



308002, г. Белгород, ул. Парковая, 2
Тел. (4722) 31-81-96 E-mail:
etalon31@bk.ru, <http://www.etalon-bel.ru>

ИНН 3123130774, ОГРН 1063123052618 от 24.01.2006 года
р/с № 40702810707000106104 в Белгородском ОСБ №8592
г. Белгород, к/с 30101810100000000633, БИК 041403633

ОТЧЕТ № 039

об оценке рыночной стоимости имущества

Заказчик: ООО «Экология Переработка шин и РТИ»

Объект оценки: Совокупность движимого (2 единицы) и
недвижимого (6 единиц) имущества

Местоположение: Белгородская обл., Корочанский р-н,
с.Алексеевка

Цель оценки: Определение рыночной стоимости Объекта
оценки

Дата оценки: «16» марта 2018 года

Дата составления отчета: «19» марта 2018 года

Белгород 2018

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. Основание для проведения объекта оценки	4
1.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	4
1.3. Результаты Оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	4
1.4. Итоговая величина стоимости Объекта оценки	5
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	6
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
2.1. Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	7
2.2. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	7
2.3. Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	10
2.4. Необходимость привлечения отраслевых экспертов	10
2.5. Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта	10
2.6. Ограничения (обременения) прав на Объект оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	10
2.7. Цель оценки	10
2.8. Предполагаемое использование результатов оценки	10
2.9. Вид стоимости	10
2.10. Дата определения стоимости Объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	11
2.11. Дата осмотра Объекта оценки	11
2.12. Особенности проведения осмотра объекта оценки	11
2.13. Дата составления отчета	11
2.14. Допущения, на которых должна основываться оценка	11
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	13
3.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения	13
3.2. Анализ достаточности и достоверности информации, используемой при проведении оценки	13
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	14
4.1. Сведения о Заказчике оценки	14
4.2. Сведения об оценщике и исполнителе	14
4.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	15
5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
5.1. Применяемые в отчете общие понятия и определения	15
5.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	17
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
6.1. Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	20
6.2. Имущественные права на Объект оценки	20
6.3. Сведения о балансовой стоимости объекта оценки	21
6.4. Сведения об обременениях/ограничениях, связанных с Объектом оценки	21
6.5. Информация о физических свойствах Объекта оценки	22
6.6. Информация о местоположении Объекта оценки	23
6.7. Информация о текущем использовании объекта оценки	23
6.8. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	23
6.9. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	23
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	27
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	27
7.1.1. Общая характеристика местоположения объекта оценки	28
7.2. Определение сегмента рынка оцениваемого объекта	31

7.3.	Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка объекта оценки	31
7.4.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	34
7.5.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте Объекта оценки	35
7.6.	Вывод о ликвидности Объекта оценки	35
8.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....	37
9.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	40
9.1.	Определение стоимости земельных участков	40
9.2.	Расчет рыночной стоимости улучшений (ОНС) затратным подходом	55
9.2.1.	Расчет стоимости воспроизводства	55
9.2.2.	Расчет затрат на возведение нового, аналогичного оцениваемому, объекта	56
9.2.3.	Расчет величины предпринимательской прибыли.....	61
9.2.4.	Определение величины накопленного износа оцениваемого объекта.....	63
9.3.	Определение стоимости движимого имущества	67
9.3.1.	Определение полной восстановительной стоимости.....	67
9.3.2.	Определение величины накопленного износа.....	71
9.4.	Итоговый расчет рыночной стоимости имущественного комплекса затратным подходом	75
10.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ...	76
11.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	79
12.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	80
13.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	83
14.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	83
15.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ	84
16.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ	85

Приложение 1 – Фотографии объекта оценки

Приложение 2 – Правоустанавливающие документы

Приложение 3 – Дополнительная информация

Приложение 4 – Сведения об Оценщике

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Данный раздел, в соответствии с требованиями п.8(е) ФСО №3 (Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299), а также п. 8 Раздела III ФСО №9 (Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015г. №327), включает следующие пункты:

- основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки;
- общая информация, идентифицирующая Объект оценки;
- результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;
- итоговая величина стоимости Объекта оценки;
- ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор № 039/18 на оказание услуг по проведению оценки от «13» марта 2018 года.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является совокупность движимого (2 единицы) и недвижимого (6 единиц) имущества, представляющих собой имущественный комплекс по переработке шин и РТИ.

Местоположение Объекта оценки: Белгородская обл., Корочанский р-н, с.Алексеевка.

1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 1.1

Затратный подход	<i>20 874 173,54 (Применялся к части позиций)</i>
Сравнительный подход	<i>161 950,00 (Применялся к части позиций)</i>
Доходный подход	<i>Не применялся</i>

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 1.2

Результаты определения рыночной стоимости

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Площадь, кв. м.	Согласованная рыночная стоимость, руб.
1	Объект незавершенного строительства: нежилое здание. Площадь: 608,4 кв.м. Степень готовности: 85%. Кадастровый номер: 31:09:1308022:260	608,4	6 112 583,90
2	Объект незавершенного строительства: нежилое здание. Площадь: 152,5 кв.м. Степень готовности: 85%. Кадастровый номер: 31:09:1308022:117	152,5	1 808 160,17
3	Земельный участок Категория земель: Земли населенных пунктов - под объектами коммунального хозяйства. Площадь: 4077 кв.м. Кадастровый (или условный) номер: 31:09:1308022:218	4077,0	1 431 761,00
4	Земельный участок Категория земель: Земли населенных пунктов - под объектами коммунального хозяйства. Площадь: 319 кв.м. Кадастровый (или условный) номер: 31:09:1308022:217	319,0	112 026,00
5	Земельный участок Категория земель: Земли населенных пунктов - для стоянок автомобильного транспорта. Площадь: 1173 кв.м. Кадастровый (или условный) номер: 31:09:1309001:70	1173,0	411 934,00
6	Право аренды земельного участка площадью 15000 кв.м. Период аренды: с 20.09.2017 г по 19.09.2020 г. Кадастровый номер: 31:09:1308022:117	15000,0	3 303 432,20
7	Оборудование Комплект технологического оборудования по переработки изношенных автомобильных шин и РТИ б/у		7 694 276,27
8	Автопогрузчик Львовский колесный 41015 1989 г.в.		161 950,00
	ИТОГО:		21 036 123,54

Рыночная стоимость Объекта оценки составляет¹:

21 036 123,54

(двадцать один миллион тридцать шесть тысяч сто двадцать три рубля 54 коп.)

¹ В соответствии с п 15 Статьи 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектами налогообложения

1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки:

1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.

2. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета и сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.

3. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки. Итоговая стоимость Объекта оценки рассчитана по правилам математического округления.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки:

1. Сумма денежного выражения ценности Объектов (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для принятия решения о заключении договора уступки прав (требований), если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектами оценки прошло не более 6 месяцев.

2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в качестве рекламы, для мероприятий по связям с общественностью, без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Данный раздел подготовлен в соответствии с требованиями п.21 ФСО №1 (Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№297), п.8 ФСО №7 (Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611), п.10 Раздела III ФСО №9 (Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015г. №327).

2.1. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ)

Объект оценки представляет собой имущественный комплекс, в составе движимого и недвижимого имущества.

Таблица 2.1

Недвижимое имущество, входящее в состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование, по свидетельству	Назначение/ Использование	Размеры здания по внутренним измерениям, кв.м.
1	Объект незавершенного строительства: нежилое здание. Площадь: 608,4 кв.м. Степень готовности: 85%. Кадастровый номер: 31:09:1308022:260	Производственное здание / по назначению	608,4
2	Объект незавершенного строительства: нежилое здание. Площадь: 152,5 кв.м. Степень готовности: 85%. Кадастровый номер: 31:09:1308022:117	Производственное здание / по назначению	152,5
3	Земельный участок Категория земель: Земли населенных пунктов - под объектами коммунального хозяйства. Площадь: 4077 кв.м. Кадастровый (или условный) номер: 31:09:1308022:218	Под объектами коммунального хозяйства	4077
4	Земельный участок Категория земель: Земли населенных пунктов - под объектами коммунального хозяйства. Площадь: 319 кв.м. Кадастровый (или условный) номер: 31:09:1308022:217	Под объектами коммунального хозяйства	319
5	Земельный участок Категория земель: Земли населенных пунктов - для стоянок автомобильного транспорта. Площадь: 1173 кв.м. Кадастровый (или условный) номер: 31:09:1309001:70	Для стоянок автомобильного транспорта	1173
6	Право аренды земельного участка площадью 15000 кв.м. Период аренды: с 20.09.2017 г по 19.09.2020 г. Кадастровый номер: 31:09:1308022:117	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, производственного снабжения, сбыта и заготовок	15000

Таблица 2.2

Движимое имущество, входящее в состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование
1	Оборудование Комплект технологического оборудования по переработки изношенных автомобильных шин и РТИ б/у
2	Автопогрузчик Львовский колесный 41015 1989 г.в.

Местоположение Объекта оценки: Белгородская обл., Корочанский р-н, с.Алексеевка.

Подробное описание Объекта оценки приведено в разделе 6 «Описание Объекта оценки».

2.2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНИЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Характеристика земельного участка

Входящие в состав Объекта оценки земельные участки относятся к землям населенным пунктам.

Таблица 2.3

Характеристика земельных участков

Показатель	Участок 1	Участок 2	Участок 3	Участок 4
Площадь, кв.м.	4077	319	1173	15000
Оцениваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Аренда (с 20.09.2017 г. по 19.09.2020 г).
Существующие ограничения (обременения)	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы
Кадастровый номер	31:09:1308022:218	31:09:1308022:217	31:09:1309001:70	31:09:1308022:117
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под объектами коммунального хозяйства	Под объектами коммунального хозяйства	Для стоянок автомобильного транспорта	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, производственного снабжения, сбыта и заготовок
Местоположение	Белгородская обл., Корочанский р-н, с.Алекеевка	Белгородская обл., Корочанский р-н, с.Алекеевка	Белгородская обл., Корочанский р-н, с.Алекеевка	Белгородская обл., Корочанский р-н, с.Алекеевка
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный

Копии правоустанавливающих документов на земельные участки, входящие в состав Объекта оценки, представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Характеристика улучшений

Таблица 2.4

Характеристика улучшений, входящих в состав Объекта оценки²

№ п/п	Наименование, по свидетельству	Размеры здания по внутренним измерениям, кв.м.	Строительный объем общий, кв.м.
1	Объект незавершенного строительства: нежилое здание. Площадь: 608,4 кв.м. Степень готовности: 85%. Кадастровый номер: 31:09:1308022:260	608,4	5000,0
2	Объект незавершенного строительства: нежилое здание. Площадь: 152,5 кв.м. Степень готовности: 85%. Кадастровый номер: 31:09:1308022:117	152,5	2160,0

Копии правоустанавливающих документов на ОНС, входящие в состав Объекта оценки, представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Адрес местонахождения: Белгородская обл., с. Алексеевка, вблизи ул.Мирошникова.

² По информации выписки из ЕГРП и результатам визуального осмотра

2.3. ПОРЯДОК И СРОКИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАКАЗЧИКОМ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ МАТЕРИАЛОВ И ИНФОРМАЦИИ

Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации определены условиями договора об оказании услуг по оценке № 039/18 от 13.03.2018г., заключённым между ООО «Экология переработка шин и РТИ» и ООО «Компания по оценке и экспертизе «ЭТАЛОН».

2.4. НЕОБХОДИМОСТЬ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ОТРАСЛЕВЫХ ЭКСПЕРТОВ

На этапе подготовки задания на оценку не выявлена необходимость привлечения сторонних специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки. Поэтому необходимость привлечения отраслевых экспертов отсутствует.

2.5. ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Собственность. Правом собственности на движимое имущество и недвижимое с поз. 1-5, входящие в состав Объекта оценки, а также правом аренды на поз 6 недвижимого имущества (земельный участок площадью 15000 кв.м.) по состоянию на дату оценки и составления отчета обладает ООО «Экология переработка шин и РТИ».

Реквизиты собственника:

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Экология переработка шин и РТИ»

Место нахождения: 309206 Белгородская обл., Корочанский р-н, с.Алексеевка, вблизи ул.Мирошникова.

Адрес юридический: Белгород, ул.К.Заслонова, 161в.

ИНН 3123295416 ОГРН 1123123001792 от 31.01.2002 г.

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залоги обременять его другими способами, распоряжаясь им иным образом (ГК РФ ч. I, ст. 209).

2.6. ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КАЖДОЙ ИЗ ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Существующие ограничения (обременения) права, которые обозначены в свидетельствах о государственной регистрации права соответствующих частей Объекта оценки: не зарегистрированы.

2.7. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости Объекта оценки для продажи предприятия должника в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве) от 26.10.2002 г. №127-ФЗ ст.110.

2.8. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Результаты оценки будут использованы Заказчиком для определения рыночной стоимости Объекта оценки для продажи предприятия должника в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве) от 26.10.2002 г. №127-ФЗ ст.110.

2.9. ВИД СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость.

2.10. ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ, ДАТА ОЦЕНКИ)

16 марта 2018 года

2.11. ДАТА ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

16 марта 2018 года

2.12. ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Осмотр проведен, оснований, объективно препятствующих проведению осмотра не обнаружено. Фотографии Объекта оценки представлены в приложении к настоящему отчету.

2.13. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

19 марта 2018 года

2.14. ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

Настоящий Отчет об оценке действителен только в фактическом объеме (без изъятий и дополнений) и вступает в силу с момента составления, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене равной стоимости указанной в Отчете.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном Отчете, строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем Отчете.

Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию и, как следствие, на рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Оценщик не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки объектов оценки. Оценщик также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки. Данные обязательства не распространяются на информацию:

- которая известна широкому кругу лиц (за исключением случаев, когда она стала таковой в результате нарушения Оценщиком своих обязательств);
- которая, в соответствии с письменным согласием Заказчика, может быть использована или раскрыта.

Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном Отчете.

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности на Объект оценки или за вопросы связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемое право собственности рассматривается свободным, от каких либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку (к примеру, таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта). Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.

Использованные при проведении оценки объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации. Все использованные

Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

Чертежи и схемы, если таковые приведены в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.

От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

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.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Ни Оценщик, ни Заказчик не вправе использовать данный отчет (либо его часть) для целей, иных, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке.

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

3.1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Согласно ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в действующей редакции, оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Отчет составлен в соответствии с требованиями, указанными в нижеперечисленных стандартах оценки.

Таблица 3.1

Применяемые стандарты оценки

№ п/п	Наименование
<i>Федеральные стандарты оценки (ФСО)</i>	
1	ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297
2	ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298
3	ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299
4	ФСО №7 « Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611
5	ФСО №9 «Оценка для целей залога», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 №327
6	Федеральный стандарт оценки от 01.06.2015 № 328 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)»
7	Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)» утвержденный приказом МЭР РФ от 17.11.2016 №721;
<i>Свод стандартов оценки саморегулируемой организации «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015), вступившие в силу с 01 января 2016 года</i>	

Применение Федеральных стандартов оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №9) обосновано тем, что настоящие федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации. В Федеральных стандартах отражены требования к Отчету об оценке, виды стоимости, дается описание подходов и требования к проведению оценки.

Применение Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» обосновано тем, что они наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ по оценке различных видов имущества.

3.2. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

П.8 ст IV ФСО 7 (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611) регламентирует принцип достаточности сведений, для идентификации Объекта оценки и каждой из его частей (при наличии). В тексте документа речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об Объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка.

По результатам анализа источников информации и на основе изучения имеющейся в распоряжении Оценщика документации были сделаны следующие выводы:

1. Предоставленные документы позволяют установить количественные и качественные характеристики Объектов оценки.
2. Информация об Объектах оценки, собранная Оценщиком, считается достаточной и достоверной.

Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки Объекта применяемыми методами.

Исходные данные об Объектах оценки для всех подходов получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в Разделе 6.1, а копии представленной документации, согласно статье 11 ФСО №3 (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299), приведены в Приложении к Отчету об оценке. Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком методов оценки, и опираясь на содержание статьи 11 ФСО №3, Оценщик считает собранную об Объектах оценки информацию достаточной и достоверной.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Таблица 4.1

Сведения о заказчике оценки

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «Экология переработка шин и РТИ»
ИНН	3123295416
ОГРН	1123123001792
Дата присвоения ОГРН	31.01.2012 г.
Юр. адрес	г.Белгород, ул. К.Заслонова, д.161в

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 4.2

Сведение об Оценщике, подписавшем отчет об оценке

Фамилия, имя, отчество	Воротынцев Игорь Николаевич
Информация о членстве в СРОО	Действительный член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» - (РОО) номер в реестре – 2305
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Профессиональный оценщик (Диплом ДВС №0349333 от 13.06.2001 г. Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, квалификация – экономист-менеджер)
	Удостоверение о повышении квалификации №104/2016 Белгородский Университет Потребительской Кооперации по программе «Новое в нормативно-правовом регулировании оценочной деятельности»
Стаж работы в оценочной деятельности	14 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности №433-522-068176/17 от «25» октября 2017 г. (период страхования с 04.11.2017 по 03.11.2018 г. лимит ответственности 100 000 000,00 рублей)
Местонахождение Оценщика	г.Белгород, ул.Парковая, 2
Контактный телефон Оценщика	(4722) 318-196

Оценщик заключил трудовой договор с ООО «Компания по оценке и экспертизе «ЭТАЛОН»

Таблица 4.3

Сведения об организации – исполнителе, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью (ООО)
Полное наименование	«Компания по оценке и экспертизе «ЭТАЛОН»
ИНН	3123130774
ОГРН	1063123052618
Дата присвоения ОГРН	24.01.2006 г.
Юридический адрес организации	Россия, 308002, г. Белгород, ул. Парковая, д. 2
Контактная информация	Тел./факс (4722) 31-81-96, тел. (4722) 31-81-69 e-mail: etalon31@bk.ru, сайт: www.etalon-bel.ru
Информация о страховании	Полис страхования ответственности №433-522-068176/17 от «25» октября 2017 г. (период страхования с 04.11.2017 по 03.11.2018 г. лимит ответственности 100 000 000,00 рублей)

4.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные специалисты, сторонние специалисты и сторонние организации дополнительно не привлекались.

5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2).

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

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

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

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

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

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

Согласно Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298, результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

Согласно Федеральному закону № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ст. 3, под *рыночной стоимостью* объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на 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.

Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона об оценочной деятельности.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298, *инвестиционная стоимость* - это стоимость объекта оценки 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. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298, *ликвидационная стоимость* - это 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.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим федеральными стандартами оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

В процессе оценки определялась рыночная стоимость полного права собственности и права краткосрочной аренды. Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает в себя право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону или 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, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог или отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

5.2. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 23 ФСО №1, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297, проведении оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.

План процесса оценки, описанной в настоящем отчета, представлен в табличном виде.

Таблица 5.1

План процесса оценки

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку	Заключен договор № 039/18 на оказание услуг по проведению оценки от «13» марта 2018 года
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Получены необходимые документы (копии) для проведения оценки, перечисленные в Разделе 6.1, настоящего отчета В главе 7 настоящего отчета проведен анализ рынка, к которому относится Объект оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Описание процесса оценки и расчет рыночной стоимости Объекта оценки произведен в гл. 8-10 настоящего отчета
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	Согласование полученных результатов и вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки произведен в гл.11 настоящего отчета
5. Составление отчета об оценке	По окончании процесса составления и оформления отчета, он будет передан Заказчику в установленные договором сроки.

Информация, предоставленная Заказчиком, а также анализ рынка Объекта оценки, проведенный Оценщиком, достаточны для установления рыночной стоимости Объекта оценки. В результате проведенных работ настоящий отчет об оценке содержит только ту информацию, которая была использована при проведении оценки.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является комплекс движимого и недвижимого имущества ООО «Экология переработка шин и РТИ», в составе 8 инвентарных единиц, расположенный по адресу: Белгородская обл., Корочанский р-н, с.Алексеевка.

Ниже приведен полный перечень составных частей Объекта оценки:

Характеристика земельных участков

Входящие в состав Объекта оценки земельные участки относятся к землям населенным пунктам.

Таблица 6.1

Характеристика земельных участков

Показатель	Участок 1	Участок 2	Участок 3	Участок 4
Площадь, кв.м.	4077	319	1173	15000
Оцениваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Аренда (с 20.09.2017 г. по 19.09.2020 г).
Существующие ограничения (обременения)	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы
Кадастровый номер	31:09:1308022:218	31:09:1308022:217	31:09:1309001:70	31:09:1308022:117
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под объектами коммунального хозяйства	Под объектами коммунального хозяйства	Для стоянок автомобильного транспорта	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, производственного снабжения, сбыта и заготовок
Местоположение	Белгородская обл., Корочанский р-н, с.Алекеевка	Белгородская обл., Корочанский р-н, с.Алекеевка	Белгородская обл., Корочанский р-н, с.Алекеевка	Белгородская обл., Корочанский р-н, с.Алекеевка

Копии правоустанавливающих документов на земельные участки, входящие в состав Объекта оценки, представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Характеристика улучшений

Таблица 6.2

Характеристика улучшений, входящих в состав Объекта оценки³

№ п/п	Наименование, по свидетельству	Размеры здания по внутренним измерениям, кв.м.	Строительный объем общий, кв.м.
1	Объект незавершенного строительства: нежилое здание. Площадь: 608,4 кв.м. Степень готовности: 85%. Кадастровый номер: 31:09:1308022:260	608,4	5000,0
2	Объект незавершенного строительства: нежилое здание. Площадь: 152,5 кв.м. Степень готовности: 85%. Кадастровый номер: 31:09:1308022:117	152,5	2160,0

Копии правоустанавливающих документов на здания и сооружения, входящие в состав Объекта оценки, представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Адрес местонахождения объектов Белгородская обл., с. Алексеевка, вблизи ул.Мирошникова.

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ниже приведен полный перечень документации, предоставленной Заказчиком:

- Свидетельства о государственной регистрации права собственности на здания и земельные участки;
- Правоустанавливающие документы;
- Технические паспорта на здания;
- Кадастровые паспорта на земельные участки;
- Правоустанавливающие документы на оборудование;

Таблица 6.3

Анализ предоставленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получена исчерпывающая информация о виде и объеме прав на недвижимое имущество. Документами подтверждено, что ООО «Экология переработка шин и РТИ» обладает правом собственности на улучшения и земельные участки площадью 15000 кв.м.; правом аренды на земельный участок пл. 15000 кв.м., входящие в Объект оценки
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установлены конструктивные особенности недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствие физического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки.
Установление данных об обременении на Объект оценки	Установлено отсутствие обременений на Объект оценки, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества

6.2. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Собственность. Аренда. ООО «Экология переработка шин и РТИ» обладает правом собственности на улучшения и земельные участки площадью 15000 кв.м.; правом аренды на земельный участок пл. 15000 кв.м., входящие в Объект оценки

Таблица 6.4

Реквизиты собственника:

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «Экология переработка шин и РТИ»
ИНН	3123295416
ОГРН	1123123001792
Дата присвоения ОГРН	31.01.2012 г.
Юр. адрес	г.Белгород, ул. К.Заслонова, д.161в

³ По информации выписки из ЕГРП и результатам визуального осмотра

6.3. СВЕДЕНИЯ О БАЛАНСОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Информация приведена в приложении, копия документа «Инвентаризационная опись основных средств №1 от 31.12.2017 г.».

6.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ/ОГРАНИЧЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

Сведения о наличии обременений отсутствуют.

6.5. ИНФОРМАЦИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 6.5

Характеристика земельных участков

Показатель	Участок 1	Участок 2	Участок 3	Участок 4
Площадь, кв.м.	4077	319	1173	15000
Оцениваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Аренда (с 20.09.2017 г. по 19.09.2020 г).
Существующие ограничения (обременения)	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы
Кадастровый номер	31:09:1308022:218	31:09:1308022:217	31:09:1309001:70	31:09:1308022:117
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под объектами коммунального хозяйства	Под объектами коммунального хозяйства	Для стоянок автомобильного транспорта	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, производственного снабжения, сбыта и заготовок
Местоположение	Белгородская обл., Корочанский р-н, с.Алекеевка	Белгородская обл., Корочанский р-н, с.Алекеевка	Белгородская обл., Корочанский р-н, с.Алекеевка	Белгородская обл., Корочанский р-н, с.Алекеевка
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный

Копии правоустанавливающих документов на земельные участки, входящие в состав Объекта оценки, представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Характеристика улучшений

Таблица 6.6

Характеристика улучшений, входящих в состав Объекта оценки⁴

№ п/п	Наименование, по свидетельству	Размеры здания по внутренним измерениям, кв.м.	Строительный объем общий, кв.м.
1	Объект незавершенного строительства: нежилое здание. Площадь: 608,4 кв.м. Степень готовности: 85%. Кадастровый номер: 31:09:1308022:260	608,4	5000,0
2	Объект незавершенного строительства: нежилое здание. Площадь: 152,5 кв.м. Степень готовности: 85%. Кадастровый номер: 31:09:1308022:117	152,5	2160,0

Копии правоустанавливающих документов на здания и сооружения, входящие в состав Объекта оценки, представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Адрес местонахождения объектов Белгородская обл., с. Алексеевка, вблизи ул.Мирошникова.

6.6. ИНФОРМАЦИЯ О МЕСТОПОЛОЖЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение имущественного комплекса, подлежащего оценке в рамках настоящего Отчета, можно охарактеризовать как «хорошее» в силу следующих причин:

- Объект расположен в непосредственной близости от трассы «Белгород-Алексеевка»;
- Объект имеет удобные подъездные автомобильные пути;
- К объекту подведены все необходимые инженерные коммуникации.

6.7. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

По информации, предоставленной Заказчиком, по состоянию на дату оценки Объект оценки огорожен и охраняем, оборудован автоматическими воротами. На дату оценки объект используется как комплекс по переработке шин и РТИ.

6.8. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Оценщиком не выявлено прочих факторов и характеристик, относящихся к Объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость.

6.9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Теоретические основы наиболее эффективного использования объекта

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить доходное и конкурентное использование объекта - то есть то, которому соответствует максимальная стоимость объекта. В соответствии с ФСО 7 (Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611), наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального

⁴ По информации выписки из ЕГРП и результатам визуального осмотра

строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.⁵

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

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков (Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 № 568-р), при определении наиболее эффективного использования 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.

В соответствии с ФСО 7 (Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611), для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

- юридическая правомочность - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены действующим законодательством и нормативными документами всех уровней, распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на предпринимательскую деятельность, положениями об исторических зонах, экологическим законодательством и т. п.;
- физическая возможность - рассмотрение физически реальных для данного участка способов использования (форма и размеры участка, свойства грунтов и т. п.);
- экономическая оправданность - рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу недвижимости;
- максимальная эффективность - выбор того из выявленных экономически оправданных видов использования, который будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Под стоимостью, максимизации которой следует достичь, понимается рыночная стоимость. При этом, как следует из определения рыночной стоимости, способ использования объекта должен быть типичен для района, где он расположен.

Результат анализа наиболее эффективного способа использования объекта должен быть следствием расчётов рыночной стоимости оцениваемого объекта при рассмотрении различных способов его использования. Такие расчёты должны основываться на исходных данных, получаемых оценщиком в результате анализа соответствующих сегментов рынка. В то же время перечень таких сегментов должен соответствовать тем способам использования, которые могут оказаться наилучшими.

В тех случаях, когда оценщик способен сделать обоснованное заключение по данному вопросу по иным основаниям, не требующим выполнения большого количества расчётов, ни один из известных Оценщику Стандартов оценки не запрещает ему отказаться от соответствующих вычислений. Вывод о наиболее эффективном способе использования может следовать из анализа окружающей среды объекта, известных перспектив её изменения, исследования свойств самого объекта и т. д.

Для вынесения предварительного суждения о наиболее эффективном способе использования при минимальных трудозатратах представляется рациональным проанализировать юридически допустимые и типичные для окружения способы использования объекта. Анализ физически возможных способов, как и анализ экономически оправданных, требует выполнения расчётов, так как размеры участка могут быть (во многих

⁵ Источник: [ФСО 7](#) (Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611)

случаях) изменены путём покупки прав на прилегающие земли, а недостаточность несущей способности грунтов может быть компенсирована инженерно-строительными решениями.

Наиболее эффективное использование земельных участков

Для определения наиболее эффективного использования земельного участка ниже приведен анализ соответствия четырем критериям:

1. Юридическая правомочность. На дату составления отчета оцениваемые земельные участки пл. 4077 кв.м., 319 кв.м. и 1173 кв.м. принадлежит на праве собственности, а участок пл. 15000 кв.м. – на праве аренды ООО «Экология переработка шин и РТИ».

Согласно правоустанавливающим документам, их возможный вариант эксплуатации установлен как:

- участки пл. 4077 кв.м. и 319 кв.м. – под объектами коммунального хозяйства;
- участок пл.- для стоянок автомобильного транспорта;
- участок пл. 15000 кв.м. - для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, производственного снабжения, сбыта и заготовок.

2. Физическая возможность. Оцениваемые земельные участки имеют неправильную форму, достаточно ровные, площадь и местоположение позволяют использовать их по назначению.

3. Экономическая оправданность. С экономической точки зрения, учитывая физически возможное и юридически правомочное использование земельного участка, оцениваемые земельные участки будут давать приемлемый доход владельцу недвижимости при условии их рационального использования.

4. Максимальная эффективность. Соответствие вышеприведенным критериям ограничивает способ возможного использования оцениваемых земельных участков, а, следовательно, ограничивает способы максимизации прибыли от его использования. Поэтому единственно возможным и экономически оправданным видом использования, который максимизирует чистый доход или приводит к максимальной текущей стоимости объекта, является его текущее использование.

Таким образом, принимая во внимание все вышесказанное, наиболее эффективным способом использования рассматриваемого земельного участка считается их текущее использование.

Наиболее эффективное использование улучшений

Для определения наиболее эффективного использования зданий ниже приведен анализ соответствия четырем критериям

Юридическая правомочность. На дату составления отчета оцениваемые улучшения, принадлежат на праве собственности ООО «Экология Переработка шин и РТИ».

Физическая возможность. Такое возможное использование, которое соответствует объемно – планировочным и техническим характеристикам зданий. Объемно-планировочные и конструктивные решения ОНС позволяют использовать их в качестве производственно-складских зданий.

Экономическая оправданность. Для перепрофилирования здания под иные цели потребуются достаточно большие затраты. Арендная плата за торговые площади или объекты коммерческого назначения обычно выше, чем для помещений складского и производственного назначения. Мероприятия же, направленные на устранение этого ограничения, могут привести к неоправданному удорожанию стоимости реконструкции. Поэтому в качестве варианта использования оцениваемого объекта прибыльным является использование его в качестве комплекса по переработке шин и РТИ (совместно с входящим в Объект оценки оборудованием - линией).

Максимальная эффективность. Соответствие вышеприведенным критериям ограничивает способ возможного использования оцениваемых улучшений, а, следовательно, ограничивает способы максимизации прибыли от их использования. Поэтому единственно возможным и экономически оправданным видом использования, который максимизирует чистый доход или приводит к максимальной текущей стоимости объекта, является их

текущее использование в качестве имущественного комплекса по производству растительных рафинированных масел и жиров (совместно с входящим в Объект оценки оборудованием).

Таким образом, наиболее эффективным способом использования оцениваемого объекта, в качестве комплекса по переработке шин и РТИ (совместно с входящим в Объект оценки оборудованием - линией), что в полной мере соответствует его функциональному назначению и текущему использованию.

При обосновании заключения о наиболее эффективном использовании Объекта оценки Оценщиком были учтены следующие факты:

- Целевое назначение Объекта оценки совпадает с видом его разрешенного использования;
- Преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности местоположения Объекта оценки.
- Перспективы развития района, в котором расположен Объект оценки, особенности существующей застройки.
- Текущее использование Объекта оценки на дату оценки совпадает с его разрешенным использованием.

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

7.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО- ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Социально-экономическое положение РФ ⁶

Индекс промышленного производства в январе 2018г. по сравнению с январем 2017г. составил 102,9%, по сравнению с декабрем 2017г. - 79,6%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в январе 2018г. по сравнению с январем 2017г. составил 104,7%, по сравнению с декабрем 2017г. - 69,4%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в январе 2018г. по сравнению с январем 2017г. составил 101,5%, по сравнению с декабрем 2017г. - 82,6%.

Животноводство. На конец января 2018г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,7 млн.голов (на 0,3% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 8,2 млн. (на 0,2% меньше), свиней - 23,5 млн. (на 5,6% больше), овец и коз - 24,7 млн. (на 1,0% больше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 42,7% поголовья крупного рогатого скота, 12,6% свиней, 46,6% овец и коз (на конец января 2017г. - соответственно 42,8%, 14,3%, 46,9%).

В сельскохозяйственных организациях на конец января 2018г. по сравнению с соответствующей датой 2017г. сократилось поголовье крупного рогатого скота на 1,5%, коров - на 0,9%, овец и коз - на 1,6%, поголовье свиней выросло на 8,0%, птицы - на 1,0%.январе 2018г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, увеличилось производство основных продуктов животноводства.

В сельскохозяйственных организациях в январе 2018г. по сравнению с январем 2017г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) выросло на 9,5% (в январе 2017г. по сравнению с январем 2016г. - на 6,6%), молока - на 5,9% (на 4,7%), яиц - на 1,5% (на 4,2%).

Оборот розничной торговли в январе 2018г. составил 2321,2 млрд.рублей, что в сопоставимых ценах составляет 102,8% к январю предыдущего года.

В объеме товарных ресурсов продовольственных товаров доля импорта в 2017г., также как и в 2016г., составила 23%.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России¹⁾ (по методологии платежного баланса), в 2017г. составил (в фактически действовавших ценах) 590,9 млрд.долларов США (34467,4 млрд.рублей), в том числе экспорт - 353,1 млрд.долларов (20597,2 млрд.руб-лей), импорт - 237,8 млрд.долларов (13870,2 млрд.рублей).

Сальдо торгового баланса в 2017г. сложилось положительное, 115,3 млрд.долларов (в 2016г. - положительное, 90,3 млрд.долларов).

В январе 2018г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,5%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,1%.

Цены на непродовольственные товары в январе 2018г. выросли на 0,3% (в январе 2017г. - на 0,5%).

Цены и тарифы на услуги в январе 2018г. в среднем увеличились на 0,1% (в январе 2017г. - на 0,5%).

⁶ http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140086922125
ОТЧЕТ № 039
об оценке рыночной стоимости имущества

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в январе 2018г. остались на уровне января 2017г., рассчитанного для сопоставимости данных без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс.рублей, произведенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе 2018г. относительно января 2017г. снизились на 7%.

7.1.1. Общая характеристика местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен в с.Алексеевка Корочанского р-на Белгородской обл.

Политическая ситуация РФ в 2018 году⁷

Накал политической обстановки произошедший за последние годы, и в 2017-м году произошли достаточно много событий увеличивших общее напряжение. В случае России, напряжение создается за счет агрессии Украины, а также за счет санкций накладываемых Евросоюзом и США. В похожей ситуации находятся и некоторые другие страны, приняв меры по самообороне и демонстрируя свою военную мощь.

Вполне возможно, 2018-й год станет явным проявлением холодного противостояния, и это может также сказаться на России. Санкции, накладываемые Западом могут ужесточиться, что приведет к необходимости российских политиков искать новые пути внутреннего развития.

Налаживание отношений между Российской федерацией и Китаем уже сейчас, являются обоюдными интересами, связанные с возможностью России укрепить свою экономику за счет колоссальной активности Китая, а Китай при этом получает возможность расширить свое влияние на бескрайние просторы России, частично заняв ее территории.

Вполне возможно, 2018-й год станет моментом заключения нового экономического договора России и Китая, что повлечет за собою создание первых промышленных центров на Дальнем Востоке. Политики вашей страны будут заинтересованы в укреплении восточных областей РФ, союз с КНР будет не только экономическим, но и военным. Главным стимулом для объединения России и Китая является внешняя угроза со стороны США.

Таким образом, 2018-й год может стать моментом начала объединения двух мировых держав – России и Китая. Безусловно, такой путь будет осуществляться в течение длительного времени, но первые шаги могут быть сделаны уже в 2018-м году.

Социально-экономическое положение РФ⁸

Мнения экспертов по поводу развития экономической ситуации в России в 2018 году кардинально отличаются. Оптимисты разделяют точку зрения чиновников и рассчитывают на возобновление роста. Пессимисты подчеркивают уязвимость отечественной экономической модели перед внешними вызовами, что может привести к новому периоду турбулентности....

Развитие экономической ситуации в России в 2018 году: мнения экспертов

Российская экономика восстанавливается после кризиса, что отражается на улучшении макроэкономических показателей. Согласно прогнозам экспертов МВФ, экономическая ситуация в России в 2018 году сохранит положительные тенденции. Рост отечественного ВВП ускорится до 1,44%, а инфляция приблизится к отметке 4%. Кроме того, показатели безработицы будут сохраняться на уровне 5,5%. Подобные оценки совпадают с прогнозами Минэкономразвития, где ожидают возобновление устойчивого роста экономики.

Глава ведомства Максим Орешкин ожидает рост ВВП на уровне 1,5-1,7%. При этом реальные доходы населения вырастут до 2%, а рост инвестиций достигнет 2,2-3,9%. Несмотря на возобновление роста, Орешкин отмечает отставание темпов роста российской экономики, что связано с отсутствием необходимых реформ.

Преграды отечественной экономики

Глава Центра стратегических разработок Алексей Кудрин отмечает факторы, которые могут ухудшить экономическую ситуацию в России в 2018 году:

⁷ Источник: <http://www.together-info.ru/ru/info-portal/statji/politicheskaya-situaciya-v-2018-m-godu#ixzz56Oy2CNQc>

⁸ Источник: <http://2018god.net/ekonomicheskaya-situaciya-v-rossii-v-2018-godu/>

- Российская экономика сохраняет зависимость от нефтяных котировок, что остается основным фактором нестабильности.
- Низкая эффективность институтов государственного управления, что негативно отражается на экономических стимулах.
- Демографические факторы создают дисбалансы для системы пенсионного обеспечения. Количество пенсионеров на одного работающего продолжает увеличиваться, что приводит к росту дефицита Пенсионного фонда.
- Действующие санкции ограничивают доступ к зарубежным финансовым рынкам. В результате российская экономика лишается ресурсов для развития.

Кроме того, эксперты отмечают отток капитала, который будет ухудшать динамику отечественной экономики в среднесрочной перспективе. За первые 4 месяца 2017 года данный показатель достиг 21 млрд долл., что вдвое превышает динамику прошлого года.

В таких условиях ухудшение внешней конъюнктуры чревато новыми потрясениями для отечественной экономической модели.

Новое падение

Основным фактором, который может привести к реализации пессимистичного сценария, остается резкое снижение цен на нефть. Эксперты допускают обвал котировок до 40 долл./барр., что станет новым потрясением для отечественной экономики.

Несмотря на улучшение макроэкономических показателей, экономическая ситуация остается крайне уязвимой. Власти не создали фундамент для новой экономической модели, что может привести к повторению кризисных явлений. Более того, за 2015-2016 гг. чиновники использовали большую часть финансовых резервов, что существенно ограничит возможности правительства при очередном снижении цен на «черное золото».

Новый обвал цен на нефть может спровоцировать реализацию пессимистичного сценария, который предполагает новый период кризиса.

Основные социально-экономические характеристики Белгородской области

Белгородская область входит в число успешно развивающихся индустриальных и сельскохозяйственных регионов России. По оценке независимых экспертов Белгородчина на протяжении 15 лет входит в число первых десяти регионов страны с наименьшими инвестиционными рисками.

Располагая 1,1% населения и 1% пахотных земель страны, Белгородская область производит 1% валового регионального продукта в Российской Федерации, 1,5% промышленного производства, 4,8% продукции сельского хозяйства. На её долю приходится 1% инвестиций в основной капитал, 1,9% общего объёма ввода жилых домов, около 1% и 2% объёма экспорта и импорта страны. В Белгородской области производится почти 35,7% общероссийского производства концентрата железорудного, 32,8% производства окатышей железорудных (окисленных), 4,8% выпуска готового проката черных металлов, 11,2% листов асбестоцементных волнистых (гофрированных), 9,7% цемента, 17,7% комбикормов, 15% подсолнечного масла, 9% свекловичного сахара, 8,6% маргариновой продукции, 11,3% стужённого молока.

Ведущими секторами, обеспечивающими основной объём ВРП области являются: промышленность, сельское хозяйство, розничная и оптовая торговля, строительство, транспорт и связь, на долю которых приходится более 85% произведённого ВРП.

Основные социально-экономические характеристики Белгородской области

Белгородская область входит в число успешно развивающихся индустриальных и сельскохозяйственных регионов России. По оценке независимых экспертов Белгородчина на протяжении 15 лет входит в число первых десяти регионов страны с наименьшими инвестиционными рисками.

Располагая 1,1% населения и 1% пахотных земель страны, Белгородская область производит 1% валового регионального продукта в Российской Федерации, 1,5% промышленного производства, 4,8% продукции сельского хозяйства. На её долю приходится 1% инвестиций в основной капитал, 1,9% общего объёма ввода жилых домов, около 1% и 2% объёма экспорта и импорта страны. В Белгородской области производится почти 35,7% общероссийского производства концентрата железорудного, 32,8% производства окатышей

железорудных (окисленных), 4,8% выпуска готового проката черных металлов, 11,2% листов асбестоцементных волнистых (гофрированных), 9,7% цемента, 17,7% комбикормов, 15% подсолнечного масла, 9% свекловичного сахара, 8,6% маргаринавой продукции, 11,3% стужённого молока.

Ведущими секторами, обеспечивающими основной объём ВРП области являются: промышленность, сельское хозяйство, розничная и оптовая торговля, строительство, транспорт и связь, на долю которых приходится более 85% произведённого ВРП.

Ниже представлены итоги социально-экономического положения Белгородской области в 2017 году⁹

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в 2017 году по сравнению с 2016 годом составил 106,0%, в декабре 2017 года по сравнению с декабрем 2016 года – 110,2%, по сравнению с ноябрем 2017 года – 100,1%.

По виду экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых" индекс производства в 2017 году по сравнению с 2016 годом составил 102,4%, "Обрабатывающие производства" – 108,6%, "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" – 100,8%, "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" – 102,5%.

Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в 2017 году составил 116280,0 млн. рублей, или 130,8% к 2016 году.

В обрабатывающих производствах объём отгруженной продукции в 2017 году составил 602872,8 млн. рублей, что составляет 106,7% к 2016 году; в организациях, осуществляющих обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 25344,3 млн. рублей, или 94,4% к 2016 году, водоснабжение; водоотведение, организацию сбора и утилизацию отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 6283,0 млн. рублей, или 103,9% к 2016 году.

Сельское хозяйство

По расчетам, в 2017 году всеми товаропроизводителями (включая хозяйства населения, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальных предпринимателей) произведено (реализовано) на убой (в живой массе) 1704,6 тыс. тонн скота и птицы (104,3% к 2016 году), в том числе птицы – 849,7 тыс. тонн (105,3%), свиней – 816,6 тыс. тонн (103,7%), произведено 593,4 тыс. тонн молока (109,4%), 1660,9 млн. штук яиц (104,8%).

Строительство

Объём работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2017 году составил 79940,3 млн. рублей, или 100,4% к уровню 2016 года (в сопоставимых ценах).

В 2017 году сдано в эксплуатацию 1300,5 тыс. м² жилья, что составляет 96,3% к уровню ввода 2016 года.

Населением построено 1055,9 тыс. м² жилья, что составляет 92,6% к уровню ввода 2016 года и 81,2% в общем объёме введенного жилья.

Потребительские цены

В декабре 2017 года индекс потребительских цен составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары – 100,3%, непродовольственные товары – 100,2%, услуги – 100,2%. Индекс потребительских цен в других областях Центрально-Черноземного района составил: в Курской – 100,7%, Тамбовской – 100,4%, Воронежской и Липецкой – 100,3%.

Из наблюдаемых видов мясопродуктов снижение цен зарегистрировано на мясо птицы (на 1,1%), свинину (кроме бескостного мяса) (на 0,5%), мясные полуфабрикаты (на 0,4%).

На 0,3%-0,6% повышение цен зарегистрировано на колбасные изделия, вареную колбасу, мясные консервы.

В группе рыбопродуктов на 2% стала дешевле живая и охлажденная рыба, на 0,6% - рыба мороженая неразделанная. Из других наблюдаемых видов продуктов снижение цен зарегистрировано на сахар (на 1,8%), сливочное масло (на 0,9%), крупу и бобовые, черный

⁹ Источник: http://belg.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/belg/resources/6d34df80443138f2bdc3bffa17e1e317/0103-12-сайт.pdf

перец (на 0,8%), йогурт (на 0,6%). В числе подорожавших товаров – маргарин и маргариновая продукция (на 3,7%), сметана, яйца, чай, кофе, изделия мучные кондитерские (на 1%-1,2%).

Из наблюдаемых непродовольственных товаров снижение цен зарегистрировано на обувь резиновую, спички, моющие и чистящие средства, стиральные машины, электроутюги, инструменты и оборудование, телевизоры, планшетные компьютеры, медицинские товары, медикаменты, перевязочные материалы (на 0,1%-2,3%).

В числе подорожавших товаров – стеклянная посуда (на 0,9%), парфюмерно-косметические товары (на 1%), обувь, бумажно-беловые товары, фарфоро-фаянсовая и металлическая посуда (на 0,6%).

Тарифы на проезд в междугороднем автобусе снизились на 2,6%, выполнение обоевых работ - на 0,9%. Проезд в поездах дальнего следования подорожал на 9,1%, проезд в такси - на 2%, выполнение работ по облицовке кафельной плит- кой - на 2,2%.

Денежные доходы

По предварительным данным объем денежных доходов населения в январе-ноябре 2017 года сложился в размере 498,6 млрд. рублей и увеличился по сравнению с январем-ноябрем 2016 года на 1,7%.

На покупку товаров и оплату услуг население израсходовало 367,6 млрд. рублей, что на 4,1% больше, чем в январе-ноябре 2016 года.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей с корректировкой на индекс потребительских цен) в январе-ноябре 2017 года уменьшились по сравнению с январем-ноябрем 2016 года на 1,8%.

Денежные доходы в расчете на душу населения в январе- ноябре 2017 года сложились в сумме 29192,0 рубля и увеличились по сравнению с январем-ноябрем 2016 года на 1,5%.

Заработная плата

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата (по полному кругу организаций, без выплат социального характера) в январе-ноябре 2017 года составила 28602,3 рубля и по сравнению с январем-ноябрем 2016 года увеличилась на 6,6%.

Размер начисленной реальной среднемесячной заработной платы (рост заработной платы, скорректированный с учетом изменения сводного индекса потребительских цен) в январе-ноябре 2017 года по сравнению с январем-ноябрем 2016 года увеличился на 3,7%.

Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций, кроме субъектов малого предпринимательства) по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2018 года составила 321 тыс. рублей

7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый Объект: рынок недвижимости коммерческого назначения (производственные здания, земельные участки коммерческого назначения, предназначенные для обслуживания и эксплуатации нежилых зданий, объекты незавершенного строительства).

7.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Обзор рынка производственно-складской недвижимости Белгородской области

Наибольшее развитие рынка производственно-складской недвижимости в Белгородской области получили рынки г.Белгорода и прилегающих районов (удалены не более чем на 17-25 км. от Белгорода), г.Старый Оскол и г.Шебекино.

Самые высокие цены на недвижимость в Белгороде. Здесь объекты производственно-складского назначения сосредоточены на ул.Сумская (площадка цемзавода и близлежащая территория), ул.Волчанская, ул.Рабочая, ул. Михайловское шоссе, пер. 5-й Заводской, ул.Студенческая, ул.К.Заслонова.

Основными ценоопределяющими факторами являются: местоположение, удобный подъезд; уровень оснащённости коммуникациями (прежде всего, электроосвещением и отоплением), площадь (объекты площадью свыше 1000-1200 кв.м. менее ликвидны и,

следовательно, удельная цена их ниже), физическое состояние объекта недвижимости, конструктивные особенности здания, характеристики земельного участка, на котором расположено здание, а также объем передаваемых на него прав.

Среднерыночные цены предложений неотапливаемых (холодных), пригодных к эксплуатации, производственно-складских помещений/зданий, находящихся в Белгороде, колеблется от 6000 до 12000 руб./кв.м. Среднерыночные цены предложений отапливаемых производственно-складских помещений/зданий 10000-20000 руб./кв.м. Находящихся в Шебекино, Строителе – от 4000 руб./кв.м., в иных населенных пунктах – 1000-15000 руб./кв.м.

Максимальные цены предложений могут в два раза превышать верхнюю планку среднерыночной цены.

Анализ источников, публикующих объявления о продаже объектов производственно-складской недвижимости, свидетельствует о довольно продолжительном сроке их экспозиции. Определяющие факторы - те же, что и формирующие цену. Наиболее привлекательные объекты продаются в течение 4-6 месяцев, наименее привлекательные (или с завышенной ценой) могут предлагаться на протяжении 12 месяцев.

Рынок аренды производственно-складской недвижимости довольно развит. Средние ставки арендной платы на неотапливаемые площади в Белгороде колеблются от 50 до 170 руб./кв.м., на отапливаемые от 150 до 300 руб./кв.м., с г.Строитель, Шебекино, Старый Оскол – 50-130 руб./кв.м.

Объекты больших площадей, как правило, предлагаются и целиком, и «внарезку». При этом какой-либо устойчивой зависимости между ставкой арендной платы и площадью арендуемого помещения не наблюдается.

Особенностью рынка аренды недвижимости производственно-складского назначения является оплата коммунальных платежей. В преобладающем количестве случаев в ставку арендной платы не включается плата за пользование какими-либо коммуникациями. Оплата коммунальных услуг производится арендатором дополнительно, согласно показателям счетчиков. Начинает развиваться практика сдачи недвижимости в аренду с последующим выкупом.

Определяющими показателями ликвидности площадей выступают те же факторы, которые являются и ценообразующими, а именно:

- местоположение и транспортная доступность;
- пригодность использования площадей в соответствии с назначением в их текущем состоянии (физические характеристики);
- наличие подъездных путей, возможности для погрузки-разгрузки, въезда и стоянки большегрузного транспорта;
- оснащенность инженерными коммуникациями.

Рынок торгово-офисной недвижимости, бытовых зданий

Анализ рынка площадей бытового назначения г.Белгород сформирован за счет предложения торговых и офисных помещений площадями в диапазоне от 1. до тысяч кв.м.

Если говорить о ценовом диапазоне, то его планки определены значениями 20 000 руб./кв.м. – 35 000 руб./кв.м. Основными ценообразующими факторами являются:

- местоположение;
- целевое назначение и использование здания, в котором расположено помещение, или которое само выступает предлагаемым объектом;
- площадь;
- линия домов;
- этаж;
- наличие коммуникаций;
- транспортная и пешеходная доступность, проходимость.

Срок экспозиции торговых и офисных площадей составляет от 3 до 12 месяцев в зависимости от степени ликвидности объектов, определяемой, в свою очередь, такими факторами, как: местоположение, площадь, физическое состояние и др., бытовых зданий – от 4 до 18 месяцев.

Рынок объектов незавершенного строительства (ОНС)

Рынок не развит, предложений мало. Корректно определить ценовой диапазон затруднительно. Основные ценообразующие факторы:

- функциональное назначение ОНС;
- степень готовности;
- местоположение;
- площадь и права на передаваемый совместно с ОНС земельный участок.

Рынок земельных участков коммерческого назначения

Понятие «коммерческая земля» вошло в обиход пару десятилетий назад. Оно используется для обозначения территорий, отведенных под строительство объектов коммерческой недвижимости - торговых и офисных центров, спортивных комплексов, АЗС, производственных зданий, различных объектов социальной инфраструктуры. Выгодная продажа коммерческой земли интересует в первую очередь инвесторов и застройщиков, а также компании, планирующие строительство собственных объектов вместо покупки готовых зданий.

Цены на землю для коммерческих целей имеют достаточно большой разброс.

В сегменте рынка земельных участков под нежилое строительство можно выделить земельные участки для строительства:

- многоэтажных жилых домов (региональный рынок сформирован за счет предложений в районных центрах, преимущественно, в г.Белгород, площади участков – до 3000 кв.м., удельный показатель стоимости таких участков в г.Белгород 7000-12000 руб./кв.м.¹⁰);

- торгово-офисных центров (региональный рынок сформирован за счет предложений участков, расположенных в микрорайонах с высокой пешеходной проходимостью и удобной транспортной доступностью в г.Белгород, Старый Оскол, Губкин, Шебекино, площади участков – от 100 кв.м. до 1 га, удельный показатель стоимости – от 700-800 руб./кв.м. в г.Губкин, Шебекино; 1000 руб./кв.м. – г.Старый Оскол; не ниже 4500 руб./кв.м. – г.Белгород; в прочих населенных пунктах – от 300 до 1500 руб./кв.м.)

- автопаркингов и автостоянок (в г.Белгороде цена предложений таких участков – 3000-7000 руб./кв.м., с проектом – 5000-12000 руб./кв.м.);

- предприятий социально-бытового обслуживания и сферы досуга (бани, СТО, автосервисы, салоны красоты, гостиницы, транспортные учреждения, ночные клубы; площади до 1 га, удельный показатель стоимости – от 3500-5000 руб./кв.м. – в г.Белгород, 850-1200 руб./кв.м. в г.Старый Оскол, от 250-300 руб./кв.м. в прочих населенных пунктах области);

- предприятий общепита (рестораны, кафе) – ситуация аналогична участкам для строительства предприятий социально-бытового обслуживания и сферы досуга;

- животноводства, растениеводства и сельскохозяйственного производства (участки пл. 0,5- 30 га, удельный показатель стоимости 100 000 – 500 000 руб./га; участки, расположенные в Белгородском районе нередко продаются «с прицелом» под ИЖС);

- производственных комплексов и производственно-складских баз (в г.Белгород, Губкин, Старый Оскол участки пл. от 1000-1200 кв.м. до 0,5-1 га, в области – до 25 га, удельный показатель стоимости в Белгороде от 800 до 3000 руб./кв.м., в г.Старый Оскол, Губкин, Шебекино – 300-550 руб./кв.м, прочих населенных пунктах области – от 100-120 до 600 руб./кв.м.).

Процент сделок, совершенных на рынке земельных участков площадью свыше 1 га, расположенных за чертой г.Белгород, Старый Оскол (наиболее развитые в социально-экономическом плане города Белгородской области), ничтожно мал по сравнению с показателями, характеризующими, к примеру, активность на рынке участков коммерческого

¹⁰ Источник: www.moyareklama.ru, www.avito.ru

назначения площадью 10-50 соток, расположенных в указанных городах и предназначенных для строительства на них многоэтажных жилых домов, торгово-офисных центров или автопаркингов.

В целом следует отметить, что на рынке земельных участков коммерческого назначения в данный момент сложилась неоднозначная ситуация. С одной стороны, наблюдается высокий спрос на коммерчески привлекательные участки, с другой, в свете массовой кадастровой переоценки (имеет место существенное увеличение кадастровой стоимости и, как следствие, земельного налога), долгосрочная аренда видится более предпочтительной, чем право собственности.

Основными видами обременений права собственности земельных участков являются типичные обременения и сервитуты, такие как: обеспечение беспрепятственного доступа соответствующим службам города для ремонта и эксплуатации инженерных коммуникаций.

Рынок аренды земельных участков (кроме случаев, когда арендодателем выступает муниципалитет) не развит.

7.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

В данном разделе приведены основные ценообразующие факторы стоимости производственно-складской недвижимости с указанием их веса¹¹:

Таблица 7.1

Ценообразующие факторы производственно-складской недвижимости

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,18
2	Общая площадь	0,10
3	Физическое состояние	0,09
4	Наличие отопления	0,08
5	Площадь земельного участка, относящаяся к объекту	0,07
6	Материал стен	0,06
7	Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,05
8	Доступная электрическая мощность	0,05
9	Наличие железнодорожной ветки	0,05
10	Этаж расположения	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,04
12	Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
13	Доля холодильных /низкотемпературных площадей	0,04
14	Рабочая высота потолка	0,04
15	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
16	Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	0,04

Наиболее важными факторами стоимости земельных участков, как правило, являются¹²:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

¹¹ Справочник оценщика недвижимости Том1 Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов/Под ред. Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2016, 253с., с. 45.

¹² Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ № 568-р от 06.03.2002 г.

- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.).

7.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

– Темп ввода новых площадей должен несколько сдерживать дальнейший рост ставок, однако вряд ли он сможет полностью уничтожить складской дефицит. Дефициту способствует не только нехватка складов как таковая, но и склонность предпринимателей «запасать впрок» складские площади.

Потенциальными покупателями оцениваемого имущества могут выступать физические и юридические лица, относящиеся к среднему и крупному бизнесу, частные инвесторы.

Условия реализации – типичные, рыночные, как правило, с использованием агентств недвижимости или иных игроков (риелторов, дилеров, брокеров).

7.6. ВЫВОД О ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность имущества определяется в зависимости от прогнозируемого срока его реализации на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность разделена на следующие градации:

Градации степени ликвидности имущества.

Таблица 7.2

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-6	7-9	10-12 (и более)

Для понимания степени ликвидности оцениваемого комплекса объектов проанализированы различные факторы.

К факторам, которые могут положительно повлиять на степень ликвидности, следует отнести следующее:

- расположение в регионе с благоприятным инвестиционным климатом; - доступные источники сырьевой базы и трудовых ресурсов;

- близость к основным рынкам сбыта и транспортным магистралям (например, расположение в ЦФО, близость столичного региона);

- наличие развитой инженерной инфраструктурой;

- поддержка региональных и федеральных властей;

- незначительная величина общего износа и хорошее физическое состояние улучшений;

- хороший уровень технического и технологического оснащения производства (например, на уровне ведущих мировых аналогов, комплектация оборудованием и системами ведущих отраслевых производителей);

- использование передовых технологий производства и (для животноводческих комплексов) соответствие требованиям по биологической безопасности максимально жесткого уровня);

- наличие необходимых правоустанавливающих документов (оформление документов и их регистрация в соответствии с законодательством РФ, соответствие технических документов правоустанавливающим).

Анализ факторов ликвидности объекта оценки.

Таблица 7.3

Фактор	Характеристика
Местоположение объекта с точки зрения ведения бизнеса	Выгодное (близость к трассе)
Состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности для использования по назначению	Техническое состояние основных средств оцениваемого комплекса хорошее. Здания – действуют (фактически), хотя по документам относятся к объектам незавершенного строительства
Наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов	Имеются в наличии необходимые правоустанавливающие документы на объекты оценки; технические документы соответствуют правоустанавливающим документам
Площадь объекта оценки (количество объектов)	Проектная мощность оцениваемого комплекса выше среднего уровня.

Исходя из анализа факторов ликвидности объектов оценки, степень ликвидности объекта оценки можно принять на уровне ликвидности «ниже средней», со сроком реализации 9 месяцев.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

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

Процесс оценки, как правило, включает: анализ наиболее эффективного использования объекта, затратный, доходный, сравнительный подход к оценке, согласование результатов и определение итоговой стоимости.

Затратный подход

Затратный подход (ФСО №1) - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Применение затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты. В то же время затратный подход не учитывает диспропорцию спроса и предложения на дату оценки, не эластично реагирует на изменения, происходящие на рынке, соответственно, не отражает реальную рыночную стоимость Объекта оценки.

Областью наиболее целесообразного или исключительного применения затратного подхода является:

- оценка новых объектов или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- оценка общественно-государственных и специальных объектов;
- оценка объектов различного назначения и состояния на малоактивном рынке недвижимости;
- оценка объектов недвижимости для целей страхования или налогообложения.

Затратный подход основан на расчете затрат потенциального Инвестора, заинтересованного в приобретении Объекта недвижимости, исходя из его готовности заплатить за Объект сумму, не большую, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству Объекта, включая затраты на оформление прав на использование под застройку аналогичного по характеристикам земельного участка, проведение проектных разработок, работ по монтажу, пуску и наладке коммуникаций.

Заказчиком представлена исходная документация, позволяющая с достаточной степенью достоверности определить основные физические и эксплуатационные качества объекта оценки, что позволяет определить величину затрат на создание объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

Учитывая выше изложенные обстоятельства, а также на основании п.19 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), Оценщик счел возможным применить методологию затратного подхода к оценке объектов, входящих в состав оцениваемого имущества.

Сравнительный подход

Сравнительный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке.

В соответствии с п.13 ФСО №1: «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений». Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Таким образом, агрегированные условия корректного применения сравнительного подхода для недвижимого имущества выглядят следующим образом:

- имеется адекватное число объектов-аналогов, по которым известна цена сделки (цена предложения). При этом рынок аналогичной недвижимости характеризуется ликвидностью, открытостью, информативностью, объективностью, что позволит признать условия совершения сделки/предложения рыночными.
- по объектам-аналогам известна достаточная, достоверная и доступная информация о характеристиках элементов сравнения, наиболее значимых в формировании ценности недвижимости.
- имеется достаточно информации (достоверная и доступная) для осуществления корректного обоснованного расчета корректировок на отличия между объектами-аналогами и оцениваемыми объектами недвижимости.

На рынке Белгородской области не найдено достаточного числа предложений ОНС, поэтому для оценки улучшений, входящих состав Объекта оценки, подход не применялся.

С учетом всего вышесказанного, очевидно, что корректная реализация сравнительного подхода для оценки Объекта оценки объективно ограничена в связи с невозможностью выполнения п.5 ФСО №3, а именно: «в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости Объекта оценки; информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость Объекта оценки, должна быть подтверждена».

Доходный подход

Доходный подход основан на предположении, что стоимость объекта недвижимости определяется потоками доходов и расходов, им генерируемыми, при соответствующей ставке капитализации (дисконтирования). Данный подход в наибольшей степени отражает мотивы потенциального инвестора недвижимого имущества.

В соответствии с п.19 ФСО №1: «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

1. установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
2. исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
3. определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
4. осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Применение доходного подхода в рамках данной работы не представляется возможным, т.к. отсутствует информация о потоке дохода, генерируемым как комплексом подлежащего оценке имущества в совокупности, так и по единицам, входящим в состав Объекта оценки.

9. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

В соответствии с правилами п.24 ФСО №7, затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений. При затратном подходе стоимость объекта недвижимости равна стоимости земельного участка плюс стоимость улучшений за вычетом накопленного износа, но с учетом предпринимательской прибыли и средств на оплату кредитных ресурсов.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

При этом (п.24 ФСО №7) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.

Ниже приведен расчет рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав объекта оценки.

9.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Земельный участок – часть поверхности земли, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Для определения стоимостных прав на земельный участок Оценщик руководствовался «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных Распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. №568-р.

Существует несколько методик для определения рыночной стоимости земельных участков¹³:

- метод выделения,
- метод распределения,
- метод капитализации земельной ренты,
- метод остатка,
- метод предполагаемого использования,
- метод сравнительного анализа продаж.

¹³ Распоряжение Минимущества РФ №568-р от 06.03.2002 г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».

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

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Неотъемлемым условием применения данного метода является наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условиями применения данного метода являются:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод капитализации земельной ренты

Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Состояние рынка аренды земельных участков на дату оценки: основным арендодателем земельных участков выступает муниципалитет, в лице Комитета по земельным ресурсам; ставка арендной платы устанавливается административно исходя из базовой ставки и поправочных коэффициентов к ней, дифференцированных по месту положению.

Ввиду сложности и субъективности предположений о какой-либо доходности земельного участка, а также размеров ставок земельной ренты, по причинам неразвитости земельного рынка и отсутствия информации, стоимость земельного участка доходным методом не определялась во избежание получения некорректных результатов.

Метод сравнительного анализа продаж

Данный метод использует сопоставление цен недавних продаж аналогичных земельных участков на свободном рынке и основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель за выставленный на продажу объект недвижимости заплатит сумму не большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. Используя рыночную информацию о ценах, уплаченных за сопоставимые объекты, определяется рыночная стоимость оцениваемых объектов или их группы.

При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса). При отсутствии или недостатке данных о ценах сделок в районе оценки целесообразно использовать информацию о ценах, сложившихся в других районах, схожих по своим ценообразующим характеристикам с территорией оценки.

Основные этапы процедуры оценки при методе сравнительного анализа продаж следующие:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, спросе и предложениях по продаже объектов, аналогичных объекту оценки;
- Анализ информации с целью повышения ее достоверности;
- Подбор подходящих единиц сравнения (гектар, кв. метр, базовый или типичный участок) и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы сравнения;
- Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения проданных или продающихся объектов на рынке по отдельным элементам, корректировка рыночных цен объектов, выбранных для сравнения;
- Установление рыночной стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведение их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

В настоящей работе стоимость земельных участков определена методом сравнительного анализа продаж. При этом принято во внимание, что с учетом местоположения, характера подъездных путей, использования, - реализация земельных участков более вероятна единым лотом, а потому и при определении стоимости, их площадь рассмотрена как совокупная. Отдельно определена лишь стоимость участка пл. 15000 кв.м. ввиду иного объема прав на него (право аренды).

Для проведения сравнительного анализа для земельных участков, были отобраны аналогичные объекты. Согласно пп. г) п. 22 ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В качестве единицы сравнения выбран 1 (один) кв.м., т.к. цена на земельные участки формируется именно в расчете на указанную величину (1 кв.м.) и данный показатель является типичным для рынка земельных участков. Принцип отбора – максимальная схожесть объекта-аналога, доступного на рынке, с оцениваемыми участками (см. ранее описанные ценообразующие факторы).

Таблица 9.1

Расчет рыночной стоимости земельных участков (право собственности)

Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Характеристика объекта	Совокупность земельных участков	Земельный участок 6200 кв.м., Белгородский р-н, пос.Майский, ул.Магистральная, 2а	Земельный участок 16500 кв.м., Белгородская обл, Корочанский р-н, Дальняя Игуменка	Земельный участок пл. 7985 кв.м., Белгородская обл., с.Стрелецкое, ул. Степная, 55
Источник информации		https://www.avito.ru , тел. 8961-165-09-26	https://www.avito.ru/belgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_1.65_ga_promnaznacheniya_964236436 , тел. 8980-391-00-00	https://www.avito.ru/belgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot_promnaznacheniya_269550403 , тел. 8910-322-78-74
Площадь земельного участка	20 569,00	6 200,00	16 500,00	7 985,00
Цена предложения объекта, руб		2 300 000,00	8 300 000,00	3 000 000,00
Цена предложения за 1 кв. м., руб.		370,97	503,03	375,70
Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена		370,97	503,03	375,70
Дата предложения		февраль - март 2018 г.	февраль - март 2018 г.	февраль - март 2018 г.
Корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		370,97	503,03	375,70
Корректировка на уторговывание		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная цена		333,13	451,72	337,38
Корректировка на размер участка		-5%	0%	-5%
Скорректированная цена		316,47	451,72	320,51
Местоположение земельного участка	Корочанский р-н, с.Алексеевка	пос.Майский, ул.Магистральная, 2а	Корочанский р-н, Дальняя Игуменка	Белгородский р-н, с.Стрелецкое, ул. Степная, 55
Корректировка на местоположение		-6%	0%	-6%
Скорректированная цена		297,48	451,72	301,28
Наличие инженерных систем	коммуникации на участке	коммуникации вблизи участка	коммуникации на участке	коммуникации вблизи участка
Корректировка на наличие инженерных систем		0%	0%	0%
Скорректированная цена		297,48	451,72	301,28
Прочее имущество (подъездные пути, эстакады, ramпы и т.д.)	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие прочего имущества		0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб.		297,48	451,72	301,28
Целевое назначение	Под объектами comm хоз-ва / для стоянок автотранспорта	промышленного назначения	промышленного назначения	промышленного назначения
Корректировка на целевое назначение		0%	0%	0%

Скорректированная цена предложения, руб.		297,48	451,72	301,28
Удельный вес аналога		0,330	0,340	0,330
Средневзвешенное значение цены предложения за 1 кв. м.	351,18			

Описание корректировок значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Корректировка значения единицы сравнения для объектов аналогов производилась с учетом положений п. 22 ФСО №7 (Приказ Минэкономразвития от 25.09.2014 № 611).

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Так как в отношении оцениваемых земельных участков рассматривается право собственности, и в качестве объектов аналогов подобраны земельные участки, на которые продается право собственности. Предполагается, что ограничения (обременения) права отсутствуют, то есть объекты-аналоги и Объект оценки равнозначны по данному критерию. Корректировка в расчете не применялась.

Корректировка на условия финансирования сделки (вид оплаты, условия кредитования и пр.)

Данная корректировка учитывает специфические условия финансирования объекта оценки. Как правило, при заключении подобных сделок купли-продажи, условия оплаты определяются по договоренности сторон и не ограничиваются каким-либо способом (наличный или безналичный расчет, использование собственных или заемных средств). В данном Отчете предполагается, что Объект оценки и объекты-аналоги имеют идентичные условия финансирования (специфические условия отсутствуют). Корректировка не производилась.

Корректировка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Корректировка на условия продажи учитывает, на каком типе рынка выставлен объект (открытый рынок, закрытый рынок, на условиях тендера). Корректировка также отражает финансовые, корпоративные, родственные связи «продавец-покупатель». Корректировки в указанных случаях требует полного раскрытия информации, поэтому их проведение затруднено. При проведении корректировок на условия продажи в основном ориентируются на метод использования найденных ранее корреляционно – регрессионных связей, метод капитализации арендных различий, метод экспертных оценок. В данном отчете корректировка не вводилась, так как и объект оценки и объекты-аналоги продаются на открытом рынке при рыночных условиях.

Корректировка на условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки)

Ввиду того, что Объекты-аналоги выставались на продажу в феврале-марте 2018г., Оценщик счел нецелесообразным применять в расчетах корректировку на дату продажи, Объекты-аналоги актуальны на дату оценки.

Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложений)

Так как при любой сделке, как правило, уместен торг, то в расчетах необходимо применение соответствующей корректировки.

На текущий момент из имеющихся исследований и экспертных оценок, относящихся к определению скидок на торг для объектов недвижимости в условиях кризиса, наиболее полным является исследование, проведенное Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород). В данном исследовании был реализован проект по формированию коллективного экспертного мнения относительно рыночных характеристик, используемых в процессе оценки.¹⁴

Для проведения дальнейших расчетов корректировка на условия рынка (скидка на уторговывание) определена в размере 10,2% (активный рынок).

¹⁴ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Издание четвертое. Нижний Новгород, 2016г. – С.292

9.1.1. Активный рынок

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8%	10,7%

Корректировка на размер земельного участка

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки.

Для расчета применялись данные Справочника оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Издание четвертое. Нижний Новгород, 2016г. – С.176.

Таблица 52

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

Корректировка на местоположение

Стоимость недвижимости зависит от ее местоположения. Здесь играет роль совокупность многих факторов: удаленность от города, основных магистралей или оживленных улиц локального значения, промышленных и деловых центров, наличие удобства транспорта, экологические факторы.

Расчет корректировки произведен по следующему алгоритму:

1. Для каждого аналога определено балльное значение каждого из основных ценообразующих факторов (10 – максимальное влияние, 1 – минимальное).
2. Определено суммарное балльное значение для каждого аналога.

3. По формуле $i = \left(\frac{K_{оц}}{K_{ан}} \right) - 1$, где $K_{оц}$ – суммарное балльное значение для объекта

оценки, а $K_{ан}$ – суммарное балльное значение для аналога

Расчет значения корректировки приведен ниже.

Таблица 9.2

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Уровень цен на ком. недвиж.	8	8	8	8
Транспортная доступность	7	8	7	8
Суммарное балльное значение	15	16	15	16
Корректировка ¹⁵	***	-6%	0%	-6%

Корректировка на доступность и на характер подъездных путей и доступ к участку

¹⁵ Отличие величины корректировки на местоположения, сделанной для земельных участков и зданий обусловлена их принадлежностью к разным сегментам рынков, неодинаковой степенью влияния фактора «местоположение» на формирование удельного показателя стоимости

Объект оценки, и объекты-аналоги имеют хорошие подъездные пути. Транспортная доступность у Объекта оценки и объектов-аналогов хорошая, доступ свободен. Таким образом, корректировки не производились.

Корректировка на наличие на земельном участке инженерных коммуникаций

Данная корректировка определяется экспертно на основании анализа рынка и опроса риэлтерских агентств.

В рамках оценки влияния наличия инженерных коммуникаций на стоимость земельных участков, аналитики выделяют 3 вида обеспеченности коммуникациями:

- коммуникации находятся на удалении от границы земельного участка (от 2 км и более) (1 категория далее);
- коммуникации находятся по границе земельного участка, есть возможность подключения (2 категория далее);
- коммуникации заведены на земельный участок, есть выделенные мощности (3 категория далее).

В рамках настоящего отчета все объекты-аналоги, как и Объект оценки, находятся в населенных пунктах, категория 1 «коммуникации удалены от границы земельного участка» не рассматривалась.

Для целей настоящей оценки, по состоянию на дату оценки, оцениваемые земельные участки рассматриваются как незастроенные. Документально подтвержденная информация о наличии коммуникаций на указанных земельных участках у Оценщика отсутствует, равно как и информация о наличии/отсутствии заведенных коммуникаций на земельные участки объектов-аналогов. В целом, 3 категория обеспеченности коммуникациями возможна лишь в случае наличия на земельном участке возведенного объекта недвижимости, что, в соответствии с целями настоящей оценки, для Объекта оценки, не рассматривается. Объекты – аналоги являются незастроенными, что уравнивает их с Объектом оценки по наличию коммуникаций. Таким образом, предполагается, что Объект оценки, и объекты-аналоги обеспечены равным объемом необходимых коммуникаций. Корректировка не производилась.

Корректировка на наличие построек на земельном участке

Корректировка на наличие построек отражает изменение стоимости земельного участка имеющего строения и не имеющие таковых. Данная корректировка не применялась, так как Объект оценки рассматривается как незастроенные земельные участки, а объекты-аналоги, в соответствии с текстом предложений об их продаже, застроенными не являются.

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью на земельном участке

Оценщик не располагает информацией о наличии/отсутствии движимого имущества, не связанного с недвижимостью, у Объекта оценки или у объектов-аналогов. Корректировка не производилась.

Корректировка на экономические характеристики не применялась, так как и Объект оценки, и подобранные объекты-аналоги готовы к продаже (имеются все необходимые правоустанавливающие документы).

Корректировка на категорию земель

Данная корректировка не применялась, так как и Объект оценки, и объекты-аналоги относятся к одной категории земель (земли населенных пунктов).

Корректировка на назначение земельного участка

Корректировка на назначение не применялась, так как назначение оцениваемого участка и подобранных аналогов сопоставимы между собой.

5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Процедура согласования результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам необходима для расчета удельной стоимости Объекта оценки. Для того, чтобы найти средневзвешенную величину стоимости 1 кв.м., необходимо вычислить удельный вес стоимости 1 кв.м. каждого аналога.

На основании произведенного анализа нормальности распределения, очевидно, что выборка соответствует правилу Стьюдента (относительное отклонение аналогов не превышает 33%), следовательно, нет необходимости исключать какие-либо аналоги сравнения из расчета.

Расчет рыночной стоимости земельных участков (право собственности)

Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Характеристика объекта	Право аренды земельного участка площадью 15000 кв.м. Период аренды: с 20.09.2017 г по 19.09.2020 г. Кадастровый номер: 31:09:1308022:117	Земельный участок 6200 кв.м., Белгородский р-н, пос.Майский, ул.Магистральная, 2а	Земельный участок 16500 кв.м., Белгородская обл, Корочанский р-н, Дальняя Игуменка	Земельный участок пл. 7985 кв.м., Белгородская обл., с.Стрелецкое, ул. Степная, 55
Источник информации		https://www.avito.ru , тел. 8961-165-09-26	https://www.avito.ru/belgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_1.65_ga_promnaznacheniya_964236436 , тел. 8980-391-00-00	https://www.avito.ru/belgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot_promnaznacheniya_269550403 , тел. 8910-322-78-74
Площадь земельного участка	15 000,00	6 200,00	16 500,00	7 985,00
Цена предложения объекта, руб		2 300 000,00	8 300 000,00	3 000 000,00
Цена предложения за 1 кв. м., руб.		370,97	503,03	375,70
Имущественные права	аренда	собственность	собственность	собственность
Корректировка		-26%	-26%	-26%
Скорректированная цена		274,52	372,24	278,02
Дата предложения		февраль - март 2018 г.	февраль - март 2018 г.	февраль - март 2018 г.
Корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		274,52	372,24	278,02
Корректировка на уторговывание		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная цена		246,52	334,27	249,66
Корректировка на размер участка		-5%	0%	-5%
Скорректированная цена		234,19	334,27	237,18
Местоположение земельного участка		пос.Майский, ул.Магистральная, 2а	Корочанский р-н, Дальняя Игуменка	Белгородский р-н, с.Стрелецкое, ул. Степная, 55
Корректировка на местоположение		-6%	0%	-6%
Скорректированная цена		220,14	334,27	222,95
Наличие инженерных систем	коммуникации на участке	коммуникации вблизи участка	коммуникации на участке	коммуникации вблизи участка
Корректировка на наличие инженерных систем		0%	0%	0%
Скорректированная цена		220,14	334,27	222,95
Прочее имущество (подъездные пути, эстакады, ramпы и т.д.)	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие прочего имущества		0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб.		220,14	334,27	222,95
Целевое назначение	Для эксплуатации зданий	промышленного назначения	промышленного назначения	промышленного назначения
Корректировка на целевое назначение		0%	0%	0%

ООО «Компания по оценке и экспертизе «ЭТАЛОН»
г. Белгород, ул. Парковая, 2. тел./факс (4722) 318-196, E-mail: etalon31@bk.ru

Скорректированная цена предложения, руб.		220,14	334,27	222,95
Удельный вес аналога		0,330	0,340	0,330
Средневзвешенное значение цены предложения за 1 кв. м.	259,87			

Описание корректировок значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Корректировка значения единицы сравнения для объектов аналогов производилась с учетом положений п. 22 ФСО №7 (Приказ Минэкономразвития от 25.09.2014 № 611).

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Так как в отношении оцениваемого земельного участка рассматривается право аренды, а аналогов - право собственности, - для всех аналогов введена корректировка. Размер корректировки определен с учетом рекомендаций Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для земельных участков. Том3. / Сост. Лейфер Л.А. – Н.Новгород, 2016. - стр. 142. К = -26%. (0,74/1-1).

Таблица 41

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,73	0,76

Корректировка на условия финансирования сделки (вид оплаты, условия кредитования и пр.)

Данная корректировка учитывает специфические условия финансирования объекта оценки. Как правило, при заключении подобных сделок купли-продажи, условия оплаты определяются по договоренности сторон и не ограничиваются каким-либо способом (наличный или безналичный расчет, использование собственных или заемных средств). В данном Отчете предполагается, что Объект оценки и объекты-аналоги имеют идентичные условия финансирования (специфические условия отсутствуют). Корректировка не производилась.

Корректировка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Корректировка на условия продажи учитывает, на каком типе рынка выставлен объект (открытый рынок, закрытый рынок, на условиях тендера). Корректировка также отражает финансовые, корпоративные, родственные связи «продавец-покупатель». Корректировки в указанных случаях требует полного раскрытия информации, поэтому их проведение затруднено. При проведении корректировок на условия продажи в основном ориентируются на метод использования найденных ранее корреляционно – регрессионных связей, метод капитализации арендных различий, метод экспертных оценок. В данном отчете корректировка не вводилась, так как и объект оценки и объекты-аналоги продаются на открытом рынке при рыночных условиях.

Корректировка на условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки)

Ввиду того, что Объекты-аналоги выставались на продажу в феврале-марте 2018г., Оценщик считал нецелесообразным применять в расчетах корректировку на дату продажи, Объекты-аналоги актуальны на дату оценки.

Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложений)

Так как при любой сделке, как правило, уместен торг, то в расчетах необходимо применение соответствующей корректировки.

На текущий момент из имеющихся исследований и экспертных оценок, относящихся к определению скидок на торг для объектов недвижимости в условиях кризиса, наиболее полным является исследование, проведенное Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород). В данном исследовании был реализован проект по формированию коллективного экспертного мнения относительно рыночных характеристик, используемых в процессе оценки.¹⁶

Для проведения дальнейших расчетов корректировка на условия рынка (скидка на уторговывание) определена в размере 10,2% (активный рынок).

9.1.1. Активный рынок

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8%	10,7%

Корректировка на размер земельного участка

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки.

Для расчета применялись данные Справочника оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Издание четвертое. Нижний Новгород, 2016г. – С.176.

Таблица 52

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

Корректировка на местоположение

Стоимость недвижимости зависит от ее местоположения. Здесь играет роль совокупность многих факторов: удаленность от города, основных магистралей или оживленных улиц локального значения, промышленных и деловых центров, наличие удобства транспорта, экологические факторы.

Расчет корректировки произведен по следующему алгоритму:

4. Для каждого аналога определено балльное значение каждого из основных ценообразующих факторов (10 – максимальное влияние, 1 – минимальное).

¹⁶ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Издание четвертое. Нижний Новгород, 2016г. – С.292

5. Определено суммарное балльное значение для каждого аналога.

6. По формуле $i = \left(\frac{K_{оц}}{K_{ан}} \right) - 1$, где $K_{оц}$ – суммарное балльное значение для объекта

оценки, а $K_{ан}$ – суммарное балльное значение для аналога

Расчет значения корректировки приведен ниже.

Таблица 9.4

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Уровень цен на ком. недвиж.	8	8	8	8
Транспортная доступность	7	8	7	8
Суммарное балльное значение	15	16	15	16
Корректировка ¹⁷	***	-6%	0%	-6%

Корректировка на доступность и на характер подъездных путей и доступ к участку

Объект оценки, и объекты-аналоги имеют хорошие подъездные пути. Транспортная доступность у Объекта оценки и объектов-аналогов хорошая, доступ свободен. Таким образом, корректировки не производились.

Корректировка на наличие на земельном участке инженерных коммуникаций

Данная корректировка определяется экспертно на основании анализа рынка и опроса риэлтерских агентств.

В рамках оценки влияния наличия инженерных коммуникаций на стоимость земельных участков, аналитики выделяют 3 вида обеспеченности коммуникациями:

- коммуникации находятся на удалении от границы земельного участка (от 2 км и более) (1 категория далее);
- коммуникации находятся по границе земельного участка, есть возможность подключения (2 категория далее);
- коммуникации заведены на земельный участок, есть выделенные мощности (3 категория далее).

В рамках настоящего отчета все объекты-аналоги, как и Объект оценки, находятся в населенных пунктах, категория 1 «коммуникации удалены от границы земельного участка» не рассматривалась.

Для целей настоящей оценки, по состоянию на дату оценки, оцениваемые земельные участки рассматриваются как незастроенные. Документально подтвержденная информация о наличии коммуникаций на указанных земельных участках у Оценщика отсутствует, равно как и информация о наличии/отсутствии заведенных коммуникаций на земельные участки объектов-аналогов. В целом, 3 категория обеспеченности коммуникациями возможна лишь в случае наличия на земельном участке возведенного объекта недвижимости, что, в соответствии с целями настоящей оценки, для Объекта оценки, не рассматривается. Объекты – аналоги являются незастроенными, что уравнивает их с Объектом оценки по наличию коммуникаций. Таким образом, предполагается, что Объект оценки, и объекты-аналоги обеспечены равным объемом необходимых коммуникаций. Корректировка не производилась.

Корректировка на наличие построек на земельном участке

Корректировка на наличие построек отражает изменение стоимости земельного участка имеющего строения и не имеющие таковых. Данная корректировка не применялась, так как Объект оценки рассматривается как незастроенные земельные участки, а объекты-аналоги, в соответствии с текстом предложений об их продаже, застроенными не являются.

¹⁷ Отличие величины корректировки на местоположения, сделанной для земельных участков и зданий обусловлена их принадлежностью к разным сегментам рынков, неодинаковой степенью влияния фактора «местоположение» на формирование удельного показателя стоимости

ОТЧЕТ № 039
об оценке рыночной стоимости имущества

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью на земельном участке

Оценщик не располагает информацией о наличии/отсутствии движимого имущества, не связанного с недвижимостью, у Объекта оценки или у объектов-аналогов. Корректировка не производилась.

Корректировка на экономические характеристики не применялась, так как и Объект оценки, и подобранные объекты-аналоги готовы к продаже (имеются все необходимые правоустанавливающие документы).

Корректировка на категорию земель

Данная корректировка не применялась, так как и Объект оценки, и объекты-аналоги относятся к одной категории земель (земли населенных пунктов).

Корректировка на назначение земельного участка

Корректировка на назначение не применялась, так как назначение оцениваемого участка и подобранных аналогов сопоставимы между собой.

5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Процедура согласования результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам необходима для расчета удельной стоимости Объекта оценки. Для того, чтобы найти средневзвешенную величину стоимости 1 кв.м., необходимо вычислить удельный вес стоимости 1 кв.м. каждого аналога.

На основании произведенного анализа нормальности распределения, очевидно, что выборка соответствует правилу Стьюдента (относительное отклонение аналогов не превышает 33%), следовательно, нет необходимости исключать какие-либо аналоги сравнения из расчета.

Итоговая величина рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав Объекта оценки, рассчитанная с использованием Сравнительного подхода, представлена в нижеследующей таблице.

Таблица 9.5

Итоговая величина рыночной стоимости земельного участка

№ п/п	Наименование элемента объекта оценки по данным свидетельства о государственной регистрации	Оцениваемые права	Площадь участка, м ²	Стоимость 1 кв.м., руб.	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок Категория земель: Земли населенных пунктов - под объектами коммунального хозяйства. Площадь: 4077 кв.м. Кадастровый (или условный) номер: 31:09:1308022:218	Собственность	4077	351,18	1 431 761
2	Земельный участок Категория земель: Земли населенных пунктов - под объектами коммунального хозяйства. Площадь: 319 кв.м. Кадастровый (или условный) номер: 31:09:1308022:217	Собственность	319	351,18	112 026
3	Земельный участок Категория земель: Земли населенных пунктов - для стоянок автомобильного транспорта. Площадь: 1173 кв.м. Кадастровый (или условный) номер: 31:09:1309001:70	Собственность	1173	351,18	411 934
4	Право аренды земельного участка площадью 15000 кв.м. Период аренды: с 20.09.2017 г по 19.09.2020 г. Кадастровый номер: 31:09:1308022:117	Аренда	15000	259,87	3 898 050
	ИТОГО земельные участки:				5 853 771

9.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ (ОНС) ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

При затратном подходе стоимость объекта недвижимости равна стоимости земельного участка плюс стоимость улучшений за вычетом накопленного износа, но с учетом предпринимательской прибыли и средств на оплату кредитных ресурсов.

Процедура оценки, с учетом вышеизложенных особенностей, включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет стоимости приобретения свободной имеющейся в распоряжении земли в соответствии с наилучшим и наиболее эффективным использованием на дату оценки.
2. Расчет затрат на возведение нового, аналогичного оцениваемому, объекта, определение стоимости воспроизводства (замещения).
3. Определение величины накопленного износа оцениваемого объекта.
4. Уменьшение стоимости воспроизводства (замещения) на сумму износа, а также увеличение ее величины на сумму налога на добавленную стоимость, величину предпринимательской прибыли и средств на оплату кредитных ресурсов.
5. Добавление к рассчитанной стоимости здания стоимости земельного участка за вычетом затрат на переоформление документов новым собственником.

Затратный подход предусматривает возможность оценки следующими методами: сравнительной стоимости единицы, стоимости укрупненных элементов, количественного анализа. Любой из этих методов подразумевает в зависимости от конкретных условий определение либо стоимости воспроизводства, либо стоимости замещения.

9.2.1. Расчет стоимости воспроизводства

Для определения стоимости воспроизводства или замещения зданий и сооружений оценщики обычно используют один из трех методов:

- метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- метод поэлементного расчета;
- метод укрупненного сметного расчета.

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 м² площади или на 1 м³ объема). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем, таким образом получают стоимость строительства оцениваемого объекта недвижимости. Данный метод используют, как правило, для расчета стоимости воспроизводства (замещения) типовых зданий различного функционального назначения: производственных цехов, складских зданий, административных корпусов и т.п.

Метод поэлементного расчета заключается в том, что объекты, например, здания, разбиваются на отдельные конструктивные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия кровля и т.д. Оценщиками собираются данные о затратах на строительство по каждому элементу. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта. Данный метод удобен для расчета стоимости воспроизводства (замещения) неспециализированных, стандартных сооружений и передаточных устройств, таких, как кабельные линии, наружное освещение, различные емкости и резервуары и т.п.

Метод укрупненного сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство здания с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр. Данный метод, как правило, дает наиболее точный результат, однако обязательным условием его применения является наличие проектно-сметной документации на строительство оцениваемых объектов недвижимости.

9.2.2. Расчет затрат на возведение нового, аналогичного оцениваемому, объекта

Затратный подход предусматривает возможность оценки следующими методами: сравнительной стоимости единицы, стоимости укрупненных элементов, количественного анализа. Любой из этих методов подразумевает в зависимости от конкретных условий определение восстановительной стоимости имущества либо стоимости замещения.

Стоимость восстановления определяется как стоимость воспроизводства точной копии оцениваемого объекта с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

Стоимость замещения определяется как текущая стоимость нового аналогичного объекта, эквивалентного по всем параметрам оцениваемому объекту.

В данном отчете стоимость строительства рассматриваемого объекта оценивается на основе затрат на воспроизводство. Стоимость воспроизводства определяется на основе информации об укрупненных показателях восстановительной стоимости строительства на единицу объема с приведением этого показателя в уровень текущих цен с помощью индексов.

Для определения стоимости воспроизводства или замещения зданий и сооружений оценщики обычно используют один из трех методов:

- метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- метод поэлементного расчета;
- метод укрупненного сметного расчета.

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 м² площади или на 1 м³ объема). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем, таким образом получают стоимость строительства оцениваемого объекта недвижимости. Данный метод используют, как правило, для расчета стоимости воспроизводства (замещения) типовых зданий различного функционального назначения: производственных цехов, складских зданий, административных корпусов и т.п.

Метод поэлементного расчета заключается в том, что объекты, например, здания, разбиваются на отдельные конструктивные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия кровля и т.д. Оценщиками собираются данные о затратах на строительство по каждому элементу. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта. Данный метод удобен для расчета стоимости воспроизводства (замещения) неспециализированных, стандартных сооружений и передаточных устройств, таких, как кабельные линии, наружное освещение, различные емкости и резервуары и т.п.

Метод укрупненного сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство здания с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр. Данный метод, как правило, дает наиболее точный результат, однако обязательным условием его применения является наличие проектно-сметной документации на строительство оцениваемых объектов недвижимости.

Учитывая состав объектов и объем имеющейся информации, оценщики приняли решение использовать метод удельных затрат на единицу площади или объема.

В рамках метода удельных затрат на единицу объема (площади, протяженности и т.д.) в настоящем Отчете оценщики рассчитывали стоимость замещения зданий и части сооружений с использованием следующих источников:

- справочники. Укрупненные показатели стоимости строительства», Ко-Инвест.

В показатели стоимости, указанные во всех вышеназванных справочниках, включен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Госстроя);

- прибыль в строительстве (прибыль подрядчика);
- усредненная величина доначислений к стоимости (непредвиденные работы, ряд местных налогов) в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих.

При определении базисной стоимости и региональных коэффициентов уровня стоимости в справочниках использованы следующие методические подходы:

- стоимость материалов в конкретных регионах РФ определена на основании обобщения публикуемых Госкомстатом РФ данных о стоимости материалов-представителей;
- текущая стоимость эксплуатации машин определена путем умножения соответствующих сметных расценок 1984 г. на усредненное значение индекса текущих цен по этой статье затрат;
- оплата труда в строительстве в различных регионах РФ учтена на уровне, зафиксированном государственной статистикой.

Перечень статей затрат накладных расходов, учтенных в справочниках:

- 1) Административно-хозяйственные расходы,
- 2) Расходы на обслуживание работников строительства,
- 3) Расходы на организацию работ на строительных площадках,
- 4) Прочие накладные расходы.

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены следующие затраты:

- затраты на временные здания и сооружения;
- зимние удорожания;
- ремонт и восстановление дорог;
- затраты по организации и проведению подрядных торгов;
- земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи;
- затраты на проектные и изыскательские работы;
- содержание дирекции строящихся предприятий;
- непредвиденные работы и затраты;
- технический и авторский надзор, экспертиза проектов;

В фонде оплаты труда рабочих учтены:

- надбавки к тарифным ставкам и окладам; вознаграждения за выслугу лет;
- выплаты, обусловленные районным регулированием оплаты труда;
- надбавки за подвижной и разъездной характер работ вахтовым методом;
- суммы, выплачиваемые в размере тарифной ставки, оклада за дни в пути от места нахождения предприятия к месту работы и обратно, предусмотренные графиком работы на вахте;
- полевое довольствие;
- оплата дополнительных отпусков;
- оплата стоимости проезда к месту отдыха и обратно работникам предприятий, расположенных в районах Крайнего Севера, в приравненных к ним местностям и в отдельных районах Дальнего Востока;
- другие виды оплат.

В справочниках не учтен ряд прочих работ и затрат (ПЗ), специфичных для конкретных условий осуществления строительства:

- содержание временной связи;
- затраты на первичную очистку от снега;
- затраты на снегоборьбу;
- затраты на ремонт и восстановление автодорог;
- затраты на командирование работников;
- затраты, связанные с подвижным характером работы;

- затраты на авиатранспорт;
- затраты на перебазирование подрядных организаций;
- дополнительные затраты, связанные с выполнением работ вахтовым методом;
- затраты на оргнабор рабочих и др.

В таблице ниже приведена информация об оцениваемых объектах и объектах-аналогах.

Таблица 9.6

Сведения об аналоге для оцениваемого объекта

№ п/п	Наименования объекта	Код объекта-аналога (УПСС)	Класс КС для аналога	Строительный объем, м ³	Общая площадь, м ²	Сбаз., руб/м ³
1	Нежилое здание, назначение: гаражное. Площадь: общая 666,1 кв.м. Инвентарный номер: 5127. Литер: Б. Этажность: 1.	C4.03.000.0008	КС11	734,00	144,00	14084
2	Нежилое здание, назначение: гаражное. Площадь: общая 470,3 кв.м. Инвентарный номер: 5127. Литер: Б3. Этажность: 1.	C4.03.000.0002	КС11	3 240,00	432,00	14170

В случае необходимости привязки справочных показателей к местным условиям, а также необходимости учета дополнительных улучшений или расхождения конструктивных элементов оцениваемого объекта и объекта-аналога, необходимо ввести следующие поправки:

1) Группа поправок (SDC), выраженная в руб. на 1 м³ объекта недвижимости:

- на отсутствие части наружных стен;
- на различие в высоте этажа;
- на наличие подвалов;
- на учет особостроительных работ;
- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов;
- на различие в конструктивных решениях.

2) Группа поправок (К), выраженная в виде корректирующих коэффициентов:

- на различие в строительном объеме объекта недвижимости;
- на сейсмичность;
- на величину прочих и непредвиденных затрат;
- на изменение цен после издания справочника с учетом региональных различий.

Все перечисленные выше поправки вводятся на основании данных раздела 2 справочников.

На основании выявленных отличий между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами, специалистами рассчитывались следующие корректировки:

1. Группа поправок (SDC), выраженная в руб. на 1 м³ объекта недвижимости:

На отсутствие части наружных стен

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены объекта недвижимости (ΔC_{ст}), применяется тогда, когда оцениваемый объект является пристроенным. Расчет поправки производится по следующей формуле:

$$\Delta C_{cm} = \alpha_{cm} \times C_{cm}, \text{ где:}$$

ast – доля площади отсутствующей стены в общей площади стен непристроенного объекта недвижимости;

$\Delta C_{ст}$ – справочная стоимость стен непристроенного объекта недвижимости, приводимая в гр. 11 табл. разделов 3 и 4 справочника (для справочников «Промышленные здания» и «Складские здания и сооружения») и в гр. 3 табл. раздела 3.XX.3 и 3.XX.4 (для справочника «Общественные здания»).

В данном случае описанная корректировка не применялась, ввиду присутствия всех наружных стен.

Поправка на различие в высоте этажа

Поправка на различие в высоте этажа (ΔC_h) определяется по формуле:

$$\Delta C_h = (C_{пер} + C_{пол} + 0,6 \times C_{карк}) \times \frac{h_a - h_o}{h_a}, \text{ где:}$$

$C_{пер}$, $C_{пол}$, $C_{карк}$ – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов объектов недвижимости, соответственно, перекрытий (гр.13 таблицы), пола (гр.16 таблицы), каркаса (графа 10 таблицы), руб./м³;

h_0 , h_a – средняя высота этажа, соответственно, оцениваемого объекта недвижимости и объекта-аналога, м

В данном случае ни для одного из оцениваемых зданий указанная корректировка не вводилась.

Поправка на наличие подвалов

Поправка на наличие подвалов ($\Delta C_{подв}$) производится с учетом справочных данных о стоимости строительства подвалов, приводимых в соответствующих разделах справочников.

Расчет поправки производится по следующей формуле:

$$\Delta C_{подв} = \frac{C_{подв} \times V_{подв}}{100 \times V_o}, \text{ где:}$$

$C_{подв}$ – удельный справочный показатель стоимости подвала соответствующей конструкции, приведенный в соответствующих разделах справочников, руб./100 м³;

$V_{подв}$ – строительный объем подвала, м³;

V_o – строительный объем оцениваемого объекта недвижимости, м³.

Поправка по данному фактору не вводилась, так как оцениваемые объекты недвижимости и объекты-аналоги являются зданиями без подвалов.

Поправка на учет особостроительных работ (для справочников «Промышленные здания» и «Складские здания и сооружения») не производилась по причине отсутствия значительного различия в указанных улучшениях между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами.

Поправка на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов ($\Delta C_{фунд}$)

Поправки на фундамент определяются на предмет отличия в прочности грунтов, в глубине заложения фундаментов и в степени их обводнения. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены, как правило, при расчетном давлении на грунт 2,5 кгс/см². Величина данной поправки определяется в соответствии с таблицами справочников.

В справочных показателях затраты на устройство фундаментов в большинстве случаев учтены при глубине заложения 2,5 м. При изменении глубины заложения фундаментов к показателям на земляные работы и устройство фундаментов следует применять коэффициенты, приведенные в таблицах справочников.

Расчет итогового значения поправки производился по следующей формуле:

$$\Delta C_{фунд} = C_{фунд} \times K_1 \times K_2 - C_{фунд}, \text{ где}$$

Цфунд – удельный справочный показатель стоимости фундамента, приведенный в графе 9 разделов 3, 4 справочников, руб./м³;

K1, K2 – корректирующие коэффициенты, рассчитанные выше.

Поправка не производилась по причине отсутствия значительного различия по данному параметру между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами.

Поправка на различие в конструктивных решениях рассчитывается при отсутствии (дополнительном наличии) у оцениваемого объекта отдельных конструктивных элементов, инженерного оборудования и т.д.

2. Группа поправок (K), выраженная в виде корректирующих коэффициентов.

Поправка на различие в площади

Поправка на разницу между площадью оцениваемого объекта недвижимости (*S_o*) и площадью объекта-аналога (*S_a*) по сборнику «Складские здания» определяется по нижеприведенной таблице:

Таблица 9.7

Поправки на различия в площади недвижимости

на разницу в объеме		на разницу в площади	
<i>V_o/V_{спр}</i>	<i>K_o</i>	<i>S_o/S_{спр}</i>	<i>K_o</i>
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,2
0,30–0,49	1,2	0,50–0,85	1,1
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1
0,71–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Таблица 9.8

Расчет поправки на объем/площадь

Объект	<i>S_o</i>	<i>S_a</i>	<i>S_o/S_{спр}</i>	<i>K_o</i>
Объект незавершенного строительства: нежилое здание. Площадь: 608,4 кв.м. Степень готовности: 85%. Кадастровый номер: 31:09:1308022:260	625,00	432,00	0,95	0,86
Объект незавершенного строительства: нежилое здание. Площадь: 152,5 кв.м. Степень готовности: 85%. Кадастровый номер: 31:09:1308022:117	160,00	144,00	1,11	1,00

Поправка на сейсмичность

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (*K_{сейсм}*) вводится в случае, когда оцениваемый объект недвижимости располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в справочнике. Расчет коэффициента производится по следующей формуле:

$$K_{сейсм} = \frac{\alpha_i}{\alpha_c}, \text{ где:}$$

α_c , α_i – коэффициенты уровня стоимости объекта недвижимости, соответственно, при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов) и при сейсмичности в *i*-ом районе расположения объекта оценки.

Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли (Kпз)

Вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях.

Поправка на изменение цен после издания справочника с учетом региональных различий

Регионально-экономические поправки позволяют выйти на уровень стоимости объектов недвижимости в конкретном регионе. При существенном отличии уровня стоимости строительства объектов недвижимости в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе может вводиться соответствующая зонально-экономическая поправка к усредненному регионально-экономическому коэффициенту. Коэффициенты перехода от цен Московской области к ценам в Белгородской области определялись на основании данных, опубликованных в разделе 8.2. сборника «КО-ИНВЕСТ» №100¹⁸.

Расчет коэффициентов перехода на дату определения стоимости проводился по следующей формуле:

$$K_i = \frac{I_o}{I_i}, \text{ где:}$$

K_i – коэффициент перевода затрат в i -м периоде к дате определения стоимости;

I_o – индекс цен на дату определения стоимости;

I_i – индекс цен в i -м периоде.

Расчет группы относительных поправок (K) для зданий представлен в таблице ниже.

Таблица 9.9

Расчет группы относительных поправок (K) для улучшений

Наименование	На различие в строительном объеме здания	На различие в климате	На сейсмичность	На величину прочих и непредвиденных затрат (ПЗ)	Групповой коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для Свердловской области	Коэффициент корректировки на дату	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок
Объект незавершенного строительства: нежилое здание. Площадь: 608,4 кв.м. Степень готовности: 85%. Кадастровый номер: 31:09:1308022:260	0,86	1,00	1,00	1,00	0,823	1,147	0,812
Объект незавершенного строительства: нежилое здание. Площадь: 152,5 кв.м. Степень готовности: 85%. Кадастровый номер: 31:09:1308022:117	1,00	1,00	1,00	1,00	0,823	1,147	0,944

9.2.3. Расчет величины предпринимательской прибыли.

Под прибылью девелопера подразумевается прибыль организации, осуществляющей весь комплекс действий от момента приобретения прав (собственности или долгосрочной аренды) на участок территории под застройку до времени полной реализации созданных объектов недвижимости новым собственникам.

Необходимость введения данной поправки возникает потому, что удельные показатели учитывают только затраты на строительство.

Анализ рынка складской недвижимости Белгородской области не показал наличия перспектив вложения средств в ОНС, ПП = 0%.

В следующей таблице приведен расчет стоимости воспроизводства (замещения) улучшений без учета износа.

¹⁸ Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». – М.: КО-ИНВЕСТ, Выпуск 100, 2 квартал 2017.

Таблица 9.10

Расчет полной восстановительной стоимости улучшений

№ п.п.	Наименование (жилой дом, прочие постройки и сооружения)	Единица измерения (строительный объем, м3)	Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта, руб.	1 группа поправок(конструкт. Элементы, высота, площадь/объем)	2 группа поправок	Коэффициент, учитывающий НДС	Коэффициент, учитывающий прибыль девелопера	Восстановительная стоимость нежилого здания (сооружения)
1	Объект незавершенного строительства: нежилое здание. Площадь: 608,4 кв.м. Степень готовности: 85%. Кадастровый номер: 31:09:1308022:260	625	14170	0	0,812	1,180	1,000	8 485 705,00
2	Объект незавершенного строительства: нежилое здание. Площадь: 152,5 кв.м. Степень готовности: 85%. Кадастровый номер: 31:09:1308022:117	160	14084	0	0,944	1,180	1,000	2 510 152,00

9.2.4. Определение величины накопленного износа оцениваемого объекта

Для того чтобы получить рыночную стоимость каждого объекта недвижимости, необходимо скорректировать стоимость воспроизводства (замещения) на величину накопленного износа. Как известно, в зависимости от факторов снижения стоимости износ подразделяется на физический, функциональный и внешний (экономический).

Физический износ – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств (таких, как прочность, надежность, устойчивость и др.) объекта недвижимости (его отдельных конструктивных элементов) под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ – это износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно. Влиянию физического износа подвержены все без исключения объекты недвижимого имущества.

В практике оценки имущества предприятия применяются следующие методы определения величины физического износа:

- нормативный метод;
- метод срока жизни;
- стоимостной метод;
- эвристический метод.

В рамках *нормативного метода* используются всевозможные правила и указания, в которых даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов объекта и их оценка. Как правило, метод используется для зданий, сооружений и передаточных устройств, осмотр которых оценщик проводит самостоятельно.

Метод срока жизни основан на показателях эффективного возраста¹⁹ и срока экономической жизни²⁰ объекта. Данный метод эффективен при определении износа несложных с конструктивной точки зрения объектов, а также при дефиците информации.

В основе *стоимостного метода* лежит физический износ, выраженный соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения отдельных конструкций, элементов или здания в целом, и их стоимости воспроизводства (замещения) без износа. Обязательным условием применения метода является детализация и точность расчета затрат на строительство и ремонт элементов конструкций.

Метод срока жизни предполагает наличие прямой зависимости величины физического износа объекта недвижимости от показателей общего срока службы и фактического возраста объекта. Классический вариант метода предполагает расчет физического износа по следующей формуле:

$$\Phi И = \frac{T_{\text{факт.}}}{T_{\text{общ.}}} \times 100\%, \text{ где:}$$

ФИ – физический износ объекта, %;

$T_{\text{факт.}}$ – фактический возраст объекта (эффективный возраст), лет;

$T_{\text{общ.}}$ – предполагаемый общий срок службы объекта (срок экономической жизни)²¹, лет.

Согласно *нормативному методу*, физический износ объекта определяется по формуле²²:

¹⁹ Эффективный возраст – возраст, определяемый на основе фактического (хронологического) возраста объекта с учетом его технического состояния и сложившихся на дату определения стоимости экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта.

²⁰ Срок экономической жизни – период времени эксплуатации, в течение которого объект приносит доход владельцу; в этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

²¹ Приказ Государственного комитета по делам строительства СССР №147 от 08.09.1964 г.; Положение о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений, утвержденное постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 года N 279; <http://www.math.rsu.ru/build/base/doc>

²² ВСН-53-86р. Ведомственные строительные нормы. Дата введения 01.07.1987 г.

$$\Phi И = \frac{\sum_{i=1}^n \Phi И_i \times d_i}{100}, \text{ где:}$$

$\Phi И$ – физический износ объекта, %;

$\Phi И_i$ – физический износ i -ого конструктивного элемента, %;

d_i – удельный вес i -ого конструктивного элемента в стоимости воспроизводства (замещения) объекта, %.

Физический износ отдельных конструкций определялся путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального обследования объектов, с их значениями, приведенными в соответствующих правилах и указаниях:

– Бейлезон, Ю.В. «Основы оценки недвижимости», конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений // Российское общество оценщиков;

– Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86р, утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре от 24.12.1986 г. №446;

– Кутуков, В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981 г.;

– Материалы Международного оценочного консорциума (МОК-Информ) по вопросам оценки физического износа зданий и сооружений, <http://www.sdrt.ru/analitica.htm>.

В данном случае улучшения – ОНС, признаков физического износа не выявлено. $\Phi И = 0\%$.

Функциональный износ есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре объекта недвижимости, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональный износ может быть устранимым и неустрашимым.

К устранимому функциональному износу можно отнести устройство водяных и газовых счетчиков, сантехнического оборудования, покрытия пола и пр. Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью объекта недвижимости на момент его оценки с обновленными элементами, его же стоимостью на дату определения стоимости без обновленных элементов за минусом затрат на устройство обновленных элементов.

К неустрашимому функциональному износу относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик объекта недвижимости. Величину данного вида износа рассчитывают как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости.

Оцениваемый объект соответствует объемно-планировочным и конструктивным решениям, широко применяемым в настоящее время при массовом строительстве. Повышенных затрат, связанных с эксплуатацией Объекта, оценщиками не выявлено. На основании вышеизложенного, функциональный износ оценщиками был определен на уровне 0%.

Внешний (экономический) износ – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Он может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид

продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям²³.

В данном случае оценщиками не выявлено влияния факторов, вызывающих экономический износ. Вследствие чего внешний износ принят в размере 0%.

Нулевое значение внешнего износа подтверждается также анализом рынка и тем фактом, что совокупный износ, рассчитанный методом срока жизни, равен физическому износу.

Накопленный износ рассчитывается по следующей формуле:

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{\text{ФИЗ}}) \times (1 - I_{\text{ФУН}}) \times (1 - I_{\text{Э}}), \text{ где:}$$

I_{Σ} – накопленный износ;

$I_{\text{ФИЗ}}$ – физический износ;

$I_{\text{ФУН}}$ – функциональный износ;

$I_{\text{Э}}$ – экономический (внешний) износ

Таблица 9.11

Расчет совокупного износа

№ п.п.	Наименование (жилой дом, прочие постройки и сооружения)	Износ, %
1	Объект незавершенного строительства: нежилое здание. Площадь: 608,4 кв.м. Степень готовности: 85%. Кадастровый номер: 31:09:1308022:260	0%
2	Объект незавершенного строительства: нежилое здание. Площадь: 152,5 кв.м. Степень готовности: 85%. Кадастровый номер: 31:09:1308022:117	0%

Т.к. улучшения – ОНС, необходимо учесть степень их готовности. По актуальным документам она составляет 85% для каждого из улучшений.

Расчет рыночной стоимости улучшений с учетом степени готовности, представлен в таблице далее.

Таблица 9.12

Расчет рыночной стоимости улучшений затратным подходом

№ п.п.	Наименование (жилой дом, прочие постройки и сооружения)	Восстановительная стоимость нежилого здания (сооружения)	Степень готовности, %	Рыночная стоимость с НДС, руб.
1	Объект незавершенного строительства: нежилое здание. Площадь: 608,4 кв.м. Степень готовности: 85%. Кадастровый номер: 31:09:1308022:260	8 485 705,00	85	7 212 849,00
2	Объект незавершенного строительства: нежилое здание. Площадь: 152,5 кв.м. Степень готовности: 85%. Кадастровый номер: 31:09:1308022:117	2 510 152,00	85	2 133 629,00
ИТОГО улучшения:				9 346 478,00

В следующей таблице приведен расчет рыночной стоимости совокупности недвижимого имущества, входящего в состав Объекта оценки, определенной в рамках затратного подхода.

²³ Карцев П.В. Внешний (экономический) износ имущественных комплексов промышленных предприятий. Методы расчета. Источник: <http://rea-centre.narod.ru/public/iznos-econ-01.htm>

Расчет стоимости недвижимого имущества затратным подходом

№ п.п.	Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС 18%, руб.
1	Объект незавершенного строительства: нежилое здание. Площадь: 608,4 кв.м. Степень готовности: 85%. Кадастровый номер: 31:09:1308022:260	7 212 849,00
2	Объект незавершенного строительства: нежилое здание. Площадь: 152,5 кв.м. Степень готовности: 85%. Кадастровый номер: 31:09:1308022:117	2 133 629,00
3	Земельный участок Категория земель: Земли населенных пунктов - под объектами коммунального хозяйства. Площадь: 4077 кв.м. Кадастровый (или условный) номер: 31:09:1308022:218	1 431 761,00
4	Земельный участок Категория земель: Земли населенных пунктов - под объектами коммунального хозяйства. Площадь: 319 кв.м. Кадастровый (или условный) номер: 31:09:1308022:217	112 026,00
5	Земельный участок Категория земель: Земли населенных пунктов - для стоянок автомобильного транспорта. Площадь: 1173 кв.м. Кадастровый (или условный) номер: 31:09:1309001:70	411 934,00
6	Право аренды земельного участка площадью 15000 кв.м. Период аренды: с 20.09.2017 г по 19.09.2020 г. Кадастровый номер: 31:09:1308022:117	3 898 050,00
ИТОГО (недвижимое имущество):		15 200 249,00

Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества, определенная Затратным подходом, составляет 15 200 249,00 руб. (с учетом НДС 18%).

9.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

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

Восстановительная стоимость определяется расходами в текущих ценах на создание точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же технических решений, конструкций и материалов, а также с тем же качеством работ. В этом случае воспроизводится тот же моральный износ объекта и те же недостатки в технических решениях, которые имелись у оцениваемого объекта.

Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на создание объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но произведенного с использованием современных нормативов, материалов, технологий и оборудования.

Алгоритм затратного подхода имеет следующий вид:

Определяется полная стоимость воспроизводства или полная стоимость замещения объекта $\langle C_B \rangle$ (с учетом доставки и установки).

Определяется физический износ $\langle \text{Ифиз} \rangle$.

Определяется моральный износ $\langle \text{Ифункц} \rangle$.

Определяется экономический износ $\langle \text{Иэк} \rangle$.

Определяется общий накопленный износ $\langle \text{И} \rangle$ по формуле:

$$I = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - I_{\text{функц}}) * (1 - I_{\text{эк}}) \quad (9.3.1)$$

Определяется итоговая стоимость $\langle C \rangle$ по формуле:

$$C = C_B * (1 - I) \quad (9.3.2)$$

9.3.1. Определение полной восстановительной стоимости

В зависимости от объема исходной информации выбирается один из методов определения полной восстановительной стоимости:

- Метод сравнения с идентичным объектом;
- Метод сметного расчета (калькуляция).
- Метод ценовых индексов (индексирования по факту времени);

Метод сравнения с идентичным объектом

Наиболее распространенный метод определения полной восстановительной стоимости. Под идентичным объектом понимается объект, имеющий одинаковую с объектом оценки марку (модель) комплектацию, дополнительную оснастку, завод (фирму) изготовитель. Идентичный объект не имеет конструктивных отличий по техническим характеристикам.

В качестве полной стоимости воспроизводства объекта оценки на дату оценки принимается стоимость приобретения идентичного объекта. Источниками информации для определения стоимости идентичного объекта являются прайс-листы фирм, торгующих оборудованием, информация, размещенная в сети Интернет и печатных изданиях, ответы на запросы фирм-изготовителей или поставщиков оборудования.

Для импортного оборудования в качестве восстановительной стоимости допускается использовать в качестве источника информацию контракта на поставку в случае если оборудование поставлялось новым, не бывшим в эксплуатации, контракт заключен непосредственно с фирмой изготовителем или представительством фирмы на территории РФ и хронологический возраст объекта не превышает два года.

Необходимо учитывать коммерческие корректировки на нетипичные условия продажи, такие как ускоренные сроки поставки оборудования, наличие ценовой скидки конкретному покупателю, наличие доплат за особые услуги, НДС.

Как правило, для объектов, являющихся предметом залога, всегда известны производитель, марка, модель объекта и этот метод оценки наиболее приемлем, так как отражает рыночную величину стоимости²⁴.

Метод ценовых индексов (индексирования по факту времени)

Метод применим в том случае, если известна первоначальная стоимость (ПВС) объекта в прошлом (T_1) и необходимо пересчитать стоимость на дату оценки (T_0).

Расчет полной восстановительной стоимости производится по формуле

$PBC_0 = PBC_1 \times I(T_0; T_1)$, где

PBC_0 – полная восстановительная стоимость на дату оценки (T_0);

PBC_1 – полная восстановительная стоимость на предшествующую дату (T_1);

$I(T_0; T_1)$ – индекс изменения стоимости объекта за период от T_1 до T_0 .

Также индекс может быть рассчитан, если на соответствующие даты известны цены Π_0 и Π_1 на объекты аналогичные оцениваемому:

$I(T_0; T_1) = \Pi_0 / \Pi_1$.

Метод сметного расчета (калькуляция)

Метод применяется для узкоспециализированного и нестандартного оборудования не имеющего широкого распространения.

В общем случае типовая модель может быть описана следующей формулой:

$$C_B = \sum (a_j * c_j) + B, \text{ где} \quad (3)$$

C_B – полная восстановительная стоимость оцениваемого объекта; a_j – количество комплектующих и узлов типа j ; c_j – рыночная стоимость одного узла типа j ; B – суммарная стоимость нерасшифрованной части, например, сборки.

Модель применяется в случаях, если:

- Имеется возможность «расчленить» объект оценки на составляющие узлы и комплектующие.
- Имеется рынок комплектующих и узлов типа j (т.е. рыночная стоимость узлов известна).
- Не является сложной операция сборки, и расценки на эти услуги имеются на рынке.

Наиболее часто, для определения полной восстановительной стоимости Объекта оценки используется метода сравнения с идентичным объектом.

Информация о ценах предоставляется предприятиями – изготовителями или торгующими организациями.

Для оцениваемого объекта подбирают однородный объект, похожий по конструкции, материалам и технологии изготовления. Предполагается, что однородный объект пользуется спросом на рынке, цена на него известна и складывается из:

- Полной себестоимости
- Чистой прибыли завода-изготовителя
- Торговой наценки и НДС.

В состав объекта оценки входит 2 позиции движимого имущества:

- Оборудование Комплект технологического оборудования по переработки изношенных автомобильных шин и РТИ б/у;
- Автопогрузчик Львовский колесный 41015 1989 года выпуска.

Для определения рыночной стоимости погрузчика применение затратного подхода нецелесообразно, ввиду того, что нормативный срок службы подобных оцениваемому погрузчиков менее его фактического возраста (т.е. производились восстановительные работы, объем которых оценщику не известен), рынок вторичных погрузчиков развит (а при развитом рынке сравнительный подход является предпочтительным).

²⁴ Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М, «Финансы и статистика», 2008, стр. 130.

Для определения полной восстановительной стоимости линии Оценщик считает наиболее объективным применение метода ценовых индексов.

В качестве базиса для расчета полной восстановительной стоимости использована первоначальная балансовая стоимость, которая учитывает затраты на монтаж, транспортировку, таможенное оформление (при необходимости) и сопутствующие расходы.

Данное решение обусловлено тем, что оборудование является узкоспециализированным, состоящим из множества узлов и агрегатов. Условия контракта учитывают специфику оборудования, из которой сформирована стоимость.

Индекс пересчета для линии определен ниже на основе данных Евростата (http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ei_isir_m&lang=en)

TIME	2015M01	2015M02	2015M03	2015M04	2015M05	2015M06	2015M07	2015M08	2015M09	2015M10	2015M11	2015M12
Euro area (19 countries)	-1.2	0.6	0.2	0.0	0.1	0.0	-0.2	-0.9	-0.4	-0.3	-0.2	-0.8

TIME	2016M01	2016M02	2016M03	2016M04	2016M05	2016M06	2016M07	2016M08	2016M09	2016M10	2016M11	2016M12
Euro area (19 countries)	-1.1	-0.6	0.2	-0.3	0.6	0.8	0.4	-0.2	0.1	0.7	0.3	0.7

TIME	2017M01	2017M02	2017M03	2017M04	2017M05	2017M06	2017M07	2017M08	2017M09	2017M10	2017M11	2017M12
Euro area (19 countries)	1.1	0.0	-0.3	0.0	-0.3	-0.2	0.0	0.4	0.4	0.4	0.6	0.1
European Union (current com												

Industry - monthly data - growth rates (NACE Rev. 2)
Last update: 15-03-2018
Table Customization [show](#)

TIME	2017M05	2017M06	2017M07	2017M08	2017M09	2017M10	2017M11	2017M12	2018M01	2018M02
Euro area (19 countries)	-0.3	-0.2	0.0	0.4	0.4	0.4	0.6	0.1	0.4 ⁽¹⁾	:
European Union (current com	-0.3	-0.3	0.1	0.4	0.5	0.5	0.7	0.1	0.4 ⁽¹⁾	:

$$PPI = 1.011.$$

Таблица 9.14

Таблица расчета восстановительной стоимости линии представлена ниже.

Наименование объекта оценки	Наименование фирмы производителя	Техническое состояние	Информация о текущем использовании Объекта оценки	Документы на объект	Ед изм.	Сума оборудования по контракту	ПВС на дату оценки, руб. без учета индекса перехода	Индекс РРІ	ПВС на дату оценки с учетом индекса удорожания (индекс РРІ)
Оборудование Комплект технологического оборудования по переработки изношенных автомобильных шин и РТИ б/у	ООО "Мосвтрормет"	хор	по назначению	Договор №2-БЕЛ от 11.02.2015 г.	долл США	210000	11 973 948,00	1,011	12 105 661

9.3.2. Определение величины накопленного износа

Износ - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и (или) его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический, функциональный и внешний.

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть устранимым или неустранимым. Устранимый физический износ (т.е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Функциональный (моральный) износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности оцениваемого объекта обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей. Он обычно вызван несоответствием техническим и функциональным требованиям (таким как параметры, размер, стиль, срок службы и т.п.). Функциональный износ может быть как устранимым, так и неустранимым. Функциональный износ считается устранимым, если стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой стоимости и (или) полезности. В противном случае износ считается неустранимым.

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

Определение физического износа

Методы определения физического износа

Существуют следующие методы измерения физического износа:

- Метод экспертизы технического состояния;
- Метод хронологического возраста;
- Метод эффективного возраста;
- Метод ухудшения главного параметра

Метод экспертизы технического состояния

Наиболее распространенный метод физического износа.

Метод предполагает проведение технической экспертизы, по результатам которой техническое состояние объекта соотносится со шкалой состояний, каждому из которых приписывается определенный диапазон износов. Предполагается, что шкала состояний сформирована на основе большой статистической выборки.

Таблица 9.15

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа²⁵

<i>Состояние оборудования</i>	<i>Характеристика физического состояния</i>	<i>Износ, %</i>
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0-5
Очень хорошее	Незначительно эксплуатировавшееся оборудование, не требующее замены никаких частей или ремонта, в отличном состоянии	6-15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	16-35

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Износ, %
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и т.д.	36-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель, и других ответственных узлов	61-80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	81-90
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого не разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	91-100

Альтернативным источником величины физического износа являются данные Справочника оценщика машин и оборудования под ред. Л.А.Лейфера²⁶.

Коллективные экспертные оценки значений износа для группы «Серийное оборудование широкого профиля»

Таблица 6.1.3

Серийное оборудование широкого профиля	Число анкет	Среднее, %	Стандартное отклонение, %	Расширенный интервал, %	
Описание состояния				мин.	макс.
Практически новый объект, еще не эксплуатирующийся, в отличном состоянии	130	4	3,17	0	12
Практически новый объект, бывший в недолгой эксплуатации и не требующий ремонта или замены каких-либо частей, в отличном состоянии	136	16	6,78	12	22
Бывший в эксплуатации объект, полностью отремонтированный или реконструированный, в хорошем состоянии	136	28	11,53	22	35
Бывший в эксплуатации объект в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующий некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей	136	42	13,41	35	51
Бывший в эксплуатации объект в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации при условии значительного ремонта или замены главных частей или других ответственных узлов	135	60	14,79	51	67
Бывший в эксплуатации объект, требующий капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	135	74	14,46	67	82

Рис. 9-1. Выкопировка из справочника Лейфера Л.А. стр.232

Наблюдение в ходе данной работы включало так же изучение истории работы объекта оценки и беседы с инженерами и обслуживающим персоналом. Эта процедура включала в себя фактическую идентификацию визуально определимых элементов эксплуатационного износа и преобразование результатов наблюдения в процентные отношения. Кроме того, были проведены консультации с квалифицированным персоналом предприятия относительно таких аспектов физического состояния оборудования, которые не являются очевидными. На основании полученных фактических данных оценщик составил определенное заключение и выразил его в виде процентной поправки, вычитаемой из полной восстановительной стоимости.

²⁶ Лейфер Л.А. Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. – Нижний Новгород, 2015г., стр.232

Метод хронологического возраста

Широко используется на практике. В основе метода лежит предположение, что величина физического износа пропорциональна сроку жизни объекта. Срок жизни объекта или хронологический возраст $T_{\text{хр}}$ отсчитываются от даты изготовления объекта до текущей даты, на которую проводится оценка. При достижении некоего предельного возраста – нормативного срока службы – $T_{\text{сс}}$ считается, что объект настолько изнашивается, что не пригоден к дальнейшей эксплуатации, и он полностью обесценивается.

Метод практически идентичен методу начисления амортизации, принятому в бухгалтерском учете основных средств, так как предполагается, что стоимость объекта обесценивается по линейному закону. Расчет коэффициента износа объекта производится по формуле

$$I_{\text{ф}} = T_{\text{хр}} / T_{\text{сс}} \quad (9.3.1)$$

Нормативный срок службы устанавливается заводом изготовителем на основании имеющегося опыта по эксплуатации и обслуживанию подобных объектов. Нормативный срок службы характеризует некоторый срок, в течение которого оборудование может эксплуатироваться без капитального ремонта при соблюдении технических регламентов и условий эксплуатации.

Недостатком метода является линейный характер изменения износа со временем, что не согласуется со статистическими данными.

Метод эффективного возраста

Метод эффективного возраста по технике исполнения практически не отличается от предыдущего метода. Разница заключается в том, что в формулу (4) вместо хронологического возраста подставляется значение эффективного возраста. Эффективный возраст $T_{\text{эф}}$ – это возраст соответствующий физическому состоянию машины, отражающий фактическую наработку машины за срок ее эксплуатации. Эффективный возраст может быть как больше хронологического, так и меньше.

Метод ухудшения главного параметра

Метод основан на предположении, что физический износ приводит к ухудшению одного из технических параметров объекта, являющегося ценообразующим параметром. Это может быть, например снижение производительности машины, точности обработки деталей или увеличение расхода топлива, затрат на техническое обслуживание. Если известны значения параметра для нового объекта (X_0) и для объекта с хронологическим возрастом $T_{\text{хр}}$ ($X_{\text{хр}}$), то коэффициент физического износа предполагается рассчитывать по формуле

$$I_{\text{ф}} = 1 - (X_{\text{хр}} / X_0)^b \quad (9.3.2)$$

Где b – показатель степени, характеризующий силу влияния параметра на стоимость объекта, коэффициент торможения.

В общем случае расчет накопленного износа производится модернизированным методом срока жизни²⁷. Это особенно актуально для оборудования и техники, ввиду того что рынок обесценивает его с возрастом не дифференцируя износ на отдельные виды.

В настоящей работе физический износ определен методом **срока жизни, с учетом данных Справочника оценщика машин и оборудования под ред. Л.А.Лейфера**²⁸.

(2018-2015)/12²⁹ = 0,25, или 25%.

Определение функционального износа

Потеря стоимости при функциональном износе, обусловлена факторами, присущими самой собственности: изменения в дизайне, используемых материалах, в наличии сверхмощностей, избыточных конструкций, недостатке функциональной полезности, повышенных эксплуатационных расходах.

²⁷ Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М, «Финансы и статистика», 2008, стр. 130

²⁸ Лейфер Л.А. Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. – Нижний Новгород, 2015г., стр.232

²⁹ Marshall Valuation Service

При применении затратного подхода необходимо сравнивать оцениваемое оборудование с существующими аналогами. Усовершенствования и изменения в планировке, конструкции, материалах, производственных процессах, методах строительства, размерах и номенклатуре оборудования делают современные аналоги более предпочтительными как с точки зрения капитальных затрат (затрат на изготовление), так и эксплуатационных расходов (затраты на обеспечение функционирования).

Кроме того, способность применяться по своему наиболее эффективному использованию имеет определенное отношение к оценочной стоимости. Любое использование, отличное от наиболее эффективного, будет оказывать влияние на степень износа, так как это означает снижение с высшего предела стоимости. Это ограничение в использовании может быть описано как функциональное устаревание.

Подобное оборудование в настоящее время используется на предприятиях в РФ. Данное оборудование позволяет собственнику соответствовать современным стандартам и занимать хорошие позиции в своей отрасли. Величина функционального износа принята равной нулю.

Определение внешнего (экономического) износа

Экономический износ (устаревание) – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции, ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям и т. п.

В результате анализа экономической ситуации в отрасли и РФ в целом можно отметить следующие особенности:

Отсутствие новых «прорывных» технологий в технологическом процессе производства продукции;

Наличие благоприятного правового климата.

Исходя из выше изложенного, можно сделать вывод об отсутствии негативно влияющих на оцениваемое оборудование внешних факторов. Оборудование востребовано на 100%, внешнеэкономических и отраслевых изменений в ближайшем будущем не предвидится. Таким образом, внешний износ для всего оцениваемого оборудования равен нулю.

Определение накопленного износа

Величина общего накопленного износа рассчитывается по формуле:

$$И_{общ} = 1 - (1 - И_{физ}) \times (1 - И_{функц}) \times (1 - И_{внеш}) \quad (9.3.3)$$

где: $И_{физ}$ – физический износ, %;
 $И_{функц}$ – функциональный износ, %;
 $И_{внеш}$ – внешний износ, %.

Расчет накопленного износа и рыночной стоимости оборудования приведен ниже.

Таблица 9.16

Определение рыночной стоимости движимого имущества затратным подходом

№ п/п	Наименование	Полная восстановительная стоимость, руб.	Общий накопленный износ, % ³⁰	Рыночная стоимость затратным подходом, с учетом НДС 18%, руб.
1	Оборудование Комплект технологического оборудования по переработки изношенных автомобильных шин и РТИ б/у	12 105 661	25	9 079 246,00

Таким образом, рыночная стоимость позиции оборудования «Комплект технологического оборудования по переработки изношенных автомобильных шин и РТИ б/у», рассчитанная в рамках затратного подхода составила **9 079 246,00 рублей**.

³⁰ Источник: Лейфер Л.А. "Справочник оценщика машин и оборудования", стр 233

9.4. ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Результаты расчета рыночной стоимости Объекта оценки затратным подходом представлены в таблице ниже.

Таблица 9.17

Результаты расчета рыночной стоимости имущества затратным подходом

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1	Объект незавершенного строительства: нежилое здание. Площадь: 608,4 кв.м. Степень готовности: 85%. Кадастровый номер: 31:09:1308022:260	7 212 849,00	6 112 583,90
2	Объект незавершенного строительства: нежилое здание. Площадь: 152,5 кв.м. Степень готовности: 85%. Кадастровый номер: 31:09:1308022:117	2 133 629,00	1 808 160,17
3	Земельный участок Категория земель: Земли населенных пунктов - под объектами коммунального хозяйства. Площадь: 4077 кв.м. Кадастровый (или условный) номер: 31:09:1308022:218	1 431 761,00 (НДС не предусмотрен)	1 431 761,00 (НДС не предусмотрен)
4	Земельный участок Категория земель: Земли населенных пунктов - под объектами коммунального хозяйства. Площадь: 319 кв.м. Кадастровый (или условный) номер: 31:09:1308022:217	112 026,00 (НДС не предусмотрен)	112 026,00 (НДС не предусмотрен)
5	Земельный участок Категория земель: Земли населенных пунктов - для стоянок автомобильного транспорта. Площадь: 1173 кв.м. Кадастровый (или условный) номер: 31:09:1309001:70	411 934,00 (НДС не предусмотрен)	411 934,00 (НДС не предусмотрен)
6	Право аренды земельного участка площадью 15000 кв.м. Период аренды: с 20.09.2017 г по 19.09.2020 г. Кадастровый номер: 31:09:1308022:117	3 898 050,00	3 303 432,20
7	Оборудование Комплект технологического оборудования по переработки изношенных автомобильных шин и РТИ б/у	9 079 246,00	7 694 276,27
8	Автопогрузчик Львовский колесный 41015	Подход не применялся	Подход не применялся
	Итого:	24 279 495,00	20 874 173,54

Рыночная стоимость совокупности движимого и недвижимого имущества, рассчитанная в рамках затратного подхода, составляет на дату оценки: **20 874 173,54 руб.**³¹.

³¹ В соответствии с п 15 Статьи 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектами налогообложения

10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Как отмечалось выше, сравнительный подход основан на предположении, что стоимость объекта недвижимости определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке.

В соответствии с п.13 ФСО №1: «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений».

Информации, представленной в открытых источниках, с учетом вышеуказанных требований, достаточно только для определения рыночной стоимости погрузчика (элементы сравнительного подхода были также применены для определения рыночной стоимости земельных участков в рамках Затратного подхода).

Таблица 10.1

Расчет рыночной стоимости погрузчика в рамках Сравнительного подхода

№ аналога	Наименование	Год выпуска	Состояние	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Корректировка на уторговывание	Корректировка на год выпуска	Корректировка на отличия в технических характеристиках	Корректировка на техническое состояние	Скорректированная цена, руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость с учетом НДС 18%, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС 18%, руб.
	Автопогрузчик Львовский колесный 41015	1989	Удовл									191 101	161 950,00
1	Автопогрузчик Львовский колесный 41015	1999	Удовл	195 000,00	www.spec.drom.ru ³²	0,91	1,00	1,00	1,00	177 450,00	0,33	58 559	***
2	Автопогрузчик Львовский колесный 41015	1992	Удовл	225 000,00	www.spec.drom.ru, тел. 8916-543-00-98	0,91	1,00	1,00	1,00	204 750,00	0,33	67 568	***
3	Автопогрузчик Львовский колесный 41015	1991	Удовл	210 000,00	www.spec.drom.ru, тел. 8908-217-24-31	0,91	1,00	1,00	1,00	191 100,00	0,34	64 974	***

Комментарии к корректировкам:

Корректировка на уторговывание:

Так как при любой сделке, как правило, уместен торг, то в расчетах необходимо применение соответствующей корректировки.

На текущий момент из имеющихся исследований и экспертных оценок, относящихся к определению скидок на торг для объектов недвижимости в условиях кризиса, наиболее полным является исследование, проведенное Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород). В данном исследовании был реализован проект по формированию коллективного экспертного мнения относительно рыночных характеристик, используемых в процессе оценки.³³

Для проведения дальнейших расчетов корректировка на условия рынка (скидка на уторговывание) определена в размере 9%. Т.е. корректирующий коэффициент равен 0,91.

Корректировка на год выпуска

Не проводилась, т.к. для погрузчиков, возраст которых свыше 10 лет, 1-4 года разницы в выпуске не влияют на цену. Влияние оказывает техническое состояние.

³² Полные ссылки, а также принтскрины объявлений приведены в приложении «дополнительная информация»

³³ Лейфер Л.А. Справочник оценщика машин и оборудования. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Издание четвертое. Нижний Новгород, 2015г.

Корректировка на отличия в технических характеристиках

Корректировка не вводилась по причине отсутствия отличий по указанному критерию.

Корректировка на техническое состояние

Корректировка не вводилась по причине отсутствия отличий по указанному критерию (и аналоги, и оцениваемый погрузчик находятся в удовлетворительном, пригодном для эксплуатации состоянии).

*Таким образом, рыночная стоимость погрузчика, определенная для указанных в задании на оценку целей, составляет: 161 950 ,00 руб.*³⁴

³⁴ В соответствии с п 15 Статьи 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектами налогообложения
[ОТЧЕТ № 039](#)
об оценке рыночной стоимости имущества

11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Подход к оценке по доходу основывается на принципе ожидания, согласно которому все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.

При применении данного метода анализируется возможность объекта приносить определенный доход, который выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, основываясь на том принципе, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Другими словами, инвестор приобретает приносящий доход объект имущества на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи. Формализуется этот метод путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Рыночная стоимость бизнеса во многом зависит от того, каковы его перспективы. При определении рыночной стоимости бизнеса учитывается только та часть его капитала, которая может приносить доходы в той или иной форме в будущем.

Стоимость бизнеса определяется величиной ожидаемых доходов. Оценка базируется на том предположении, что потенциальный владелец не заплатит за бизнес сумму большую, чем текущая стоимость доходов за интересующий его период.

В рамках доходного подхода оценки бизнеса традиционно выделяют два основных метода оценки (в зависимости от степени детализации):

- Метод дисконтированных денежных потоков.
- Метод капитализации

В основе всех расчетов лежит будущий доход, генерируемый в процессе деятельности оцениваемого имущественного комплекса. В качестве дохода в оценке могут выступать чистая прибыль, выручка, выплачиваемые или потенциальные дивиденды, а также денежный поток. В зависимости от того, что выбрано экспертом-оценщиком в качестве дохода, различают соответствующие методы дисконтирования и капитализации:

- метод дисконтирования прибыли, метод дисконтированных дивидендных выплат, метод дисконтированного денежного потока;
- метод капитализации нормализованной прибыли; метод капитализации выручки; метод капитализации дивидендов.

Как отмечалось и обосновывалось ранее (в соответствующем разделе), подход не применялся.

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

При оценке рыночной стоимости Объекта оценки были использованы два подхода:

-затратный подход: индексный метод для расчета рыночной стоимости оборудования; метод сравнительной единицы индексный метод (в рамках затратного подхода) для расчета рыночной стоимости зданий и сооружений; метод сравнения продаж (в рамках затратного подхода) для расчета рыночной стоимости земельных участков;

-доходный подход: метод дисконтирования денежных потоков.

Обоснование отказа от применения сравнительного подхода к оценке приведено в соответствующем разделе настоящего Отчета.

Результаты использованных в настоящем отчете подходов к оценке отличаются в зависимости от достоверности объема и качества информации, примененной для каждого из подходов. Для выбора конечной величины стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов, мы использовали подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных методов, присваивается весовой коэффициент.

Согласование полученных результатов производится с использованием методики ранжирования надежности используемых методов оценки.³⁵

Общие положения

Цель: 1) дать единую оценку на основе трех оценок, полученных ранее затратным, и доходным подходами.

2) уменьшить погрешность итоговой, представляемой заказчику оценки текущей стоимости. (В результате расчета обычно имеется до трёх видов оценок, которые могут различаться между собой в несколько раз).

Методика согласования

1) Количественно выразить надежность отдельных результатов, полученных каждым из подходов к оценке;

2) Используя весовые величины (G) в качестве весовых коэффициентов, вычислить итоговую стоимость объекта (ТС) как средневзвешенную величину из стоимостей, полученных тремя подходами:

$$ТС = ТСз \times Gз + ТСр \times Gr + ТСд \times Gд, \quad (*)$$

причем $Gз + Gr + Gд = 1,00$

Алгоритм согласования результатов оценки.

1. Проанализировать надежность вычислений текущей стоимости, полученной затратным подходом (ТСз), текущей стоимости, полученной рыночным подходом (ТСр), текущей стоимости, полученной доходным подходом (ТСд), с учетом:

а) Надежности исходной информации, использовавшейся при проведении расчетов каждым из подходов.

б) Количества и характера допущений (явных и неявных), которые использовал оценщик и которые могут оказаться не соответствующими реальности.

2. Выбрать тот подход, при котором надежность определения ТС представляется наиболее высокой.

3. Присвоить этому подходу ранг $R = 100\%$.

4. Выбрать из оставшихся двух подходов тот, который обеспечивает большую надежность.

5. Сравнивая его надежность с надежностью того подхода, который получил ранг $R = 100\%$, оценщик должен определить его ранг в %.

6. Повторить процедуру «5» для оставшегося подхода.

7. Пронормировать назначенные ранги и перевести их, таким образом, в коэффициенты весомости по формулам: $G_i = R_i / \sum R_i$, где G_i – коэффициент весомости.

³⁵ Азгальдов Г.Г. Проблема согласования оценок и ее возможное решение // Вопросы оценки, 1999, 4.
ОТЧЕТ № 039
об оценке рыночной стоимости имущества

8. Провести проверку. Должно быть: $\sum G_i = 1,00$.

9. Вычислить итоговую текущую стоимость по формуле (*):

$$TC = TC_z \times G_z + TC_p \times G_p + TC_d \times G_d.$$

В рамках данного отчета для определения рыночной стоимости каждой из позиций применялся только один подход (сравнительный для погрузчика, затратный – для прочих единиц). В связи с этим вес используемого подхода 1,00, прочих -0,00 – для каждого из оцениваемого элемента.

Расчет итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки приведен далее.

Таблица 12.1

Согласование результатов и расчет итоговой рыночной стоимости

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м.	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	коэффициент затратного подхода.	Стоимость, полученная подходом сравнения рыночных продаж, руб. Весовой коэффициент подхода сравнения рыночных продаж	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.	коэффициент доходного подхода	Согласованная рыночная стоимость руб.
1	Объект незавершенного строительства: нежилое здание. Площадь: 608,4 кв.м.Степень готовности: 85%. Кадастровый номер: 31:09:1308022:260	608,4	6 112 583,90	1,00	Подход не применялся	0,00	Подход не применялся	6 112 583,90
2	Объект незавершенного строительства: нежилое здание. Площадь: 152,5 кв.м.Степень готовности: 85%. Кадастровый номер: 31:09:1308022:117	152,5	1 808 160,17	1,00	Подход не применялся	0,00	Подход не применялся	1 808 160,17
3	Земельный участок Категория земель: Земли населенных пунктов - под объектами коммунального хозяйства. Площадь: 4077 кв.м. Кадастровый (или условный) номер: 31:09:1308022:218	4077,0	1 431 761,00	1,00	Подход не применялся	0,00	Подход не применялся	1 431 761,00
4	Земельный участок Категория земель: Земли населенных пунктов - под объектами коммунального хозяйства. Площадь: 319 кв.м. Кадастровый (или условный) номер: 31:09:1308022:217	319,0	112 026,00	1,00	Подход не применялся	0,00	Подход не применялся	112 026,00
5	Земельный участок Категория земель: Земли населенных пунктов - для стоянок автомобильного транспорта. Площадь: 1173 кв.м. Кадастровый (или условный) номер: 31:09:1309001:70	1173,0	411 934,00	1,00	Подход не применялся	0,00	Подход не применялся	411 934,00
6	Право аренды земельного участка площадью 15000 кв.м. Период аренды: с 20.09.2017 г по 19.09.2020 г. Кадастровый номер: 31:09:1308022:117	15000,0	3 303 432,20	1,00	Подход не применялся	0,00	Подход не применялся	3 303 432,00
7	Оборудование Комплект технологического оборудования по переработки изношенных автомобильных шин и РТИ б/у		7 694 276,27	1,00	Подход не применялся	0,00	Подход не применялся	7 694 276,30
8	Автопогрузчик Львовский колесный 41015		Подход не применялся	0,00	161 950,00	1,0	Подход не применялся	161 950,00
	ИТОГО:							21 036 123,54

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки составляет³⁶:
21 036 123,37 (двадцать один миллион тридцать шесть тысяч сто двадцать три рубля 54 коп.)

³⁶ В соответствии с п 15 Статьи 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектами налогообложения
ОТЧЕТ № 039
об оценке рыночной стоимости имущества

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость прав на объект оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет:

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Площадь, кв. м.	Согласованная рыночная стоимость, руб.
1	Объект незавершенного строительства: нежилое здание. Площадь: 608,4 кв.м. Степень готовности: 85%. Кадастровый номер: 31:09:1308022:260	608,4	6 112 583,90
2	Объект незавершенного строительства: нежилое здание. Площадь: 152,5 кв.м. Степень готовности: 85%. Кадастровый номер: 31:09:1308022:117	152,5	1 808 160,17
3	Земельный участок Категория земель: Земли населенных пунктов - под объектами коммунального хозяйства. Площадь: 4077 кв.м. Кадастровый (или условный) номер: 31:09:1308022:218	4077,0	1 431 761,00
4	Земельный участок Категория земель: Земли населенных пунктов - под объектами коммунального хозяйства. Площадь: 319 кв.м. Кадастровый (или условный) номер: 31:09:1308022:217	319,0	112 026,00
5	Земельный участок Категория земель: Земли населенных пунктов - для стоянок автомобильного транспорта. Площадь: 1173 кв.м. Кадастровый (или условный) номер: 31:09:1309001:70	1173,0	411 934,00
6	Право аренды земельного участка площадью 15000 кв.м. Период аренды: с 20.09.2017 г по 19.09.2020 г. Кадастровый номер: 31:09:1308022:117	15000,0	3 303 432,20
7	Оборудование Комплект технологического оборудования по переработки изношенных автомобильных шин и РТИ б/у		7 694 276,27
8	Автопогрузчик Львовский колесный 41015 1989 г.в.		161 950,00
	ИТОГО:		21 036 123,54

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки составляет³⁷:

21 036 123,54

(двадцать один миллион тридцать шесть тысяч сто двадцать три рубля 54 коп.)

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения, и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

³⁷ В соответствии с п 15 Статьи 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектами налогообложения

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Оценка была проведена, и отчет составлен в соответствии со следующими нормативными актами:

- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержденный приказом МЭР РФ от 20.05.2015 № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом МЭР РФ от 20.05.2015 № 298
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом МЭР РФ от 20.05.2015 № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)», утвержденный приказом МЭР РФ от 25.09.2014 № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка машин и оборудования» (ФСО №10), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. N 328;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков" (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, №10).

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, установленная в результате оценочных исследований, является достоверной на дату проведения оценки и рекомендуемой для целей совершения сделки (сделок) с ним, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Образование оценщиков соответствует предъявляемым к подобным специалистам требованиям. Имеется значительный опыт оценки имущества, аналогичного Объекту оценки.

15. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Настоящим ООО «Компания по оценке и экспертизе «ЭТАЛОН» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью ООО «Компания по оценке и экспертизе «ЭТАЛОН» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

Оценщик, выполнивший отчет, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик I категории,
Генеральный директор
ООО «Компания по оценке
и экспертизе «ЭТАЛОН»

Воротынцев И.Н.

16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные акты.

1. Гражданский Кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс РФ
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135.
4. Федеральные стандарты №1-3, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297-299.
5. Федеральный стандарт оценки №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.

Методическая литература.

6. Рудгайзер В.М. Оценка стоимости бизнеса. Учебное пособие, 2-е издание.- Москва, Издательство: «Маросейка», 2008г.
7. Есипов В.Е., Маховикова Г.А., Терехова В.В. Оценка бизнеса. -2е изд. – СПб.: Питер, 2006. 464 с.
8. Басовский Л.Е., Басовская Е.Н.. Цена капитала и эффективность капиталовложений: ИД «Инфра-М», 2007.
9. Бердникова Т.Б.. Оценка ценных бумаг: Издательство ««Инфра-М», 2006.
10. Галанов В.А.. Рынок ценных бумаг: – М.: Финансы и статистика, 2006.
11. Политковская И.В.. Оценка стоимости ценных бумаг: Издательство «Академия», 2006.
12. Фридман Дж., Ордуэй Н.. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.:1995.
13. Харрисон Г. Оценка недвижимости. – М.:1994.
14. Шуклина М. А.. Оценка стоимости ценных бумаг: Издательство «Панорама», 2006.
15. Козырь Ю.В. Стоимость компании: оценка и управленческие решения. 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство «Альфа-пресс», 2009. – 376с.
16. Сборник Marshall Valuation Service
17. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. СПб.: ТОО «Технобалт», 1995
18. Фридман Дж., Ордуэй Н.. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.:1995.
19. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка, прогнозы. Поправочные коэффициенты. // сост. Л.А. Лейфер. - Н.Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2011 г. – 214 стр.
20. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. // сост. Л.А. Лейфер. - Н.Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 г. – 257 стр.
21. Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода // сост. Л.А. Лейфер. - Н.Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 г. – 190 стр.
22. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков // сост. Л.А. Лейфер. - Н.Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2014 г. – 258 стр.
23. Лейфер Л.А. Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. – Нижний Новгород, 2015г. -276 стр.