

ОТЧЕТ №_____

**об оценке рыночной стоимости здания производственного корпуса,
площадью xxx кв. м., расположенного по адресу: Самарская область,
г. Самара, xxx на части земельного участка, относимого к
недвижимому имуществу, площадью xxx кв. м.**

Дата проведения оценки: 28 ноября 2016 года

СОБСТВЕННИК ИМУЩЕСТВА:

xxx

ЗАКАЗЧИК:

xxx

САМАРА 2016 год

Сопроводительное письмо к отчету

г. Самара

29.11.2016 г.

Заключение о стоимости

Настоящее заключение на 1 листе подготовлено в соответствии с договором на выполнение работ по оценке стоимости объекта недвижимости № xxx

Оценка объекта недвижимости произведена в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., а также с «Федеральными стандартами оценки», утвержденными приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 г. и федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., стандартами и правами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший настоящий отчет.

Наиболее эффективным использованием производственного корпуса, площадью xxx кв. м. является его использование в качестве производственно-складского здания.

Осмотр объекта оценки был произведен 28.11.2016 г. профессиональным оценщиком XXX. Заключение составлено на основании прилагаемого отчета об оценке № xxx (далее Отчет), подготовленного и подписанного профессиональным оценщиком XXX.

Рыночная стоимость здания производственного корпуса, площадью xxx кв. м., расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, xxx на части земельного участка, относимого к недвижимому имуществу, площадью xxx кв. м. по состоянию на 28.11.2016 г. с учетом НДС:

XXX (XXX) РУБЛЕЙ

в т.ч. стоимость прав на земельный участок

XXX РУБЛЕЙ

В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Главы 21 «Налог на добавленную стоимость» НК РФ «Операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения».

Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:

Допущения и ограничения, возникшие в ходе выполнения работ по оценке, приведены задании на оценку и в разделе 5 Отчета об оценке.

Оценщик

Оглавление

1. РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (ФСО 3 П. 8Е)	4
2. РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (ФСО 3 П. 8А, ФСО 1 П. 21, ФСО 7 П. 8, ДОГОВОР НА ОЦЕНКУ № 25-О ОТ 21.03.2016 Г.)	5
3. РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ (ФСО 3 П. 8Г)	7
4. РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ФСО 3 П. 8Г)	8
5. РАЗДЕЛ 5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (ФСО 3 П. 8Г)	9
6. РАЗДЕЛ 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ФСО 3 П. 8Д)	10
7. РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (135-ФЗ «ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» СТ. 3, И ФСО 2 П. 6)	11
8. РАЗДЕЛ 8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ (ПРАВИЛА ДСО)	12
9. РАЗДЕЛ 9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3 ПП. 8И)	13
9.1. Подраздел 1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
9.2. Подраздел 2. Анализ достаточности и достоверности информации (ФСО 1 п. 11, ФСО 3 п. 5)	13
9.3. Подраздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3 ПП. 8И)	14
9.3.1. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки	14
9.3.2. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях	14
9.3.3. Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	19
9.3.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	19
9.4. Подраздел 4. Анализ местоположения объекта оценки	19
9.5. Подраздел 5. Иллюстративные материалы	20
10. РАЗДЕЛ 10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (ФСО 3 П. 8З, ФСО 7 П. 11)	21
11. РАЗДЕЛ 11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ФСО 7 Ч. IV)	26
11.1. Подраздел 1. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО (УСЛОВНО СВОБОДНОГО)	26
11.2. Подраздел 2. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С СУЩЕСТВУЮЩИМИ УЛУЧШЕНИЯМИ	27
12. РАЗДЕЛ 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ФСО 1 ПП. 11-20, ФСО 7 ПП. 22-24, Ч. VIII)	29
13. РАЗДЕЛ 13. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО 1 ПП. 11, ФСО 7 П. 22)	32
Подробнее о помещении	33
Подробнее о здании	33
14. РАЗДЕЛ 14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО 1 ПП. 11, ФСО 7 П. 23)	42
15. РАЗДЕЛ 15. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО 1 ПП. 11, ФСО 7 П. 24)	51
16. РАЗДЕЛ 16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3 П. 8И И ФСО 1 П. 24, ФСО 3 ПП. 13, 15 И 16, ФСО 7 Ч. VIII)	64
18. РАЗДЕЛ 18. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3, П. 10)	67
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. АКТ ОСМОТРА ИМУЩЕСТВА	68

1. РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (ФСО 3 П. 8Е)

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является договор на оказание оценочных услуг №xxx г., заключенный между xxx

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Здание производственного корпуса , площадью xxx кв. м., расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, xxx на части земельного участка, относимого к недвижимому имуществу, площадью xxx кв. м. Собственник: xxx Собственник земельного участка: xxx
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход: xxx рублей Сравнительный подход: xxx рублей Доходный подход: xxx рубль
Итоговая величина стоимости объекта оценки	xxx рублей

Ограничения и пределы применения полученного результата:

- От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по оценке.
- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
- Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

2. РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (ФСО 3 п. 8А, ФСО 1 п. 21, ФСО 7 п. 8, ДОГОВОР НА ОЦЕНКУ №)

Объект оценки ФСО 1 п. 21а	Здание производственного корпуса, площадью xxx кв. м., расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, xxx на части земельного участка, относимого к недвижимому имуществу, площадью xxx кв. м.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) ФСО 7 п. 8	1) Здание производственного корпуса (литера А), площадью 3 908,30 кв. м., расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, ул. xxx 2) Часть земельного участка относимого к недвижимому имуществу, категория земель: земли населенных пунктов, фактическое использование: под производственным корпусом. Площадь: xxx кв. м. Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, xxx
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики ФСО 7 п. 8	1) свидетельство о государственной регистрации права от xxx (собственность на производственный корпус) 2) Кадастровый паспорт земельного участка от xxx
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки ФСО 1 п. 21б	Собственность
права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки ФСО 7 п. 8	Оцениваемое право – право собственности на нежилое здание и земельный участок
Цель оценки ФСО 1 п. 21в	определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения ФСО 1 п. 21г	для принятия управленческих решений
Вид стоимости ФСО 1 п. 21д	рыночная
Дата оценки ФСО 1 п. 21е	28.11.2016 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка ФСО 1 п. 21ж	1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика , будет рассматриваться как достоверная. 2. Оценщик будет исходить из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности принимается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, за исключением оговоренных в Отчете.

	3 Оценщик не проводит технические экспертизы и исходит из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. 4 Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Исполнителя и Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю и (или) Оценщику, вследствие использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика и (или) Исполнителя в процессе оказания услуг по определению стоимости объекта оценки. 5. Оценщик предполагает, что физическое состояние объекта на дату оценки будет соответствовать его состоянию в момент осмотра. 6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость (ФСО 7 п. 30)	Не приводит

3. РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ (ФСО 3 П. 8Г)

Юр. лицо

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью xxx
Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН	ОГРНxxx
Место нахождения	443х, Самарская обл., г. Самара, ул. xxx

4. РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ФСО 3 п. 8Г)

Фамилия, имя, отчество оценщика	х
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом саморегулируемой организации ххх), реестровый № ХХХХ
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Самарский государственный экономический университет по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса): диплом о профессиональной переподготовке № ХХХХ от ххх «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Застрахован ххх», страховой полис - договор ХХХХ ххх
Стаж работы в оценочной деятельности	ххх
Местонахождение оценщика	Оценщик находится по месту постоянного трудоустройства ххх
Организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «ххх», ОГРН ХХХХХХХХХХ от хх
Сведения о страховании имущественной ответственности юридического лица:	Застраховано ххх
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:	Другие организации, оценщики, специалисты и эксперты к выполнению работ по данному Отчету не привлекались.

5. РАЗДЕЛ 5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (ФСО 3 П. 8Г)

Настоящий отчет ограничивается нижеследующими условиями:

- В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки (см. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки), а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра объекта, интервью с руководителями и сотрудниками организации-собственника/арендатора оцениваемого имущества.
- Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав Оценщиком не проводилась.
- Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом объекте и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников (см. Приложение к отчету) и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.

Специальные ограничения и допущения:

- Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились.
- Предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение. Оценщик не имеет информации о наличии обременений, экологического загрязнения. В соответствии с п. 6 ФСО 7 «7. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра»
- Оценка производится по фактическому состоянию здания на дату осмотра.
- Стоимость определяется в соответствии с принципом наиболее эффективного использования без учёта возможностей изменения категории земли и её разрешённого использования.
- При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки.

6. РАЗДЕЛ 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ФСО 3 п. 8Д)

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.
5. Стандарты саморегулируемой организации

Данные стандарты обязательны к применению всеми субъектами оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

7. РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (135-ФЗ «ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» СТ. 3, И ФСО 2 П. 6).

В соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 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, т.е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме»¹.

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

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

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

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.²

¹ Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

² Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО N 2) от 20.05.2015 г.

8. РАЗДЕЛ 8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ (ПРАВИЛА ДСО)

При проведении оценки были выполнены следующие работы:

- Осмотр объекта оценки и близлежащей территории.
- Сбор информации о качественных и количественных характеристиках, текущем использовании объекта оценки.
- Проведение интервью с представителями Заказчика с целью сбора информации об объекте оценки.
- Сбор необходимой для проведения оценки информации (сбор рыночных данных, цены продаж (предложений) аналогичных объектов недвижимости, сбор данных для расчета корректировок, цены на строительство объектов и пр.).
- Анализ достаточности и достоверности полученной информации.
- Анализ рынка и выявление ценообразующих факторов на рынке объекта оценки.
- Выбор подходов к оценке стоимости и выбор метода (методов) расчета в рамках каждого из подходов к оценке.
- Осуществление необходимых расчетов для установления стоимости в рамках выбранных подходов к оценке.
- Согласование результатов оценки стоимости, полученных различными методами и подходами, если применялось несколько подходов и методов к установлению стоимости, и получение итогового значения стоимости объекта.
- Подготовка отчета об оценке.

9. РАЗДЕЛ 9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3 ПП.8И)

9.1. ПОДРАЗДЕЛ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Документы, предоставленные Заказчиком

1. Свидетельство о государственной регистрации права от xxx
2. Выписка из ЕГРП от xxx г.
3. Технический паспорт БТИ от xxx г.
4. Договор купли-продажи №xxx находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположены объекты недвижимого имущества, приобретенные в собственность xxx
5. Кадастровый паспорт земельного участка от xxx г.
6. Справка о величине годовых операционных расходов по объекту недвижимости
7. Акт осмотра объекта оценки

9.2. ПОДРАЗДЕЛ 2. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ (ФСО 1 п. 11, ФСО 3 п. 5)

Оценщик осмотрел объект оценки 28.11.2016 г.

Оценщику заказчиком были представлены свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание объекта оценки, кадастровый паспорт земельного участка. Из документов, характеризующих количественные и качественные характеристики объекта оценки, были предоставлены технический паспорт БТИ.

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки (см. выше), в полном объеме. Данные по зданию, расположенному на земельном участке, были представлены в не полном объеме. Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика во время осмотра и представителями собственников и риэлторских компаний во время общения по телефонам, указанным в объявлениях по объектам аналогам.

Поскольку получившиеся в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По мнению оценщика, документы, представленные Заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

9.3. ПОДРАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3 пп. 8И)

9.3.1. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Сведения об обременениях объекта оценки у Оценщика отсутствуют.

9.3.2. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

Здание производственного корпуса площадью xxx кв. м., расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, xxx на части земельного участка, относимого к недвижимому имуществу, площадью xxx

Таблица 1
Идентификация объекта оценки

Первичный объект недвижимости (здание)	Отдельно стоящее xxx
Объект оценки	Здание производственного корпуса , площадью xx кв. м., расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, xxx на части земельного участка, относимого к недвижимому имуществу, площадью xxx кв. м.
Собственник объекта	ООО «xxx»
Балансодержатель	ООО «xxx»
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права от xxx
Балансовая стоимость здания на дату оценки, руб.	xxx
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	Данные не предоставлены Заказчиком

Здание объекта оценки расположено на земельном участке кадастрового квартала xxx

Схема 1

Земельный участок на публичной кадастровой карте Росреестра
(источник: <http://pkk5.rosreestr.ru>) кад. xxx

xxx

Таблица 2

Количественные и качественные характеристики земельного участка

Характеристика	Значение
Собственник и его реквизиты	Общество с ограниченной ответственностью «xxx» Место нахождение: xxx Самарская обл., г. Самара, xxx ИНН/КПП: xxx ОГРН1xxx, дата гос. регистрации xx
Вид права	Собственность
Правоудостоверяющие и правоустанавливающие и документы	– Договор купли - продажи земельного участка xxx
Категория земель для единого землепользования	Земли населенных пунктов
Категория земель для части земельного участка, относимого к оцениваемому недвижимому имуществу	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования для единого землепользования	Для строительства xxx
Площади единого землепользования, кв.м.	xxx кв. м.
Площадь части земельного участка, относимого к недвижимому имуществу, кв.м.	xxx кв.м. (принята согласно плотности застройки 0,5 – источник СНиП II-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий»)
Кадастровый номер земельного участка (согласно выписке из государственного земельного кадастра) № xxx	xxx
Кадастровый квартал	xxx
Местоположение части земельного участка, относимого к оцениваемым объектам недвижимости	Самарская область, г. Самара, Кировский район, ул. xxx
Фактическое использование части земельного участка, относимого к оцениваемым объектам недвижимости	Размещен производственный корпус
Сервитуты	Не зарегистрированы
Территория правового зонирования	ПК-1 Зона предприятий и складов V-IV классов вредности (санитарно-защитные зоны – до 100 м)
Форма земельного участка	Прямоугольная
Топография земельного участка	Ровная без перепада высот
Состояние участка	Состояние участка отвечает требованиям, необходимым для его использования по назначению.
Кадастровая стоимость земельных участков, руб./кв.м	Ххх руб./кв.м. (Постановление Губернатора Самарской обл. «Об утверждении государственной кадастровой оценки земель поселений Самарской области» ххх)
Земельный налог, руб./кв.м./год (справочная информация)	Ххх руб./кв.м/год (1,5 % от кадастровой стоимости. Основание – Решение Думы городского округа Самара Самарской области от ххх»)

Краткое описание земельного участка с расположенными на нем объектами.

Земельный участок трапециевидной формы. Находится внутри промышленной зоны. Участок застроен. На участке находится здание производственного корпуса , площадью xxx кв. м. Строительство здания завершено, здание сдано государственной приемной комиссии и введено в эксплуатацию.

В соответствии со ст. 11.1 «Понятие земельного участка» ЗК РФ «Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами», поэтому понятие физического износа не применимо к земельным участкам, за исключением случаев истощения плодородия сельскохозяйственных земель. Признаков функционального устаревания (загрязнения поверхности мусором, отходами, ядовитыми соединениями и т.д.) не наблюдается. Признаков внешнего устаревания не имеется, т.к. оцениваемый земельный участок имеет хорошие характеристики местоположения, по участку проложены инженерные сети и коммуникации.

Основные количественные и качественные характеристики здания, расположенного на земельном участке следующие:

Таблица 3

Количественные и качественные характеристики здания объекта оценки

Характеристика	Объект оценки
Наименование объекта	Производственный корпус, xxx
Адрес	Самарская область, г. Самара, Кировский район, ул. xxx
Размещенность объекта	На территории xx
Архитектурная привлекательность и состояние фасадов	Обычная
Год постройки здания	xxx
Фактический возраст, лет	xxx
Этажность здания	xxx
Текущее использование	Нежилое одноэтажное здание со вспомогательными административно-бытовыми помещениями и складскими помещениями
Материал стен	Металлические
Материал перекрытий	Металлические
Крыша	Металлическая
Полы	Бетонные, линолеум
Окна	Одинарные глухие, Двойные створные
Материал стен	Металлические
Наличие инженерных коммуникаций	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление
Внутренняя отделка помещений объекта	Обычная отделка в хорошем состоянии
Площадь здания ,кв.м	xxx
Полезная площадь (складская), кв. м.	xxx
Полезная площадь (административная), кв. м.	xxx
Техническое состояние объекта	Хорошее
Класс отделки (склад)	нормальная
Класс отделки (административная часть)	еврремонт
Удобство доступа к зданию (помещению)	Удобно на легковом и грузовом транспорте
Благоустройство территории	Хорошее, есть ограждение территории, асфальтовое покрытие
Наличие парковки	Приблизительно на 100 машин
Наличие охраны	Есть
Историческая и культурная ценность	Объект оценки не является исторически и культурно значимым

Помещения здания по уровню отделки пригодны к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, находятся в хорошем состоянии. Помещения характеризованы в соответствии с актом осмотра объекта оценки, приведенным в приложении к настоящему отчету.

Здание построено в соответствие с требованиями СНиПов, поэтому признаков функционального износа не наблюдается.

В текущей экономической ситуации спрос на коммерческую недвижимость достаточно высок, поэтому признаков экономического износа не наблюдается.

9.3.3. Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не имеется.

9.3.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, оценщиком в процессе изучения документации на объект оценки и осмотра объекта оценки не обнаружено.

9.4. ПОДРАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

xxx улица – улица в xxx районе г. Самара. Находится рядом с железной дорогой, в промышленной зоне г. Самара.

С точки зрения местоположения, оцениваемый объект имеет хорошие качественные характеристики для производственно-складского здания, находится в экологически неблагоприятном районе. Объект оценки расположен в промышленной зоне. Низкая интенсивность людского трафика.

Схема 2

Местоположение объекта оценки (источник <https://yandex.ru/maps/>)

х

9.5. ПОДРАЗДЕЛ 5. ИЛЛЮСТРАТИВНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

Фотофиксация. Внешний вид объекта оценки

Фасад производственного корпуса

Автомобильная эстакада

Ворота на территорию производственно-складской части и лестница, ведущая к входной двери в административно-офисную часть производственного корпуса

Вид производственного корпуса с боку

Вид тыльной стороны производственного корпуса

Входная дверь в котельную

Производственно-складская часть производственного корпуса

Вход в административно-офисную часть производственного корпуса

Помещения административно-офисной части производственного корпуса

Помещения административно-офисной части производственного корпуса

Помещения административно-офисной части производственного корпуса

Помещения административно-офисной части производственного корпуса

Санузел

10.РАЗДЕЛ 10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (ФСО 3 п. 83, ФСО 7 п. 11)

АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В ПРОИЗВОДСТВЕННОМ СЕГМЕНТЕ

Рынок предложений в сегменте производственной недвижимости г. Самары в конце первого квартала 2016 года на основании информации сайтов АВИТО и ДОМ63 выглядел следующим образом: к продаже представлено xxx объекта, в аренду предложено xxx объектов. Эти предложения охватывают объекты, которые на рынке определяются обобщенно как производственно-складская недвижимость. Кроме того, предлагалось автосервисов (ремонт, шиномонтаж, мойка) - на продажу xx и в аренду xxx ед.

В этом секторе недвижимости сложно провести дифференциацию объектов только как производственные, или только как складские, т.к. подобные объекты в большинстве случаев имеют двойное назначение, или могут быть использованы по альтернативному назначению после незначительной переделки.

В общее число объектов не вошли АЗС, которые относятся к сфере торговли.

Максимальные удельные стоимости и арендные ставки, чаще всего, имеют производственные объекты, расположенные в жилой зоне (или рядом с ней) и имеющие отношение к торговле (склады), а также склады-холодильники и объекты пищевого производства.

Минимальные ставки – у объектов, расположенных в дальних промзонах или имеющих плохое состояние, а также у холодных складов и ангаров (от xxx руб./кв.м). Самые низкие ставки – от xxx руб./кв.м/мес. - у площадок для складирования или погрузки-разгрузки продукции. Низкая стоимость аренды наблюдается у очень больших объектов – xxx руб./кв.м/мес. за здание xxxx кв.м, требующее ремонта, в Промышленном районе.

Следует отметить, что удельная стоимость крупных объектов, как правило, ниже средних по району и, наоборот, небольшие объекты имеют ценовые показатели выше среднего окружения. Достаточно дорого (до xxxx руб./кв.м) предлагаются действующие заводы и базы.

На стоимость производственно-складских помещений наибольшее влияние оказывают следующие факторы: размеры площадей, удобное месторасположение рядом с автомобильными и железнодорожными магистралями, подвод коммуникаций и их мощность, а также наличие промоборудования и высота потолков.

ПРОДАЖА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ

Район	Количество предложений	Объем рынка		Стоимость 1 кв.м., руб.		
		кв.м.	руб.	Минимальная	Максимальная	Средневзвешенная
Железнодорожный						
Кировский						
Красноглинский						
Куйбышевский						
Ленинский						
Октябрьский						
Промышленный						
Самарский						

Советский						
Итого						

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ СТОИМОСТЬ ПРОДАЖИ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ ПО РАЙОНАМ
(руб./кв.м)

Примечание: исключение из статистики районов с небольшим количеством предложений (Ленинский район) практически не меняет среднюю величину удельной стоимости производственных объектов по городу. Это позволяет предположить, что средняя величина удельной стоимости может служить ориентиром для принятия финансовых решений и быть основой для расчета величины рентного мультипликатора.

Диапазон стоимости предлагаемых к продаже производственных объектов лежит в пределах от xxx руб./кв.м (за объект в п.Козелки Красноглинского района) до xxx рублей за квадратный метр (за склады-холодильники различных районах города). Средневзвешенная стоимость по городу составила xxx рублей за квадратный метр. По более высоким ценам предлагаются или объекты с особым местоположением или готовый бизнес – например, типография около «Экспо-Волга» около xxx руб./кв.м).

Распределение предлагаемых на продажу производственно-складских объектов по величине площадей представляется следующим образом:

Размер площади, кв.м	Количество объектов, ед.	В % к общему числу	Примечание
До 50			
До 100			
101 - 300			
301 - 1000			
1001 - 5000			
Свыше 5000			
Всего			

Анализ стоимости производственных баз и предприятий в целом затруднен из-за необходимости учета стоимости занимаемого земельного участка. Наличие значительных земельных участков у объекта существенно искажает удельную стоимость, а отсутствие достоверных данных о величине земельных участков и размерах строений таких аналогов не позволяет провести корректный анализ. Однако на основе аналогов, имеющих информацию о площадях строений и земельных участков можно сделать вывод о среднем коэффициенте плотности застройки (отношение площадей зданий и земельного участка под ними) - он составил xxx (Для анализа использованы сведения по xxx производственно-складским комплексам).

Средневзвешенная стоимость строений на территории производственных баз составила около xxx руб./кв.м, при этом стоимость застроенных земельных участков колеблется от xxx(почти пустая большая территория в Железнодорожном районе) до xxx руб./кв.м (плотная застройка). При небольших площадях строений на значительных участках стоимость таких

объектов тяготеет к рыночной стоимости земли в данной зоне. Высокая удельная стоимость застроенной земли - на небольших участках со значительными площадями.

ДИНАМИКА СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЙ ЦЕНЫ ПРОДАЖИ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ

Период	мар.14	июл.14	окт.14	дек.14	мар.15	июл.15	окт.15	дек.15	мар.16
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м по г.Самара									
Изменение с 2014 г.									

Изменение средней удельной стоимости производственных объектов может служить индикатором востребованности объектов в данном сегменте.

АРЕНДА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ

Предложение объектов в аренду по районам г. Самары на конец 1 квартала 2016 г. выглядит следующим образом:

Район	Количество предложений	Объем рынка		Ставка за 1 кв.м., руб./мес.		
		кв.м.	руб.	Минимальная	Максимальная	Средневзвешенная
Железнодорожный						
Кировский						
Красноглинский						
Куйбышевский						
Ленинский						
Октябрьский						
Промышленный						
Самарский						
Советский						
Итого						

ВЕЛИЧИНА АРЕНДНЫХ СТАВОК ПО РАЙОНАМ (руб./кв.м/мес.)

Диапазон ставок предлагаемых к аренде производственных объектов составляет от хххруб./кв.м/мес. (за открытые склады-площадки) до ххх рублей за квадратный метр (за пищевое производство с оборудованием). При этом средневзвешенная ставка аренды по городу составила хххруб./кв.м/мес. В целом арендные ставки менее подвержены субъективным ожиданиям арендодателей, чем предлагаемые стоимости объектов.

ДИНАМИКА СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ

Период	мар.14	июл.14	окт.14	дек.14	мар.15	июл.15	окт.15	дек.15	мар.16
Средневзвешенная ставка аренды по г.Самара									
Изменение с 2014 г.									

Распределение арендных площадей выглядит следующим образом:

Размер площади, кв.м	Количество объектов, ед.	В % к общему числу
До 50		
До 100		
101 - 300		
301 - 1000		
1001 - 5000		
Свыше 5000		
Всего		

11.РАЗДЕЛ 11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ФСО 7 Ч. IV)

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

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 состоит в проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений;
- быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть *финансово целесообразным*, т.е. использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых обоснована экономически.

Для всех видов недвижимости существует вариант наиболее эффективного использования земельного участка как свободного и вариант наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями. В том случае, если земельный участок с существующими улучшениями имеет стоимость большую, чем стоимость земельного участка без существующих улучшений за вычетом расходов на снос, то наиболее эффективным вариантом будет являться использование земельного участка с улучшениями. Исходя из этого, необходимо рассматривать два варианта состояния объекта:

- анализ земельного участка как свободного (условно свободного);
- анализ земельного участка с существующими улучшениями.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. Наиболее эффективное использование - это типичное использование объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, для данной местности, апробированное рынком.

11.1. ПОДРАЗДЕЛ 1. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО (УСЛОВНО СВОБОДНОГО)

Исходя из целей оценки, а также типа объекта оценки (объектом оценки является застроенный земельный участок), оценщику следует рассматривать объект в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса первичного объекта недвижимости или его реконструкции/надстройки. Следовательно, оптимальное использование земельного участка как неосвоенного не рассматривается в настоящем исследовании. Согласно п. 16 ФСО 7 «Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства».

11.2. ПОДРАЗДЕЛ 2. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С СУЩЕСТВУЮЩИМИ УЛУЧШЕНИЯМИ

Объектом оценки является здание производственного корпуса площадью xxx кв. м., расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, ул. Олимпийская, № xxx км платформы «Вишнёвая» на части земельного участка, относимого к недвижимому имуществу, площадью xxx кв. м (см. раздел «Описание объекта оценки»).

Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных 4-х критериях.

Законодательно разрешенное использование

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования объекта оценки.

Согласно ст. 35 «Виды и состав территориальных зон» Градостроительного кодекса Российской Федерации «В состав жилых зон могут включаться: 1) зоны застройки индивидуальными жилыми домами; 2) зоны застройки малоэтажными жилыми домами; 3) зоны застройки среднеэтажными жилыми домами; 4) зоны застройки многоэтажными жилыми домами; 5) зоны жилой застройки иных видов. ...В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду...».

Проведенное исследование не выявило законодательных ограничений, которые нарушал бы существующий вариант использования объекта.

Физически возможные варианты использования

При проведении анализа необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений. Каждый из рассматриваемых вариантов использования должен быть физически возможен в данных условиях.

Проведенное исследование показало, что помещения оцениваемого объекта физически пригодны для размещения помещений производственно-складского назначения.

Варианты использования недвижимости, которые максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости)

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех законодательно и физически возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Помещения объекта оценки используются в качестве производственно-складских. Назначение здания: складское. Использование объекта оценки в ином варианте, чем текущее требует значительных затрат на переоборудование и согласование. Следовательно, наиболее эффективным использованием оцениваемого здания будет использование в качестве производственно-складского.

Таблица 23

Анализ НЭИ оцениваемого объекта недвижимости

Критерии	Возможные виды использования помещений
Физически возможные способы использования	Производственное / Складское /
Правомочные способы использования	Производственное / Складское /
Финансово осуществимые способы использования	Производственное / Складское /
Максимально эффективный способ использования	Производственное / Складское /

Вывод: Основываясь на проведенном анализе и принимая во внимание месторасположение объекта, правовой режим, физические условия и текущее состояние, Оценщик пришел к выводу, что оптимальным вариантом использования оцениваемого объекта является текущее использование в качестве складского здания.

12.РАЗДЕЛ 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ФСО 1 ПП. 11-20, ФСО 7 ПП. 22-24, Ч. VIII)

В практике оценки используются три подхода:

- Доходный
- Сравнительный
- Затратный

Согласно п. 15 ФСО 1 «13. Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Согласно п. 23 ФСО 7 «доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Согласно п. 12 ФСО 1 «совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами».

Согласно п. 22 ФСО 7 «сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

Согласно п. 18 ФСО 1 «совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний».

Согласно 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».

Согласование результатов

Согласно п. 25 ФСО 1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Согласно п. 28 ФСО 7 «В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

В соответствии с установленными требованиями к проведению оценки, «Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.»³.

В настоящем исследовании были применены три обязательных подхода к оценке, а именно: сравнительный подход, доходный подход и затратный подход.

³ «Федеральные стандарты оценки» от 20.05.2015 г.

Анализ НЭИ показывает, что наилучшим использованием объекта является его текущее использование, поэтому в дальнейших расчетах в качестве аналогов рассматриваются объекты производственно-складского назначения.

Согласно 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»⁴. Согласно ФСО 7 п. 22 ж) «помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования». В настоящей работе в рамках доходного подхода рыночная величина арендной ставки реализуется методом сравнительного анализа договоров аренды либо предложений аренды помещений⁵. Также методом экстракции определяется величина коэффициента капитализации.

Согласно 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». При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки. У оценщика достаточно достоверной информации для применения сравнительного подхода в настоящей оценке..

Согласно 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 оценке стоимости приносящего доход объекта применяют метод дисконтирования и/или метод прямой капитализации. Метод прямой капитализации используется в случае стабильно приносящего доход объекта, имеющего незначительные колебания денежных потоков за разные годы - как правило, для объектов длительное время функционирующих в стабильных социально-экономических условиях. Метод основан на «прямой» капитализации нормализованных (усредненных) доходов от эксплуатации объекта с использованием адекватной ставки капитализации соответствующего вида дохода. Применимость метода ограничена требованием к неизменности динамики доходов во времени, что не соответствует объекту оценки, требующему капитального ремонта.

В случае высокой изменчивости денежных потоков оцениваемого объекта применяется метод дисконтирования денежных потоков, который считается универсальным с точки зрения своей практической применимости. Метод основан на моделировании динамики денежных потоков от эксплуатации и будущей перепродажи объекта. Допущения и предположения, заложенные в концепции метода, наиболее убедительны в случае применения метода для оценки объектов, имеющих определённую историю хозяйственной деятельности (желательно прибыльной), в несколько меньшей степени - для оценки убыточных объектов, а также для вновь созданных или эксплуатируемых объектов.

В целях настоящей оценки стоимость объекта недвижимости определена методом прямой капитализации чистого операционного дохода от объекта недвижимости, т.к. прогнозируется стабильные и равномерные поступления денежных средств от арендаторов здания.

Согласно 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 наличии достаточного количества достоверной информации о ставках аренды и ожидаемой инвесторами доходности, выражаемой через значения коэффициента капитализации и ставки дисконтирования, доходный подход позволяет получить результат, максимально близко

⁴ В случае использования предложения к продаже, под договором купли-продажи подразумевается предлагаемый к заключению типичный договор купли-продажи, либо анализируются предлагаемые условия договора купли-продажи.

⁵ В случае использования предложения к аренде, под договором аренды подразумевается предлагаемый к заключению типичный договор аренды, либо анализируются предлагаемые условия аренды.

отражающий отношение рынка к объекту оценки, особенно для крупных и многопрофильных объектов. У оценщика достаточно достоверной информации для применения доходного подхода в настоящей оценке.

Согласно ФСО №1: «Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки».

У оценщика имеется достаточно информации для расчетов затрат на воспроизводство/замещение улучшений земельного участка (объекта оценки), а также данных для расчета износа и устареваний объекта оценки. У оценщика имеется достаточно достоверной информации для применения метода прямого сравнения продаж (или другой метод из используемых) для оценки стоимости прав на земельный участок.

Согласно ФСО №1: «Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки». При наличии достаточного количества достоверной информации о стоимости строительства улучшений, прибыли предпринимателя, износе и устареваниях, затратный подход позволяет получить результат, достаточно близко отражающий отношение рынка к объекту оценки, особенно для объектов с небольшими износами при развитом строительстве подобных объектов. У оценщика достаточно достоверной информации для применения затратного подхода в настоящей оценке.

В соответствии с ФСО №1 «Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки **при использовании различных подходов** к оценке». Так как в оценке будет применено три подхода к оценке, проводится согласование результатов расчета стоимости объекта оценки методом взвешивания расчетных значений стоимости, полученных различными подходами.

Последовательность расчетов включала:

- 1) расчет стоимости сравнительным подходом;
- 2) расчет стоимости доходным подходом;
- 3) расчет стоимости затратным подходом
- 4) согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов;
- 5) заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

13.РАЗДЕЛ 13. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО 1 ПП. 11, ФСО 7 П. 22)

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами.

Использование подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж подразумевает следующие шаги:

- изучение рынка и отбор предложений на продажу объектов недвижимости (аналогов), которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу: о цене предложения, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

В оценочной практике принято выделять следующие девять основных параметров сравнения, по которым рекомендуется проводить корректировку в указанной последовательности: - отчуждаемые права собственности; - условия финансирования (оплаты) и налогообложения сделки; - условия продажи; - состояние рынка; - местоположение; - физические характеристики; - экономические характеристики; - способ использования; - дополнительные характеристики и компоненты, не связанные с недвижимостью.

При корректировке ценовых показателей для сравнимых объектов все поправки производятся от объекта сравнения к объекту оценки.

Расчет стоимости объекта оценки методом прямого сравнения продаж (ФСО 7 п. 22)

Подраздел 1. Описание сопоставимых объектов-аналогов (ФСО 7 22в)

В качестве аналогов для нежилого здания для проведения прямого сравнительного анализа предложений по купле-продаже зданий выбраны производственно-складские здания, расположенные в г. Самаре, сопоставимых с оцениваемым объектом качественных и количественных характеристик

Оценщику при выборе аналогов были доступны сведения о ценах предложения по объектам производственно-складской недвижимости из баз данных по производственно-складской недвижимости (АВИТО (www.avito.ru)), - расположенных в городе Самара. Основным правилом выбора аналогов было выбор объектов производственно-складского назначения, наиболее сходных объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам (т.е. имеющих минимальное количество отличий).

В соответствии с проведенным в разделе 11 анализе НЭИ улучшения оцениваемого земельного участка соответствуют его наиболее эффективному использованию.

Аналог 1

<http://www.rielt-bg63.ru/xxx>

Склад. Продаётся капитальное здание склада, общей площадью xxx кв. м. и прилегающий земельный участок, площадью xxx кв. м. Высота потолка х м, ровный бетонный пол, помещения отапливаются, есть водоснабжение и водоотведение. Объект находится в удобной транспортной развязке, возможен заезд и выгрузка еврофуры. Территория огорожена и охраняется, к зданию подходит ж/д ветка.

Аналог 2

https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimostxxx

Продажа.

ул. xxx Кировский р-н.

Общая площадь xxx кв. м.

Продается производственная база на улице Кабельная.

На территории базы расположены:

1- Теплое складское помещение, площадью xxx кв. м. с подвалом под ним (xxx м. , есть возможность сделать подземный въезд), высота х метров, двое ворот, пандус, рядом ж/д ветка.

2- Холодный склад, арочник, площадью xxx кв. м. , высота xxx метров, ворот ххметра.

3- Холодные склады, металлические, утепленные, площадью xxx кв. м.

4- Офисное помещение, площадью бхкв. м. , х-х этажное, все коммуникации, евроремонт.

5- Офисное помещение, площадью хххкв. м. , х-хэтажное, все коммуникации, евроремонт.

Земельный участок общей площадью xxx кв. м. Вся территория базы и прилегающая территория асфальтирована. Удобные подъездные пути, парковка. По территории базы проходит действующая железнодорожная ветка. Городские коммуникации – вода, канализация, отопление, мощности электроэнергии хххкВт.

В настоящее время все склады и офисные помещения заняты арендаторами.

Аналог 3

<http://samara.irr.ru/real-estate/commercial-salexxx>

Часть производственно-складского комплекса, Кировский р-н, ул. xxx Наличие остановок общественного транспорта. xxx кв. м (хпролёта, длина: х м, ширина: х м), х га, в собственности. Высота потолков: х м. Кран-балки: хт. Ж/д тупик заходит в здание под кран-балку. Комплексная трансформаторная подстанция. Все коммуникации.

Подробнее о помещении

- Отапливаемое
- Охрана

Подробнее о здании

- Ж/д пути
- Подключенная мощность: 1х кВт
- Высота потолков: 8 м

Таблица 24

Сводная таблица использованных в расчетах аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект	Производственный корпус	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание
Дата актуальности цены	28.11.2016	08.11.2016	01.11.2016	14.11.2016
Адрес (местоположение)				
Техническое состояние здания				
Площадь здания, кв.м				
Площадь земельного участка, кв.м				
Наличие коммуникаций				
Площадь административных помещений, кв.м.				
Площадь производственных помещений, кв.м.				
Площадь отапливаемых помещений, кв.м.				
Площадь неотапливаемых помещений, кв.м.				
Наличие ж/д ветки				
Стоимость, руб.				
Стоимость 1 кв.м., руб.				

Подраздел 2. Выбор единицы сравнения (ФСО 7 п. 22г)

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости объекта оценки выбирается количество рублей за квадратный метр общей площади здания. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади, а также типичной величиной на рынке оцениваемого объекта. Иногда участниками рынка используется количество долларов за квадратный метр площади – данная единица сравнения кратна выше приведенной единице сравнения на курс доллара на дату оценки. Остальные единицы сравнения практически не используются участниками рынка (см. обзор рынка объекта оценки), в объявлениях не публикуется достаточно информации для их расчета, поэтому не рассматриваются в Отчете.

Подраздел 3. Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов (ФСО 7 п. 22д, п. 22е)

Для того чтобы рассчитать величину стоимости за единицу сравнения объекта оценки в рамках сравнительного подхода, необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить и корректировки цен предложения в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

- на состав передаваемых прав на объект,
- на условия продажи (финансирования и сделки), тип цены (цена предложения / цена сделки)
- на состояние рынка (дату предложения/сделки),
- на местоположение,
- на конструктивную схему,
- на инженерные системы здания,
- на качество (состояние) здания, помещений,
- на масштаб (размер площади объекта),
- на назначение объекта.

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

$$Ц_{п} = Ц_{д} + (1 + K_{\%}) \text{ или } Ц_{п} = Ц_{д} + K_{а}, \text{ где}$$

$Ц_{п}$ – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) после применения корректировки;

$Ц_{д}$ – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) до применения корректировки;

$K_{\%}$ - относительная корректировка в %;

$K_{а}$ - абсолютная корректировка в руб./кв.м;

Ниже представлено объяснение примененных корректировок.

В практике продаж объектов недвижимости в настоящее время стоимость земельного участка отдельно не выделяется. Обычно считается, что земельный участок «прилагается» к расположенному на нем зданию в соответствии со строительными нормами и муниципальными нормами. В противном случае размер земельного участка указывается отдельно при продаже объекта, и тогда на него делается корректировка. В случае с нормированным размером земельного участка его стоимость учитывается при корректировке на месторасположение, а стоимость сделки уже включает стоимость прав на земельный участок.

Для того чтобы определить среднюю величину стоимости за 1 квадратный метр объекта оценки в рамках сравнительного подхода, необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить и корректировки цен предложения в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

В настоящем расчете были определены следующие корректировки: на состав передаваемых прав на объект, на условия финансирования, на условия продажи, на состояние рынка, на местоположение, на физические характеристики, тип помещения, состояние помещений, на масштаб. Ниже представлено объяснение примененных корректировок.

Корректировка на состав передаваемых прав на объект

Эта корректировка учитывает разницу в наборе прав, передаваемых в сделке. Цена недвижимости зависит главным образом от передаваемых на нее прав. В случае если право собственности на объект недвижимости обременено правом аренды или другими обязательственными правами, рыночная стоимость такого объекта может значительно измениться. Передаваемыми правами для всех объектов-аналогов являются права собственности, поэтому корректировка по данному элементу сравнения (фактору) не проводилась.

Поправка на уторговывание

Данная корректировка необходима, поскольку цена выставленного на продажу объекта не всегда совпадает с ценой реальной сделки. Согласно данным Справочника оценщика недвижимости⁶, размер средней скидки на торг на цены универсальных производственно-складских объектов составляет $x\%$.

Корректировка на состояние рынка (дату предложения)

Изменение рыночной конъюнктуры, условия которой могут сильно отразиться на стоимости объекта недвижимости, происходят с течением времени. Поэтому такие факторы, как инфляция, банковская процентная ставка, изменения спроса и предложения на объекты недвижимости, изменения потребительских предпочтений, новшества в правовом регулировании, необходимо учитывать в процессе оценки с помощью корректировки. Основным индикатором рынка недвижимости является динамика изменения цен на недвижимость в рамках одного и того же рынка, которая отражается либо в процентах от предыдущего уровня цен, либо с помощью ценовых индексов. Здания объектов-аналогов предлагались к продаже на дату оценки, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты аналоги расположены в одном районе г. Самары. Корректировка не проводилась.

Корректировка на наличие отопления

Важным ценообразующим фактором является наличие коммуникаций у аналогов объектов оценки. Отсутствие или наличие коммуникаций могут существенно влиять на рыночную стоимость объектов. Учитывая, что у объектов оценки и объектов аналогов разное соотношение отапливаемых и неотапливаемых площадей данная поправка должна скорректировать существующие различия. В данном случае корректировку по отсутствию отопления можно провести на основании рекомендаций Справочника оценщика недвижимости-

⁶ СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2016. ТОМ 1. ЧАСТЬ 2. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. Издание четвертое. Актуализированное и расширенное Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2016.

2016. В соответствии со справочником отношение удельной цены неотапливаемого объекта, к цене такого же отапливаемого составляет х.

РАСЧЕТ КОРРЕКТИРОВКИ НА НАЛИЧИЕ ОТОПЛЕНИЯ

Помещения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
отапливаемые				
неотапливаемые				
ИТОГО				
Отношение, в долях				
Помещения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
отапливаемые				
неотапливаемые				
Расчет коэффициента приведения по объекту оценки и объектам-аналогам				
Помещения	Коэффициент приведения			
отапливаемые				
неотапливаемые				
Расчет корректировки				
Помещения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
отапливаемые				
неотапливаемые				
Коэффициент приведения				
Величина корректировки				

Корректировка долю административных помещений

У объектов оценки и объектов аналогов разное соотношение административных и производственных площадей, данная поправка должна скорректировать существующие различия. В данном случае корректировку можно провести на основании рекомендаций Справочника оценщика недвижимости-2016. В соответствии со справочником отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части составляет х.

РАСЧЕТ КОРРЕКТИРОВКИ НА ДОЛЮ АДМИНИСТРАТИВНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Помещения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
административные				
производственные				
ИТОГО				
Отношение, в долях				
Помещения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
административные				
производственные				
Расчет коэффициента приведения по объекту оценки и объектам-аналогам				
Помещения	Коэффициент приведения			
административные				
производственные				
Расчет корректировки				
Помещения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
административные				
производственные				
Коэффициент приведения				
Величина корректировки				

Корректировка на качество (состояние) помещений зданий оцениваемого объекта и аналогов

Корректировка на качество (состояние) помещений зданий определяется экспертно на основании осмотра помещений и анализа затрат на их приведение в одинаковое состояние. Если помещения сопоставимых объектов аналогов предлагаются к продаже в лучшем состоянии по сравнению с помещениями оцениваемого здания, то применяется понижающая корректировка, учитывающая разницу состояния оцениваемых помещений и помещений объектов аналогов. Если помещения сопоставимых объектов аналогов предлагаются к продаже в одинаковом состоянии по сравнению с помещениями оцениваемого здания, то корректировка не применяется. Если помещения сопоставимых объектов аналогов предлагаются к продаже в худшем состоянии по сравнению с помещениями оцениваемого здания, то применяется повышающая корректировка, учитывающая разницу состояния оцениваемых помещений и помещений объектов аналогов.

Поскольку, помещения сопоставимых объектов аналогов предлагаются к продаже в одинаковом состоянии по сравнению с помещениями оцениваемого здания, то корректировка не применяется

Корректировка на размер площади (масштаб)

Корректировка на масштаб объекта проведена с учетом значения коэффициента торможения (ФБК. Инструкция №1-03 по расчету стоимости неспециализированных улучшений земельных участков (зданий) сравнительным подходом для производственно-складских помещений - -х.

$$K_m = (S_o/S_a)^{K_t}$$

где

K_m – поправка на масштаб;

S_o – площадь оцениваемого объекта, кв. м

S_a – площадь аналога, кв. м;

K_t – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

Корректировка на назначение объекта

Текущее использование здания, расположенного на оцениваемом объекте, является использование в качестве производственно-складского здания. Назначение зданий объектов аналогов заявлено как производственно-складские здания, различий с оцениваемыми помещениями не наблюдается, поэтому корректировка не применяется.

Корректировка на наличие железнодорожной ветки

В данном случае корректировку можно провести на основании рекомендаций Справочника оценщика недвижимости-2016. В соответствии со справочником отношение удельной цены оборудованного железнодорожной веткой к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки составляет x

Расчет стоимости объекта оценки методом сравнения продаж сравнительного подхода приведен в таблице 26.

Таблица 26

Оценка сравнительным подходом стоимости объекта оценки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект	Производственный корпус	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание
Дата актуальности цены	28.11.2016	08.11.2016	01.11.2016	14.11.2016
Адрес (местоположение)				
Техническое состояние здания				
Площадь здания, кв.м				
Площадь земельного участка, кв.м				
Наличие коммуникаций				
Площадь административных помещений, кв.м.				
Площадь производственных помещений, кв.м.				
Площадь отапливаемых помещений, кв.м.				
Площадь неотапливаемых помещений, кв.м.				
Наличие ж/д ветки				
Стоимость, руб.				
Стоимость 1 кв.м., руб.				
Расчеты стоимости оцениваемого помещения				
Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №4
Площадь объекта недвижимости, кв. м				
Стоимость 1 кв.м., руб.				
Скидка с цены предложения				
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.				
Условия финансирования				
Корректировка на условия финансирования				
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.				
Право собственности				
Корректировка на право собственности				
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.				
Условия и время продажи				
Корректировка на условия и время продажи				
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.				
Местоположение				
Местоположение				
Корректировка на местоположение, %				
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.				

Площадь				
Площадь, кв.м.				
Корректировка на площадь, %				
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.				
Техническое состояние здания				
Состояние отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние отделки				
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.				
Административные/производственные				
Административные/производственные				
Корректировка на административные/производственные				
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.				
Отапливаемые/неотапливаемые				
Отапливаемые/неотапливаемые				
Корректировка на отапливаемые/неотапливаемые				
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.				
Наличие ж/д ветки				
Наличие ж/д ветки	нет			
Корректировка на наличие ж/д ветки				
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.				
Суммарная корректировка, %				
Величина, обратная суммарной корректировке, %				
Весовой коэффициент аналога, в долях				
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м., руб.				
Площадь объекта оценки, кв.м.				
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.				

Проведя соответствующую процедуру расчета, Оценщик пришел к выводу, что по состоянию на дату оценки стоимость объекта оценки (земельного участка с расположенными на нем улучшениями), определенная в рамках сравнительного подхода, составляет округленно:
xxx рублей

14.РАЗДЕЛ 14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО 1 ПП. 11, ФСО 7 П. 23)

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

Доходный подход к оценке недвижимости заключается в оценке будущих доходов с учётом времени их поступления и связанного с этим риска и базируется на принципе ожидания, согласно которому текущая стоимость объекта является отражением ожидаемых в будущем доходов.

При оценке стоимости приносящего доход объекта применяют метод дисконтирования и/или метод прямой капитализации. Метод прямой капитализации используется в случае стабильно приносящего доход объекта, имеющего незначительные колебания денежных потоков за разные годы - как правило, для объектов длительное время функционирующих в стабильных социально-экономических условиях. Метод основан на «прямой» капитализации нормализованных (усредненных) доходов от эксплуатации объекта с использованием адекватной ставки капитализации соответствующего вида дохода. Применимость метода ограничена требованием к неизменности динамики доходов во времени.

В случае высокой изменчивости денежных потоков оцениваемого объекта применяется метод дисконтирования денежных потоков, который считается универсальным с точки зрения своей практической применимости. Метод основан на моделировании динамики денежных потоков от эксплуатации и будущей перепродажи объекта. Допущения и предположения, заложенные в концепции метода, наиболее убедительны в случае применения метода для оценки объектов, имеющих определённую историю хозяйственной деятельности (желательно прибыльной), в несколько меньшей степени - для оценки убыточных объектов, а также для вновь созданных или эксплуатируемых объектов.

В целях настоящей оценки стоимость объекта оценки определена методом прямой капитализации чистого операционного дохода ЧОД исходя из сформировавшегося стабильного потока доходов от аренды.

Расчет чистого операционного дохода от объекта оценки за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы (ФСО 7 п. 23в, п. 23ж)

Расчет чистого операционного дохода ЧОД от сдачи объекта оценки в аренду осуществляется на основе рыночных арендных ставок за производственно-складские помещения на дату оценки в г Волгоград.

На основании анализа рынка производственно-складской недвижимости, выполнен подбор аналогов, произведен расчет корректировок цены предложения по сопоставимым объектам и определена рыночная арендная ставка за оцениваемые помещения.

Для того чтобы определить среднюю рыночную величину арендной платы за оцениваемые помещения, используем метод прямого сравнения арендных ставок заключенных договоров аренды по объектам-аналогам или заявленных арендных ставок предлагаемых к аренде объектов-аналогов для заключения арендных договоров⁷, который является методом сравнительного подхода в теории оценки.

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Далее вносятся корректировки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами.

Использование подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж подразумевает следующие шаги:

- изучение рынка и отбор предложений на продажу объектов недвижимости (аналогов), которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;

⁷ В случае использования предложения к аренде, под договором аренды подразумевается предлагаемый к заключению типичный договор аренды, либо анализируются предлагаемые условия аренды.

- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу: о цене предложения, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

В оценочной практике принято выделять следующие девять основных параметров сравнения, по которым рекомендуется проводить корректировку в указанной последовательности: - отчуждаемые права собственности; - условия финансирования (оплаты) и налогообложения сделки; - условия продажи; - состояние рынка; - местоположение; - физические характеристики; - экономические характеристики; - способ использования; - дополнительные характеристики и компоненты, не связанные с недвижимостью.

При корректировке ценовых показателей для сравнимых объектов все корректировки производятся от объекта сравнения к объекту оценки.

Подраздел 1. Описание сопоставимых объектов-аналогов (ФСО 7 22в)

Основным правилом выбора аналогов был выбор объектов производственно-складского назначения, наиболее сходных объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам (т.е. имеющих минимальное количество отличий).

В качестве аналогов объекта оценки при проведении прямого сравнительного анализа предложений/сделок по заключению договоров аренды выбраны складские здания (всего 3 аналога), расположенные в г. Самара (см. выборку ниже).

Аналог 1.

<https://www.avito.ru/samara/kommercheskayaxxx>

Сдается в аренду специализированное помещение для размещения авто комплекса по обслуживанию автомобилей: ремонт, покраска, шиномонтаж, кузовные работы, сервис, магазин....

Отдельно стоящее капитальное здание.

Возможность размещения х подъемников.

Охраняемая парковка на х мест.

Х основных въезда, смотровая яма, кран-балка, на территории располагается авто мойка.

В наличии помещения для размещения клиентской зоны, кафе, офисов и складов.

Круглосуточная охрана, видео наблюдение, высокоскоростной интернет, телефонные линии.

Аналог 2.

<https://www.avito.ru/samara/kommercheskxxx>

Отдельное помещение в производственном цехе на охраняемой территории в центре г. Самара. Подъезд фур, охраняемая парковка и стоянка. В помещении кран-балка г/п хт, высота потолка хм. Возможна аренда части помещения. На территории работает столовая, сдаются в аренду офисы, и склады.

Аналог 3.

<https://www.avito.ru/samara/kxxx>

Сдаются производственные помещения, на территории предприятия автосервисных услуг, разной площади от хм2 с коммуникациями, есть помещения для организации офиса, предпочтительно для деятельности связанной с обслуживанием автомобилей, мотоциклов, спецтехники или продажей запчастей.

Охраняемая территория.

Подраздел 2. Выбор единицы сравнения (ФСО 7 п. 22г)

В качестве единицы сравнения при оценке величины годовой арендной платы для складских помещений здания объекта оценки выбирается количество рублей за квадратный метр площади в год. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении арендных договоров, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади, а также типичной величиной на рынке оцениваемого объекта. Остальные единицы сравнения практически не используются участниками рынка, в объявлениях не публикуется достаточно информации для их расчета, поэтому Оценщик отказывается от их использования в настоящем Отчете.

Величина годовой арендной платы определяется без НДС, без коммунальных и эксплуатационных расходов.

Подраздел 3. Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов (ФСО 1 п. 22б, ФСО 7 п. 22д, п. 22е)

Для того чтобы определить величину годовой арендной ставки за 1 квадратный метр в год за помещения объекта оценки в рамках метода остатка, необходимо провести анализ арендных ставок арендуемых и предлагаемых к аренде объектов-аналогов и выполнить и корректировки цен предложения арендных ставок в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

$$Ц_n = Ц_o(1 + K_{\%}) \text{ или } Ц_n = Ц_o + K_a, \text{ где}$$

$Ц_n$ – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) после применения корректировки;

$Ц_o$ – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) перед применением корректировки;

$K_{\%}$ - относительная корректировка в %;

K_a - абсолютная корректировка в руб./кв.м;

Ниже представлено объяснение примененных корректировок.

Корректировка на состав передаваемых прав на объект

Эта корректировка учитывает разницу в наборе прав, передаваемых в сделке. Цена недвижимости зависит главным образом от передаваемых на нее прав. Передаваемыми правами для всех аналогов являются права временного пользования сроком на 1 год, поэтому корректировка по данному фактору сравнения для арендных ставок аналогов не проводилась.

Поправка на уторговывание

Данная корректировка необходима, поскольку цена объявления не всегда совпадает с ценой реальной сделки. Согласно данным Справочника оценщика недвижимости⁸, размер средней скидки на торг на арендные ставки универсальных производственно-складских объектов составляет 10%.

Корректировка на состояние рынка (дату предложения)

Изменение рыночной конъюнктуры, условия которой могут сильно отразиться на стоимости объекта недвижимости, происходят с течением времени. Поэтому такие факторы, как

⁸ СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2016. ТОМ 1. ЧАСТЬ 2. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. Издание четвертое. Актуализированное и расширенное Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2016.

инфляция, банковская процентная ставка, изменения спроса и предложения на объекты недвижимости, изменения потребительских предпочтений, новшества в правовом регулировании, необходимо учитывать в процессе оценки с помощью корректировки. Основным индикатором рынка недвижимости является динамика изменения цен на недвижимость в рамках одного и того же рынка, которая отражается либо в процентах от предыдущего уровня цен, либо с помощью ценовых индексов. Помещения объектов-аналогов предлагались в аренду на дату оценки, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение

Корректировка на данный фактор не проводилась.

Корректировка на класс здания, инженерные системы

Объекты аналоги расположены в зданиях класс «В», как и помещения оцениваемого объекта, имеют одинаковый набор коммуникаций, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на качество (состояние) помещений

Корректировка на качество помещений определяется экспертно на основании осмотра помещений и анализа затрат на их приведение в одинаковое состояние. Если помещения сопоставимых объектов аналогов предлагаются к аренде в лучшем состоянии по сравнению с оцениваемыми помещениями, то применяется понижающая корректировка, учитывающая разницу состояния оцениваемых помещений и помещений объектов аналогов. Если помещения сопоставимых объектов аналогов предлагаются к аренде в одинаковом состоянии по сравнению с оцениваемыми помещениями, то корректировка не применяется. Если помещения сопоставимых объектов аналогов предлагаются к аренде в худшем состоянии по сравнению с оцениваемыми помещениями, то применяется повышающая корректировка, учитывающая разницу состояния оцениваемых помещений и помещений объектов аналогов.

Помещения объекта оценки находятся в хорошем состоянии, помещения объектов аналогов находятся удовлетворительном состоянии. Корректировка необходима.

В данном случае корректировку можно провести на основании рекомендаций Справочника оценщика недвижимости-2016. В соответствии со справочником отношение удельной цены объекта с хорошей отделкой к удельной цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой составляет х.

Корректировка на размер площади (масштаб)

Данная корректировка учитывает тот факт, что стоимость 1 кв. м небольших помещений выше, чем помещений большей площади. Площадь складских помещений оцениваемого объекта и помещений объектов аналогов сопоставимы по величине, следовательно, корректировка не требуется.

Корректировка на экономические характеристики

Наличие пропускной системы по рыночным данным не влияет на цену аренды складских помещений, следовательно, по данному фактору корректировка не применяется. Использование всех аналогов заявлено как производственно-складское, различий в назначении не наблюдается, следовательно, по данному фактору корректировка не применяется.

Таблица 27**Оценка годовой арендной платы помещений здания объекта оценки**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект	Производственный корпус	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание
Дата актуальности цены				
Адрес (местоположение)				
Состояние отделки				
Площадь здания, кв.м				
Стоимость, руб.				
Стоимость 1 кв.м., руб.				
Расчеты стоимости оцениваемого помещения				
Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь объекта недвижимости, кв. м				
Стоимость 1 кв.м., руб.				
Скидка с цены предложения				
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.				
Условия финансирования				
Корректировка на условия финансирования				
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.				
Право собственности				
Корректировка на право собственности				
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.				
Условия и время продажи				
Корректировка на условия и время продажи				
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.				
Местоположение				
Местоположение	Самарская область, г. Самара, Кировский район, ул. Олимпийская, № 153, 9 км платформы «Вишнёвая»	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Подшипниковая, 8	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Революционная, 101	Самарская область, г. Самара, Кировский район, проспект Карла Маркса, 495к1
Корректировка на местоположение, %				
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.				
Площадь				
Площадь, кв.м.				
Корректировка на площадь, %				
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.				
Состояние отделки				
Состояние отделки	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на состояние отделки				
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.				
Суммарная корректировка, %				
Величина, обратная суммарной корректировке, %				
Весовой коэффициент аналога, в долях				
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м., руб.				

Проведя соответствующую процедуру расчета, Оценщик пришел к выводу, что по состоянию на дату оценки величина арендной платы за 1 кв. м помещений здания объекта оценки, составляет:

X рублей в месяц

Расчет чистого операционного дохода⁹ от объекта оценки

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

$ПВД = S * A$, где

S - площадь, сдаваемая в аренду, $м^2$;

A - арендная ставка за 1 $м^2$.

Действительный валовой доход (ДВД) - это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$ДВД = ПВД - Потери + Прочие\ доходы$

Чистый операционный доход (ЧОД) - действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год (за исключением амортизационных отчислений):

$ЧОД = ДВД - ОР$.

Операционные расходы - это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Для определения чистого операционного дохода (ЧОД) от сдачи в аренду основных площадей были определены эксплуатационные затраты, включая следующие статьи:

Материальные затраты (без заработной платы) на содержание зданий:

- газоснабжение;
- водоснабжение (холодное и горячее);
- вентиляцию (кондиционирование) воздуха;
- электроэнергию (силовую и осветительную);
- санитарное содержание;
- текущий ремонт (зданий и технологического оборудования);
- содержание технологического оборудования;
- содержание, возобновление и износ малоценного и быстроизнашивающегося инвентаря;
- капитальный ремонт зданий и технологического оборудования.

Резервы на замещение, модернизацию и капитальный ремонт. Эта статья расходов учитывает затраты на замещение быстроизнашивающихся компонентов здания и инженерных систем, модернизацию и капитальный ремонт здания.

Затраты на заработную плату:

- основного производственного персонала;
- административно-управленческого персонала;
- технического и обслуживающего персонала;
- отчисления на заработную плату;
- командировочные расходы.

Прочие расходы:

- реклама;
- охрана;
- служебные расходы технического и обслуживающего персонала;
- противопожарные мероприятия;
- налоги;
- страховые платежи;
- другие расходы.

⁹ Чистый операционный доход (ЧОД, NOI) - это рассчитанная устойчивая величина ожидаемого чистого годового дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета всех операционных расходов и резервов, но до обслуживания долга по ипотечному кредиту (возмещаются за счет прибыли, частично за счет себестоимости производства) и учета амортизационных начислений (входят в состав себестоимости производства). ЧОД рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости, сданной в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.

Сведения о величине постоянных и переменных затрат были предоставлены Заказчиком и составляют суммарно х рубля в год.

Резервы на замещение, модернизацию (реновацию) и капитальный ремонт. Эта статья расходов учитывает затраты на замещение быстроизнашивающихся компонентов здания и инженерных систем, модернизацию и капитальный ремонт здания. Капитальный ремонт, обычно сопровождающийся модернизацией части систем и конструкций здания, обычно производится раз в 18 - 30 лет, нас же интересует величина ежегодных отчислений для накопления суммы, достаточной для проведения такого ремонта.

В статье 260 НК РФ предусмотрено право налогоплательщика создавать резервы под предстоящие ремонты основных средств на основании порядка, установленного статьей 324 НК РФ, для обеспечения в течение двух и более налоговых периодов равномерного включения расходов на проведение ремонта основных средств. Согласно письму УФНС РФ по г. Москве от 08.11.2005 N 20-12/82434 «О порядке создания резерва предстоящих расходов на ремонт основных средств» организация «При определении нормативов отчислений в резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств организация обязана рассчитать предельную сумму отчислений в резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств исходя из периодичности осуществления ремонта объекта основных средств, частоты замены элементов основных средств (в частности, узлов, деталей, конструкций) и сметной стоимости указанного ремонта. **Предельная сумма резерва предстоящих расходов на указанный ремонт не может превышать среднюю величину фактических расходов на ремонт, сложившуюся за последние три года.**»

Согласно предоставленной Заказчиком информации фактические затраты на текущий и капитальный ремонт за последний год составили хх рублей.

Анализ доли вакантных площадей производственно-складских зданий показал, что средняя доля вакантных площадей составила 20%, поэтому для определения потенциального валового дохода (ПВД) использовалось предположение о 80 % загрузке площадей исходя из среднего времени поиска арендатора 5-10 недель и ротации арендаторов в период 1-2 года. Предполагается, что потерь от сбора арендной платы не будет, т.к. типичными условиями аренды является случай, когда аренда помещений оплачивается авансом на месяц-квартал вперед.

Ниже приведен расчет ЧОД.

Таблица 28

Расчет чистого операционного дохода (ЧОД)

Наименование	Значение	Обоснование
Общая площадь, кв.м.		Согласно представленной документации
Арендная ставка, руб./кв.м./мес.		
Величина прав требований по уплате арендных платежей за пользование нежилым помещением, руб./мес.		Расчетное значение
Потенциальный валовый доход в год, руб.		Расчетное значение
Потери от недозагрузки, %		Данные Заказчика
Потери от недозагрузки, руб.		Расчетное значение
Действительный валовый доход в год, руб.		Расчетное значение (ДВД=ПВД-потери от незагрузки)
Операционные расходы, руб.		Расчетное значение (Постоянные расходы + Переменные расходы)
Постоянные затраты		Данные Заказчика
Переменные затраты		Данные Заказчика
Расходы на текущий и капитальный ремонт		Данные Заказчика
Чистый годовой доход, руб.		Расчетное значение (ЧОД=ДВД-ОР)

Расчет стоимости объекта оценки

Подраздел 1. Установление периода прогнозирования (ФСО 1 п. 21а)

Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов.

Анализ рынка производственно-складской недвижимости г. Самара показал, что ставки аренды на складские помещения в 2016 году стабилизировались и в дальнейшем не ожидается таких высоких темпов падения арендных ставок. Поэтому Оценщик решил применить метод прямой капитализации ввиду умеренности ожидаемого роста арендных ставок и отсутствия в ближайшем будущем значительных расходов на ремонт здания.

Подраздел 2. Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования и в период после периода прогнозирования (ФСО 7 п. 23в)

На участке стоит производственно-складское здание, которое возможно сдать в аренду.

Подраздел 3. Определение коэффициента капитализации (ФСО 7 п. 23е)

Средняя величина коэффициента капитализации для универсальных производственно-складских зданий составляет $xx\%^{10}$.

Принимаем это значение в качестве оценки коэффициента капитализации

Расчет стоимости объекта недвижимости доходным подходом осуществлялся методом капитализации чистого операционного дохода. Расчет стоимости оцениваемого объекта недвижимости капитализации ЧОД приведен в таблице ниже.

Таблица 29

Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации ЧОД

Чистый годовой доход, руб.		Расчетное значение (ЧОД=ДВД-ОР)
Коэффициент капитализации		СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2016. ТОМ 1. ЧАСТЬ 2. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ
Стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб.		Расчетное значение (Стоимость=ЧОД/КК)

Проведя соответствующую процедуру расчета, Оценщик пришел к выводу, что по состоянию на дату оценки стоимость объекта оценки (земельного участка с расположенными на нем улучшениями), определенная в рамках доходного подхода, составляет округленно:

х рубль

¹⁰ СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2016. ТОМ 1. ЧАСТЬ 2. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. Издание четвертое. Актуализированное и расширенное Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2016

15. РАЗДЕЛ 15. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО 1 ПП. 11, ФСО 7 П. 24)

Раздел 1. Расчет стоимости прав на земельный участок (ФСО 7 п. 24д)

Согласно п. 24д ФСО 7 «Оценка недвижимости» «для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода **земельный участок оценивается как незастроенный** в предположении его наиболее эффективного использования».

Согласно НЭИ наиболее эффективное использование земельного участка – строительство и эксплуатация производственно-складского здания.

В качестве аналогов выбираются земельные участки с ВРИ «производственно-складские здания».

Оценщику при выборе аналогов были доступны сведения о ценах предложения по объектам коммерческой недвижимости и земельным участкам из баз данных по коммерческой недвижимости АВИТО (www.avito.ru), - расположенных в городе Самара. Основным правилом выбора аналогов было выбор земельных участков под строительство производственно-складских, наиболее сходных объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам (т.е. имеющих минимальное количество отличий).

В качестве аналогов для земельных участков при проведении прямого сравнительного анализа предложений по купле-продаже земельных участков выбраны земельные участки (всего 3 аналога), расположенные в г. Самара с основным видом разрешенного использования «строительство и эксплуатация производственно-складского здания».

Подраздел 1. Описание сопоставимых объектов-аналогов (ФСО 7 22в)

Аналог 1

https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/xxxx

Продам земельный участок, под коммерческое использование. 1 линия по ул. х. Участок правильной формы. Все коммуникации на границе участка.

Аналог 2

https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_1чxxx

Продается земельный участок. На участке ж/д путь, вода, свет, канализация, газ.

Аналог 3

https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastkxxx

Продаются земельный участок хх соток с возможностью увеличения до 80 соток. (строительная база) с помещениями. В границах ххх" крупнейшим поставщиком стройматериалов. Возможен обмен на жилую недвижимость.

Таблица 30

Сводная таблица использованных в расчетах аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект				
Дата актуальности цены				
Адрес (местоположение)				
Площадь земельного участка, кв.м				
Наличие коммуникаций				
Наличие ж/д ветки				
Стоимость, руб.				
Стоимость 1 кв.м., руб.				

Подраздел 2. Выбор единицы сравнения (ФСО 7 п. 22г)

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости для оцениваемого земельного участка выбирается количество рублей за квадратный метр площади земельного участка. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади, а также типичной величиной на рынке оцениваемого объекта. Остальные единицы сравнения практически не используются участниками рынка (см. обзор рынка объекта оценки), в объявлениях не публикуется достаточно информации для их расчета, поэтому не рассматриваются в Отчете.

Подраздел 3. Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов (ФСО 7 п. 22д, п. 22е)

Для того чтобы рассчитать величину стоимости за единицу сравнения объекта оценки в рамках сравнительного подхода, необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить и корректировки цен предложения в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

- на состав передаваемых прав на объект,
- на условия продажи, тип цены (цена предложения / цена сделки)
- на состояние рынка (дату предложения/сделки),
- на местоположение,
- на категорию земель, вид разрешенного использования,
- на наличие обременений,
- наличие инженерных коммуникаций / согласованных и оплаченных ТУ на подключение инженерных коммуникаций,
- наличие ГПЗУ и согласованного проекта застройки
- на масштаб (размер площади объекта),
- разрешенную площадь строительства зданий.

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

$C_n = C_d + (1 + K_{\%})$ или $C_n = C_d + K_a$, где

C_n – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) после применения корректировки;

C_d – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) до применения корректировки;

$K_{\%}$ - относительная корректировка в %;

K_a - абсолютная корректировка в руб./кв.м;

Ниже представлено объяснение примененных корректировок.

Корректировка на состав передаваемых прав на объект

Эта корректировка учитывает разницу в наборе прав, передаваемых в сделке. Цена недвижимости зависит главным образом от передаваемых на нее прав. В случае если право собственности на объект недвижимости обременено правом аренды или другими обязательственными правами, рыночная стоимость такого объекта может значительно измениться. Передаваемыми правами для всех объектов-аналогов являются права собственности, поэтому корректировка по данному элементу сравнения (фактору) не проводилась.

Поправка на уторговывание

Данная корректировка необходима, поскольку цена выставленного на продажу объекта не всегда совпадает с ценой реальной сделки. Согласно данным издания СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2016. ТОМ 3. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ¹¹, средняя скидка на цены земельных участков под индустриальную застройку составляет xxx%.

Корректировка на состояние рынка (дату предложения/сделки)

Сопоставимые объекты аналоги предлагается к продаже / реализовано на дату оценки. Различий по данному ценообразующему фактору между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами аналогами нет, корректировка не требуется (равна 0).

Корректировка на местоположение

Фактор «местоположение» является одним из важнейших ценообразующих факторов при оценке земельных участков. Оцениваемый объект и сопоставимые объекты аналоги расположены в промышленных зонах Кировского района г. Самары. Фактор «Местоположение» для участков под промышленную застройку не играет существенной роли, так как для потенциального инвестора неважно, где находится производство, а важны другие факторы (возможность подключения коммуникаций, подъездные пути, наличие ж/д ветки и т.п.). Различий по данному ценообразующему фактору между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами аналогами нет, корректировка не требуется (равна 0).

¹¹ СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2016. ТОМ 3. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. Издание ЧЕТВЕРТОЕ Актуализированное и расширенное. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2016

Корректировка на категорию земель, вид разрешенного использования

Фактор «категория земель, вид разрешенного использования» является одним из основных ценообразующих факторов при оценке земельных участков. Оцениваемый объект и сопоставимые объекты аналоги имеют категорию земель «земли поселений», основной вид разрешенного использования «размещение и строительство административных или офисных зданий», различий по данному фактору между объектами нет, поэтому корректировка на фактор «категория земель, вид разрешенного использования» не применяется.

Корректировка на наличие обременений

Когда к продаже предлагается земельный участок с инвестиционным контрактом, часть построенных площадей инвестор передает городу в качестве платы за заключение договора аренды. Следовательно, земельный участок с инвестиционным контрактом, предполагающим долю города, стоит дешевле при прочих равных условиях, чем земельный участок, при застройке которого инвестор свободен от платежей или передаче построенных площадей городу. Согласно имеющейся информации доля города в предлагаемых к продаже земельных участках с инвестиционными контрактами сопоставимых объектов аналогов отсутствует. Права долгосрочной аренды выкуплены. Следовательно, различий по данному ценообразующему фактору между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами аналогами нет, корректировка не требуется (равна 0).

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций / согласованных и оплаченных ТУ на подключение инженерных коммуникаций

Фактор «наличие инженерных коммуникаций / согласованных и оплаченных ТУ на подключение инженерных коммуникаций» является одним из ценообразующих факторов при оценке земельных участков. Оцениваемый объект имеет построенное здание, подключенное к инженерным коммуникациям города, сопоставимые объекты аналоги имеют согласованные лимиты на подключение к электросетям и сетям Горводоканала зданий, которые будут построены в будущем, различий по данному фактору между объектами нет, поэтому корректировка на фактор «наличие инженерных коммуникаций / согласованных и оплаченных ТУ на подключение инженерных коммуникаций» не применяется.

Корректировка на наличие ГПЗУ и согласованного проекта застройки

Фактор «наличие ГПЗУ» является одним из основных ценообразующих факторов при оценке земельных участков. Оцениваемый объект имеет построенные здания, сопоставимые объекты аналоги имеют ГПЗУ на строительство производственно-складских зданий, различий по данному фактору между объектами нет, поэтому корректировка на фактор «наличие ГПЗУ» не применяется.

Корректировка на масштаб (размер площади объекта)

Суть данной поправки заключается в том, что объем торговли на рынке не достаточно большой, чтобы поглотить продажу крупномасштабного объекта без создания значительного понижающего давления на цену, поэтому крупный объект сложно как продать, так и купить. Поправка требуется для определения стоимости участков-аналогов различной площади.

Если обобщить исследования различных авторов по вопросу корректировки на масштаб:

- ✓ <http://www.marketing.spb.ru/xxx>
- ✓ [xx](#)
- ✓ [x](#)
- ✓ <http://realtymarket.ru/Rinok-zemli/Rixxxl>
- ✓ <http://rbpinfo.ru/index/zavixxxxmxxx>
- ✓ <http://niek.ru/Met/xxxtm>,

то можно с определенностью сказать, что стоимости земельных участков и их площади связаны логарифмической зависимостью, которая отражает тот факт, что удельная стоимость падает с ростом площади (хотя коэффициенты влияния у разных авторов – разные).

Оценщик считает, что для целей настоящей оценки наиболее удачной является модель влияния размера земельного участка на его рыночную стоимость, предложенная Власовым Александром Даниловичем (директор Сибирского научного центра «Экопрогноз» (г. Новосибирск), опубликованная в журнале Имущественные отношения в РФ №1(40) 2005, <http://niek.ru/Met/xxx>), по формуле:

$$K_s = \ln(S_o) / \ln(S_i), \text{ где}$$

K_s - коэффициент влияния размера площади земельного участка на стоимость земельного участка при расчете кадастровой стоимости. Оценщик принимает допущение о возможности применения данной формулы для определения аналогичного коэффициента при операциях с рыночной стоимостью земельных участков;

$\ln$ - функция натурального логарифма по основанию «e»,

S_o - площадь объекта,

S_i - площадь аналога.

Поправка рассчитывалась, как соотношение коэффициента корректировки объекта оценки к соответствующему коэффициенту объекта-аналога.

Для объектов-аналогов корректировка на площадь составит:

Таблица 31

Наименование объектов	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м				
Корректировка на площадь, %.				

Корректировка разрешенную площадь строительства зданий

Для данного вида разрешенного использования анализ рынка показывает, что фактор «разрешенная площадь строительства зданий» не является ценообразующим, поэтому корректировка на него не требуется.

Корректировка на форму участка

При прочих равных условиях квадратные земельные участки должны стоить дороже, чем участки неправильной или вытянутой формы, т.к. на них расположение строений может быть оптимальнее по сравнению с другими участками. В то же время вытянутый вдоль дороги участок под строительство торгового объекта может быть предпочтительнее квадратного земельного участка.

Оцениваемый объект и сопоставимые объекты аналоги имеют одинаковую прямоугольную форму. Различий по данному ценообразующему фактору между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами аналогами нет, корректировка не требуется (равна 0).

Корректировка на рельеф

При прочих равных условиях плоские земельные участки должны стоить дороже, чем участки имеющие уклон, т.к. на них строительство строений будет дешевле по сравнению с другими участками. В то же время анализ рынка показал, что незначительный уклон практически не влияет на цены на земельные участки.

Оцениваемый объект и сопоставимые объекты аналоги имеют приблизительно одинаковый рельеф (плоские). Различий по данному ценообразующему фактору между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами аналогами нет, корректировка не требуется (равна 0).

Корректировка на наличие железнодорожной ветки

В данном случае корректировку можно провести на основании рекомендаций Справочника оценщика недвижимости-2016. В соответствии со справочником отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки составляет хх.

Подраздел 5. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом методом сравнения продаж.

Последовательно применяя описанные выше корректировки к удельным ценам предложений сопоставимых объектов аналогов (единицы сравнения), в итоге получаем скорректированные единицы сравнения по каждому аналогу после внесения всех описанных выше корректировок.

Таблица 32

Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж сравнительного подхода

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Дата актуальности цены				
Адрес (местоположение)				
Площадь земельного участка, кв.м				
Наличие коммуникаций				
Наличие ж/д ветки				
Стоимость, руб.				
Стоимость 1 кв.м., руб.				
Расчеты стоимости оцениваемого помещения				
Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №4
Площадь объекта недвижимости, кв. м				
Стоимость 1 кв.м., руб.				
Скидка с цены предложения				
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.				
Условия финансирования				
Корректировка на условия финансирования				
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.				
Право собственности				
Корректировка на право собственности				
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.				
Условия и время продажи				
Корректировка на условия и время продажи				
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.				
Местоположение				
Местоположение	Самарская область, г. Самара, Кировский район, ул. Олимпийская, б/н	Самарская область, г. Самара, Кировский район, проспект Карла Маркса	Самарская область, г. Самара, Кировский район	Самарская область, г. Самара, Кировский район, проспект Кирова, 10
Корректировка на местоположение, %				

Скорректированная цена 1 кв.м., руб.				
Площадь				
Площадь, кв.м.				
Корректировка на площадь, %				
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.				
Наличие ж/д ветки				
Наличие ж/д ветки	нет	нет	есть	нет
Корректировка на наличие ж/д ветки				
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.				
Суммарная корректировка, %				
Величина, обратная суммарной корректировке, %				
Весовой коэффициент аналога, в долях				
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м., руб.				
Площадь объекта оценки, кв.м.				
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.				

Проведя соответствующую процедуру расчета, Оценщик пришел к выводу, что по состоянию на дату оценки стоимость земельного участка общей площадью xxx кв.м определенная в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж, составляет:

xxx рублей

Раздел 2. Расчет стоимости улучшений (ФСО 1 пп. 11, ФСО 7 пп. 24г, 24е, 24ж, 24з, 24и)

Расчет полной стоимости воспроизводства здания

В основе расчетов полной стоимости затрат на строительство зданий лежит понятие стоимости воспроизводства, под которой понимаются затраты на строительство объекта, являющегося полным (идентичным по полезности и техническим характеристикам) аналогом объекта оценки и воспроизводящего объект по габаритам и основным конструктивным решениям, в ценах на дату оценки без учета износа. Определение полной стоимости воспроизводства улучшений в целях данного отчета произведено методом укрупненной единицы на основании следующих материалов:

- Справочник оценщика «Промышленные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2011 г. для условий строительства в Московской области», М.: ООО «Ко-Инвест», 2011 г.
- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень фирмы КО-Инвест «Индексы изменения цен в строительстве», выпуск 95.

Укрупненные показатели стоимости строительства учитывают все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно-изыскательских работ, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно-премиальной оплате труда, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия и технического надзора, проектно-изыскательские работы, резерв на непредвиденные работы и затраты.

Укрупненные показатели включают в себя стоимость всех общестроительных и специальных строительных работ, в том числе: санитарно-технических устройств (отопление, вентиляция, водопровод, канализация), электрических и слаботочных устройств (электроосвещение, телефон).

Подбор соответствующего показателя стоимости единицы оцениваемого здания производится в зависимости от назначения, объемно-планировочных параметров, материала конструкций фундаментов, стен, перекрытий и др. При расхождении технических характеристик вводятся корректирующие коэффициенты, учитывающие степень несоответствия параметров оцениваемого здания и базовых параметров.

Стоимость затрат на строительство в текущем уровне цен на дату оценки определяется по формуле:

$$ПСВ = C_{2011} \times K \times I_{2011-2014} \times I \times V \times (1+ПП),$$

где: **ПСВ** - полная стоимость воспроизводства оцениваемого объекта в рублях на дату оценки.
C₂₀₁₁ - стоимость единицы измерения оцениваемого объекта в ценах на 01.01.2011 для Московской области, определяемая по Справочнику оценщика Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2011 г. для условий строительства в Московской области» (далее Справочник).

K - корректирующий коэффициент удельного базового показателя стоимости строительства, учитывающий степень несоответствия параметров оцениваемого сооружения и базовых параметров.

I₂₀₁₁₋₂₀₁₆ - индекс перехода от сметных цен на 01.01.2011 г. по Московской области к сметным ценам на 01.01.2016 по Московской области, рассчитанный по данным фирмы КО-ИНВЕСТ, приведенным в разделах межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Ко-Инвест» «Индексы цен в строительстве», выпуск 95.

I - индекс перехода от сметных цен по Московской области к ценам на дату оценки по Самарской области, рассчитанный по данным фирмы КО-ИНВЕСТ, приведенным в разделах межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Ко-Инвест» «Индексы цен в строительстве», выпуск 95, июль 2015 г.

V (S, L и др.) – строительный объем, площадь или соответствующий удельный показатель здания.

III - прибыль предпринимателя / девелопера (принимается в размере 8 % затрат на строительство¹²).

Таблица 33

Классы конструктивных систем зданий¹³

Класс конструктивной системы	Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций
Здания		
КС-1	Кирпич	Железобетон и сталь
КС-2	Кирпич	Древесина
КС-3	Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах
КС-4	Железобетон	Железобетон в каркасных системах
КС-5	Железобетон	Сталь
КС-6	Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Сталь и железобетон
КС-7	Древесина	Древесина и другие материалы

Таблица 34

Корректирующие коэффициенты на разницу в объемах или площадях (о - оцениваемый объект, а - аналог в справочнике)¹⁸

Vo/Va	Корректирующий коэффициент	So/Sa	Корректирующий коэффициент
<0,10		<0,25	
0,10-0,29		0,49-0,25	
0,30-0,49		0,86-0,50	
0,50-0,69		0,85-1,15	
0,70-1,30		1,16-1,50	
1,31-2,00		>1,5	
>2,00		-	-

Расчет полной стоимости воспроизводства (стоимости затрат на замещение) улучшений объекта оценки приведен в таблице 36.

Износ улучшений

В теории оценки выделяют три вида износа:

физический - отражающий постепенную утрату изначально заложенных при строительстве качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека;

функциональный - отражающий потерю технологического соответствия параметров и стоимости объекта современным требованиям;

внешний (экономический) - вызванный обесценением объекта из-за негативного влияния внешней, в т.ч. экономической, среды.

Накопленный износ оценщики определяют как уменьшение полной стоимости воспроизводства или стоимости замещения улучшений, которое происходит в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или, как правило, комбинации этих источников.

В общем случае совокупный накопленный износ определяется по формуле:

$$I_{\text{сов}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{функц}}) \times (1 - I_{\text{внеш}})$$

Строительно-техническая экспертиза объектов недвижимости определение технического состояния основных конструктивных элементов строений не проводились. Величина физического износа строений определена методом оценки износа конструктивных элементов на основе методики определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404 и ведомственных строительных норм ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых

¹² СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2016. ТОМ 1. ЧАСТЬ 2. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. Издание четвертое. Актуализированное и расширенное Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2016

¹³ Источник: справочник оценщика КО-ИНВЕСТ «Складские здания и сооружения. 2009»

зданий», утвержденных приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 года N 446.

Таблица 35

Расчет физического износа здания

Наименование конструктивных элементов здания	Техническое состояние	Удельный вес конструктивных элементов, %	Износ по элементам, % по состоянию на дату оценки	Удельный износ, % по состоянию на дату оценки.
Фундаменты	хорошее	8,99%	40,00%	3,60%
Каркас	хорошее	11,00%	40,00%	4,40%
Стены	хорошее	9,00%	40,00%	3,60%
Перегородки	хорошее	0,00%	40,00%	0,00%
Перекрытия и покрытия	хорошее	19,97%	40,00%	7,99%
Кровля	хорошее	10,02%	40,00%	4,01%
Проемы	хорошее	10,02%	40,00%	4,01%
Полы	хорошее	5,01%	40,00%	2,00%
Отделка	хорошее	5,97%	40,00%	2,39%
Прочие	хорошее	1,02%	40,00%	0,41%
Отопление и вентиляция	хорошее	7,61%	40,00%	3,04%
Водоснабжение и канализация	хорошее	5,70%	40,00%	2,28%
Электроосвещение	хорошее	4,75%	40,00%	1,90%
Слаботочные устройства	хорошее	0,94%	40,00%	
Итого:		100,00%		40%

Физический износ здания равен 40%.

Признаки функционального и внешнего (экономического) износа для здания не зафиксированы, здание построено в соответствии со СНиПами, расположение здания не предполагает внешнего износа, поэтому величина функционального и внешнего (экономического) износа для оцениваемого здания равна нулю. Следовательно, величина накопленного износа равна величине физического износа и составляет 40%.

Расчет стоимости воспроизводства (замещения) улучшений

Расчет стоимости воспроизводства (замещения) здания произведен по формуле:

$$СЗ = ПСВ * (1 - И),$$

где: **СЗ** – стоимость воспроизводства (замещения) объекта;

ПСВ – полная стоимость воспроизводства (затрат на замещение) объекта;

И – совокупный накопленный износ объекта.

Описание строительного аналога «ПЗ.04.007 "Здания одноэтажные, строительным объемом xxxкуб. м.».

Этажность	1 эт.
Фундамент	железобетонные
Перекрытия	металлические
Кровля	металлическая

Величина корректирующего коэффициента удельного базового показателя стоимости строительства, учитывающего степень несоответствия параметров оцениваемого здания и базовых параметров определена по разделу 2 Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2001 г. для условий строительства в Московской области» и составляет 1.

Таблица 36

Оценка затрат на строительство нежилого здания

Наименование параметра	Обозначение	Значение
Стоимость единицы измерения оцениваемого объекта в ценах 2011 года, определяемая по Справочнику оценщика "Промышленные", раздел 3.04 "Машиностроение", аналог ПЗ.04.007 "Здания одноэтажные, строительным объемом 35000 куб.м."	C₂₀₁₁	
Корректирующий коэффициент удельного базового показателя стоимости строительства, учитывающий степень несоответствия параметров оцениваемого здания и базовых параметров	К	
Индекс перехода от сметных цен на 01.01.2011 г. к ценам на дату оценки, рассчитанный по данным фирмы КО-ИНВЕСТ	И₂₀₁₁₋₂₀₁₆	
Индекс перехода от сметных цен Московской области к ценам Самарской области, рассчитанный по данным фирмы КО-ИНВЕСТ	И	
Строительный объем здания на дату оценки	V	
Полная стоимость строительства улучшений	ПСС	
Прибыль предпринимателя (девелопера)	ПП	
Величина НДС, %	НДС	
Полная стоимость воспроизводства улучшений	ПСВ	
Накопленный износ улучшений	И	
Стоимость воспроизводства улучшений с учетом износа	СВ	

Стоимость улучшений объекта оценки по затратному подходу, составляет на дату оценки:

xxx рублей

Раздел 3. Расчет стоимости объекта оценки (ФСО 7 п. 24г)

Стоимость объекта оценки по затратному подходу равна сумме стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Стоимость объекта оценки = xxx рублей

16. РАЗДЕЛ 16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3 П. 8И И ФСО 1 П. 24, ФСО 3 ПП. 13, 15 И 16, ФСО 7 Ч. VIII)

В соответствии с ФСО №1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

При оценке объекта недвижимости нами были применены только два возможных подхода к оценке рыночной стоимости. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов.

Ниже следует краткое обсуждение результатов каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта недвижимости.

ОЦЕНКА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Этот подход заключен в расчете стоимости затрат на замещение объекта за вычетом всех форм накопленного износа плюс стоимость прав на свободный земельный участок. 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. Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства. Объектом оценки является нежилое здание на земельном участке с большим износом, поэтому применение затратного подхода оправдано.

ОЦЕНКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Этот подход использует информацию по сравнимым продажам объектов, сравнимых с оцениваемым. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать предпочтения продавцов и покупателей и их реакцию на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток подхода состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленивать и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется исчерпывающая и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

ОЦЕНКА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Этот подход приводит к текущей стоимости сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта путем наложения коэффициентов дисконтирования. Преимущество этого подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток подхода заключен в сложности оценки ставок дисконтирования.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого из подходов к оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя и продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.
3. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания.
4. Способность используемых методов учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Концепция рыночной стоимости как наиболее вероятной цены на равновесном рынке предполагает его достаточную ликвидность, что позволяет покупателю и продавцу действовать без принуждения и выбирать для себя самое эффективное решение. В этом случае возможно определение *post factum* средней цены и представление каких-либо математических ожиданий *a priori* относительно наиболее вероятной цены объекта недвижимости.

Анализируя применимость каждого метода для оценки нашего объекта, мы пришли к следующим выводам:

1) Сравнительный подход в достаточной степени отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. В то же время оценщик использовал цены предложений.

2) Доходный подход в достаточной степени отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. Исходные данные об условиях аренды сопоставимых объектов являются публичными офертами. Ставка дисконтирования (коэффициент капитализации) рассчитаны на основе рыночных данных. В то же время методы доходного подхода (метод остатка и метод предполагаемого использования) являются косвенными методами, т.е. устанавливающие стоимость земельного участка через стоимость единого объекта недвижимости.

3) Оценка по сравнительному и доходному подходам основана на информации рынка недвижимости г. Самара, т.е. данных о предложениях к продаже и аренде аналогичных объектов (к продаже и аренде единых объектов недвижимости, аналогичных по виду разрешенного использования объекту оценки). Степень достоверности, качество используемых в этих подходах исходных данных одинакова.

4) Параметрами, учитывающими конъюнктурные колебания рынка, в методе сравнения продаж являются корректировки к стоимости объекта аналога, а в методе дисконтирования чистого операционного дохода - ставки аренды и дисконтирования.

5) Затратный подход основывался на рыночных ценах на земельные участки с НЭИ оцениваемого земельного участка, стоимость строительства определена по укрупненным показателям (сметному расчету) в рыночных ценах, прибыль предпринимателя определена на основе рыночных данных.

Исходя из вышеизложенного, оценщик считает одинаково надежными результаты, полученные всеми подходами. Следуя данным рекомендациям, оценщик определил следующее распределение весовых коэффициентов, отражающих вклад каждого подхода в определение итоговой стоимости объекта недвижимости:

Таблица 37

Определение весов различных подходов, примененных к оценке объекта оценки

Подход к оценке	Вес	Комментарий
Оценка затратным подходом	0,0	Приведен справочно, не отражает рынка
Оценка сравнительным подходом	0,5	
Оценка доходным подходом	0,5	

Значения стоимости, полученные различными подходами, различаются, потому что для расчетов использовались рыночные данные с разных рынков (рынка продажи и аренды коммерческой недвижимости, первичного рынка недвижимости (рынка строительства)). Различие результатов стоимости между сравнительным и доходным подходами составляет 24%, что является допустимым с точки зрения допустимой погрешности результата оценки и укладывается в диапазон возможной статистической погрешности.

Таблица 38

Согласование результатов расчетов различными подходами стоимости объекта оценки

Наименование	Результат расчета, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость с учетом весового коэффициента, руб.
Оценка по затратному подходу			0
Оценка по сравнительному подходу			
Оценка по доходному подходу			
Рыночная стоимость			
Рыночная стоимость, округленно			

В РЕЗУЛЬТАТЕ ПРОВЕДЕННОГО ИССЛЕДОВАНИЯ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ «ЗДАНИЕ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО КОРПУСА ПЛОЩАДЬЮ XXX КВ. М., РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. САМАРА, XXX НА ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ОТНОСИМОГО К НЕДВИЖИМОМУ ИМУЩЕСТВУ, ПЛОЩАДЬЮ XXX КВ. М.» СОСТАВЛЯЕТ НА ДАТУ ОЦЕНКИ С УЧЕТОМ НДС ОКРУГЛЕННО¹⁴:

XXX (XXX) РУБЛЕЙ

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной величины арендной ставки на дату осуществления фактической сделки.

Согласно п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое **суждение** о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Задание на оценку не требует указывать интервал.

¹⁴ ФСО 3 п.14 «В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления»

**18.РАЗДЕЛ 18. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ
ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И
КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3, п.
10)¹⁵**

¹⁵ ФСО 3 п. 12 «Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе.»

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. АКТ ОСМОТРА ИМУЩЕСТВА