

Конфиденциально

№XXXX-XX-XX/XX-2003

XX.XX.2003 г.

ООО «XXXX»

**Отчет об оценке рыночной стоимости
недвижимого имущества, расположенного по
адресу: XXX обл., XXX район, XXX с/о, село XXX**

Дата оценки: XX.XX.2003 г.

Заказчик: ООО «XXXX»

Оценщик: ООО «ФБК»

Москва 2003 год

Сопроводительное письмо

Генеральному директору
ООО «XXX»
г-ну XXX X.X.

Уважаемый XXX XXX!

На основании договора № XX/XX от XX.XX.03 г. ООО «ФБК» (далее «Оценщик») провело оценку рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «XXX», в соответствии с предоставленным списком (далее «Объекты оценки»).

Работа по оценке была проведена в соответствии с вышеназванным договором, профессиональными стандартами и правилами оценки, а также действующим российским законодательством.

Оценка проведена по состоянию на XX.XX.03 г. Целью оценки является определение рыночной стоимости Объектов оценки для совершения сделки купли-продажи.

Подробное описание Объектов оценки, а также подходов и методов определения рыночной стоимости представлены в настоящем отчете об оценке (далее «Отчет»). Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

По мнению Оценщика, рыночная стоимость Объектов оценки с учетом ограничений и сделанных допущений по состоянию на XX XXX 2003 г. составляет (округленно) без учета НДС:

13 200 000 (Тринадцать миллионов двести тысяч) рублей

Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь для указанных в нем целей. Излагаемые в Отчете условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой его частью.

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов как: наступление событий, указанных в разделе «Условия, допущения и ограничения» настоящего Отчета, мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

XX XXX 2003 года

Оценщик

А. А. Марчук

СОДЕРЖАНИЕ

1 Общие сведения.....	6
1.1 Определение задания на оценку.....	6
1.2 Определение вида оцениваемой стоимости.....	6
1.3 Обоснование используемых стандартов оценки.....	7
1.4 Сертификация Отчета.....	8
1.5 Условия, допущения и ограничения.....	8
1.6 Процесс оценки.....	9
1.7 Сведения о специалистах, принимавших участие в оценке.....	10
2 Местоположение Объектов оценки.....	11
3 Описание Объектов оценки.....	12
4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	14
4.1 Методика анализа.....	14
4.2 Анализ лучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного.....	14
4.3 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемых зданий.....	14
4.3.1 Здание хранилища.....	14
4.3.2 Здание убойного цеха.....	15
5 Методика оценки.....	17
5.1 Методика оценки объекта недвижимости.....	17
5.2 Методика оценки земли.....	19
6 Расчет стоимости недвижимости.....	24
6.1 Выбор методов оценки.....	24
6.1.1 Сравнительный подход.....	24
6.1.2 Доходный подход.....	24
6.1.3 Затратный подход.....	25
6.2 Метод остаточной стоимости замещения.....	27
6.2.1 Оценка стоимости земельного участка.....	27
6.2.2 Оценка стоимости земельного участка на праве собственности.....	27
6.2.3 Расчет стоимости нового строительства улучшений.....	38
6.2.4 Расчет общего накопленного износа.....	44
6.2.5 Расчет остаточной стоимости воспроизводства улучшений.....	47
6.2.6 Расчет рыночной стоимости Объектов оценки в рамках затратного подхода.....	48
6.3 Метод сравнительного анализа продаж.....	48
6.3.1 Исходная информация.....	48
6.3.2 Определение поправок.....	52
6.3.3 Расчет рыночной стоимости объектов оценки методом сравнительного анализа продаж.....	56
6.4 Метод прямой капитализации.....	59

6.4.1	<i>Расчет чистого операционного дохода</i>	59
6.4.2	<i>Расчет коэффициента капитализации</i>	67
6.4.3	<i>Определение рыночной стоимости методом прямой капитализации</i>	69
6.5	Согласование результатов и итоговое заключение о рыночной стоимости Объектов недвижимости	70
7	Перечень использованных материалов	72
8	Приложение 1.	74
8.1	Вспомогательные материалы для расчета стоимости объектов недвижимости	74
8.2	Визуальные материалы об объектах оценки.....	77
9	Приложение 2. Копии документов Оценщика	79
9.1	Лицензия Оценщика	79
9.2	Страхование Оценщика.....	79
9.3	Копии свидетельств и сертификатов специалистов, принимавших участие в работе	79
10	Приложение 3. Копии документов, предоставленных Заказчиком	80
10.1	Перечень документов, предоставленных Заказчиком.....	80
10.2	Копии документов, предоставленных Заказчиком.....	81

1 Общие сведения

1.1 Определение задания на оценку

Табл. 1 Задание на оценку

1. Заказчик:	ООО «XXX» XXXXXX, г. XXX, ул. XXX, д. X ИНН XXX, Р/с № XXX в ЗАО «Банк XXX» к/с XXX, БИК XXX, ОКОНХ XXX, ОКПО XXX
2. Оценщик:	ООО «ФБК» 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, 44/1, стр. 2 АБ, ИНН 7701017140, р/с 40702810800000000339 в КБ «СДМ-БАНК», к/с 30101810600000000685, БИК 044583685. Тел./факс 737-56-56,737-53-53 Лицензия на право осуществления деятельности в области оценки: №000095 сроком действия с 14.08.01 г. по 13.08.04 г. Страховой полис: № Г10-138002/11-01-23/1 от 9 января 2002 г., выданный Российским страховым народным обществом «РОСНО»
3. Объекты оценки:	Объекты недвижимости, согласно перечню, приведенному в Техническом задании к договору № XX/03 XX.XX.2003 г, в составе: здание хранилища; здание убойного цеха.
4. Местоположение Объектов оценки	XXX область, XXX район, XXX с/о, село XXX
5. Собственник Объектов оценки	ООО «XXX»
6. Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объектов оценки для совершения сделки купли-продажи
7. Дата оценки:	XX XXX 2003 г.
8. Период проведения работ	С XX.XX.2003 г. по XX.XX.2003 г.
9. Форма отчета	Полная письменная
10. Номер отчета	№XXXX-XX-XX/XX-2003
11. Дата составления отчета	XX.XX.2003 г
12. Основание для проведения оценки	договор № XX/XX от XX.XX.03 г.

1.2 Определение вида оцениваемой стоимости

В соответствии с заданием на оценку, сформулированном в договоре № XX/03 от XX.XX.03 г., Оценщик определяет рыночную стоимость имущества для совершения сделки купли-продажи.

Рыночная стоимость в контексте Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. определяется следующим образом:

«Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на

величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

1.3 Обоснование используемых стандартов оценки

В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объектов оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденных Постановлением Правительства РФ № 519 от 06 июля 2001 г., Международных Стандартов Оценки МСО 1-4, СТО РОО 20-02-96 «Рыночная стоимость как база оценки» и СТО РОО 20-03-96 «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости».

Применение «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденных Постановлением Правительства РФ № 519 от 06 июля 2001 г. обусловлено тем, что Объекты оценки находятся на территории Российской Федерации, а также тем, что Оценщик осуществляет свою деятельность на территории РФ. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

В Отчете также использовалась терминология, указанная и в других стандартах.

Применение Стандартов Российского Общества Оценщиков (РОО) обусловлено тем, что Оценщик является аккредитованной организацией при РОО и обязан соблюдать стандарты этой организации. Стандарты оценки РОО наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ по оценке различных видов имущества.

Применение МСО 1-4 связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке.

Работы выполнялись с частичным применением и других действующих нормативных документов, перечень которых приведен в настоящем Отчете в разделе 7.

1.4 Сертификация Отчета

Настоящим удостоверяется, что в соответствии с имеющимися у Оценщика данными и исходя из его знаний и убеждений:

1. Все факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничительных условий. Оценщик гарантирует персональность, непредвзятость и профессионализм анализа, мнений и выводов, содержащихся в Отчете об оценке.
3. Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в оцениваемой собственности, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Оценщиком была произведена личная инспекция собственности, описанной в настоящем Отчете.
6. Анализ, мнения и выводы Оценщика были получены, а Отчет составлен в соответствии со «Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности», стандартами Российского Общества Оценщиков, Международными стандартами оценки и действующим российским законодательством.

1.5 Условия, допущения и ограничения

Настоящая работа выполнена при следующих допущениях, ограничениях и условиях, которые являются неотъемлемой частью представленного Отчета:

1. Исходя из целей оценки и назначения Отчета об оценке, в данной работе оценивается рыночная стоимость Объектов оценки. Отчет об оценке достоверен в полном объеме лишь для указанных в нем целей.
2. Информация, предоставленная сторонними организациями и специалистами, представляется Оценщику надежной. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения ее полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
3. При проведении оценочных работ и составлении Отчета Оценщик исходил из того, что вся информация об Объектах оценки, представленная Заказчиком, является достоверной и не требует

дальнейшей проверки. Тем не менее, Оценщик не несет ответственность за достоверность такой информации.

4. В процессе подготовки настоящего Отчета Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих документов на Объекты оценки. Оценщик отмечает, что Заказчик не предоставил правоподтверждающий документ на земельный участок. Оценщик исходит из предположения, что земельный участок принадлежит ООО «XXX» на праве собственности.
5. Оценщик исходит из предположения, что объекты, предъявленные к оценке, не обременены залогом и другими обязательствами (данные Заказчика).
6. Оценщик не несет ответственности за оценку тех частей объектов, которые невозможно изучить визуальным осмотром или путем изучения предоставленных Оценщику планов, спецификаций исполнения и прочей технической или финансовой документации.
7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут разглашать содержание настоящего Отчета без предварительного письменного согласования, если это не связано для Заказчика с целями проведенной оценки.
9. Оценочная стоимость признается действительной на дату оценки: XX.XX.03 г. В соответствии со «Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности» итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
10. В расчетах, там, где это необходимо, использовался курс доллара США, равный курсу ЦБ РФ на дату оценки (XX.XX.03) - 31,83 руб. за 1 долл. США.

1.6 Процесс оценки

В процессе работы по оценке рыночной стоимости Оценщиком была собрана необходимая информация и проведен анализ, имеющихся данных.

Процедура оценки включала в себя следующие этапы:

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке.
2. Осмотр Объектов оценки, установление количественных и качественных характеристик Объектов, изучение их фактического технического состояния.

3. Интервью с руководителями, техническими работниками и другими представителями ООО «XXX».
4. Анализ рынка, к которому относятся объекты оценки.
5. Выбор методов оценки в рамках трех классических подходов к оценке: затратного, доходного, сравнительного, и осуществление необходимых расчетов.
6. Обобщение результатов, полученных различными подходами к оценке, и вывод итоговой величины стоимости Объектов оценки.
7. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

1.7 Сведения о специалистах, принимавших участие в оценке

В данной работе принимали участие следующие специалисты:

Марчук Андрей Александрович, действительный член Российского общества оценщиков, имеет профессиональное образование в области оценки (Диплом о профессиональной переподготовке серия ПП № 322359 от 16 февраля 2001 года по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», Диплом о профессиональной переподготовке серия ПП № 064605 от 16 февраля 2001 года по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»).

Образовательные и профессиональные документы специалистов приведены в Приложении к настоящему Отчету.

2 Местоположение Объектов оценки

Объектами оценки являются следующие объекты недвижимости:

- здание хранилища;
- здание убойного цеха.

Объекты расположены на территории одной промышленной площадки в XXX области, приблизительно в 35 км к юго-востоку от г. XXX по адресу: XXX район, XXX с/о, село XXX. Транспортное сообщение осуществляется по XXX шоссе. Территориальный пояс – I, климатический район – II.

Оцениваемые объекты недвижимости размещаются на территории Агропромышленной компании «XXX». Рядом расположены промышленная территория АК «XXX» и сельскохозяйственные угодья.

Поставка сырья, материалов, оборудования на территорию промышленной площадки и вывоз готовой продукции осуществляется с использованием большегрузного автотранспорта, для которого обеспечен проезд на территорию с бетонным и грунтовым покрытием. Расстояние от объекта оценки до выезда на XXX шоссе составляет 10 км.

3 Описание Объектов оценки

Объекты оценки представляют собой производственный комплекс, в состав которого входят здания, расположенные на земельном участке площадью 10 368 кв. м., принадлежащем на праве собственности АК «XXX» (Свидетельство XX №XXXXXX от 01.01.00 г.). Целевое назначение земельного участка – промышленная застройка.

Состав оцениваемых объектов недвижимости представлен в Табл. 2.

Табл. 2. Состав оцениваемых Объектов недвижимости.

№, п/п	Наименование	Балансовая стоимость на 01.12.02, руб.
1	Здание 1-этажное: хранилище	316 000
2	Здание 1-этажное: убойный цех	126 000
ИТОГО:		442 000

Данные объекты расположены на охраняемой, огороженной территории. Въезд на территорию осуществляется через распашные ворота. На территории площадки сооружены внутриплощадочные бетонные проезды и дорожки. На участке имеются водопроводные, канализационные сети, внешнее освещение и энергообеспечение, теплосети от котельной соседнего предприятия.

По информации, полученной от Заказчика, оцениваемый комплекс был приобретен в 2002 году с целью реконструкции и организации кондитерского производства. Ранее на территории располагалось овощехранилище и убойный цех АК «XXX». Хранилище в течении 2002 г. не эксплуатировалось. Убойный цех в настоящее время используется по своему проектному назначению.

В Табл. 3, Табл. 4 приведено описание объектов оценки. Фотографии объектов оценки приведены в Приложении 1 (раздел 8.2) к настоящему Отчету.

Табл. 3 Основные данные о здании 1-этажное, хранилище – литера А

Общие сведения	
Правоустанавливающий документ:	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50 АД, № 209875
Тип здания:	Отдельно-стоящее
Общая площадь объекта, кв. м	2 351
Площадь застройки, кв. м	2 612
Строительный объем здания, куб. м	17 332
Этажность объекта оценки:	1
Год постройки:	1990 г.
Период реконструкции или последнего капитального ремонта:	капитальный ремонт здания не проводился
Конструктивное исполнение	
фундамент:	- бетонный, монолитный;
каркас	- металлический;

стены:	- многослойные стеновые панели из металлических листов;
перегородки:	- металлические;
перекрытия:	- металлические конструкции;
крыша:	- из профилированных металлических листов;
полы:	- тротуарная плитка по бетонной стяжке, керамическая плитка (в санузлах);
окна:	- деревянные;
ворота:	-металлические, распашные;
санитарно-технические и электротехнические устройства:	- отопление, водопровод, горячее водоснабжение, канализация, электроосвещение, электроснабжение, вентиляция;
прочие работы	- отмостка.

Табл. 4 Основные сведения о здании – убойном цехе (1 этажное) – литеры Б-Б1-Б3-б

Общие сведения	
Правоустанавливающий документ:	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50 АГ, № 367733
Тип здания:	Отдельно-стоящее
Общая площадь объекта, кв. м	534,80
Площадь застройки, кв. м	695
Строительный объем здания, куб. м	4 171
Этажность объекта оценки:	1
Год постройки:	1990 г
Период реконструкции или последнего капитального ремонта:	капитальный ремонт здания не проводился
Конструктивное исполнение	
фундамент:	- бетонный;
стены:	- кирпичные; сборные железобетонные;
перекрытия:	- сборные железобетонные;
крыша	- мягкая, рулонная;
полы:	- бетонная стяжка; дощатые;
окна:	- деревянные;
двери (ворота):	- деревянные, филенчатые;
внутренняя отделка:	- штукатурка, окраска;
санитарно-технические и электротехнические устройства:	- отопление, водопровод, горячее водоснабжение, канализация, электроснабжение
прочие работы	- отмостка.

4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

4.1 Методика анализа

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет определить преимущественное доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, а, именно, то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Он выполняется путём проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

1. Физическая осуществимость: физически реальные в данной местности способы использования.
2. Законодательная разрешённость: способы использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и т.д.
3. Финансовая целесообразность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешённое законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.
4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово целесообразных видов использования будет приносить максимальный доход.

4.2 Анализ лучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

Оценщик считает возможными следующие варианты физического использования земельного участка:

- промышленная застройка;
- индивидуальная жилая застройка.

Учитывая целевое назначение – промышленная застройка – Оценщик считает, что лучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка является использование под строительство производственных объектов.

4.3 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемых зданий

4.3.1 Здание хранилища

Оценщик считает возможными следующие варианты физического использования здания хранилища:

- овощехранилище;
- складское здание;
- производственное здание.

Под законодательной разрешенностью понимается соответствие предполагаемого использования объекта оценки его разрешенному использованию. Изменение разрешенного назначения объекта может повлечь запрет на осуществление деятельности или ее перепрофилирование. Оценщик считает, что для использования хранилища в качестве овощехранилища, складского или производственного здания ограничений нет.

По мнению Оценщика, указанные все три варианта использования объектов оценки являются финансово целесообразными.

Следует отметить, что здание оборудовано всеми необходимыми инженерными системами (водопровод, канализация, электроснабжение). Конструкция пола позволяет установить технологическое оборудование, использовать погрузчики (кары) для внутренних погрузочно-разгрузочных работ.

Оценщик считает, что использование оцениваемого комплекса в качестве овощехранилища является менее эффективным по сравнению с производственным или складским зданием, поскольку сельскохозяйственные объекты менее востребованы на рынке, а при сравнимых арендных ставках, срок поиска арендатора для овощехранилища больше.

Сравнивая складское и производственное использование, следует отметить следующее:

Оцениваемое здание имеет избыточную обеспеченность инженерными системами для складского использования. Потенциальному арендатору складского здания не требуется энергоснабжение, водоснабжение, канализация промышленных стоков с теми характеристиками, которыми обладает оцениваемый объект..

В соответствии с конъюнктурой рынка коммерческой недвижимости арендные ставки по производственным площадям превышают арендные ставки по складским объектам. Поэтому, наличие в оцениваемом здании вышеперечисленных инженерных систем позволит получать дополнительный доход за счет повышенных арендных ставок.

Кроме того, необходимо отметить достаточную удаленность оцениваемого здания от XXX шоссе, что затруднит использование площадей под склад, однако, не оказывает принципиального влияния при использовании под производственные цели.

Исходя из вышесказанного, учитывая местоположение, наличие инфраструктуры, особенности оцениваемых объектов, Оценщик считает, что лучшим и наиболее эффективным использованием здания хранилища является использование в качестве производственного здания.

4.3.2 Здание убойного цеха

Оценщик считает возможными следующие варианты физического использования здания убойного цеха:

- здание для мясного производства (или вспомогательное здание мясного производства);

- складское здание;
- вспомогательное производственное здание.

Под законодательной разрешенностью понимается соответствие предполагаемого использования объекта оценки его разрешенному использованию. Изменение разрешенного назначения объекта может повлечь запрет на осуществление деятельности или ее перепрофилирование. Оценщик считает, что для использования здания убойного цеха в качестве здания мясного производства, складского или производственного здания ограничений нет. При этом для перепрофилирования здания в складское или производственное в ряде случаев может потребоваться согласование проекта в органах санитарно-эпидемиологических служб.

По мнению Оценщика, указанные все три варианта использования объектов оценки являются финансово целесообразными.

В соответствии с выводами, изложенными в разделе 4.3.1, Оценщик считает что, наиболее эффективным использованием является использование в качестве вспомогательного производственного здания или в качестве здания для мясного производства.

5 Методика оценки

5.1 Методика оценки объекта недвижимости

Основные принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости недвижимости, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества. Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса и наилучшего и наиболее эффективного использования.

Классическими подходами к оценке стоимости недвижимости являются:

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

Затратный подход

Затратный подход основывается на том факте, что покупатель не заплатит за объект недвижимости большую сумму, чем та, в которую ему обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству объекта на дату оценки без существенных дополнительных издержек. Принимается во внимание достоверность данных о затратах на строительство зданий, приобретение и монтаж технологического оборудования с учетом накопленного износа. Этим подходом оценивается стоимость воспроизводства и стоимость замещения (в терминах «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности»).

К полученной величине прибавляется рыночная стоимость земельного участка как условно незастроенного. Результатом является оцененная стоимость объекта.

Под **стоимостью воспроизводства** объекта оценки понимается сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учётом износа объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Накопленный износ отражает потерю стоимости, вызванную снижением потребительной стоимости объекта в процессе эксплуатации вследствие естественного старения и природных воздействий, а также изменения методов строительства и технологий производства. Износ подразделяется на функциональный (моральный), физический и экономический (внешний).

Функциональный (моральный) износ тесно связан с отклонениями характеристик данного объекта от некоего объекта-эталона, несоответствием современным стандартам с точки зрения его полезности. Он рассматривается как

утрата некоторых первоначальных достоинств, влияющих на потребительную стоимость объекта.

Износ физический отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния. Методы определения физического износа условно могут быть разделены на три группы:

- по техническому состоянию:

В соответствии с общепринятой методикой износ объекта в целом определяется как сумма физических износов отдельных его конструктивных элементов, взвешенных по их доле в восстановительной стоимости. При этом признаки физического износа обычно устанавливаются при проведении технической экспертизы. При этом, как правило, учитывается неравномерность нарастания износа во времени. В качестве процедур, выполняемых техническим экспертом, можно отметить визуальный осмотр объекта и техническое диагностирование.

- по индивидуальным срокам службы:

В основе лежит принцип нормативных сроков службы конструктивных элементов или объекта в целом. В данном случае подразумевается нормальный износ, возникший за период эксплуатации, а также износ вследствие воздействия различных факторов при нарушении норм эксплуатации. Индивидуальные сроки службы устанавливаются, как правило, изготовителем или, реже, эксплуатирующей организацией. Часть объектов ОФ, например, промышленных объектов с повышенной опасностью эксплуатации, освидетельствуется Гостехнадзором РФ.

- по нормативным срокам службы:

Принцип нормального физического срока службы единичного объекта основных фондов с учетом климатических условий и режима сменности лежит в основе «Единых норм амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР». Данные о сроках полезного использования для различных групп основных средств приведены также в Постановлении Правительства РФ от 1 января 2002 года № 1 «О классификации основных средств». Помимо этого информация о сроках полезного использования, как правило, содержится в технических паспортах на объекты.

Экономический износ характеризуется негативным влиянием на объект внешней среды: политических, экономических и других аналогичных факторов. Причинами могут быть отраслевой спад производства или спад в регионе экономической активности, негативные действия местной администрации, неблагоприятное территориальное расположение и т. д.

Сравнительный подход

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

принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу. Затем делаются поправки на различия, так называемые корректировки, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену оцениваемого объекта на рынке, как если бы он предлагался в продажу на открытом и конкурентном рынке.

В условиях «пассивного» рынка продаж и при отсутствии достоверной информации о реально состоявшихся на рынке продажах объектов выводы могут быть также сделаны исходя из информации о ценах предложения, которые демонстрируют факт существования подобных объектов на рынке и уровень цен на эти объекты.

Доходный подход

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

Настоящий подход подразумевает, что стоимость объекта оценки на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет от использования или размещения на его территории доходного бизнеса.

Характер использования оцениваемого объекта выбирается исходя из анализа наилучшего и наиболее эффективного использования.

Основное преимущество доходного подхода по сравнению с подходом сравнительного анализа продаж и затратным заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора или собственника о недвижимости как источнике дохода. Основным недостатком доходного подхода является то, что он основан на прогнозных данных.

5.2 Методика оценки земли

В составе затратного подхода необходимо определять стоимость прав на земельный участок.

При оценке рыночной стоимости земли применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов недвижимости: затратный, рыночный и доходный. В Методических рекомендациях по оценке рыночной стоимости земельного участка, разработанных Министерством имущественных отношений Российской Федерации, описано 6 методов оценки **права собственности** на земельный участок.

Самым надежным из этих методов в мировой практике принято считать **метод сравнения продаж**. Приемлемая точность его результатов обеспечивается при

наличии достаточно большого массива достоверной и доступной информации о состоявшихся сделках купли – продажи участков земли в данном районе (а при их отсутствии о ценах предложения или спроса). Метод используется для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков.

Алгоритм расчета:

- Отбор участков, сравниваемых с оцениваемым участком земли.
- Определение отличий оцениваемого земельного участка от аналогов.
- Корректировка цен аналогов.
- Определение итоговой величины стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Метод выделения.

Метод выделения применяется для застроенных земельных участков. Условиями применения настоящего метода являются:

- Наличие информации о ценах единых объектов недвижимости аналогичных единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемых земельный участок.
- Соответствие улучшений оцениваемого земельного участка его наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Алгоритм расчета:

- Отбор единых объектов недвижимости аналогичных единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.
- Определение отличий аналогов от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок.
- Определение поправок на выявленные отличия.
- Корректировка цен аналогов путем внесения поправок.
- Итоговое заключение о рыночной стоимости единого объекта недвижимости.
- Расчет стоимости воспроизводства или стоимости замещения улучшений оцениваемого земельного участка.
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства (замещения) улучшений оцениваемого земельного участка.

Метод распределения.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения настоящего метода является наличие информации о ценах единых объектов недвижимости, наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Алгоритм расчета:

- Оценка рыночной стоимости единых объектов недвижимости в соответствии с методом выделения.
- Определение значения доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем умножения доли земельного участка на рыночную стоимость единого объекта недвижимости.

Метод остатка.

Метод остатка предназначен для использования застроенных земельных участков. Условиями применения метода является возможность доходного использования земельного участка и соответствие улучшений земельного участка его наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Алгоритм расчета:

- Расчет стоимости воспроизводства (замещения) улучшений земельного участка.
- Расчет чистого операционного дохода, создаваемого за период единым объектом недвижимости.
- Определение величины коэффициента капитализации для улучшений.
- Расчет части операционного дохода, относимого к улучшениям, путем умножения стоимости воспроизводства (замещения) на коэффициент капитализации для улучшений.
- Расчет величины земельной ренты путем вычитания из чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости части чистого операционного дохода, относимого к улучшениям.
- Определение величины коэффициента капитализации для земельного участка.
- Расчет стоимости земельного участка путем деления ренты от земельного участка на коэффициент капитализации для земли.

Метод капитализация земельной ренты – способ прямого использования доходного подхода для оценки стоимости земли. Внешне он прост и выражается следующей зависимостью:

$$\text{Стоимость земельного участка} = \frac{\text{Доход от владения землей}}{\text{Коэффициент капитализации}}$$

Метод предполагаемого использования.

Метод предполагаемого использования применим для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков. Условие применения – возможность доходного использования земельного участка.

Алгоритм расчета:

- Определение величины и временной структуры издержек, необходимых для использования земельного участка его наилучшим и наиболее эффективным образом.
- Определение величины и временной структуры будущих доходов, которые могут быть получены после освоения земельного участка при его наилучшем и наиболее эффективном использовании.
- Определение уровня риска и соответствующего ему значения ставки дисконтирования.
- Расчет стоимости земельного участка по формуле:

$$NPV = \sum_{j=0}^n \frac{CF_j}{(1+i)^j}$$

где:

CF_j – денежный поток j -го периода;

i – ставка дисконтирования;

n – прогнозный период (количество периодов);

j – номер периода расчета.

Вышеуказанные методы оценки используются, в основном, для определения рыночной стоимости права собственности на земельный участок при наличии развитого рынка продажи земельных участков или рынка аренды земельных участков. В российской практике оценки прав аренды на земельный участок используются так же следующие методы:

Метод определения стартовой цены аукциона.

В ряде регионов земельные участки предоставляются в аренду путем проведения конкурсов или аукционов. Стартовая цена права на заключение договора аренды земельного участка на аукционе, проводимом соответствующим органом, определяется в соответствии с нормативными актами данного региона. Часто именно стартовая цена таких аукционов, рассчитанная в соответствии с нормативными документами, рассматривается в качестве стоимости права аренды земельного участка.

Метод инвестиционных контрактов.

Одной из разновидностей доходного подхода к оценке стоимости права долгосрочной аренды земельного участка является метод инвестиционных контрактов.

Данный метод применим в отдельных крупных городах и регионах, в которых практикуется предоставление земельных участков под строительство жилой и нежилой недвижимости на условиях инвестиционного договора.

В соответствии с этим методом оценка прав на земельный участок производится в следующей последовательности:

- определяется полезная площадь жилых или нежилых зданий, которые возможно построить или уже запроектированы для постройки на данном участке. При отсутствии градостроительной документации могут использоваться усреднённые характеристики окружающей застройки;
- на основе типичных условий инвестиционных контрактов рассчитывается общая величина полезной площади различного функционального назначения, которая должна перейти органам власти (городу, муниципальному образованию и т.д.);
- определяется стоимость 1 кв. м площадей различного функционального назначения в здании на оцениваемом земельном участке;
- определяется ориентировочный срок реализации проекта и возможный период продажи построенного объекта;
- определяется величина коэффициента капитализации для аналогичных объектов;
- производится определение текущей стоимости будущего платежа;
- при наличии документально подтверждённых обременений по данному земельному участку их стоимость вычитается из результата расчётов.

В следующем разделе приведено обоснование выбора методов оценки и рассмотрены результаты применения этих методов при оценке рыночной стоимости Объектов недвижимости.

6 Расчет стоимости недвижимости

6.1 Выбор методов оценки

В большинстве случаев оценка проводится с использованием всех трех подходов. Это позволяет определить стоимость объекта оценки тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения в конкретном использовании. Однако в ряде случаев некоторые подходы по тем или иным причинам не могут быть применены.

При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

Нами проведен анализ возможности применения указанных подходов.

6.1.1 Сравнительный подход.

Для поиска информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

- Иллюстрированный каталог «Недвижимость для бизнеса», октябрь 2002 №10 - март 2003 №15;
- Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «Rway», №90 сентябрь 2002, №91 октябрь 2002, №92 декабрь 2002, №93 январь 2003 г.;
- Интернет-каталог «Недвижимость в России» (<http://www.realty.ru>);
- База данных Московской Центральной Биржи Недвижимости агентства недвижимости «Инком-недвижимость» (<http://www.mcbn.ru>);
- Еженедельный журнал «Недвижимость & цены», №1 (1) 3-9 февраля 2003 г.

Анализ вышеуказанных источников показал, что на рынке представлено достаточное количество объектов складского и производственного назначения. Поэтому Оценщик считает возможным применение методов сравнительного подхода.

В составе сравнительного подхода выделяют метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора. Второй метод имеет серьезные ограничения по применимости, поэтому для расчетов стоимости оцениваемого объекта Оценщик применял метод сравнения продаж.

6.1.2 Доходный подход.

Применение доходного подхода обусловлено тем, что рассматриваемая собственность, по мнению Оценщика, может существовать как самостоятельная экономическая единица, приносящая доход. Имеется информация об уровне доходности аналогичных объектов. Настоящий подход основан на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании будущих доходов или выгод. Иными

словами, стоимость объекта может быть определена как текущая стоимость будущих доходов, вытекающих из факта владения данным объектом.

Данный подход применим только для оценки приносящей доход недвижимости.

Стоимость недвижимости можно определить либо методом прямой капитализации дохода, либо посредством анализа дисконтированных потоков денежных средств (ПДС). Метод прямой капитализации дохода наиболее подходит к ситуациям, когда ожидается получение одинаковой величины прибыли в течение длительного периода, либо когда ожидаются стабильные темпы роста прибыли. Метод дисконтирования ПДС более применим к ситуациям, когда прогнозируются нестабильные потоки доходов.

В настоящем Отчете Оценщик использовал метод прямой капитализации.

6.1.3 Затратный подход.

Применение затратного подхода обусловлено тем, что, имеется информация о конструктивном исполнении всех, предъявленных к оценке, зданий, сооружений и передаточных устройств; стоимости строительства аналогичных объектов в базисных ценах 1969 г., изменении стоимости строительства с базисного периода по дату оценки. Кроме того, объекты доступны для осмотра, что позволяет определить величину их физического старения. Таким образом, имеются все предпосылки для применения затратного подхода к оценке объектов недвижимости. В рамках затратного подхода был использован метод остаточной стоимости замещения.

Обоснование выбора методов оценки земельных участков

В составе затратного подхода необходимо определить стоимость прав на земельный участок.

Оцениваемый земельный участок принадлежит ЗАО «XXXX» на праве собственности.

В настоящее время институт земельных отношений в Российской Федерации находится в стадии формирования. Основным собственником земли является Российская Федерация, Субъекты Федерации и другие государственные органы.

Несмотря на вышесказанное, анализ источников информации, приведенных в разделе 6.1.1 показал, что на рынке представлено достаточное количество земельных участков под промышленную застройку в Московской области на праве собственности.

Поэтому Оценщик для оценки земельного участка использовал метод сравнения продаж (в рамках сравнительного подхода).

Аренда земельных участков в XXX области не распространена, за исключением аренды земельных участков у государственных органов. Учитывая, что государственная аренда носит нормативный характер, величина государственной арендной платы устанавливается законодательно и, зачастую, не отражает рыночного мнения о полезности земельных участков. Поэтому Оценщик был

вынужден отказаться от применения методов доходного подхода при оценке земельного участка.

Земля является природным ресурсом, который невозможно воспроизвести (в отличие от других объектов недвижимости). Поэтому для оценки земельных участков затратный подход не применяется.

Исходя из вышесказанного, Оценщиком для оценки земельного участка был использован метод сравнительного анализа продаж.

Результаты расчетов указанными методами приведены ниже.

6.2 Метод остаточной стоимости замещения

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости в соответствии с методом остаточной стоимости замещения был осуществлен в пять этапов:

- 1) расчет рыночной стоимости земельного участка в предположении, что он не застроен;
- 2) расчет стоимости нового строительства улучшений (зданий и сооружений), находящихся на участке;
- 3) расчет величины общего накопленного износа;
- 4) расчет остаточной стоимости воспроизводства (замещения) улучшений путем вычитания полученной величины общего накопленного износа из стоимости нового строительства;
- 5) расчет рыночной стоимости оцениваемых Объектов (к полученной величине стоимости воспроизводства (замещения) необходимо добавить стоимость земельного участка).

Подробное описание осуществленных расчетов в рамках каждого из пяти этапов приведено ниже.

6.2.1 Оценка стоимости земельного участка.

6.2.2 Оценка стоимости земельного участка на праве собственности.

Общие положения

Исходя из имеющейся информации, для оценки земельного участка, расположенного по адресу: XXX обл., XXX район, XXX с/о, село XXX, Оценщик имеет возможность применить метод сравнительного анализа продаж.

При применении метода прямого сравнительного анализа продаж стоимость земельного участка определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных земельных участков. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждый аналог сравнивается с оцениваемым земельным участком. В цену аналога вносятся поправки, отражающие существенные различия между ним и оцениваемым объектом.

Для осуществления расчетов методом сравнительного анализа продаж Оценщиком предпринимались следующие шаги:

- изучение рынка для отбора информации о земельных участках, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному участку о цене продажи (или запрашиваемой цене), форме оплаты, физических характеристиках, местоположении т.д.;

- анализ и сравнение каждого участка с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и т. д.;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому участку в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым участком;
- согласование скорректированных цен сопоставимых участков и вывод показателя стоимости оцениваемого участка.

Информация о ценах сделок купли-продажи является коммерческой тайной, и обычно не разглашаются. Оценщик не смог получить информацию относительно цен сделок купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому. Для расчетов использовались цены предложения. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке земельного участка, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно представленных на рынке объектов.

Выбор аналогов для расчетов

В результате анализа рынка земли ХХХ области Оценщиком был выявлен ряд предложений на продажу земельных участков, максимально схожих с оцениваемыми. Описание сравнимых участков представлено ниже.

Табл. 5. Информация о земельном участке – аналоге №1

Показатель	Значение
Номер аналога	1
Назначение	Под промышленное строительство
Площадь участка, га	3
Направление	ХХХ шоссе
Адрес	ХХХ область, ХХХ район
Удаленность до МКАД, км	43
Цена предложения с НДС, долл.	200 000
Вид права	собственность
Дата предложения	ХХХ 2003
Коммуникации	Электричество, водопровод, канализация, теплоснабжение
Транспортная доступность	4 км от ХХХ шоссе по асфальтированной дороге
Источник информации	тел. (095) 959-54-35, 959-56-09, 210-01-10 АН «Аврора» тел. (095) 777-26-71 доб. 029 АН «Земли.ру»
Примечания	-

Табл. 6. Информация о земельном участке – аналоге №2

Показатель	Значение
Номер аналога	2
Назначение	Под строительство производственной базы
Площадь участка, га	6,4

ООО «ХХХ»

28

*Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу:
ХХХ обл., ХХХ район, ХХХ с/о, село ХХХ*

Показатель	Значение
Направление	УУУ шоссе
Адрес	XXX область, УУУ район
Удаленность до МКАД, км	23
Цена с НДС, долл.	500 000
Вид права	право пользования
Дата предложения	Май 2003
Коммуникации	Электричество, водопровод, канализация, теплоснабжение
Транспортная доступность	Ж/д ветка на участке
Источник информации	тел. (095) 777-26-71 доб. 029 АН «Земли.ру»
Примечания	По данным риэлтора объект продан за цену, указанную выше

Табл. 7. Информация о земельном участке – аналоге №3

Показатель	Значение
Номер аналога	3
Назначение	Под строительство производственного объекта
Площадь участка, га	2
Направление	XXX шоссе
Адрес	XXX область, XXX шоссе
Удаленность до МКАД, км	45
Цена с НДС, долл.	120 000
Вид права	собственность
Дата предложения	Май 2003
Коммуникации	Электричество, водопровод, канализация, теплоснабжение
Транспортная доступность	Хороший подъезд
Источник информации	тел. (095) 777-26-71 доб. 029 АН «Земли.ру»
Примечания	-

Табл. 8. Информация о земельном участке – аналоге №4

Показатель	Значение
Номер аналога	4
Назначение	Под строительство производственного объекта
Площадь участка, га	2
Направление	XXX шоссе
Адрес	XXX область, XXX шоссе
Удаленность до МКАД, км	10
Цена с НДС, долл.	440 000
Вид права	собственность
Дата предложения	Май 2003
Коммуникации	Электричество, водопровод, канализация, теплоснабжение
Транспортная доступность	
Источник информации	тел. (095) 363-99-22
Примечание	По данным риэлтора объект продан за цену, указанную выше

Табл. 9. Информация о земельном участке – аналоге №5

Показатель	Значение
Номер аналога	5
Назначение	Под строительство производственного объекта
Площадь участка, га	3
Направление	XXX шоссе
Адрес	XXX область, XXX шоссе
Удаленность до МКАД, км	55
Цена предложения с НДС, долл.	150 000
Вид права	собственность
Дата предложения	Май 2003
Коммуникации	Электричество, водопровод, канализация
Транспортная доступность	200 м от шоссе по дороге с асфальтобетонным покрытием
Источник информации	тел. (095) 768-91-75
Примечание	-

Табл. 10. Информация о земельном участке – аналоге №6

Показатель	Значение
Номер аналога	6
Назначение	Под строительство производственного объекта
Площадь участка, га	2
Направление	XXX шоссе
Адрес	XXX область, XXX шоссе
Удаленность до МКАД, км	37
Цена предложения с НДС, долл.	150 000
Вид права	собственность
Дата предложения	Май 2003
Коммуникации	Электричество, водопровод, канализация, теплоснабжение
Транспортная доступность	Участок расположен вдоль автодороги местного значения с асфальтовым покрытием, расстояние до шоссе 1,5 км
Источник информации	тел. (095) 748-19-44/45
Примечание	-

Табл. 11. Информация о земельном участке – аналоге №7

Показатель	Значение
Номер аналога	7
Назначение	Под строительство производственно-складской базы
Площадь участка, га	1,13
Направление	XXX шоссе
Адрес	XXX область, г. XXX, ул. XXX
Удаленность до МКАД, км	12,9
Цена предложения с НДС, долл.	113 000
Вид права	аренда 49 лет
Дата предложения	Май 2003
Коммуникации	Электричество, водопровод, канализация, теплоснабжение

Показатель	Значение
Транспортная доступность	по ул. Горной 1,4 км от шоссе
Источник информации	тел. (095) 363-69-08, 574-94-00 Компания «Стройпроект» (собственник)
Примечание	Грунты – суглинки, участок примыкает к дороге (ул. Горная)

Табл. 12. Информация о земельном участке – аналоге №8

Показатель	Значение
Номер аналога	8
Назначение	Под строительство производственной или складской базы
Площадь участка, га	4
Направление	XXX направление
Адрес	XXX область, ст. XXX XXX Ж.Д.
Удаленность до МКАД, км	12
Цена предложения с НДС, долл.	800 000
Вид права	собственность
Дата предложения	Май 2003
Коммуникации	Газ, вода, электричество в радиусе 100-150 м от участка
Транспортная доступность	Есть ж/д ветка в 20 м от участка
Источник информации	Компания «Монолит» (собственник)

В результате анализа вышеприведенных данных Оценщик пришел к выводу, что для оценки земельного участка, возможно использовать аналоги №1, №3, №5, №6.

Аналог №2 расположен в УУУ направлении. Кроме того, объем прав на земельный участок у аналога №2 (право пользования) отличается от объема прав на земельный участок у оцениваемого объекта. Поэтому Оценщик считает некорректным применение в расчетах информации о данном аналоге.

Аналоги №4, №7 и №8 расположены на расстоянии 10-13 км от МКАД. Расстояние до оцениваемого земельного участка от МКАД составляет 35 км. Расстояние до МКАД является одним из основных ценообразующих параметров земельных участков в Московской области (г. Москва является центром стоимости для объектов Московской области). Поправка на разницу в удаленности от Москвы для соотношения 35 км / 10-13 км будет существенной. Поэтому Оценщик считает некорректным применение в расчетах информации о данных аналогах.

Видом права на земельный участок у аналога и №7 является аренда на 49 лет. У оцениваемого земельного участка – право собственности. Ввиду разного объема прав у оцениваемого объекта и аналога №7, Оценщик был вынужден отказаться от применения информации о данном аналоге в расчетах.

Определение поправок и порядка их внесения

Необходимость внесения поправок

ООО «XXX»

31

Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу:
XXX обл., XXX район, XXX с/о, село XXX

При сравнении объектов-аналогов установлено, что объем прав на земельный участок, условия продажи, условия финансирования для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости. Все предложения на продажу являются текущими. Поэтому внесение корректировок по вышеуказанным факторам не требуется.

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым земельным участком. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

- цена предложения/сделки – поправка на торг;
- расстояние до МКАД;
- обеспеченность инженерными коммуникациями.

Методы расчета поправок

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

- метод парных продаж;
- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- анализ издержек;
- анализ вторичных данных;
- экспертный метод.

Согласно *методу анализа парных продаж*, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Статистический анализ (Метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (методы анализа парных продаж, статистический анализ).

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта можно сделать заключение о величине поправки.

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту аналогу. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Поправки вносятся в цену объекта-аналога. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки.

Поправка на торг.

По аналогам использовалась информация о ценах предложения, так как, в основном, цены сделок являются коммерческой тайной и не разглашаются. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается. В настоящее время скидка на торг по данным специалистов риэлторских компаний составляет от 5 до 15 % от первоначальной цены продавца. К расчету принята поправка на торг в размере 10 %. Коэффициент корректировки составляет 0,90.

Расстояние до МКАД

В Московской области в зоне 0 – 100 км от МКАД «центром стоимости» является г. Москва, т.е. существует ярко выраженная обратная зависимость между стоимостью 1 га аналогов и удаленностью от МКАД.

Наиболее оптимальным методом расчета величины корректировки на расстояние до МКАД является корреляционно-регрессионный анализ, т.е. построение зависимости стоимости земельного участка от расстояния до МКАД.

Для расчета корректировки были отобраны 23 аналога (земельные участки в Московской области под промышленное строительство на праве собственности, дата предложения – декабрь 2002 – май 2003) в различных районах Московской области на расстоянии 0-60 км от МКАД.

По каждому земельному участку - аналогу собиралась следующая информация:

L_i - удаленность от МКАД, км;

S_i – площадь участка, га;

C_i' - цена предложения, долл.

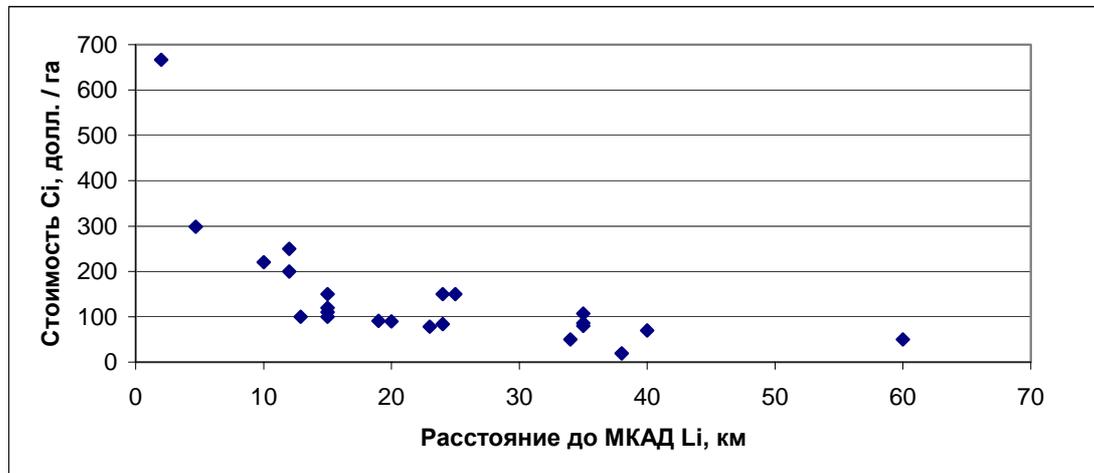
Расчет поправки был выполнен в следующей последовательности:

Определение цены предложения 1 кв. м (удельная цена предложения) по формуле:

$$C_i = C_i' / S_i$$

Информация о полученных значениях представлена на Рис. 1.

Рис. 1. Информация о участках – аналогах, использованных для расчета



Для аппроксимации зависимости между расстоянием (L_i) и удельной ценой предложения (C_i) использовались три вида формул:

Линейная регрессия $C_i = A + B * L_i$;

Логарифмическая регрессия $C_i = A + B * \ln L_i$;

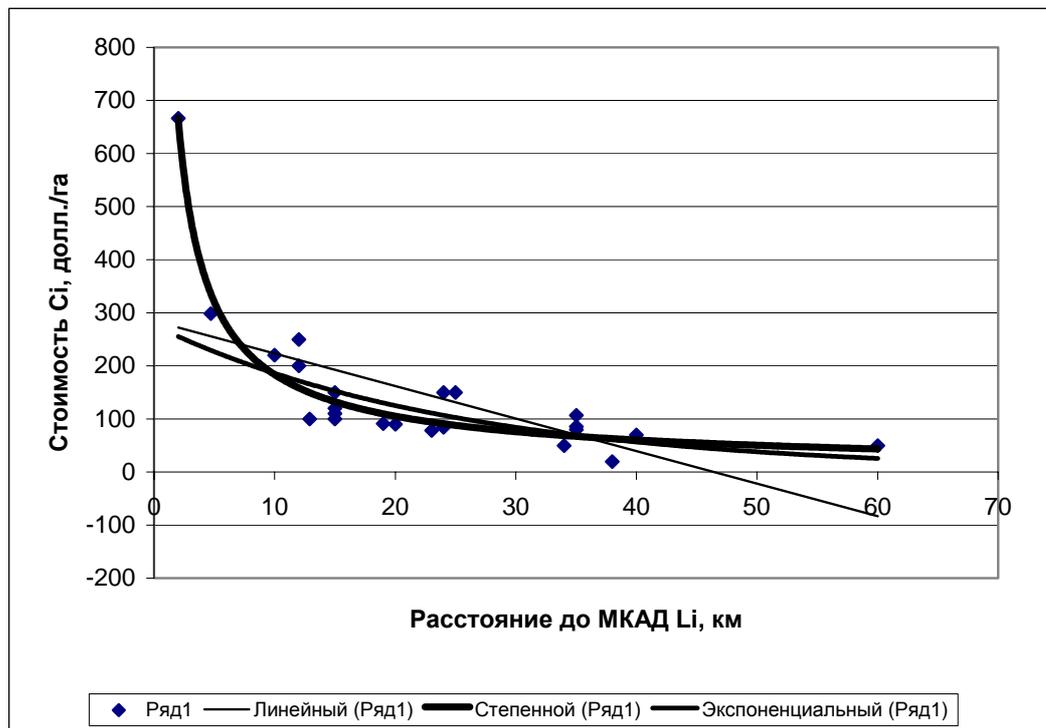
Степенная регрессия $C_i = A * L_i^B$.

Результаты аппроксимации представлены в Табл. 13/

Табл. 13. Результаты аппроксимации.

№, п./п.	Вид зависимости	Формула	Коэффициент корреляции
1	Линейная	$C_i = -6128,3 * L_i + 284380$	0,3921
2	Экспоненциальная	$C_i = 276350 * e^{-0,0396 * L_i}$	0,5740
3	Степенная	$C_i = 1163000 * (L_i)^{-0,8021}$	0,7188

Рис. 2. Результаты аппроксимации



Из Табл. 13 видно, что наиболее точно характер зависимости отражает степенная зависимость. Поэтому, корректировка на местоположение (удаленность от МКАД) определялась по следующей формуле:

$$K_{кор} = (L_o / L_a)^{-0,80}, \text{ где:}$$

$K_{кор}$ – коэффициент корректировки;

L_o – удаленность оцениваемого объекта от МКАД, км;

L_a – удаленность аналога от МКАД, км;

-0,80 – коэффициент торможения.

Поправка на обеспеченность инженерными коммуникациями

В Табл. 14 приведено сравнение оцениваемого участка и объектов-аналогов по параметру «обеспеченность инженерными коммуникациями».

Табл. 14. Наличие инженерных коммуникаций у оцениваемого земельного участка и участков-аналогов

Инженерные системы	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №3	Аналог №5	Аналог №6
водопровод	+	+	+	+	+
канализация	+	+	+	+	+
электроснабжение	+	+	+	+	+
теплоснабжение	+	+	+	-	+

Как видно из Табл. 14, все участки-аналоги сравнимы по набору инженерных систем с оцениваемым участком, за исключением аналога №5.

Для расчета корректировки использовался метод парных продаж.

В результате анализа источников информации, указанных в разделе 6.1.1, Оценщиком были отобраны несколько участков, сравнимых по своим характеристикам друг с другом, но при этом отличающиеся по набору доступных инженерных систем (см. Табл. 15).

Табл. 15. Информация об участках-аналогах для расчета поправки на обеспеченность инженерными коммуникациями

Показатель	Аналог 9	Аналог 10	Аналог 11	Аналог 12
Назначение	Под пром. строительство	Под пром. строительство	Под пром. строительство	Под пром. строительство
Площадь участка, га	3,0	3,5	1,0	1,25
Направление	YYY шоссе	YYY шоссе	ZZZ шоссе	ZZZ шоссе
Удаленность до МКАД, км	43	50	20	25
Цена предложения с НДС, долл.	210 000	230 000	95 000	110 000
Цена предложения без НДС, долл.	58 333	54 762	79 167	73 333
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	XXX 2003	XXX 2003	XXX 2003	XXX 2003
Коммуникации	Электричество, водопровод, канализация, теплоснабжение	Электричество, водопровод, канализация	Электричество, водопровод, канализация, теплоснабжение	Электричество, водопровод, канализация

Как видно из Табл. 15, стоимость 1 га земельных участков, обеспеченных теплоснабжением, выше на 6,5-8% стоимости земельных участков, не обеспеченных теплоснабжением. Таким образом, коэффициент корректировки составил 1,07.

Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнительного анализа продаж представлен в Табл. 16.

Табл. 16. Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнительного анализа продаж

Номер аналога	Оцениваемый объект	1	3	5	6
Назначение	промышленное строительство				
Цена предложения, долл. США		200 000	120 000	150 000	150 000
Цена предложения, без НДС, долл. США		166 667	100 000	125 000	125 000
Площадь земельного участка, га	1,0368	3	2	3	2
Цена предложения 1 га участка, без НДС, долл. США/га		55 556	50 000	41 667	62 500
Корректировка на торг					
Коэффициент корректировки		0,9	0,9	0,9	0,9
Скорректированная стоимость, долл. США/га		50 000	45 000	37 500	56 250
Корректировка на расстояние до МКАД					
Расстояние до МКАД, км	35	43	45	55	37
Коэффициент корректировки		1,179	1,223	1,436	1,045
Скорректированная стоимость, долл. США/га		58 951	55 021	53 835	58 807
Корректировка на обеспеченность инженерными коммуникациями					
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,07	1,00
Скорректированная стоимость, долл. США/га		58 951	55 021	57 630	58 807
Скорректированная стоимость участка, площадью 1,0368 га, долл. США без НДС		61 120	57 046	59 751	60 971
Рыночная стоимость земельного участка, долл. США	59 722				

Все аналоги одинаково подверглись значительным корректировкам, поэтому при согласовании результатов и выведении стоимости для оцениваемого участка Оценщик использовал среднеарифметическое значение стоимости.

Таким образом, с учетом сделанных допущений Оценщик пришел к выводу, что по состоянию на дату оценки стоимость земельного участка на праве собственности площадью 1,0368 га, расположенного по адресу: ХХХ обл., ХХХ район, ХХХ с/о, село ХХХ, рассчитанная методом сравнительного анализа продаж, составляет без учета НДС

59 722 долл. США или 1 901 221 руб.

На территории земельного участка расположено 2 отдельно-стоящих здания. Для индивидуальной оценки каждого здания необходимо распределить стоимость земельного участка, относящиеся к каждому зданию (см. Табл. 17). Распределение производилось пропорционально площади застройки.

Табл. 17. Распределение стоимости земельного участка

Наименование показателя	Ед. измерения	Значение		
		Хранилище	Убойный цех	Всего
Площадь застройки	кв. м.	2 612	695	3 307,00
	%	78,98%	21,02%	100,00%
Площадь земельного участка, отнесенная к зданию	кв. м.	8 189	2 179	10 368
Стоимость земельного участка	руб.	1 501 660	399 561	1 901 221
	долл.	47 171	12 551	59 722

6.2.3 Расчет стоимости нового строительства улучшений

Методика расчета полной стоимости воспроизводства зданий и сооружений.

При определении полной стоимости воспроизводства зданий и сооружений Оценщиком использована стандартная методика приведения цен стоимости строительства, определенных в базисном уровне, к ценам на дату оценки. Базисный уровень цен, как правило, определяется по «Сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов различных отраслей народного хозяйства» (УПВС), М., 1970 г., составленных в ценах 1969 г.

Для перевода от базисного уровня цен к действующим ценам на дату оценки Оценщиком использованы общие региональные индексы удорожания строительно-монтажных работ (регион - ХХХ область (первый территориальный пояс, второй климатический район)).

Расчетная формула определения полной стоимости воспроизводства на дату оценки зданий, сооружений и передаточных средств на основе Сборников УПВС имеет вид:

$$\text{ПСВ} = C_0 \times O \times K_{\text{общ.}} \times K_{\text{пр}}, \text{ где:}$$

- **ПСВ** - полная стоимость воспроизводства здания, сооружения на дату оценки, руб.
- **C₀** - стоимость воспроизводства единицы удельного показателя (1 куб. м строительного объема здания, 1 погонный или квадратный метр сооружения) в ценах 1969 года. Определяется с учетом методических рекомендаций, приведенных в технических частях к «Сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов», Общей части к ним (Стройиздат, М., 1970 г.), «Разъяснений по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС» (Республиканское управление технической инвентаризации, Москва, 1995 год).
- **O** - величина удельного показателя (строительный объем здания, протяженность или площадь сооружения).
- **K_{общ.}** - интегральный индекс удорожания строительно-монтажных работ (СМР) базисного периода (1969 год) к дате оценки (01.02.2002 г.) в разрезе различных классов конструктивных систем.

Отнесение здания или сооружения к тому или иному классу конструктивных систем зависит от их конструктивного исполнения. Классификация конструктивных систем приведена в Табл. 18.

Табл. 18 Классификация конструктивных систем

Здания						
с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:						
кирпича		железобетона (ж/б)			панелей «сэндвич»	древесины
с несущими конструкциями преимущественно из:						
ж/б и стали	древесины	ж/б в бескаркасных системах	ж/б в каркасных системах	стали	стали и ж/б	древесины
Класс конструктивных систем						
КС-1	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-7
Сооружения						
с преимущественным применением						
нерудных и бетона	монолит. железобет.	сборного железобет.	конструкц. стали	стальных труб	древесины	кабелей и проводов
Класс конструктивных систем						
КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14

Формула расчета $K_{общ.}$ выглядит следующим образом:

$$K_{общ.} = K_{1969-1984} \times K_{1984-09.02} \times K_{09.02-1.02.03}, \text{ где}$$

$K_{1969-1984}$ -индекс изменения стоимости СМР с 1969 года по 1984 год (отраслевой индекс удорожания строительства) составляет для отрасли

- промышленное строительство в совхозах (птицефабрики и птицеводческие помещения) – 1,18;
- прочие объекты производственного строительства в совхозах – 1,18;
- хранилища плодоовощной продукции – 1,16.

Территориальный коэффициент для ХХХ обл. – 1,00. Источник – приложения № 1, № 2 к Постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983 г. № 94.

$K_{1984-09.02}$ -индекс изменения стоимости СМР с 1984 года по сентябрь 2002 для различных классов конструктивных систем составляет для ХХХ обл. (без НДС):

Класс конструктивной системы	КС-1	КС-6	КС-7
Значение индекса	29,232	37,848	30,904

Источник: общие региональные индексы удорожания строительно-монтажных работ, разработанные Центральным научно-исследовательским институтом экономики и управления строительством Минстроя РФ (ЦНИИЭУС) и опубликованные в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве», № 41, 2002 г.

$K_{09.02-01.02.03}$ –прогнозный индекс изменения стоимости СМР с сентября 2002 по 01.02.03 составляет для ХХХ области 1,074 (без НДС). Источник – общие региональные индексы удорожания строительно-монтажных работ, разработанные Центральным научно-исследовательским институтом

экономики и управления строительством Минстроя РФ (ЦНИИЭУС) и опубликованные в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве» (КО-ИНВЕСТ), № 41, 2002 г.

Рассчитанные Оценщиком значения интегральных индексов удорожания приведены в Табл. 19.

Табл. 19 Интегральные индексы удорожания на дату оценки (K_{общ})

Здание	Класс конструктивной системы	Значение	Расчет
Хранилище	КС-6	47,1526	1,16 x 1,0 x 37,848 x 1,074
Убойный цех (основная часть)	КС-1	37,0463	1,18 x 1,0 x 29,232 x 1,074
Убойный цех (пристройка)	КС-7	39,1653	1,18 x 1,0 x 30,904 x 1,074

- **K_{пр.}** – прибыль предпринимателя (девелопера). Данный параметр отражает затраты на управление и организацию строительства, общий надзор и связанный с этим риск. Предпринимательская прибыль – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным для девелопера.

Для определения величины прибыли предпринимателя использовались данные о реализации проектов в сфере промышленной недвижимости (см. Табл. 20).

Табл. 20. Информация о реализованных за 2002 г. проектах в сфере промышленной недвижимости

Девелопер	Объект	Полная стоимость строительства (без учета стоимости прав на зем. уч.), долл. / кв. м	Цена реализации на момент завершения проекта (без учета стоимости прав на зем. уч.), долл. / кв. м	гр. 4 / гр 3
1	2	3	4	5
ООО «XXX»	Производ. здание, XXX обл.	160	200	1,25
ОАО «ККК»	Производственно-складской комплекс, XXX обл.	130	160	1,23
ЗАО «ТТТ»	Складское здание, XXX обл.	110	140	1,27
Среднее значение				1,25

Таким образом, в расчетах использован коэффициент, отражающий прибыль девелопера, равный 1,25.

Расчет полной стоимости воспроизводства Объектов оценки.

Ниже приведен расчет полной стоимости воспроизводства объектов оценки.

Определение полной стоимости воспроизводства здания хранилища

ООО «XXX»

Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу:
XXX обл., XXX район, XXX с/о, село XXX

Табл. 21. Определение полной стоимости воспроизводства здания хранилища.

Наименование	Обозначение	Обоснование / расчет	Значение показателя
Строительный объем, куб. м.	О	Технический паспорт на объект	17 332
Удельный показатель стоимости строительства в ценах 1969 г., руб./куб. м		Сборник УПВС №26, том 1, таблица 167Б	14,8
Корректировки			
на отсутствующие элементы			1,00
на группу капитальности			1,00
на климатический район			1,00
прочие корректировки			1,00
Всего корректировок		1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00	1,00
Скорректированный удельный показатель стоимости строительства в ценах 1969 г., руб./куб. м	C _о	1,00 x 14,8	14,8
Индекс изменения стоимости строительства с базисных цен 1969 г. в цены на дату оценки	K _{общ}	см. Табл. 19	47,1526
Предпринимательская прибыль	K _{пр}		25%
Итого полная стоимость воспроизводства, руб.	ПСВ	14,8 x 17 332 x 47,1526 x (1 + 0,25)	15 119 104

Определение полной стоимости воспроизводства здания убойного цеха

Табл. 22. Определение полной стоимости воспроизводства здания убойного цеха.

Наименование	Обозначение	Обоснование / расчет	Значение показателя
Основная часть (Б, Б1, Б3)			
Строительный объем, куб. м.	О	Технический паспорт на объект	3 999
Удельный показатель стоимости строительства в ценах 1969 г., руб./куб. м		Сборник УПВС №26, таблица 209А	16,9
Корректировки			
на отсутствующие элементы			1,00
на группу капитальности			1,00
на климатический район			1,00
прочие корректировки			1,00

Наименование	Обозначение	Обоснование / расчет	Значение показателя
Всего корректировок		1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00	1,00
Скорректированный удельный показатель стоимости строительства в ценах 1969 г., руб./куб. м	C ₀	1,00 x 16,9	16,9
Индекс изменения стоимости строительства с базисных цен 1969 г. в цены на дату оценки	K _{общ}	см. Табл. 19	37,0463
Предпринимательская прибыль	K _{пр}		25%
Итого полная стоимость воспроизводства основной части (Б, Б1, Б2), руб.	ПСВ₁	16,9 x 3 999 x 37,0463 x (1 + 0,25)	3 129 630
Пристройка (Б3)			
Строительный объем, куб. м.	О	Технический паспорт на объект	84
Удельный показатель стоимости строительства в ценах 1969 г., руб./куб. м		Сборник УПВС №28, таблица 152А	10,6
Корректировки			
на отсутствующие элементы			0,94
на группу капитальности			1,00
на климатический район			1,00
прочие корректировки			1,00
Всего корректировок		0,94 x 1,00 x 1,00 x 1,00	0,94
Скорректированный удельный показатель стоимости строительства в ценах 1969 г., руб./куб. м	C ₀	0,94 x 10,6	9,96
Индекс изменения стоимости строительства с базисных цен 1969 г. в цены на дату оценки	K _{общ}	см. Табл. 19	37,0463
Предпринимательская прибыль	K _{пр}		25%
Итого полная стоимость воспроизводства пристройки (Б3), руб.	ПСВ₂	9,96 x 84 x 37,0463 x (1 + 0,25)	38 759
Пристройка (б)			
Строительный объем, куб. м.	О	Технический паспорт на объект	88
Удельный показатель стоимости строительства в ценах 1969 г., руб./куб. м		Сборник УПВС №26, таблица 209А	16,9
Корректировки			
на отсутствующие элементы			0,89
на группу капитальности			0,74

Наименование	Обозначение	Обоснование / расчет	Значение показателя
на климатический район			1,00
прочие корректировки			1,00
Всего корректировок		0,89 x 0,74 x 1,00 x 1,00	0,66
Скорректированный удельный показатель стоимости строительства в ценах 1969 г., руб./куб. м	C_o	0,66 x 16,9	11,13
Индекс изменения стоимости строительства с базисных цен 1969 г. в цены на дату оценки	$K_{общ}$	см. Табл. 19	39,1653
Предпринимательская прибыль	$K_{пр}$		25%
Итого полная стоимость воспроизводства пристройки (б), руб.	ПСВ₃	11,13 x 88 x 39,1653 x (1 + 0,25)	47 951
Всего полная стоимость воспроизводства здания убойного цеха	ПСВ	3 129 630 + 38 759 + 47 951	3 216 340

Результаты расчетов полной стоимости воспроизводства оцениваемых объектов недвижимости приведены в Табл. 23.

Табл. 23. Результаты определения полной стоимости воспроизводства объектов недвижимости

№, п./п.	Наименование объекта	Полная стоимость воспроизводства, руб.
1.	Здание хранилища	15 119 104
2.	Здание убойного цеха	3 216 340
Всего:		18 335 444

6.2.4 Расчет общего накопленного износа

Рассчитанную величину стоимости нового строительства необходимо уменьшить на накопленный износ. Износ - это снижение стоимости объекта оценки под действием различных причин. Он используется для корректировки стоимости вновь воспроизведенного здания, определенной с помощью затратного подхода, с целью определения текущей стоимости оцениваемого объекта.

Физический износ отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния.

При определении физического износа зданий Оценщик использовал экспертный метод расчета, основанный на визуальном осмотре основных конструктивных элементов объектов. В настоящее время не существует однозначно признанной методики оценки физического износа промышленных зданий. Учитывая, что расчет износа ведется на основании оценки износов отдельных конструктивных

элементов, Оценщик считает возможным использовать данные, приведенные в ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа жилых зданий». Весов конструктивных элементов определялись на основании соответствующих таблиц сборников УПВС.

Для оценки пристройки «б» здания убойного цеха применялся метод «эффективного срока жизни».

В рамках данного метода износ определяется по следующей формуле:

$$СИ = ЭВ / ЭЖ, \text{ где:}$$

- СИ** - накопленный износ;
- ЭВ** - эффективный возраст;
- ЭЖ** - срок экономической жизни.

Эффективный возраст объекта был принят на уровне фактического возраста объекта.

Срок экономической жизни был принят на уровне нормативного срока жизни, который рассчитывался в соответствии с «Едиными нормами амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР» (Постановление Совмина СССР от 22 октября 1990 г. N 1072) по следующей формуле:

$$ЭЖ = 100/Н, \text{ где:}$$

Н – норма амортизационных отчислений в процентах от балансовой стоимости основных фондов в год.

Расчет физического износа данных объектов приведен ниже.

Определение физического износа здания хранилища

Табл. 24. Определение физического износа здания хранилища

Элемент	Вес	Коррек- тировка	Скоррек- тирован- ный вес	Износ	Удельный износ
Фундаменты	21%	1	21%	35%	7,4%
Стены и перегородки	21%	1	21%	40%	8,4%
Покрытие	30%	1	30%	35%	10,5%
Проемы	3%	1	3%	25%	0,8%
Полы	4%	1	4%	20%	0,8%
Отделочные работы	1%	1	1%	50%	0,5%
Внутренние санитарно- технические и электротехнические устройства	7%	1	7%	50%	3,5%
Прочие работы	13%	1	13%	33%	4,3%
Всего:	100%		100%		36,2%

Таким образом, физический износ хранилища округленно составляет 36%.

Определение физического износа здания убойного цеха

Табл. 25. Определение физического износа элементов здания убойного цеха

Элемент	Вес	Коррек- тировка	Скоррек- тирован- ный вес	Износ	Удельный износ
Основная часть (Б, Б1, Б3)					
Фундаменты	17%	1	17%	25%	4,3%
Стены и перегородки	19%	1	19%	30%	5,7%
Покрытая и кровля	28%	1	28%	30%	8,4%
Проемы	4%	1	4%	30%	1,2%
Полы	5%	1	5%	30%	1,5%
Отделочные работы	3%	1	3%	50%	1,5%
Внутренние санитарно- технические и электротехнические устройства	20%	1	20%	40%	8,0%
Прочие работы	4%	1	4%	20%	0,8%
Всего:	100%		100%		31,4%
Пристройка (Б3)					
Фундаменты	10%	1	11%	25%	2,7%
Стены и перегородки	44%	1	47%	30%	14,0%
Перекрытия	2%	1	2%	30%	0,6%
Крыши	12%	1	13%	30%	3,8%
Полы	6%	1	6%	30%	1,9%
Проемы	5%	1	5%	30%	1,6%
Отделочные работы	6%	0	0%		0,0%
Внутренние санитарно- технические и электрические устройства	11%	1	12%	40%	4,7%
Прочие работы	4%	1	4%	20%	0,9%
Всего:	100%		100%		30,2%
Пристройка (б)					60,0%

Табл. 26. Определение физического износа здания убойного цеха

Наименование	Физический износ, %	Вес элемента (пристройки) ¹ , %	Удельный износ
Основная часть (Б, Б1, Б2)	31,4%	97,3%	30,5%
Пристройка (Б3)	30,2%	1,2%	0,4%
Пристройка (б)	60,0%	1,5%	0,9%
Всего:		100%	32%

¹ – определялся пропорционально полной стоимости воспроизводства объекта.

Таким образом, физический износ здания убойного цеха округленно составляет 32%.

Функциональный износ – это уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-

планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфорта и другим функциональным характеристикам.

Объекты оценки отвечают рыночным стандартам и современным представлениям о характеристиках площадей для рассматриваемого варианта использования. Оценщик не выявил существенных признаков функционального износа у Объектов оценки.

Внешний износ – это уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Оценщик не обнаружил наличие внешнего износа у Объектов оценки.

Таким образом, накопленный износ объектов оценки равен их физическому износу.

Результаты определения величины износа представлены в Табл. 27.

Табл. 27. Результаты определения величины износа

№, п/п.	Наименование объекта	Полная стоимость воспроизводства, руб.	Накопленный износ	
			%	руб.
1.	Здание хранилища	15 119 104	36%	5 442 877
2.	Здание убойного цеха	3 216 340	32%	1 029 229
Всего:		18 335 444		

6.2.5 Расчет остаточной стоимости воспроизводства улучшений

Расчет остаточной стоимости воспроизводства улучшений производится путем вычитания рассчитанной величины износа из полной стоимости воспроизводства по формуле:

$$C_{\text{улуч.}} = \text{ПВС} - I_{\text{нак.}}, \text{ где}$$

$C_{\text{улуч.}}$ - остаточная стоимость воспроизводства;

ПВС - полная стоимость воспроизводства на дату оценки;

$I_{\text{нак.}}$ - накопленный износ.

Расчет остаточной стоимости воспроизводства представлен в Табл. 28.

Табл. 28 Расчет остаточной стоимости воспроизводства зданий

№, п/п.	Наименование объекта	ПВС, руб.	Накопленный износ, руб.	ОСВ, руб.
1	Здание хранилища	15 119 104	5 442 877	9 676 227
2	Здание убойного цеха	3 216 340	1 029 229	2 187 111
Всего:		18 335 444		11 863 338

Согласно проведенным расчетам Оценщик пришел к выводу, что по состоянию на XX.XX.03 г. остаточная стоимость воспроизводства зданий, представленных к оценке, составляет:

$$C_{\text{улуч.}} = 11\,863\,338 \text{ руб.}$$

6.2.6 Расчет рыночной стоимости Объектов оценки в рамках затратного подхода

Расчет рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества осуществляется суммированием стоимости воспроизводства улучшений (Сулуч.) и рыночной стоимости земельного участка (Сзем.).

Стоимость земельного участка была определена выше (см. стр. 27).

Результаты расчета представлены в Табл. 29.

Табл. 29. Результаты расчета рыночной стоимости затратным подходом.

№, п/п.	Наименование объекта	ОСВ, руб.	Стоимость земельного участка, руб.	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.
1.	Здание хранилища	9 676 227	1 501 660	11 177 887
2.	Здание убойного цеха	2 187 111	399 561	2 586 672
Всего:		11 863 338	1 901 221	13 764 559

Таким образом, *рыночная стоимость недвижимого имущества, предъявленного к оценке, рассчитанная в рамках затратного подхода, на дату оценки составляет:*

$$13\,764\,559 \text{ руб.}$$

6.3 Метод сравнительного анализа продаж

6.3.1 Исходная информация

При применении метода прямого сравнительного анализа продаж стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждый аналог сравнивается с оцениваемым объектом. В цену аналога вносятся поправки, отражающие существенные различия между ним и оцениваемым объектом.

Для осуществления расчетов методом сравнительного анализа продаж Оценщиком предпринимались следующие шаги:

- изучение рынка для отбора информации об объектах недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи (или запрашиваемой цене), форме оплаты, физических характеристиках, местоположении т.д.;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и т. д.;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Для проведения сравнительного анализа Оценщик использовал не только данные о сделках купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым, но и цены предложения. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно представленных на рынке объектов.

В результате анализа рынка недвижимости Оценщиком был выявлен ряд предложений на продажу объектов недвижимости максимально схожих с оцениваемыми. Описание сравнимых объектов представлено в Табл. 30.

Табл. 30 Описание предлагаемых на продажу зданий-аналогов

Наименование показателя	Значение				
Номер аналога	1	2	3	4	5
Назначение (производственное, склад)	Склад	Складской комплекс	Склад	Производство	Производственно-складской комплекс
Цена предложения с учетом НДС, долл. США	150 000	600 000	250 000	350000	1 500 000
Площадь, кв. м	1300	3000	1 500	2000	10800
Тип здания (отдельно стоящее, встроенно-пристроенное, помещение)	ОСЗ	4 ОСЗ	ОСЗ	нет данных	2 ОСЗ: 7500 и 3300 кв. м
Цена за 1 кв. м, долл. США, без НДС	96,15	166,67	138,89	145,83	115,74
Дата предложения	февраль 03	февраль 03	февраль 03	февраль 03	февраль 03
Местоположение (адрес, административная единица города)	г. XXX, XXX шоссе	г. XXX, XXX шоссе		г. XXX	п. XXX, XXX шоссе
Удаленность от автомагистрали	40 км от XXX	40 км от XXX	43-й км XXX шоссе	30 км от XXX	32 км. от XXX
Конструктивное исполнение (стены, перекрытия, этажность)	Кирпич, одноэтажное	Кирпичные	Кирпичные, одноэтажные	нет данных	нет данных
Высота потолка	3,5	нет данных	6	12	10
Состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Земельный участок (площадь, вид права)	Зем. участок 0,3 га, собственность	Земля 1,15 га, собственность	Земля 0,6 га, собственность	1,5 га, собственность	3 га, собственность

ООО «XXX»

50

Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу:
 XXX обл., XXX район, XXX с/о, село XXX

Наименование показателя	Значение				
Номер аналога	1	2	3	4	5
Площадь земельного участка, кв. м.	3 000	11 500	10 000	25 000	30 000
Площадь земельного участка, приходящегося на 1 кв. м. здания, кв. м.	2,31	3,83	6,67	12,50	2,78
Коммуникации	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация				
Источник информации	XXX-XX-XX АН "XXXX"				
Дополнительная информация	Состояние рабочее, находится рядом с трассой		Есть емкости для топлива	Ж/д ветка, 2 кран-балки по 5 т	Охраняемая территория., кран-балка 10 т, возможность подъезда большегрузного транспорта

Выбор аналогов для расчетов

В результате анализа вышеприведенных данных оценщик пришел к выводу, что для оценки зданий ООО «XXX», учитывая объемно-планировочное сходство, возможно использовать следующие аналоги:

- здание убойного цеха: аналоги №1, №2, №3;
- здание хранилища: аналоги №2, №3, №4, №5.

6.3.2 Определение поправок

Необходимость внесения поправок

При сравнении объектов-аналогов установлено, что права собственности на здания, условия продажи, условия финансирования для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости. Все предложения на продажу являются текущими. Поэтому внесение корректировок по вышеуказанным факторам не требуется.

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемыми объектами оценки. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

- разница в размере земельного участка;
- размер (площадь);
- цена предложения/сделки - (торг).

Все объекты-аналоги обладают тем же набором инженерных коммуникаций, что и оцениваемые объекты. Поэтому Оценщик не делал корректировку на наличие/отсутствие инженерных коммуникаций.

Методы расчета поправок

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

- метод парных продаж;
- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- анализ издержек;
- анализ вторичных данных;
- экспертный метод.

Согласно *методу анализа парных продаж*, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Статистический анализ (Метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости

между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (методы анализа парных продаж, статистический анализ).

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта можно сделать заключение о величине поправки.

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту аналогу. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Поправки вносятся в цену объекта-аналога. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки.

Поправка на размер земельного участка

У оцениваемых зданий и объектов-аналогов земельные участки находятся в собственности. Поэтому по данному параметру Оценщик не проводил корректировок.

При этом различны площади земельных участков. Поэтому необходимо внести поправку на разницу площади земельного участка. Для внесения данной корректировки определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания. Для оцениваемых зданий аналогичный показатель составляет 3,54 кв.м./кв.м. Величина поправки определялась как разница между стоимостью земельного площадью 3,54 кв. м и стоимостью земельного участка, соответствующий площади объекта-аналога.

Поправка на размер (площадь).

Для расчета величины поправки была собрана информация о ценах предложения 37 промышленных объектах в Московской области. Для сбора информации были использованы данные Интернет каталога www.realty.ru. Для расчетов подбирались только объекты первой и второй групп капитальности, т.е.

каменные здания, расположенные на расстоянии 15 – 40 км от МКАД. При этом все подобранные аналоги отличались по другим параметрам, а именно:

- объемно-планировочным решением (высота внутренних помещений);
- годом постройки и техническим состоянием;
- проектным назначением.

По каждому объекту-аналогу собиралась следующая информация:

1. S_i - площадь объекта, кв. м;
2. $Ц_i$ - цена предложения, долл.

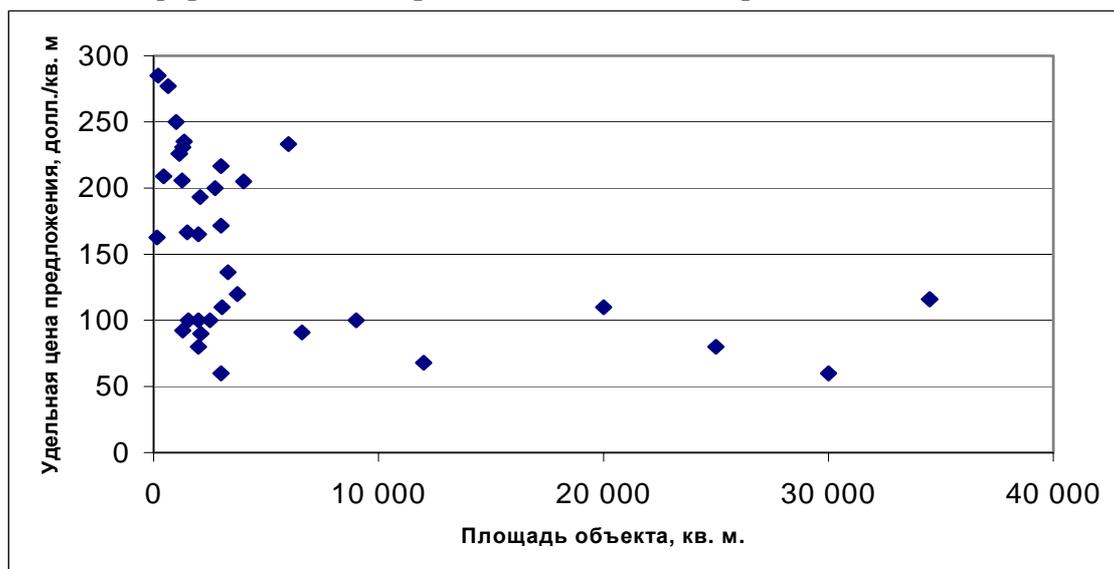
Расчет поправки был выполнен в следующей последовательности:

1. Определение цены предложения 1 кв. м (удельная цена предложения) по формуле:

$$Ц_{iy} = Ц_i / S_i$$

Информация о полученных значениях представлена на Рис. 3.

Рис. 3. Информация о подобранных аналогах интервалов.



2. Сортировка выборки по параметру «Площадь объекта» (S_i);
3. Максимальная площадь отобранных объектов-аналогов составила – 34 500 кв. м, минимальная – 154 кв. м. Данный диапазон был разделен на 5 неравновеликих интервалов. В каждый диапазон попали от 5 до 10 объектов. Для каждого интервала определялись средние величины площади и средние удельные цены предложения. Такое усреднение позволяет исключить влияние технического состояния и других различий в характеристиках объектов на величину поправки. Результаты представлены в Табл. 31.

Табл. 31. Характеристики расчетных интервалов.

№ интервала (j)	Интервал, кв. м	Количество аналогов, попавших в интервал (n _j)	S _{сер} , кв. м	Ц _{усj ср} , ДОЛЛ. / КВ.М	Ц _{yi min} / Ц _{yi max} , ДОЛЛ. / КВ. М
1	[154; 1300)	9	753	230	163 ... 286
2	[1300; 2500)	10	1 717	145	90 ... 235
3	[2500; 4000)	8	3 039	139	60 ... 217
4	[4000; 9000]	5	6 400	157	90 ... 205
5	(9000; 34500]	5	26 000	92	60 ... 117

4. Для аппроксимации зависимости между площадью (S_{сер}) и средней удельной скорректированной ценой предложения (Ц_{усj ср}) использовались три вида формул:

Линейная регрессия

$$Ц_{усj} = A + B * S_j;$$

Логарифмическая регрессия

$$Ц_{усj} = A + B * \ln S_j ;$$

Степенная регрессия

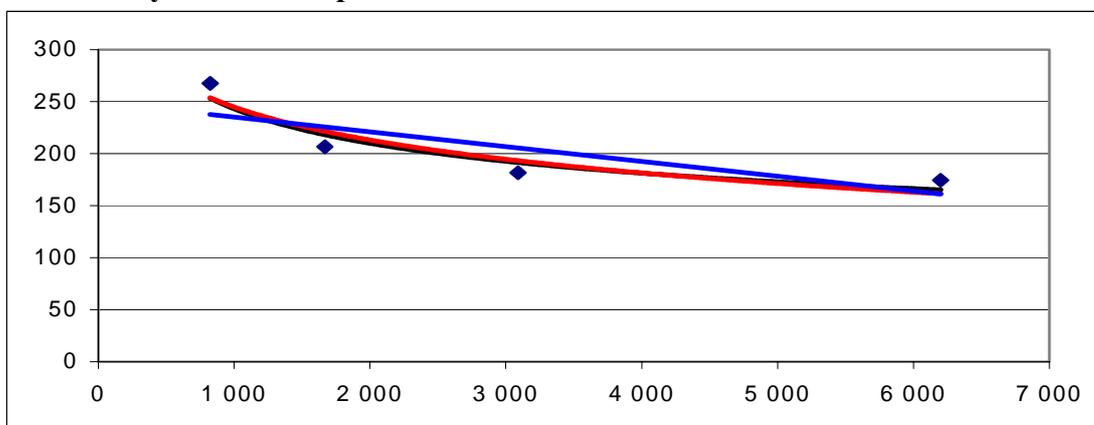
$$Ц_{усj} = A * S_j^B .$$

Результаты аппроксимации представлены в Табл. 32.

Табл. 32. Результаты аппроксимации.

№, п.п.	Вид зависимости	Формула	Коэффициент корреляции
1	Линейная	$Ц_{усj} = -0,0142 * S_j + 249,2$	0,6278
2	Логарифмическая	$Ц_{усj} = -45,7 * \ln (S_j) + 560,5$	0,8663
3	Степенная	$Ц_{усj} = 1051,8 * (S_j)^{-0,21}$	0,8951

Рис. 4. Результаты аппроксимации.



Таким образом, учитывая, что наиболее точная достоверность аппроксимации для степенной зависимости, поправка на масштаб (размер) определялась по следующей формуле:

для степенной зависимости:

$$K_{\text{кор}} = (S_o / S_a)^{-0,21}, \text{ где:}$$

$K_{\text{кор}}$ – коэффициент корректировки;

S_o – площадь оцениваемого объекта, кв. м;

S_a – площадь аналога, кв. м;

Поправка на торг.

По аналогам использовалась информация о ценах предложения, так как в основном, цены сделок являются коммерческой тайной и не разглашаются. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается. В настоящее время скидка на торг составляет от 5 до 10 % от первоначальной цены продавца. К расчету принята поправка на торг в размере 5 %. Коэффициент корректировки составляет 0,95.

6.3.3 Расчет рыночной стоимости объектов оценки методом сравнительного анализа продаж

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода представлен в Табл. 33.

Табл. 33 Расчет рыночной стоимости здания хранилища методом сравнительного анализа продаж

Наименование показателя	Оцениваемое здание	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог № 5
Назначение (производственное, склад)	Производственное здание	Складской комплекс	Склад	Производство	Производственно-складской комплекс
Цена за 1 кв. м, долл. США, без НДС		166,67	138,89	145,83	115,74
Поправка на торг (коэффициент)		0,95	0,95	0,95	0,95
Скорректированная стоимость, долл. за 1 кв. м		158,33	131,94	138,54	109,95
Поправки на размер и объем прав земельного участка					
Площадь зем. участка, приходящегося на 1 кв. м. здания, кв. м.	3,54	3,83	4,00	7,50	2,78
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Район	XXX район	XXX район	XXX район	XXX район	XXX район
Ориентировочная стоимость прав на земельный участок, приходящийся на 1 кв. м здания, долл.	20,39	22,06	23,04	43,20	16,01
Величина поправки, долл.		-1,67	-2,65	-22,81	4,38
Скорректированная стоимость, долл. за 1 кв. м		156,66	129,29	115,73	114,33
Поправка на масштаб					
Площадь здания, кв. м.	2351	3000	1 500	2000	10800
Поправка на масштаб (коэффициент)		1,05	0,91	0,97	1,38
Скорректированная стоимость, долл. за 1 кв. м		164	118	112	158
Среднее значение	138				
Стоимость объекта, долл.	324 542				
Стоимость объекта, руб.	10 331 642				

Все аналоги одинаково подверглись значительным корректировкам, поэтому при согласовании результатов и выведении стоимости для объекта оценки Оценщик использовал среднеарифметическое значение стоимости. Таким образом, стоимость оцениваемого здания хранилища, определенная в рамках сравнительного подхода составляет 10 331 642 руб.

Табл. 34 Расчет рыночной стоимости здания убойного цеха методом сравнительного анализа продаж

Наименование показателя	Оцениваемое здание	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение (производственное, склад)	Производ. здание	Склад	Складской комплекс	Склад
Цена за 1 кв. м, долл. США, без НДС		96,15	166,67	138,89
Поправка на торг (коэффициент)		0,95	0,95	0,95
Скорректированная стоимость, долл. за 1 кв. м		91,34	158,33	131,94
Поправки на размер и объем прав земельного участка				
Площадь зем. участка, приходящегося на 1 кв. м. здания, кв. м.	3,54	2,31	3,83	6,67
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Район	XXX район	XXX район	XXX район	XXX район
Ориентировочная стоимость прав на земельный участок, приходящийся на 1 кв. м здания, долл.	20,39	13,31	22,06	23,04
Величина поправки, долл.		7,08	-1,67	-2,65
Скорректированная стоимость, долл. за 1 кв. м		98,42	156,66	129,29
Поправка на масштаб				
Площадь здания, кв. м.	534,8	1300	3000	1 500
Поправка на масштаб (коэффициент)		1,21	1,44	1,24
Скорректированная стоимость, долл. за 1 кв. м		119	226	160
Среднее значение	168			
Стоимость объекта, долл.	90 025			
Стоимость объекта, руб.	2 865 913			

Все аналоги одинаково подверглись значительным корректировкам, поэтому при согласовании результатов и выведении стоимости для объекта оценки Оценщик использовал среднеарифметическое значение стоимости. Таким образом, стоимость оцениваемого здания убойного цеха, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет 2 865 913 руб.

Таким образом, с учетом сделанных допущений Оценщик пришел к выводу, что по состоянию на дату оценки стоимость зданий хранилища и убойного цеха, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет

13 197 555 руб.

6.4 Метод прямой капитализации

В рамках доходного подхода стоимость объектов была рассчитана Оценщиком в соответствии с методом прямой капитализации. Метод прямой капитализации выражается следующей формулой:

$$C_{\text{кап}} = \text{ЧОД} / K, \text{ где}$$

$C_{\text{кап}}$ – текущая стоимость объекта оценки,

ЧОД – чистый операционный доход,

K – коэффициент капитализации.

Таким образом, для определения стоимости объекта оценки методом прямой капитализации необходимо:

1. Определить среднюю величину чистого операционного дохода от использования объекта за год (ЧОД).
2. Рассчитать коэффициент капитализации применительно к данному доходу (K).

6.4.1 Расчет чистого операционного дохода

Расчет чистого операционного дохода производится в следующей последовательности:

1. определение потенциального валового дохода;
2. определение действительного валового дохода;
3. определение операционных расходов
4. определение чистого операционного дохода как разницы между действительным валовым доходом и операционными расходами.

Определение потенциального валового дохода (ПВД).

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину дохода от использования объекта недвижимости при полной загрузке.

Для расчета потенциального валового дохода необходимо произвести анализ ставок арендной платы по объектам, аналогичным по своим характеристикам оцениваемому. В результате анализа было выявлено несколько близких по классу помещений, предложенных в аренду в районах месторасположения объекта оценки.

Информация об арендных ставках представлена в Табл. 46 Приложения. Анализируя Табл. 46 можно сделать следующий вывод:

Арендные ставки составляют от 55 до 65 долл. США / 1 кв. м. в год с НДС на условиях «коммунальные платежи включены» (коммунальные платежи оплачивает арендодатель). При этом обычно арендатор дополнительно несет следующие виды расходов:

- оплату электроснабжения;
- оплату затрат на вывоз мусора;
- заработную плату обслуживающего персонала;
- расходы на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности.

Расчет величины арендной ставки представлен в Табл. 35.

Табл. 35. Определение величины арендной ставки.

№, п./п.	Наименование показателя	Значение показателя для объектов-аналогов			
		1	2	3	4
1	Номер аналога ¹				
2	Величина арендной ставки, долл. США/ в год с НДС	65	55	55	60
3	Величина арендной ставки, долл. США/ в год без НДС ²	54	46	46	50
4	Площадь объекта, предлагаемая в аренду, кв. м.	6 000	1 200; 2 000	507; 690	2000
5	Расстояние до XXX, км	45	40	40	30
6	Инженерные коммуникации	водоснабжение, отопление, канализация, электроснабжение			
7	Среднее значение арендной платы³, долл./кв. м в год без НДС	49			

¹ – номер аналога в Табл. 46;

² – стр. 2 / 1,2.

³ – все аналоги обеспечены тем же набором инженерных коммуникаций, что и оцениваемые объекты; находятся в том же районе и сравнимы с оцениваемыми объектами по площади. Поэтому Оценщик использовал для расчетов среднее значение арендных ставок.

Определение действительного валового дохода

Определение действительного (эффективного) валового дохода (ДВД), т.е. предполагаемого дохода с учетом потерь от незанятости площадей и неплатежей арендной платы, всех скидок в арендной плате и прочих доходов от недвижимости.

Потери от незанятости принимаются либо исходя из рыночных прогнозов, либо рассчитываются для конкретного объекта недвижимости по формуле:

$$V = K_n * n_f / n_o, \text{ где:}$$

K_n - коэффициент оборачиваемости арендных площадей, отражающих долю арендных площадей, на которых в течении определенного срока происходит смена арендаторов;

n_f - число арендных периодов в течении рассматриваемого срока, которые необходимы для поиска новых арендаторов после ухода старых;

n_o - общее число арендных периодов в течении рассматриваемого срока.

Оценщик считает, что для подобных объектов коэффициент оборачиваемости составляет 20 % в год. Для поиска новых арендаторов на высвобождаемые площади необходимо около 2 месяцев. Таким образом, потери от незанятости составляют:

$$V = 20\% * 2 / 12 = 3\%.$$

Потери от неплатежей арендной платы составляют не более 5%. Таким образом общие потери составляют $3\% + 5\% = 8\%$.

Источников получения прочих доходов от оцениваемой недвижимости Оценщиком не выявлено.

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход рассчитывается как действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов по эксплуатации оцениваемого объекта (операционных расходов).

Операционные расходы (ОР) включают следующие статьи:

Постоянные расходы – расходы, которые не зависят от степени занятости объекта арендаторами. Обычно сюда включают налог на имущество, платежи по страхованию объекта, некоторые эксплуатационные расходы.

Переменные расходы – расходы, которые связаны с интенсивностью загрузки площадей арендаторами и уровнем предоставляемых услуг. Состав переменных расходов зависит от особенностей оцениваемого объекта. Обычно сюда включают следующие статьи:

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- расходы на вывоз мусора;
- коммунальные расходы (газ, электричество, вода, тепло, канализация);
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- расходы на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности;

- прочие расходы.

Как было указано выше, часть переменных затрат несет арендатор. Поэтому для расчета величины чистого операционного дохода в составе расходов арендодателя учитывалось:

Постоянные расходы:

1. расходы на страхование объекта;
2. расходы на замещение (отчисления на проведение ремонтов недвижимости);
3. плата за землю;
4. налог на имущество;

Переменные расходы:

5. затраты на управление объектом;
6. коммунальные платежи (кроме электроэнергии);
7. прочие расходы.

Расходы на страхование объекта.

Величина страховых тарифов представлена в Табл. 36.

Табл. 36. Информация о тарифах по страхованию объектов недвижимости в крупнейших страховых компаниях

Компания	Тариф, %		Контактная информация
	мин	макс	
Ингосстрах	0,25%	1,00%	(095) 959-47-39, 959-45-70.
Росгосстрах	0,50%	1,20%	(095) 972-63-21, 972-64-21
Среднее значение	0,38%	1,10%	

Таким образом, среднее значение страховой премии по страхованию объектов недвижимости составляет от 0,4% до 1,1%. Для расчетов было принято среднее значение величина страховой премии – 0,75%. В качестве величины покрытия по страхованию объектов недвижимости была принята остаточная стоимость замещения.

Капитальные резервы (расходы на замещение). Эта статья расходов учитывает затраты на капитальный ремонт здания. Капитальный ремонт производится один раз в 15 лет, интересующая нас величина есть ежегодные отчисления для накопления суммы, достаточной для проведения такого ремонта.

Расчет этой суммы производится, исходя из следующих предпосылок:

- 1) затраты на капитальный ремонт составляют около 30 % от стоимости воспроизводства здания без учета износа;

2) капитальный ремонт, согласно «Положению о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений» (Утверждено Постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. №279), производится один раз в 15 лет;

3) накопление происходит по ставке 9,8% (в качестве безрисковой ставки использовалась эффективная доходность к погашению валютных еврооблигаций со сроком погашения в 2018 г. – журнал «Эксперт» №XX).

Для расчета суммы ежегодных отчислений в резервный фонд применялась формула :

$$PMT = C_r * SFF,$$

$$SFF = i / (1 + i)^n - 1, \text{ где:}$$

PMT - ежегодные отчисления в резерв на замещение;

C_r - необходимые затраты на капитальный ремонт (30 % от стоимости воспроизводства без учета износа);

SFF - фактор фонда возмещения;

i - ставка дисконтирования (9,8%);

n - период дисконтирования (15 лет).

Фактор фонда возмещения показывает величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета 1 денежную единицу. Для нахождения суммы ежегодных отчислений в резервный фонд нужно фактор фонда возмещения умножить на величину затрат на капитальный ремонт.

Расходы по оплате земельного налога.

Оценщику не была предоставлена декларация по земельному налогу. Величина расходов по оплате земельного налога определялась в соответствии с законодательством.

Согласно Решению Совета депутатов XXX района XXX области от XX XXX 2002 г. №X/XX-XXX величина земельного налога в 2003 г. составила:

- для земель промышленности (включая карьеры и территории, нарушенные производственной деятельностью), транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения, за исключением рекультивируемых земель в составе сельскохозяйственных предприятий, вне населенных пунктов в размере 1,16 руб./кв. м. (п. 15 Решения);
- для земель под производственными постройками, сооружениями сельскохозяйственных организаций, крестьянских (фермерских) хозяйств вне границ населенных пунктов в размере 35,20 руб./га. (п. 10 Решения).

Учитывая лучшее и наиболее эффективное использование – производственное здание (см. раздел 4), для расчетов использовалась ставка земельного налога для земель промышленности. Таким образом, величина ежегодной арендной платы за землю составляет:

10 368 x 1,16 = 12026,88 руб.

На земельном участке располагается 2 отдельно-стоящих здания. Поэтому общую величину платы за землю необходимо распределить между этими двумя объектами (см. Табл. 37). Распределение производилось пропорционально площади застройки объектов.

Табл. 37. Расчет величины платы за землю.

Наименование показателя	Ед. измерения	Значение		
		Хранилище	Убойный цех	Всего
Площадь застройки	кв. м.	2 612,00	695	3 307,00
	%	78,98%	21,02%	100,00%
Расходы по оплате земельного налога, приходящегося на каждое здание	руб.	9 499	2 528	12 027
	долл.	298	79	378

Данные величины были использованы для дальнейших расчетов.

Налог на имущество.

Налог на имущество в ХХХ области составляет 2 %. В качестве базы для расчета налога на имущество при определении рыночной стоимости доходным подходом была принята остаточная стоимость замещения. Расчет затрат на уплату налога на имущество представлен в Табл. 38.

Табл. 38. Расчет затрат на уплату налога на имущество.

№, п/п.	Наименование показателя	Значение	
		Хранилище	Убойный цех
1.	Остаточная стоимость замещения, руб.	9 327 752	2 194 720
2.	Ставка налога на имущество	2 %	2 %
3.	Величина затрат на уплату налога на имущество, руб.	186 555	43 894
4.	Величина затрат на уплату налога на имущество, долл.	5 860	1 379

Затраты на управление собственностью приняты равными 3,0% от действительного валового дохода.

Коммунальные платежи.

Определение величины коммунальных расходов было выполнено на основании информации, приведенной в следующих источниках:

СНИП 2.04.01-85 «Внутренний водопровод и канализация зданий»;

СНИП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;

СНИП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения»;

СНИП II-3-79**. «Строительная теплотехника»;

СНИП 2.04.05-86 «Отопление, вентиляция, кондиционирование»;

СНИП 2.04.07-86 «Тепловые сети»;

СНИП 2.01.05-85 «Нагрузки и воздействия»;

Теплофикация и тепловые сети»: М., Энергоиздат, 1982.

Сведения о тарифах на коммунальные услуги были предоставлены Заказчиком.

Расчет величины коммунальных платежей приведен в Табл. 39.

Табл. 39. Определение величины коммунальных платежей

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение показателя	
		Хранилище	Убойный цех
Расчетное годовое потребление холодной воды	куб. м.	438	219
Тариф (холодная вода)	руб. / куб. м	5	5
Всего расходов на водоснабжение (холодная вода)	руб.	2 190	1 095
Годовой объем сточных вод	куб. м.	438	219
Тариф (канализация)	руб. / куб. м	6	6
Всего расходов на канализацию	руб.	2 628	1 314
Расчетный годовой объем тепла	Гкал	890	263
Тариф на отопление	руб. / Гкал	536	536
Расходы на отопление	руб.	477 040	140 968
Всего расходов на коммунальные услуги	руб.	481 858	143 377
Всего расходов на коммунальные услуги	долл.	15 136	4 504

Прочие расходы приняты на уровне 2,0% от действительного валового дохода.

Расчет величины чистого операционного дохода представлен в Табл. 40.

Табл. 40. Определение величины чистого операционного дохода (ЧОД).

Показатель	Ед. изм.	Примечания	Хранилище	Убойный цех
Площадь здания (S)	кв. м		2 351,0	534,8
Определение потенциального валового дохода				
Арендная ставка (без НДС)	долл. / кв. м в год	см. Табл. 35	49	49
Потенциальный валовой доход (ПВД)	долл. в год		115 101	26 183
Определение действительного валового дохода				
Потери	долл.	8% от ПВД	9 208	2 095
Действительный валовой доход (ДВД)	долл. в год		105 893	24 088
Определение величины операционных расходов				
Постоянные расходы (Р_{пост})				
<i>Страхование объекта</i>				
Остаточная стоимость замещения (ОСЗ)	долл.	см. Табл. 28	293 008	68 942
Годовые расходы на страхование объекта	долл.	0,75% от ОСЗ	2 198	517
<i>Расходы на замещение объекта</i>				
Полная стоимость воспроизводства (ПСВ)	долл.	см. Табл. 28	436 934	101 033
Затраты на проведение капитального ремонта		30% от ПСВ	131 080	30 310
Периодичность проведения ремонта	лет.		15	15
Фактор фонда возмещения		9,38%	0,033055	0,033055
Ежегодные отчисления в резерв на замещение	долл.		4 333	1 002
Земельный налог			298	79
<i>Налог на имущество</i>				
Величина годового налога на имущества	долл.	2% от ОСЗ	5 860	1 379
Всего постоянных расходов	долл.		12 675	2 973
Переменные расходы				
Управление объектов недвижимости	долл.	3% от ДВД	3 177	723
Всего расходы на оплату коммунальных услуг	долл.	Табл. 39	15 136	4 504

Показатель	Ед. изм.	Примечания	Хранилище	Убойный цех
<i>Прочие расходы</i>	долл.	<i>2% от ДВД</i>	2 118	482
Всего переменных расходов (Р_{перем})	долл.		20 431	5 708
Всего расходов (ОР)	долл.		33 106	8 682
Чистый операционный доход	долл.	ДВД - ОР	72 787	15 407

6.4.2 Расчет коэффициента капитализации

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации. Наиболее часто применяются следующие:

- методы сравнения продаж (рыночной экстракции);
- кумулятивный метод.

Наиболее точным методом определения коэффициента капитализации является метод сравнения продаж.

Для определения коэффициента капитализации методом рыночной экстракции Оценщиком были отобраны аналоги, одновременно предлагающиеся в аренду и на продажу. Информация об отобранных аналогах и расчет коэффициентов капитализации представлены в разделе Табл. 47 Приложения.

В результате расчетов были получены следующие значения коэффициентов капитализации:

- производственные и складские здания: 18 – 29 %;
- офисные помещения: 25 %;

Учитывая, что количества аналогов и информации по ним недостаточно для определения коэффициента капитализации для оцениваемых объектов (с учетом возраста и состояния оцениваемых объектов), Оценщик использовал кумулятивный метод построения коэффициента капитализации. Вышеприведенные расчеты были учтены для оценки точности расчетов кумулятивным методом.

Согласно данному методу коэффициент капитализации состоит из следующих слагаемых:

- Безрисковая ставка;
- Компенсация за риск вложения в недвижимость;
- Компенсация за низкую ликвидность;
- Компенсация за управление инвестициями;
- Норма возврата капитала.

Безрисковая ставка. В качестве безрисковой ставки обычно принимают доходность государственных ценных бумаг. В данном Отчете в качестве

безрисковой ставки была принята эффективная доходность к погашению валютных облигаций РФ (EuroUSD со сроком погашения в 2028 г.). Доходность данных облигации на дату оценки составляет $r_f = 9,38\%$ (Журнал «Эксперт», XXXX 2003 г., № XX).

Поправка на риск вложения в недвижимость отражает вероятность того, что изменение спроса и предложения на конкретный тип недвижимости может существенно повлиять на рыночный уровень арендной платы, коэффициент загрузки, чистый операционный доход. Данная величина была определена экспертно в размере $r_1 = 4,0\%$.

Поправка на низкую ликвидность определялась экспертно. В расчетах была принята на уровне $r_2 = 3,0\%$.

Поправка за управление инвестициями определялась экспертно. В расчетах была принята на уровне $r_3 = 2,0\%$.

Норма возврата капитала определялась методом Ринга по формуле:

$$r_4 = 100\% / N, \text{ где:}$$

N - период возврата капитала, лет.

Расчет нормы возврата капитала для каждого здания представлен в Табл. 41.

Табл. 41. Определение нормы возврата капитала.

Наименование показателя	Обозначение	Значение		Примечание
		Хранилище	Убойный цех	
Норма амортизации по ЕНАО, %	HA	2,8	1,2	Определен на основании Постановления Совета Министров СССР от 22 октября 1990 г. №1072 $T_n = 100 / HA$
Нормативный срок службы, лет	T_n	36	83	
Год постройки здания		1990	1990	
Возраст объекта, лет.	T_ϕ	12	12	
Оставшийся срок службы объекта, лет.	N	24	71	$N = T_n - T_\phi$
Норма возврата капитала, %	r_4	4,2	1,4	$r_4 = 100\% / N$

Расчет коэффициента капитализации методом кумулятивного построения приведен в Табл. 42.

Табл. 42. Определение коэффициента капитализации методом кумулятивного построения.

№, п./п.	Наименование поправки	Обозначение	Значение, %	
			Хранилище	Убойный цех
1	Безрисковая ставка	r_f	9,38	9,38
2	Поправка на риск вложения в недвижимость	r_1	4,00	4,00
3	Поправка на низкую ликвидность	r_2	3,00	3,00
4	Поправка за управление инвестициями	r_3	2,00	2,00
5	Норма возврата капитала	r_4	4,2	1,4
6	Итого коэффициент капитализации (округленно)	K	23,0	20,0

Полученные величины коэффициентов капитализации находятся в пределах 21,0 – 24,0%, что согласуется с результатами, полученными методом рыночной экстракции. Поэтому они были приняты для дальнейших расчетов.

6.4.3 Определение рыночной стоимости методом прямой капитализации

Определение рыночной стоимости методом прямой капитализации представлено в Табл. 43.

Табл. 43. Определение рыночной стоимости методом прямой капитализации

№, п./п.	Наименование поправки	Обозначение	Значение	
			Хранилище	Убойный цех
1	Чистый операционный доход, долл.	ЧОД	72 787	15 407
2	Коэффициент капитализации	K	23,0%	20,0%
3	Стоимость объекта по доходному подходу, долл.	$C_{\text{кап}} = \text{ЧОД}/K$	316 465	77 035
4	Стоимость объекта по доходному подходу, руб.	$C_{\text{кап}}$	10 074 513	2 452 371

Таким образом, с учетом сделанных допущений Оценщик пришел к выводу, что по состоянию на дату оценки стоимость зданий хранилища и убойного цеха, рассчитанная в рамках доходного подхода, составляет

12 526 884 руб.

6.5 Согласование результатов и итоговое заключение о рыночной стоимости Объектов недвижимости

В настоящем отчете для оценки объектов недвижимости Оценщик использовал три подхода: затратный, сравнительный и доходный.

Результаты оценки различными подходами представлены ниже.

Табл. 44 Результаты оценки различными подходами

Наименование	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.
Хранилище	11 177 887	10 074 513	10 331 642
Убойный цех	2 586 672	2 452 371	2 865 913

Стоимости, полученные в результате применения различных подходов, отличаются друг от друга. Поэтому при определении окончательной рыночной стоимости объектов Оценщик использовал метод средневзвешенного значения стоимости, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент исходя из достоверности, объема и качества информации, примененной в расчетах и особенностей использованных методов оценки.

При выведении итоговой величины рыночной стоимости объектов, для расчета рыночной стоимости которых использовались затратный, доходный и сравнительный подходы, Оценщик принял во внимание следующие факторы:

1. Затратный подход наиболее достоверен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, либо для которых не существует рынка. Также необходимо учесть, что не все затраты могут быть восприняты рынком в полном объеме. Кроме того, достаточно сложно оценить все формы износа. Однако преимуществом применения затратного подхода является то, что данный подход наиболее реально отражает рыночную стоимость вновь построенных или реконструированных объектов недвижимости. Учитывая вышесказанное, а также несоответствие проектного назначения основного здания (хранилища) наиболее эффективному использованию, при итоговом согласовании полученных результатов, Оценщик придал затратному подходу весовой коэффициент, равный 0,3.

2. Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т. к. отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Однако, Оценщик обращает внимание пользователя Отчета на то, что предложения на продажу промышленной недвижимости в ХХХ области присутствуют, но из-за многочисленных различий, в частности в местоположении, удаленности от ХХХ, в оснащении коммуникациями, техническом состоянии, корректировки стоимости аналогов по некоторым позициям производились исходя из экспертного мнения

Оценщика. Следует также отметить, что подобранные аналоги по некоторым факторам сильно отличались от объектов оценки, что потребовало внесения значительных поправок. Указанные обстоятельства накладывают некоторые ограничения на результаты, полученные методом сравнительного анализа продаж. Сравнительному подходу придается удельный вес - 0,4.

3. Доходный подход считается наиболее надежным способом определения рыночной стоимости приносящих доход объектов. Оценщик полагает, что результат доходного подхода в данном конкретном случае достаточно реально отражает величину рыночной стоимости Объекта оценки. Однако при применении доходного подхода Оценщик принял ряд допущений и ограничений, которые несколько ограничивают достоверность расчетов данным подходом. Весовой коэффициент для доходного подхода принят равным 0,3.

Результаты определения рыночной стоимости оцениваемых объектов представлены в Табл. 45.

Табл. 45. Взвешенный итог и определение рыночной стоимости объектов

Наименование	Результат применения различных подходов, руб.			Веса, %			Рыночная стоимость
	Затратный	Доходный	Сравнительный	Затратный	Доходный	Сравнительный	
Хранилище	11 177 887	10 074 513	10 331 642	30%	30%	40%	10 508 377
Убойный цех	2 586 672	2 452 371	2 865 913	30%	30%	40%	2 658 078
ИТОГО:							13 166 455

Вывод: Проведя исследования и выполнив соответствующие расчеты, Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимости, расположенных по адресу: XXX область, XXX район, XXX с/о, село XXX, по состоянию на XX XXX 2003 г. округленно составляет 13 200 000 (Тринадцать миллионов двести тысяч) рублей.

7 Перечень использованных материалов

В ходе выполнения настоящей работы Оценщиком были использованы следующие материалы и источники информации:

1. Гражданский кодекс РФ, часть I и II.
2. Земельный кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс РФ.
4. Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
5. СТО РОО 10-01-95. Система нормативных документов Российского общества оценщиков. Основные положения. - М.: 1995.
6. Стандарты профессиональной деятельности в области оценки недвижимого имущества Российского общества оценщиков. - М.: 1994.
7. Кодекс профессиональной этики членов Российского общества оценщиков. - М.: 1994.
8. Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества МКСОИ (TIAVSC). МСО 1-4. Общие понятия и принципы оценки. - М.: 1995.
9. Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества МКСОИ (TIAVSC). МСО-1 Рыночная стоимость как база оценки. - М.: 1995.
10. Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества МКСОИ (TIAVSC). МСО-2 Базы оценки, отличные от рыночной стоимости. - М.: 1995.
11. Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества МКСОИ (TIAVSC). МСО-3 Оценка для целей финансовой отчетности и смежной документации. - М.: 1995.
12. Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества МКСОИ (TIAVSC). МСО-4. Оценка ссудного обеспечения, залога и обеспечения долговых обязательств. - М.: 1995.
13. Курс лекций “Основы оценки недвижимости”/Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости, Бейлезон Ю. В.
14. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Джек Фридман, Николас Ордуэй, Москва, дело, 1997 г.
15. Межрегиональные информационно-аналитические бюллетени «Индексы цен в строительстве»: № 1 (30), 2000 г., № 41, 2002 г. и др.
16. Всемирная сеть Internet и др.

17. Газета о недвижимости Домострой № 40 (94) от 23 октября 2002 г.
18. Р.Б. Подвальный и Э.В. Рэтэр «Оценка машин и оборудования».
19. Э.Б. Саприцкий «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования на предприятии».
20. В. Рутгайзер «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования».
21. А.П. Ковалёв, «Затратный подход в оценке машин и оборудования».
22. Коммерческая информация компаний (прайс–листы и информационные бюллетени).

8 Приложение 1.

8.1 Вспомогательные материалы для расчета стоимости объектов недвижимости

Табл. 46. Информация об арендных ставках.

Наименование показателя	Значение			
Номер аналога	1	2	3	4
Назначение (производственное, склад)	склад-производство	2 склада	Цех (возможно пищевой)	Склад (возможно оборудование пищевого производства)
Цена предложения, долл. США	65долл. включая НДС и коммун. расходы	55 долл. включая НДС и коммун. расходы	55 долл. включая НДС и коммун. расходы	60 долл. включая НДС и коммун. расходы (без учета электроэнергии)
Площадь, кв. м	6000	1200; 2000	507 и 690 (неотапливаем.)	2000
Местоположение	XXX р-н	г. XXX	XXX район	XXX район
Удаленность от автомагистрали	45 км от XXX	въезд с бетонного кольца, 40 км от XXX	40 км от XXX по XXX шоссе	30 км от XXX по XXX шоссе
Возможность подъезда для большегрузного транспорта			есть	есть
Наличие железнодорожной ветки на территории промышленной площадки	Ж/д ветка в 100 м		нет	есть
Тип здания (отдельно стоящее, встроенно-пристроенное, помещение)	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Конструктивное исполнение (стены, перекрытия, этажность)	2-этажное кирпичное	1 этажное	Кирпичное 1 этажное	Кирпичное 1 этажное
Высота потолка	3 и 4,8	8 м	4 м	7 м
Состояние	Рабочее	Хорошее	Рабочее	Рабочее
Инженерные системы	вода, вентиляция, охрана, ж/д, лифтов нет, телефон	все коммуникации	Отопление, газ, канализация, вода – в цеху, в складе – нет отопления, подъезд с трассы	Все коммуникации

Наименование показателя	Значение			
Номер аналога	1	2	3	4
Источник информации	тел. XXX-XX-XX	XXX-XX-XX АН «XXX»	XXX-XX-XX АН «XXX»	XXX-XX-XX АН «XXX»
Дополнительная информация	Бывшая плодоовощная база, нужна отделка кафелем		Необходимы ворота на территорию, охрана	Есть охрана, пандус, ж/д

Табл. 47. Определение коэффициента капитализации методом рыночной экстракции.

Показатель	Производственные помещения			Офисные помещения
	1	2	3	4
Номер аналога				
Объект	Производственные помещения	Склад	Автосервис	Офис
Адрес	г. XXX, промзона	м. XXX, ул. XXX, д. XX	м. XXX, ул. XXX	м. XXX, ул. XXX, д. 4
Площадь, кв. м	29397	261,4	3000	23 000
Цена предложения, долл. США	150 за 1 кв. м.	130 000	2 000 000	750 за 1 кв. м.
Условия продажи	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Арендная ставка, долл. США/кв. м в год	70	120	120	300
Условия аренды	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
	коммунальные платежи включены, кроме электричества	без коммунальных платежей	без коммунальных платежей	коммунальные платежи включены
Примечания	1-й корпус 23 287 кв. м (гермозона 10 000, Административно-хозяйственная часть – 13 287 кв. м), 2-й корпус 1 631, 3-й корпус 4 479; все коммуникации, в рабочем состоянии	3 мин пешком от метро, жилой дом, все коммуникации, половина помещения с отделкой под офис, окна на уровне земли	Оборудование, все коммуникации, 0,8 га земли	19-ть этажей, участок 1,2 Га (в аренде на 49 лет), 5 км от Кремля, 3-е транспортное кольцо
Источник информации	тел. XXX-XX-XX	тел. XXX-XX-XX	тел. XXX-XX-XX	тел. XXX-XX-XX
Источник информации	www.realty.ru	www.realty.ru	www.realty.ru	www.realty.ru
Цена предложения 1 кв. м, долл. США ¹	112,50	372,99	444,44	562,50
Арендная ставка без НДС, долл. США/кв. м в год	58,33	100,00	100,00	250,00
Коэффициент расходов ² , %	30 %	0 %	0 %	30 %
Потери, %	20 %	20 %	20 %	20 %
Чистый операционный доход, долл. / 1 кв. м	32,67	80,00	80,00	140,00

ООО «XXX»

75

Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу:
XXX обл., XXX район, XXX с/о, село XXX

Показатель	Производственные помещения			Офисные помещения
	1	2	3	4
Номер аналога Коэффициент капитализации ³ , %	29,0 %	21,4 %	18,0 %	24,9 %

¹ – цена предложения учетом скидки на торг (10%), без НДС;

² – коэффициент, отражающий долю расходов на оплату коммунальных платежей в арендных платежах;

³ – коэффициент капитализации определялся как отношение чистого операционного дохода, приходящегося на 1 кв. м., к цене предложения 1 кв.

8.2 Визуальные материалы об объектах оценки.

9 Приложение 2. Копии документов Оценщика

9.1 Лицензия Оценщика

9.2 Страхование Оценщика

9.3 Копии свидетельств и сертификатов специалистов, принимавших участие в работе

10 Приложение 3. Копии документов, предоставленных Заказчиком

10.1 Перечень документов, предоставленных Заказчиком.

1. Свидетельство на право собственности земельным участком XX-XX-XX №XX;
2. Экспликация усадебного участка от XX.XX.2001 г.;
3. Свидетельство о государственной регистрации права серия XXXX №XXXX от XX.XX.2002 г.;
4. Свидетельство о государственной регистрации права серия XXXX №XXXX от XX.XX.2002 г.;
5. Договор купли-продажи объектов недвижимости от XX.XX.2002 г.;
6. Акт передачи от XX.XX.2002 г.;
7. Технический паспорт на здание хранилище инв. №XXXX;
8. Технический паспорт на здание убойной инв. №XXXX;
9. Справка об эксплуатационных расходах;
10. Выдержки из проекта реконструкции здания хранилища.

10.2 Копии документов, предоставленных Заказчиком.