие</b>	на окраине города, с некоторой удаленностью от транспортных артерий	удачное, на главных магистральных и транспортных артериях, в промышленно й зоне города	удачное, на главных магистральных и транспортных артериях, в промышленно й зоне города	с некоторой удаленностью от транспортных артерий или с не совсем удобным подъездом	удачное, на главных магистральных и транспортных артериях	удачное, на главных магистральных и транспортных артериях, в промышленно й зоне города
<b>Инженерная оснащенность</b>	водоснабжени е, канализация, отопление, электроснабж ение	водоснабжени е, канализация, отопление, электроснабж ение	водоснабжени е, канализация, отопление, электроснабж ение	водоснабжени е, канализация, отопление, электроснабж ение	водоснабжени е, канализация, отопление, электроснабж ение	водоснабжени е, канализация, отопление, электроснабж ение
<b>Цена предложения, руб.</b>		50 000 000	45 000 000	19 000 000	36 500 000	40 000 000
<b>Источник информации</b>		<a href="https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeshchenie_11000_m_518750570">https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeshchenie_11000_m_518750570</a>	<a href="https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeshchenie_2594.5_m_561142315">https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeshchenie_2594.5_m_561142315</a>	<a href="https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/2h_et_zdanie_s_podv_kondit_tseh_ze_m_uchastki_5_3667654">https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/2h_et_zdanie_s_podv_kondit_tseh_ze_m_uchastki_5_3667654</a>	<a href="https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_kommercheskuyu_nedvizhimost_gotovyy_biznes_263530712">https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_kommercheskuyu_nedvizhimost_gotovyy_biznes_263530712</a>	<a href="https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/derevoobrabatvayushchee_predpriyatie_6400_m_5178_17407">https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/derevoobrabatvayushchee_predpriyatie_6400_m_5178_17407</a>

Для внесения корректировок оценщиками использован метод сравнительного анализа предложений к продаже, который предполагает сравнение объектов-аналогов с исследуемым объектом и корректировка запрашиваемой цены продажи по каждому сопоставимому объекту (объекту-аналогу) в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки.

Так как не существует на рынке двух идентичных объектов оценщиками отобраны основные параметры, влияющие на формирования итоговой стоимости объекта оценки, по которым в цену аналогов введены коэффициентные корректировки.

Математическая модель оценки объекта с использованием метода сравнительного анализа предложений к продаже может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi}, (1)$$

где:

- $V_{PC}$  – рыночная стоимость объекта оценки на основе метода рыночных сравнений;
- $K$  – количество аналогов;
- $V_{PCi}$  – рыночная цена  $i$ -го объекта-аналога;
- $\alpha_i$  – 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:

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij}, (2)$$

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 коэффициентном выражении.

В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделим следующие параметры и рассмотрим особенности корректировок по отдельным элементам сравнения.

#### *1. Корректировка на передаваемые правомочия.*

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В нашем случае корректировка на передаваемые правомочия не вносилась, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект подразумевают полное право собственности.

#### *2. Корректировка на условия продажи*

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

#### *3. Корректировка на условия финансирования*

Поправка на условия финансирования призвана учесть влияние на стоимость способа финансирования покупки, отличного от оплаты наличными (кредит, ипотека). Условия финансирования объекта оценки и объектов аналогов типичные. Расчет покупателя с продавцом осуществляется за счет собственных средств и на дату продажи, продажа не является срочной и между продавцом и покупателем типичные для рынка купли-продажи отношения. Корректировка на условия финансирования не вносилась.

*4. Корректировка на торг* применена в связи с тем, что для сопоставимых объектов известны только цены предложения. В текущих условиях (финансовый кризис и высокий уровень рисков), продавцы готовы идти на снижение цен за объекты недвижимого имущества. Скидка на торг согласно исследованиям динамики рынка оценщиками, а так же основываясь на данных Приволжского центра финансового консалтинга и оценки при продаже объектов производственного назначения принята в границах расширенного интервала на уровне 6% («Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», 2014 г. Приволжского центра финансового консалтинга и оценки стр. 80 таб. 6.1.2).

#### *5. Корректировка на площадь земельного участка.*

Оцениваемый объект и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка.

Величина корректировки (поправки) определялась в следующем порядке:

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов – аналогов по формуле:

$$S' = S_{зу}/S_{зд}$$

Величина  $S'$  отражает обеспеченность здания земельным участком.

2. Определялось отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом – аналогом:

$$\Delta S'_i = S'_o - S'_{ai}$$

где:  $S'_o$  - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта, кв.м./кв.м.;

$S'_{ai}$  - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для  $i$ -того аналога, кв.м./кв.м.;

3. Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'_i * C_{зу}$$

где:  $C_{зу}$  - стоимость 1 кв. м земельного участка.

Источник информации: «Репетитор оценщика»

([http://dom-khv.ucoz.ru/index/korrektirovka\\_na\\_ploshhad\\_zemelnogo\\_uchastka/0-520](http://dom-khv.ucoz.ru/index/korrektirovka_na_ploshhad_zemelnogo_uchastka/0-520))

Стоимость земельного участка была определена в разделе «расчет стоимости земельного участка» и составила 1417,91 руб./кв.м.

Расчет величины поправки на разницу в площади земельного участка представлен в таблице:

Обозначение	Значение показателя					
	объект оценки	аналог	аналог	аналог	аналог	аналог
		1	2	3	4	5
$S_{зд}$	6 443,00	3035,9	2594,5	1114	1401,7	4100
$S_{зу}$	13 665,00	11000	6287	1869	5500	6400
$S'$	2,12	3,62	2,42	1,68	3,92	1,56
$\Delta S'_i$	-	-1,50	-0,30	0,44	-1,80	0,56
$K$ , руб./кв.м.	-	-2130,27	-428,63	628,37	-2556,35	793,93

#### 6. *Корректировка на местоположение.*

Местоположение объектов оказывает влияние на цены сделок. Вносимые корректировки отражают следующие факторы, влияющие на стоимость:

- наличие инфраструктуры в районе окружения объекта-аналога;
- транспортная доступность района. Поправка отражает транспортную доступность объекта, то есть наличие подъездных асфальтовых путей от объекта до основных магистралей города/поселка;
- привлекательность района расположения и т.п.

От местоположения зависит текущий спрос на объект, перспектива его роста, соответствие объекта окружающей застройке, коммерческая привлекательность и т.д.

Для выбора итоговой величины корректировки используется балльный метод. В соответствии с этим методом обозначается перечень факторов, которые, по мнению оценщика, оказывают наибольшее влияние на величину корректировки. Факторы выбраны в соответствии с классификационными признаками производственно-складских помещений (см. раздел «Анализ рынка недвижимости»):

- местоположение, транспортная доступность (наличие крупных транспортных магистралей вблизи объекта, удобные подъездные пути к участку);
- прилегающая территория (окружение объекта, наличие ж/д путей и др.).

#### Шкала экспертных оценок факторов

Экспертная	1	2	3	4	5
------------	---	---	---	---	---

оценка					
Фактор					
<b>Местоположение, транспортная доступность</b>	крайне невыгодное расположение	расположение в глубине территории промпредприятия; неудобный подъезд через КПП	с недостатками в расположении, с неудобным подъездом	хорошее, на окраине города, с некоторой удаленностью от транспортных артерий или с не совсем удобным подъездом	удачное, на главных магистралях и транспортных артериях, в промышленной зоне города или вблизи города (5-10 км), с удобным подъездом
<b>Прилегающая территория</b>	Прилегающая территория неблагоустроена, крайняя стесненность .	устаревшая система охраны; стесненность прилегающей территории	охрана по периметру территории; недостаток места для парковки и маневрирования большегрузных машин	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория или охрана по периметру территории; наличие площадок отстоя и парковки	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория; наличие площадок отстоя и парковки, ж/д ветка

### Корректировка на местоположение в зависимости от указанных факторов:

Экспертная оценка	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фактор						
Местоположение, транспортная доступность	на окраине города, с некоторой удаленностью от транспортных артерий	удачное, на главных магистралях и транспортных артериях, в промышленной зоне города	удачное, на главных магистралях и транспортных артериях, в промышленной зоне города	с некоторой удаленностью от транспортных артерий или с не совсем удобным подъездом	удачное, на главных магистралях и транспортных артериях	удачное, на главных магистралях и транспортных артериях, в промышленной зоне города
<b>Экспертная оценка</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
Прилегающая территория	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория или охрана по периметру территории; наличие площадок отстоя и парковки	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория; наличие площадок отстоя и парковки, ж/д ветка	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория или охрана по периметру территории; наличие площадок отстоя и парковки	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория или охрана по периметру территории; наличие площадок отстоя и парковки	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория или охрана по периметру территории; наличие площадок отстоя и парковки	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория или охрана по периметру территории; наличие площадок отстоя и парковки
<b>Экспертная оценка</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>Итого баллы</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>9</b>
<b>Корректировка</b>		<b>-20,00%</b>	<b>-11,11%</b>	<b>0,00%</b>	<b>-11,11%</b>	<b>-11,11%</b>

7. *Корректировка на состояние объекта.* Учитывая разницу в техническом состоянии между оцениваемым объектом и объектом-аналогом №5, оценщиками принято решение к стоимости объекта-аналога ввести повышающую корректировку 25% (отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к объекту в хорошем состоянии). Значение корректировки принято на основании данных Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, приведенного в «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», 2014 г. (стр.149, Таб. 9.1.2).

8. *Корректировка на площадь.* Учитывая разницу в площади между оцениваемым объектом и объектами-аналогами оценщиками принято решение к стоимости объектов-аналогов ввести корректировку. Значение корректировки принято согласно Инструкции №1-03 ФБК по оценке неспециализированных улучшений земельного участка. Расчет поправки на масштаб, согласно указанной инструкции, выполняется по следующей формуле:

$$K = \left( \frac{S_o}{S_a} \right)^k$$

где K – поправка на площадь;

S<sub>o</sub> – площадь оцениваемого объекта, кв. м;

S<sub>a</sub> – площадь аналога, кв. м.

k – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения). Значение коэффициента торможения составляет -0,114.

Соц	Сан1	Сан2	Сан3	Сан4	Сан5
6 443,00	3035,9	2594,5	1114	1401,7	4100
<b>Размер корректировки</b>	-8,22%	-9,85%	-18,13%	-8,43%	-5,02%

#### 9.Корректировка на назначение объекта

Все объекты представляют собой производственные строения на территории производственной базы. Оцениваемый объект представляет собой производственный объект под пищевое производство. Как правило к помещениям подобного назначения предъявляются повышенные требования в рамках норм "Санитарно-эпидемиологических требований к объектам по производству пищевой продукции". Значение корректировки принято на основании данных Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, приведенного в «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», 2014 г. (стр.149, Таб. 9.1.3) в размере 36%.

Других существенных отличий оценщиком не выявлено. Расчет стоимости приведен в нижеследующей таблице:

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
<b>Цена предложения, руб./кв.м.</b>	16 470р.	17 344р.	17 056р.	26 040р.	9 756р.
<b>Поправка на условия финансирования:</b>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки	16 470р.	17 344р.	17 056р.	26 040р.	9 756р.
<b>Поправка на время совершения сделки:</b>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки	16 470р.	17 344р.	17 056р.	26 040р.	9 756р.
<b>Поправка на передаваемые права:</b>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки	16 470р.	17 344р.	17 056р.	26 040р.	9 756р.
<b>Поправка на уторговывание:</b>	-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
Абсолютное значение корректировки, руб:	-988р.	-1 041р.	-1 023р.	-1 562р.	-585р.
Цена после корректировки:	15 481р.	16 304р.	16 032р.	24 477р.	9 171р.
<b>Поправка на площадь земельного участка</b>	-2 130р.	-429р.	628р.	-2 556р.	794р.
Абсолютное значение корректировки, руб:	-2 130р.	-429р.	628р.	-2 556р.	794р.
Цена после корректировки:	13 351р.	15 875р.	16 661р.	21 921р.	9 965р.
<b>Поправка на местоположение:</b>	-20,00%	-11,11%	0,00%	-11,11%	-11,11%
Абсолютное значение корректировки, руб:	-2 670,23р.	-1 763,90р.	0,00р.	-2 435,67р.	-1 107,18р.
Цена после корректировки:	10 681р.	14 111р.	16 661р.	19 485р.	8 857р.
<b>Поправка на состояние</b>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	25,00%
Абсолютное значение корректировки, руб:	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	2 214,37р.
Цена после корректировки:	10 681р.	14 111р.	16 661р.	19 485р.	11 072р.
<b>Поправка на площадь:</b>	-8,22%	-9,85%	-18,13%	-8,43%	-5,02%
Абсолютное значение корректировки, руб:	-878,05р.	-1 389,94р.	-3 021,08р.	-1 643,25р.	-556,07р.
Цена после корректировки:	9 803р.	12 721р.	13 640р.	17 842р.	10 516р.
<b>Поправка на назначение объекта:</b>	36,00%	36,00%	36,00%	36,00%	36,00%
Абсолютное значение корректировки, руб:	3 529,03р.	4 579,65р.	4 910,26р.	6 423,17р.	3 785,68р.

Цена после корректировки	13 332р.	17 301р.	18 550р.	24 265р.	14 301р.
Итоговая корректировка, руб. / кв.м.	10 195,75р.	9 202,78р.	9 583,06р.	14 620,84р.	9 042,60р.
Итоговая корректировка (относительное значение)	0,76	0,53	0,52	0,60	0,63
Весовые коэффициенты	3,99	5,73	5,90	5,06	4,82
	0,16	0,22	0,23	0,20	0,19
взвешенная стоимость, руб./кв.м.	2 084,14р.	3 888,49р.	4 292,79р.	4 814,62р.	2 704,14р.
Итоговая стоимость за единицу общей площади производственно-складской части, с НДС	17 784,18р.				

Таким образом, стоимость производственно-складской части оцениваемого объекта составляет 17 784,18 руб./кв.м. с НДС. Основываясь на данных Приволжского центра финансового консалтинга и оценки отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части составляет 1,66 (среднее значение доверительного интервала («Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», 2014г. Приволжского центра финансового консалтинга и оценки стр. 150, таб. 9.1.2). Тогда удельная стоимость 1 кв.м. административно-офисной части оцениваемого объекта составит: 17 784,18 руб./кв.м.\*1,66 = 29521,74 руб./кв.м. с НДС.

Стоимость объекта с учетом площади административно-офисной части составит: 17 784,18 руб./кв.м. \* 5608,3 кв.м. + 29 521,74 руб./кв.м.\* 834,7 кв.м. = 124 380 813 руб. с НДС с учетом стоимости земельного участка. Или, стоимость объекта за вычетом стоимости земельного участка (стоимость ЗУ составляет 19 376 000 руб. - расчет приведен ниже), без учета НДС будет составлять 88 987 130 руб.

Таким образом, **рыночная стоимость оцениваемого объекта по сравнительному подходу в целом за вычетом стоимости земельного участка составит 88 987 130 руб. без учета НДС.**

*2) Расчет стоимости объекта «Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности с размещением цеха по производству безалкогольных напитков, литер В, общая площадь 13665кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Нахимова, на земельном участке расположены здания-цех по производству безалкогольных напитков №35.»*

В результате анализа рынка земельных участков в г.Оренбург в целом по состоянию за апрель-июль 2015г. нами были выбраны следующие аналоги цен предложений (информационный интернет-портал <http://avito.ru>, скриншоты представлены в Приложениях к настоящему Отчету):

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Нахимова, 35.	Оренбургская область, г.Оренбург, Промышленный район, проезд Мясокомбината	Оренбургская область, г.Оренбург, ул. Шевченко/ул. Терешковой.	Оренбургская область, г.Оренбург, Промышленный район	Оренбургская область, г.Оренбург, Ивановский с/с, а/д Оренбург-Беляевка
Тип объекта/сделки	земельный участок/предложение	земельный участок/предложение	земельный участок/предложение	земельный участок/предложение	земельный участок/предложение
Дата предложения	май.15	май.15	май.15	июн.15	май.15

<b>Категория земель/разрешенное использование</b>	земли населенных пунктов/для размещения производственных и административных зданий, сооружений промышленности с размещением цеха по производству безалкогольных напитков	земли населенных пунктов/промн назначение	земли населенных пунктов/промн назначение	земли населенных пунктов/промн назначение	земли населенных пунктов/промн назначение
<b>Передаваемые права</b>	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности
<b>Наличие обременений</b>	ипотека	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы
<b>Кадастровый номер</b>	56:44:0245002:211	-	56:44:0315001:601	-	-
<b>Площадь ЗУ, м2</b>	13 665,00	10 000,00	7 395,00	12 000,00	4 000,00
<b>Кадастровая стоимость ЗУ, руб.</b>	98 843 591,10	-	31 464 024,15	-	-
<b>Местоположение/ближайшее окружение</b>	на окраине города, с некоторой удаленностью от транспортных артерий	с некоторой удаленностью от транспортных артерий и с не совсем удобным подъездом	с некоторой удаленностью от транспортных артерий и с не совсем удобным подъездом	с некоторой удаленностью от транспортных артерий и с не совсем удобным подъездом	на окраине города, с некоторой удаленностью от транспортных артерий
<b>Инженерная оснащённость</b>	на участке	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка
<b>Цена сделки/предложения, руб.</b>	-	15 000 000	15 000 000	21 000 000	7 000 000
<b>Источник информации</b>		<a href="https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_100_s_ot_promnaznacheniya_294082286">https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_100_s_ot_promnaznacheniya_294082286</a>	<a href="https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_80_s_ot_promnaznacheniya_532444907">https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_80_s_ot_promnaznacheniya_532444907</a>	<a href="https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_promnaznacheniya_521675042">https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_promnaznacheniya_521675042</a>	<a href="https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_40_s_ot_promnaznacheniya_386062986">https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_40_s_ot_promnaznacheniya_386062986</a>

В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделим следующие параметры и рассмотрим особенности корректировок по отдельным элементам сравнения.

### *1. Корректировка на передаваемые правомочия.*

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В нашем случае корректировка на передаваемые правомочия вносилась, так все объекты находятся на праве собственности.

### *2. Корректировка на условия продажи*

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

### *3. Корректировка на условия финансирования*

Поправка на условия финансирования призвана учесть влияние на стоимость способа финансирования покупки, отличного от оплаты наличными (кредит, ипотека). Условия финансирования объекта оценки и объектов аналогов типичные. Расчет покупателя с продавцом осуществляется за счет собственных средств и на дату продажи, продажа не является срочной и между продавцом и покупателем типичные для рынка купли-продажи отношения. Корректировка на условия финансирования не вносилась.

4. *Корректировка на торг.* Корректировка на торг выбрана в соответствии с назначением улучшений оцениваемого участка - 6% («Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», 2014 г. Приволжского центра финансового консалтинга и оценки стр. 80 таб. 6.1.2).

5. *Корректировка на площадь.*

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка (А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40)). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости. Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,8359 * S^{(-0,0853)}$$

где:  $K_s$  – коэффициент корректировки;  $S$  – площадь земельного участка, кв.м.

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

$$K_p = (C_{00} / C_{0a} - 1) * 100\%$$

где:  $K_p$  – размер корректировки на площадь земельного участка;

$C_{00}$  – расчетное значение коэффициента корректировки  $K_s$  удельной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

$C_{0a}$  – расчетное значение коэффициента корректировки  $K_s$  удельной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Расчет корректировки сведен в таблицу:

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 3
<b>Коэффициент корректировки на площадь</b>	0,81	0,84	0,86	0,82	0,90
<b>Поправка на площадь земельного участка</b>		-2,63%	-5,10%	-1,10%	-9,95%

б. *Корректировка на местоположение.* Местоположение объектов оказывает влияние на цены сделок. Вносимые корректировки отражают следующие факторы, влияющие на стоимость, например:

- Наличие инфраструктуры в районе окружения объекта-аналога;
- Транспортная доступность района. Поправка отражает транспортную доступность объекта, то есть наличие подъездных асфальтовых путей от объекта до основных магистралей города/поселка;
- Привлекательность района расположения;
- и т.п.

От местоположения зависит текущий спрос на объект, перспектива его роста, соответствие объекта окружающей застройке, коммерческая привлекательность и т.д.

Для выбора итоговой величины корректировки используется балльный метод. В соответствии с этим методом обозначается перечень факторов, которые, по мнению оценщика, оказывают наибольшее влияние на величину корректировки:

- удаленность от центра города;
- удаленность от крупных транспортных магистралей;

## Шкала экспертных оценок факторов

Экспертная оценка	1	2	3	4	5
<b>Фактор</b>					
<b>Удаленность от центра города</b>	За чертой города (свыше 10км.)	За чертой города (5-10км.)	Окраина города	Незначительное удаление от центра города	В центре города
<b>Удаленность от крупных транспортных магистралей, состояние подъездных путей</b>	На значительном удалении от основных транспортных магистралей, отсутствие асфальтированных подъездных путей	На значительном удалении от основных транспортных магистралей с асфальтированными подъездными путями	С недостатками в расположении, с неудобным подъездом с асфальтированными подъездными путями	С некоторой удаленностью от транспортных артерий с асфальтированными подъездными путями	На главных магистралях и транспортных артериях с асфальтированными подъездными путями

## Корректировка на местоположение в зависимости от указанных факторов:

Экспертная оценка					
Фактор	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Удаленность от центра города	Окраина города	Незначительное удаление от центра города	Незначительное удаление от центра города	Незначительное удаление от центра города	Окраина города
Экспертная оценка	3	4	4	2	3
Удаленность от крупных транспортных магистралей, состояние подъездных путей	с некоторой удаленностью от транспортных артерий с асфальтированными подъездными путями	с некоторой удаленностью от транспортных артерий с асфальтированными подъездными путями	на главных магистралях и транспортных артериях с асфальтированными подъездными путями	с некоторой удаленностью от транспортных артерий с асфальтированными подъездными путями	с некоторой удаленностью от транспортных артерий с асфальтированными подъездными путями
Экспертная оценка	4	4	5	4	4
Итого баллы	7	8	9	8	7
Корректировка		-12,50%	-22,22%	-12,50%	14,29%

7. *Корректировка на наличие/возможность подведения коммуникаций.* Объект оценки и объекты-аналоги имеют коммуникации и (или) возможность их подведения. Корректировка на наличие/возможность подведения коммуникаций не вносилась.

Других существенных различий не обнаружено. Расчет стоимости оцениваемого участка приведен в нижеследующей таблице:

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
<b>Цена предложения, руб./кв.м.</b>		1 500р.	2 028р.	1 750р.	1 750р.
<b>Поправка на условия финансирования:</b>	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки	-	1 500р.	2 028р.	1 750р.	1 750р.
<b>Поправка на время совершения сделки:</b>	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки	-	1 500р.	2 028р.	1 750р.	1 750р.
<b>Поправка на передаваемые права:</b>	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Абсолютное значение корректировки, руб:		0,00%	0,00%	0р.	0,00%
Цена после корректировки	-	1 500р.	2 028р.	1 750р.	1 750р.
<b>Поправка на уторговывание:</b>	-	-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
Абсолютное значение корректировки, руб:		-90р.	-122р.	-105р.	-105р.
Цена после корректировки:	-	1 410р.	1 907р.	1 645р.	1 645р.

<b>Коэффициент корректировки на площадь</b>	0,81	0,84	0,86	0,82	0,90
<b>Поправка на площадь земельного участка</b>		-2,63%	-5,10%	-1,10%	-9,95%
Абсолютное значение корректировки, руб:		<b>-37р.</b>	<b>-97р.</b>	<b>-18р.</b>	<b>-164р.</b>
Цена после корректировки:		1 373р.	1 809р.	1 627р.	1 481р.
<b>Поправка на местоположение:</b>	-	-12,50%	-22,22%	-12,50%	14,29%
Абсолютное значение корректировки, руб:		<b>-171,62р.</b>	<b>-402,09р.</b>	<b>-203,36р.</b>	211,62р.
Цена после корректировки:	-	1 201р.	1 407р.	1 424р.	1 693р.
<b>Взвешивание результатов, полученных скорректированных стоимостей</b>					
<b>Итоговая корректировка</b>	<b>руб. / кв.м.</b>	<b>208,68р.</b>	<b>499,38р.</b>	<b>221,49р.</b>	<b>375,28р.</b>
<b>Итоговая корректировка (относительное значение)</b>	<b>доли</b>	<b>0,17</b>	<b>0,35</b>	<b>0,16</b>	<b>0,22</b>
<b>Весовые коэффициенты</b>		<b>5,21</b>	<b>2,55</b>	<b>5,82</b>	<b>4,09</b>
	<b>доли</b>	<b>0,30</b>	<b>0,14</b>	<b>0,33</b>	<b>0,23</b>
<b>Взвешенная стоимость</b>	<b>руб. / кв.м.</b>	<b>354,42р.</b>	<b>203,24р.</b>	<b>468,86р.</b>	<b>391,39р.</b>
<b>Итоговая стоимость за единицу общей площади, руб./кв.м.</b>	<b>руб. / кв.м.</b>	<b>1 417,91</b>			
<b>Итоговая стоимость ЗУ, руб.</b>	<b>руб.</b>	<b>19 375 770</b>			

Таким образом, в результате расчетов стоимость оцениваемого земельного участка, площадью 13665 кв.м. составила с учетом округления 19 376 000 руб. без учета НДС.

Примечание: Стоимость земельного участка дана без учета НДС (сделки с земельными участками НДС не облагаются)

3. Расчет рыночной стоимости «Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности с размещением теплопункта, общая площадь 880кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Нахимова, на земельном участке расположено здание теплопункта №35.» сравнительным подходом.

Расчет проводился аналогичным образом с изменением корректировки на площадь земельного участка.

Расчет представлен в нижеследующей таблице:

	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>	<b>Аналог 4</b>
<b>Площадь ЗУ, м2</b>	880,00	1 500р.	2 028р.	1 750р.	1 750р.
<b>Цена предложения, руб./кв.м.</b>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Поправка на условия финансирования:</b>	-	1 500р.	2 028р.	1 750р.	1 750р.
Цена после корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Поправка на время совершения сделки:</b>	-	1 500р.	2 028р.	1 750р.	1 750р.
Цена после корректировки	-	0,00%	0,00%	16,30%	0,00%

<b>Поправка на передаваемые права:</b>	-	0,00%	0,00%	285р.	0,00%
Абсолютное значение корректировки, руб:		1 500р.	2 028р.	2 035р.	1 750р.
Цена после корректировки	-	-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
<b>Поправка на уторговывание:</b>	-	<b>-90р.</b>	<b>-122р.</b>	<b>-122р.</b>	<b>-105р.</b>
Абсолютное значение корректировки, руб:		1 410р.	1 907р.	1 913р.	1 645р.
Цена после корректировки:	-	0,84	0,86	0,82	0,90
<b>Коэффициент корректировки на площадь</b>	1,03	23,04%	19,91%	24,97%	13,79%
<b>Поправка на площадь земельного участка</b>		325р.	380р.	478р.	227р.
Абсолютное значение корректировки, руб:		1 735р.	2 286р.	2 391р.	1 872р.
Цена после корректировки:		-12,50%	-22,22%	16,67%	14,29%
<b>Поправка на местоположение:</b>	-	<b>-216,85р.</b>	<b>-508,07р.</b>	398,46р.	267,40р.
Абсолютное значение корректировки, руб:		1 518р.	1 778р.	2 789р.	2 139р.
Цена после корректировки:	-	1 500р.	2 028р.	1 750р.	1 750р.
<b>Взвешивание результатов, полученных скорректированных стоимостей</b>					
<b>Итоговая корректировка</b>	<b>руб. / кв.м.</b>	<b>541,67р.</b>	<b>887,70р.</b>	<b>876,08р.</b>	<b>494,19р.</b>
<b>Итоговая корректировка (относительное значение)</b>	<b>доли</b>	<b>0,36</b>	<b>0,50</b>	<b>0,31</b>	<b>0,23</b>
<b>Весовые коэффициенты</b>		<b>3,93</b>	<b>2,81</b>	<b>4,46</b>	<b>6,07</b>
	<b>доли</b>	<b>0,23</b>	<b>0,16</b>	<b>0,26</b>	<b>0,35</b>
<b>взвешенная стоимость</b>	<b>руб. / кв.м.</b>	<b>345,34р.</b>	<b>289,19р.</b>	<b>720,91р.</b>	<b>751,73р.</b>
<b>Итоговая стоимость за единицу общей площади, руб./кв.м.</b>	<b>руб. / кв.м.</b>	<b>2 107,17</b>			
<b>Итоговая стоимость ЗУ, руб.</b>	<b>руб.</b>	<b>1 854 310</b>			

Таким образом, в результате расчетов стоимость оцениваемого земельного участка, площадью 880 кв.м. составила с учетом округления 1 854 000 руб. без учета НДС.

## 18. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход используем при расчете стоимости объекта «Цех по производству безалкогольных напитков, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 6443 кв.м., инв.№ п-91-3, лит.В, адрес объекта: Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Нахимова, 35.» (Расчет включает стоимость земельного участка под зданием)

Расчёт объекта оценки в рамках доходного подхода проводился методом прямой капитализации.

Базовая формула расчёта имеет следующий вид:

$$C = NOI / R_o,$$

Где С – стоимость объекта оценки;  
 NOI – чистый операционный доход;  
 R<sub>o</sub> – общий коэффициент капитализации

Так как доход, приносимый объектом оценки, в качестве арендной платы является стабильным денежным потоком, то для определения стоимости объекта экспертизы наиболее рационально будет использование метода прямой капитализации. **Метод прямой капитализации** является наиболее простым и применяется к объектам, приносящим стабильный доход.

Поскольку основной доход от объекта прогнозируется в виде арендной платы, то необходимо провести расчет рыночной арендной платы..

Расчет величины ставки арендной платы сравнительным подходом

В результате проведенного анализа рынка недвижимости выявлены следующие аналоги по аренде помещений соответствующего назначения (информационный интернет-портал <http://avito.ru>, скриншоты указанных объявлений представлены в Приложении к настоящему Отчету):

№ п/п	Наименование объекта	Месторасположение	Характеристика	Источник информации	арендная ставка, руб./кв.м.
1	Производственные помещения	Оренбургская область, г.Оренбург, 1 Мая 1 Г	Сдается в аренду помещение 260 кв м. Все коммуникации присутствуют.Имеются рядом ж.д. пути.	<a href="https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_ne_dvizhimost/arenda_pomescheniya_519763407">https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_ne_dvizhimost/arenda_pomescheniya_519763407</a>	200
2	Производственные помещения	Оренбургская область, г.Оренбург, ул. Новая, 4	Сдается помещение площадью 112,5 кв. м. со всеми коммуникациями по ул. Новая, 4 (рядом с ТРК «Гулливер»), удобные авто подъездные пути, имеется парковка.	<a href="https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_ne_dvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_112.5_m_564278171">https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_ne_dvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_112.5_m_564278171</a>	200
3	Производственные помещения	Оренбургская область, г.Оренбург, Ул. Донгузская, 20а	Сдам производственное помещение, отдельно стоящее, возможно с офисом. Отдельный подъезд, отапливаемое. 350 кв.м.	<a href="https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_ne_dvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_503903686">https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_ne_dvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_503903686</a>	150
4	Производственные помещения	Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Полтавская улица, 17/1	Сдаю в аренду производственные площади от 50 до 500 кв.м. Удобные подъезды, в 10 минутах езды от центра города.Удобный выезд на Самару. Есть возможность подключения к мощностям, своя подстанция, котельная, водопровод. Первые и вторые этажи. Хорошие подъездные пути из любой части	<a href="https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_ne_dvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_350_m_403668052">https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_ne_dvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_350_m_403668052</a>	150

			города		
5	Производственные помещения	Оренбургская область, г.Оренбург, ул. Шоссейная	Сдается в аренду теплое, отапливаемое благоустроенное помещение, площадью от 500 до 1500 кв.м. Высота потолков 6-9 метров, полы ровные, бетонные. Большие окна. Помещение светлое, чистое, сухое, теплое. Все коммуникации: вода, канализация, 380Вт, большая территория перед зданием для складирования и парковки на ул. Шоссейная (рядом с Автоградом). Территория базы охраняемая, рядом есть административное здание с офисами	<a href="https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_neдвижимost/proizvodstvennoe_pomeshchenie_1500_m_460534615">https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_neдвижимost/proizvodstvennoe_pomeshchenie_1500_m_460534615</a>	200

Для дальнейшей корректировки стоимости, были выделены следующие элементы сравнения, влияющие на стоимость объектов-аналогов (величина корректировок принята в соответствие со Справочником оценщика недвижимости (том 1, Нижний Новгород, 2014г. «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки») :

*Корректировка на отличие цен сделок от цен предложения*

При сравнении объектов по элементам первой группы необходимо учитывать условия сделки. Если условием сделки является предложение (а не реально состоявшаяся сделка), то предполагаемая цена сделки с объектами-аналогами может отличаться от цен предложения. Предполагаемая цена сделки с объектами-аналогами может отличаться от цен предложения. В соответствие со Справочником оценщика недвижимости (том 1, Нижний Новгород, 2014г. «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»), т.6.2.1. корректировка на торг при аренде объектов производственного назначения составляет 8%, на которую и были скорректированы цены предложений всех объектов-аналогов

*Корректировка на наличие железнодорожной ветки*

Объект аналог №1 имеет ж/д подъездные пути. В соответствие со Справочником оценщика недвижимости (том 1, Нижний Новгород, 2014г. «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», с.166, т.9.2.2), понижающая корректировка ставки аренды составит  $1-1/1,14=12,3\%$ .

*Корректировка на соотношение ставок объектов различного назначения*

В соответствие со Справочником оценщика недвижимости (том 1, Нижний Новгород, 2014г. «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», т. 9.2.2, с.166), отношение удельной ставки аренды объекта под пищевое производство к удельной ставке аренды объекта не приспособленного под пищевое производство равно 1,43. Таким образом, повышающая поправка для всех аналогов составит 43%.

Корректировка ставок аренды представлена в нижеследующей таблице:

№ п/п	Месторасположение	арендная ставка, руб./кв.м.	поправка на торг, %	скорректированная стоимость аренды, руб./кв.м.	поправка на ж/д пути, %	скорректированная стоимость аренды, руб./кв.м.	поправка на значение, %	скорректированная стоимость аренды, руб./кв.м.	весовой коэффициент	скорректированная арендная ставка, руб./кв.м.
1	Оренбургская область, г.Оренбург, 1 Мая 1 Г	200	-8	184	-12,3	161	43	231	0,2	<b>230</b>
2	Оренбургская область, г.Оренбург, ул. Новая, 4	200	-8	184	0,0	184	43	263	0,2	
3	Оренбургская область, г.Оренбург, Ул. Донгузская, 20а	150	-8	138	0,0	138	43	197	0,2	
4	Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Полтавская улица, 17/1	150	-8	138	0,0	138	43	197	0,2	
5	Оренбургская область, г.Оренбург, ул. Шоссейная	200	-8	184	0,0	184	43	263	0,2	

Таким образом, величина рыночной стоимости **арендной платы производственно-складской части** оцениваемого объекта, рассчитанная сравнительным подходом составляет **230 руб./кв.м. в месяц**. Основываясь на данных Приволжского центра финансового консалтинга и оценки отношение арендных ставок административно-офисной части производственно-складского комплекса к арендным ставкам производственно-складской части составляет 1,69 (среднее значение доверительного интервала («Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», 2014г. Приволжского центра финансового консалтинга и оценки стр. 166, таб. 9.2.2). Тогда **арендная ставка 1 кв.м. административно-офисной части** оцениваемого объекта составит:  $230 \text{ руб./кв.м.} \cdot 1,69 = 389 \text{ руб./кв.м.}$

*Расчет потенциального валового дохода от сдачи в аренду*

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности и дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду

деятельности. В рассматриваемом случае ПВД – это доход от сдачи площадей в аренду при 100% занятости, без учета потерь и расходов.

Потенциальный годовой валовой доход объекта недвижимости определяется по формуле:

$$\text{ПВД} = S * R * 12,$$

где S – общая площадь помещения, м<sup>2</sup>;

R – ставка арендной платы, руб.

12 – количество месяцев в году.

Расчет ПВД от сдачи в аренду оцениваемого объекта представлен в нижеследующей таблице:

	площадь, кв.м.	ставка, руб./кв.м. в мес.	кол-во мес. в году	ПВД, руб./год
Производственно-складская часть	5 608,3	230	12	15 501 470
Административно-офисная часть	834,7	389	12	3 899 050
<b>Итого:</b>	<b>6 443,00</b>			<b>19 400 520</b>

#### Расчет 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.

Для получения величины эффективного валового дохода предполагаемые потери от неуплаты арендной платы вычитаются из потенциального валового дохода. Данная поправка учитывает потери арендодателя при переоформлении договора аренды и поиске новых арендаторов (недозагрузка площадей), а также потери платежей в результате их неуплаты недобросовестными арендаторами.

Значение процента недозагрузки при сдаче в аренду производственно-складских объектов принято в границах доверительного интервала на уровне 12% от потенциального валового дохода учитывая занятость оцениваемого объекта в целом, а не по частям. (Данные Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости: Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Лейфер Л.А., Шегурова Д. А., 2014 г., п.2.1., с.19).

#### Анализ операционных расходов

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы (резерв) на замещение.

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Наиболее удобный способ учета расходов при расчете чистого операционного дохода может быть осуществлен через некоторые усредненные параметры, например, *средний коэффициент операционных расходов* на рынке недвижимости.

В соответствии с данные Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости: Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Лейфер Л.А., Шегурова Д. А., 2014 г., стр. 37, п.3.1. процент операционных расходов составляет 18% от ПВД за вычетом недозагрузки помещений (среднее значение доверительного интервала).

#### *Ставка капитализации*

Коэффициент капитализации – это параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта. При этом учитывается как сама чистая прибыль, получаемая от эксплуатации исследуемого объекта, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта. Коэффициент капитализации, учитывающий эти две составляющие, называется общим коэффициентом капитализации или ставкой капитализации чистого дохода. При этом чистый доход, используемый для капитализации, определяется за определенный период, как правило, за год. Таким образом, общий коэффициент капитализации, (или полная ставка капитализации) выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его рыночной стоимостью.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

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

2. Нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

1. *Ставка дохода на капитал* (ставка дисконтирования) принята в границах доверительного интервала для производственных объектов 10,4%. (Данные Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости: Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Лейфер Л.А., 2014 г., т.6.1. стр.96).

2. Для расчетов *нормы возврата капитала* оценщики применяли прямолинейный возврат капитала, метод Ринга. Этот метод предполагает, что возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями. По данному методу годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100% стоимости актива на остающийся срок полезной жизни объекта оценки.

$$N_{\text{возврата}} = \frac{1}{n},$$

где n – оставшийся срок экономической жизни объекта.

Нормативный усредненный срок службы объекта оценки (III группа капитальности) составляет 100 лет (Классификация согласно «Ценообразование в строительстве» В.Т.Александров, СПб «Питер: 2001 г. (2 издание). Оцениваемый объект введен в эксплуатацию в 1994 году, следовательно, на 2015 год фактический срок службы оцениваемого объекта составил 21 год. Оставшийся срок полезной жизни определяется как разница между нормативным сроком службы и фактическим сроком службы объекта. Следовательно, для объекта оценки оставшийся срок полезной жизни равен 79 лет (100-21), а норма возврата капитала равна 1,27%.

	Тн	Тф	Норма фозврата, %	Ставка дисконтиро вания,%	Ставка капитализац ии,%
Цех по производству безалкогольных напитков, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 6443 кв.м., инв.№ п- 91-3, лит.В, адрес объекта: Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Нахимова, 35.	100	21	1,27	10,40	11,67

Расчет рыночной стоимости объекта доходным подходом сведен в нижеследующую таблицу:

№ п/п	Статьи доходов и расходов	Сумма, руб.
1	Потенциальный валовой доход	19 400 520
2	Недоиспользование объекта	2 328 062
3	<b>Действительный валовой доход</b>	<b>17 072 457</b>
4	Операционные расходы	3 073 042
5	<b>Чистый операционный доход</b>	<b>13 999 415</b>
6	Ставка капитализации, %	11,67
7	Рыночная стоимость (с НДС)	120 003 666
8	<b>Рыночная стоимость за вычетом ЗУ (без НДС)</b>	<b>85 277 878</b>

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого объекта по доходному подходу за вычетом стоимости земельного участка (19 376 000 руб. - рассчитана в разделе «Сравнительный подход») **стоимость оцениваемых улучшений составит 85 277 878 руб. без учета НДС.**

### **19.3 АТРАТНЫЙ ПОДХОД**

Затратный подход используем при расчете стоимости объекта «Здание тепловыделителя, назначение нежилое, 1-этажное, общая площадь 230,9 кв.м., инв.№ П-91-2/В, лит.В, адрес объекта: Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Нахимова, 35.»

В основу расчета стоимости замещения здания положена методика, заключающаяся в последовательном переводе стоимости строительства 1 куб.м. из уровня цен по состоянию на 1969 год в цены 1991 года с последующим пересчетом в уровень цен декабря 2014 года, путем умножения базовой сметной стоимости на соответствующий коэффициент, отражающий динамику удорожания материалов и строительно-монтажных работ (СМР).

В качестве источника данных использовались усредненные стоимостные показатели из «Сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости здания и сооружений для переоценки основных фондов», а также коэффициенты пересчета сметной стоимости строительства по видам работ и конструктивным элементам здания и сооружений из Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» выпуск 89.

Восстановительная стоимость всего здания, с учетом поправочных коэффициентов, коэффициента данного климатического района, рассчитывается по формуле:

$$BC = O \times UC_{69} \times K_t \times K_n \times I_{69/15} \times K_{пр}, \text{ где}$$

O – строительный объем, площадь, протяженность и т. п.;

UC<sub>69</sub> - Стоимость строительства единицы объема (площади, протяженности и т. п.) в ценах 1969 г., руб.;

K<sub>t</sub> – Климатический коэффициент;

K<sub>п</sub> – поправочный коэффициент на пристрой, отсутствие внутренних санитарно-технических и электротехнических устройств, на группу капитальности и т. д.;

I<sub>69/14</sub> – Индекс пересчета стоимости строительства в цены на дату оценки;

$K_{\text{пр}}$  – Прибыль предпринимателя.

*Индекс пересчета стоимости* строительства в цены на дату оценки определяется по формуле:

$$\text{Инд}_{69/15} = \text{И}_{69/84} \times K_{\text{тер}} \times \text{И}_{84/15}, \text{ где}$$

$\text{И}_{69/84} = 1,19$  – Постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.83 г.

$K_{\text{тер}} = 1,02$  – Приложение № 2 к Постановлению Госстроя СССР №94 от 11.05.83 г.

$\text{И}_{84/15} = 173,78$  – Территориальный коэффициент к общей стоимости СМР для Оренбургской области, Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 12 мая 2015 г. № КЦ/2015-05ти "Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам РФ на май 2015 года", без НДС.

В результате расчетов на основании вышеприведенных коэффициентов и индексов получаем общий индекс пересчета:

$$\text{Инд}_{69/15} = 1,19 \times 1,02 \times 173,78 = 209,162 \text{ (без учета НДС)}$$

#### *Прибыль предпринимателя.*

Прибыль предпринимателя – прибыль, превышающая прибыль от операций с минимальным риском, которую планирует получить инвестор, вкладывающий средства в проект.

Прибыль предпринимателя присуща объектам, не подверженным внешнему износу и определяется как отношение стоимости затрат на строительство основного улучшения и приобретения земельного участка к рыночной стоимости объекта недвижимости.

Учитывая местонахождение оцениваемых объектов в границах областного центра, на основании данных Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости: Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Том 2», Лейфер Л.А., Шегурова Д. А., 2014 (с.111) прибыль предпринимателя принята на уровне среднего значения доверительного интервала при строительстве низкокласных производственно-складских объектов на уровне 17%.

#### *Расчет полной восстановительной стоимости объекта оценки.*

При оценке конкретного здания предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства:

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование объекта оценки</b>	<b>Строительный объем, куб.м.</b>	<b>Сборник УПВС</b>	<b>стоимость единицы в ценах 1969, руб.</b>	<b>стоимость объекта в ценах 1969, руб.</b>	<b>Индекс пересчета на дату оценки</b>	<b>ПП, %</b>	<b>ПВС, руб. без НДС</b>	<b>Примечания</b>
1	Здание тепловыпускной, назначение нежилое, 1-этажное, общая площадь 230,9 кв.м., инв.№ П-91-2/В, лит.В, адрес объекта: Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Нахимова, 35.	2 400	УПВС № 18 т. 16	19,40	46 565	210,934	17,00	7 120 163	Кклим = 1,09

### Оценка накопленного износа

Эксплуатируемые здания подвергаются различным внешним (главным образом природным) и внутренним (технологическим и функциональным) воздействиям. Конструкции изнашиваются, стареют, разрушаются, вследствие чего эксплуатационные качества зданий ухудшаются, и с течением времени они перестают отвечать своему назначению. Преждевременный износ недопустим, так как нарушает условия деятельности и быта людей, использующих эти здания.

Согласно методологии затратного подхода, рыночная стоимость объекта оценки определяется разницей между затратами на восстановление данного улучшения (полной восстановительной стоимости) в ценах, действительных на дату оценки и величиной накопленного износа за весь срок эксплуатации объекта.

В теории оценки выделяют три вида износа:

- физический - связанный с физическим устареванием объекта,
- функциональный - проявляющийся при несоответствии параметров объекта современным требованиям,
- внешний - возникает в результате неблагоприятного изменения экономической, политической, экологической обстановки - внешней по отношению к объекту недвижимости.

Под накопленным износом понимается уменьшение стоимости здания под воздействием внутренних (физических и функциональных) и внешних (экономических) факторов.

### Физический износ

Определение физического износа. Определяется методом сложения величин физического износа отдельных конструктивных элементов, взвешенных по удельному весу восстановительной стоимости каждого из них в общей стоимости здания.

При расчете физического износа была использована «Методика определения физического износа гражданских зданий», утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404. В Методике перечислены визуальные признаки физического износа отдельных конструктивных элементов, дана их количественная оценка.

Оценка состояния осуществлялась в соответствии с таблицей «Оценка физического износа зданий» согласно «Методики определения физического износа гражданских зданий»:

Таблица для определения технического состояния		
Физический износ, %	Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния
0 – 20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21 – 40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41 – 60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61 – 80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
80 – 100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остаток конструктивного элемента полностью ликвидированы

Величина общего физического износа объекта оценки представлена ниже.

### *Функциональный износ*

Функциональный (моральный) износ – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам, как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и / или стоимости. В противном случае износ считается неустранимым.

Функциональный износ равен величине затрат на улучшение здания для использования в соответствии с ранее определенным лучшим и наиболее эффективным использованием. Внешний и внутренний дизайн объекта, определяющий его функциональный износ, оказывает существенное влияние на стоимость.

Функциональный износ не определяем, так как оцениваемые объекты не перепрофилируются и не требуют дополнительных вложений для дальнейшей эксплуатации.

### *Внешний износ*

Внешний износ вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

Внешний износ представляет собой убытки, вызванные внешними по отношению к границам недвижимости, факторами. Несмотря на то, что результаты общей экономической депрессии в России, безусловно, вызывают появление внешнего износа, отсутствие исходной рыночной информации не позволяет провести какие-либо расчеты и определить величину данного типа износа.

№ п/п	Наименование зданий	Год постройки	Конструктивные элементы	Удельный вес конструкций в стоимости здания, %	Износ конструкций, установленный при обследовании, %	Износ в объеме здания в %
				Кол-во	Кол-во	
1	Здание теплопункта	1992	фундаменты	11,00	20	2,2
			стены и перегородки и колонны	30,00	30	9,0
			перекрытия и покрытия	16,00	30	4,8
			кровля	8,00	30	2,4
			полы	9,00	40	3,6
			проемы	8,00	40	3,2
			отделочные работы	3,00	40	1,2
			внутренние сантехнические и электротехнические устройства	12,00	30	3,6
прочие работы	3,00	20	0,6			
			<b>ИТОГО:</b>	<b>100,00</b>		<b>30,6</b>

### Расчет восстановительной стоимости улучшений с учетом износов

№ п/п	Наименование объекта оценки	ПВС, тыс.руб. без НДС	И физ., %	Ифунк., %	Ивнеш., %	Исов, %.	Рыночная стоимость по ЗП, руб. без НДС
<b>недвижимое имущество, находящееся в залоге</b>							
1	Здание теплопункта, назначение нежилое, 1-этажное, общая площадь 230,9 кв.м., инв.№ П-91-2/В, лит.В, адрес объекта: Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Нахимова, 35.	7 120 163	30,6	-	-	0,31	4 941 393

Таким образом, в результате расчетов по затратному подходу стоимость объекта «Здание тепlopункта, назначение нежилое, 1-этажное, общая площадь 230,9 кв.м., инв.№ П-91-2/В, лит.В, адрес объекта: Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Нахимова, 35.» составляет 4 941 393 руб. без НДС (без учета стоимости земельного участка, стоимость которого рассчитывалась отдельно в разделе «Сравнительный подход»).

## 20. СВЕДЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик объекта оценки является согласование результатов оценки, полученных при помощи использованных подходов оценки.

Использованные подходы для расчета стоимости объекта оценки, дали следующие результаты:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость по доходному подходу, руб.	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Стоимость по затратному подходу, руб.
1	Цех по производству безалкогольных напитков, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 6443 кв.м., инв.№ п-91-3, лит.В, адрес объекта: Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Нахимова, 35.	85 277 878	88 987 130	-
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности с размещением цеха по производству безалкогольных напитков, литер В, общая площадь 13665 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Нахимова, на земельном участке расположены здания-цех по производству безалкогольных напитков №35.	-	19 376 000	-
3	Здание тепlopункта, назначение нежилое, 1-этажное, общая площадь 230,9 кв.м., инв.№ П-91-2/В, лит.В, адрес объекта: Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Нахимова, 35.	-	-	4 941 393
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности с размещением тепlopункта, общая площадь 880 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Нахимова, на земельном участке расположено здание тепlopункта №35.	-	1 854 000,00	-

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

*Сравнительный подход* использует информацию по объектам, сходным с оцениваемым. Его преимущество состоит в способности учитывать через реакцию продавцов и покупателей на спрос и предложение почти всех факторов, определяющих цену. Надежность данного подхода увеличивается с ростом числа объектов сравнения и степени их соответствия оцениваемому объекту. В данном случае схожесть объектов сравнения по многим параметрам с объектом оценки, с учетом имеющихся различий путем применения корректировок, существенно

увеличивают влияние сравнительного подхода на рыночную стоимость. Сравнительный подход в большей степени отражает рыночные тенденции и соответствует понятию рыночной стоимости.

Результаты сравнительного подхода учитываются в формировании величины рыночной стоимости объекта оценки.

*Доходный подход* применяется для определения стоимости приносящих доход объектов и основан на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Результаты, полученные в рамках доходного подхода отражают ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Более всего доходный подход имеет значение при определении инвестиционной стоимости. Использование многих параметров, определяемых экспертно и на основе статистических данных в доходном подходе (потери от недозагрузки, ставка дисконтирования/капитализации и др.) снижают достоверность определяемого значения стоимости.

Результаты доходного подхода учитываются в формировании величины рыночной стоимости объекта оценки.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют рыночную стоимость имущества.

Для определения весов различных подходов используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки.

Подробное обсуждение такого подхода к процедуре согласования опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международном ежегодном конгрессе “СЕРЕАН” 15 – 19 октября 2002 г.

Для расчета весов использованных подходов продelaем следующие вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;

- найдем сумму баллов каждого подхода;

- найдем сумму баллов всех используемых подходов;

- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес подхода в процентах;

- округлим расчетные веса подходов с точностью до 1% в целях использования данных весов для согласования. Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у читателя отчета ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, якобы вносимая округлением в итоговый результат.

- на основе округленных весов рассчитаем рыночную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

Для каждого из использованных критериев применяем четырехбальную шкалу:

Подход удовлетворяет критерию в минимальной степени;

1- Подход удовлетворяет критерию в степени ниже средней, не вполне достаточной для получения достоверных результатов;

2- Подход удовлетворяет критерию в средней степени, достаточной для получения достоверных результатов;

3- Подход полностью удовлетворяет критерию.

Расчет весов использованных подходов приведен в таблице:

Показатели	Подходы		
	Сравнительный	Доходный	Затратный
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	4	4	-
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	4	3	-
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	4	3	-
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	4	3	-

Итого:	16	13	-
Сумма баллов	29		
Вес подхода, %	0,55	0,45	-

Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты, доходного присвоено – 4 балла, сравнительного подхода – 4 балла, поскольку данная информация взята из СМИ и нет оснований считать публикуемые данные недостоверной информацией.

Способности сравнительного подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта, присвоено 4 балла, поскольку цена предложения достаточно точно отражает структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта, доходного подхода – 3 балла, поскольку по условию задачи на оценку определяется рыночная стоимость, то есть стоимость продажи имущества.

Способности сравнительного подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца присвоено 4 балла, доходному подходу – 3 балла, поскольку основной целью любого продавца является возможность получить прибыль в настоящем, что отражает сравнительный подход, в чуть меньшей степени возможность получить доход от владения недвижимостью в будущем, что отражает доходный подход.

Соответствию виду рассчитываемой стоимости сравнительный подход имеет весовой коэффициент – 4 балла, а для доходного – 3 балла, так как сравнительный подход наиболее соответствуют заданию на оценку, определяется рыночная стоимость, то есть стоимость продажи имущества.

Далее, на основании определенных весов для каждого подхода, было проведено согласование результатов, полученных каждым из подходов, и определена рыночная стоимость полного права собственности на оцениваемое имущество. Результаты расчетов приведены в таблице ниже:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость по доходному подходу, руб.	Весовой коэф.	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Весовой коэф.	Стоимость по затратному подходу, руб.	Весовой коэф.	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Цех по производству безалкогольных напитков, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 6443 кв.м., инв.№ п-91-3, лит.В, адрес объекта: Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Нахимова, 35.	85 277 878	0,45	88 987 130	0,55	-	-	87 317 966
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности с размещением цеха по производству безалкогольных напитков, литер В, общая площадь 13665 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Нахимова, на земельном участке расположены			19 376 000	1,00	-	-	19 376 000

	здания-цех по производству безалкогольных напитков №35.							
3	Здание тепловыпускника, назначение нежилое, 1-этажное, общая площадь 230,9 кв.м., инв.№ П-91-2/В, лит.В, адрес объекта: Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Нахимова, 35.					4 941 393	1,00	4 941 393
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности с размещением тепловыпускника, общая площадь 880кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Нахимова, на земельном участке расположено здание тепловыпускника №35.			1 854 000,00	1,00			1 854 000
<b>ИТОГО:</b>		<b>85 277 878</b>		<b>108 363 130</b>		<b>4 941 393</b>		<b>113 489 359</b>

## 21. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В результате проведенных оценщиками анализа и расчетов можно сделать следующее заключение – рыночная стоимость оцениваемых объектов по состоянию на дату оценки составляет округленно:

**113 489 000 (СТО ТРИНАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ ЧЕТЫРЕСТА ВОСЕМЬДЕСЯТ ДЕВЯТЬ ТЫСЯЧ) рублей без учета НДС**

а именно:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Цех по производству безалкогольных напитков, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 6443 кв.м., инв.№ п-91-3, лит.В, адрес объекта: Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Нахимова, 35.	87 318 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности с размещением цеха по производству безалкогольных напитков, литер В, общая площадь 13665кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Нахимова, на земельном участке расположены здания-цех по производству безалкогольных напитков №35.	19 376 000
3	Здание тепловыделителя, назначение нежилое, 1-этажное, общая площадь 230,9 кв.м., инв.№ П-91-2/В, лит.В, адрес объекта: Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Нахимова, 35.	4 941 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности с размещением тепловыделителя, общая площадь 880кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Нахимова, на земельном участке расположено здание тепловыделителя №35.	1 854 000
<b>ИТОГО:</b>		<b>113 489 000</b>

В своих расчетах мы допускали округления, т.к. стоимость оцениваемых объектов величина предположительная, а не точная.

## 22. СВЕДЕНИЯ О СПЕЦИАЛИСТАХ, ПРИНИМАВШИХ УЧАСТИЕ В ДАННОЙ РАБОТЕ:

### Соколов Сергей Николаевич

- Свидетельство саморегулируемой организации оценщиков НП Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» № 01065 от 09.01.2008г.

- Диплом, серия ПП № 026304, выдан 12 сентября 2003г. Оренбургским государственным университетом по программе «Оценка предприятия (бизнеса);»

- Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» в объеме 104 часов, выданное ГОУ «Оренбургский государственный университет» 21.04.2007г.;

- Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» в объеме 108 часов, выданное ГОУ «Оренбургский государственный университет» 22.04.2010г.

- Гражданская (профессиональная) ответственность Соколова С.Н. застрахована: ООО «Росгосстрах» на сумму 3 000 000 руб., договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщиков № 02-03/6-ОТВ от «30» декабря 2014 г. сроком действия Договора страхования с 10 января 2015 г. по 09 января 2016 г.; ОСАО «Ингосстрах» на сумму 30 000 000 руб., договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщиков №433-742-028105/15 от «29» апреля 2015г. сроком действия Договора страхования с 30 апреля 2015 г. по 29 апреля 2016 г.

- Стаж работы – 12 лет

Индивидуальный предприниматель  
Соколов С.Н.

### **23. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ.
3. Федеральные стандарты оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3 и ФСО № 7, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 256 от 20.07.2007г., № 255 от 20.07.2007г., № 254 от 20.07.2007г. и №611 от 25.09.2014г.
4. «Международные стандарты оценки» Международного комитета по стандартам оценки, русское издание, под ред. Г.И. Микерина, Москва, 2000 г.
5. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС)
6. ВСН 58-88 (Р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения»
7. «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организацийсостоящих на государственном бюджете» Утверждены цсу сср, министерством финансов сср, госпланом сср, госстроем сср 28 февраля 1972 г. № 9.17.ив.
8. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. «Оценка недвижимости: Учебник» М.: Финансы и статистика, 2003.
9. Д. Фридман, Н. Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» М., «Дело Лтд», 1995 г.
10. Озеров Е.С. «Экономика и менеджмент недвижимости». Изд. «МСК» 2007
11. В.С.Болдырев, А.С.Галушка, А.Е.Федоров, учебник «Введение в теорию оценки недвижимости», Москва, 1998г.
12. Ковалев А.П. Как оценить имущество предприятия?. М., Финстатинформ, 1996.
13. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПбГТУ, СПб., 1997.
14. Генри С. Харрисон. «Оценка недвижимости». Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.
15. «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том 1», Лейфер Л.А., 2014 г.
16. «Справочник оценщика недвижимости: Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Том 2», Лейфер Л.А., Шегурова Д. А., 2014 г.
17. Ресурсы Internet

# **ПРИЛОЖЕНИЯ**