



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«БИЗНЕС – ОЦЕНКА – АУДИТ»**

432071 Россия, г.Ульяновск, ул.Федерации, д.59.

тел. (8422) 44-88-88, факс (8422) 41-08-88

e.mail: boa7365@yandex.ru

Отчет № 414-1/16

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Дата оценки: 05 июля 2016г.

Дата составления: 29 июля 2016 г.

Цель
оценки: определение рыночной стоимости для целей реализации имущества

- Объект оценки: 1. Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 7 249,7 кв.м., этаж подвал, 1, 2, 3, 4, 5, 6, номера на поэтажном плане: подвал: №№ 1-7, 10, 13-17; 1 этаж: №№ 1-24, 30, 32-59; 2 этаж: №№ 1-17, 26-34; 3 этаж: №№ 1-16; 4 этаж: №№ 1-16; 5 этаж: №№ 1-30; 6 этаж: №№ 1-3, кадастровый (условный) номер 73-73-02/186/2012-096, по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Куйбышева, 235/2
2. Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 3 012,6 кв.м., этаж подвал, номера на поэтажном плане: подвал: №№ 1-34, кадастровый номер 73: 23:010511:76:0079680000:100100-103400, по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Куйбышева, 235
3. Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 3 683,2 кв.м., этаж 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, номера на поэтажном плане 1 этаж - 1-8, 2 этаж - 1-6, 3 этаж - 1-5, 4 этаж - 1-5, 5 этаж - 1-11, 6 этаж - 1-6, 7 этаж - 1-9, 8 этаж - 1-5, кадастровый номер 73: 23:010611:76:0079680001:100101-100801, 100102-100602, 100103-100503, 100104-100504, 100105-101105, 100106-100606, 100107-100907, 100108-100968, по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Куйбышева, 235



Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью "Агро-Самара" в лице конкурсного управляющего
Россия, Самарская область, Елховский район, с. Елховка, ул. Советская, дом 15

Оценщик:

Ульяновск 2016 г.

Уважаемый руководитель!

По Вашему заказу специалисты ООО "Бизнес - Оценка - Аудит" определили рыночную стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу:

Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Куйбышева, 235/2

Оценка объектов недвижимости выполнена по состоянию на:

05 июля 2016г.

Проверка правового положения объекта не проводилась.

Развернутая характеристика объекта представлена в прилагаемом отчете об оценке.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" ФЗ-135 и Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденных приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015г.; ФСО № 7, утвержденного приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г.

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

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки для целей реализации имущества по состоянию на

05 июля 2016г.

составляет :

Объекты оценки:	Рыночная стоимость, рублей
Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 7 249,7 кв.м., этаж подвал, 1, 2, 3, 4, 5, 6, номера на поэтажном плане: подвал: №№ 1-7, 10, 13-17; 1 этаж: №№ 1-24, 30, 32-59; 2 этаж: №№ 1-17, 26-34; 3 этаж: №№ 1-16; 4 этаж: №№ 1-16; 5 этаж: №№ 1-30; 6 этаж: №№ 1-3, кадастровый (условный) номер 73-73-02/186/2012-096, по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Куйбышева, 235/2	56,035,960
Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 3 012,6 кв.м., этаж подвал, номера на поэтажном плане: подвал: №№ 1-34, кадастровый номер 73: 23:010511:76:0079680000:100100-103400, по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Куйбышева, 235	73,599,700
Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 3 683,2 кв.м., этаж 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, номера на поэтажном плане 1 этаж - 1-8, 2 этаж - 1-6, 3 этаж - 1-5, 4 этаж - 1-5, 5 этаж - 1-11, 6 этаж - 1-6, 7 этаж - 1-9, 8 этаж - 1-5, кадастровый номер 73: 23:010611:76:0079680001:100101-100801, 100102-100602, 100103-100503, 100104-100504, 100105-101105, 100106-100606, 100107-100907, 100108-100968, по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Куйбышева, 235	89,982,870
ИТОГО:	219,618,530

Будем рады видеть Вас среди наших постоянных клиентов.

Директор ООО "Бизнес-Оценка-Аудит"
оценщик 1 категории

А.Б. Надточий.

м.п.

СОДЕРЖАНИЕ

- 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ
- 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ
- 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ
- 1.4. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ. ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА
- 1.5. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗУЕМОГО ВИДА СТОИМОСТИ
- 1.6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
- 1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ, ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА
- 1.8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ
- 1.9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
- 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ
 - 2.1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ
 - 2.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ
- 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 - 3.1 РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ
 - 3.2 РЫНОК НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
 - 3.3 ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ УЛЬЯНОВСКА
- 4. АНАЛИЗ НА НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ
- 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 - 5.1 ВЫБОР ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ
 - 5.2 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ
 - 5.2.1 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 - 5.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 - 5.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
- 6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ
- 7. ОЦЕНКА ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ
- 8. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ
- 9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общие сведения			
Дата проведения оценки	05 июля 2016г.		
Цели и задачи проведения оценки	определение рыночной стоимости для целей реализации имущества		
Дата составления отчета	29 июля 2016 г.	Порядковый номер отчета	414-1/16
Основание для проведения оценки	Договор № 414/16 от 05 июля 2016г.		
Срок проведения оценки	с 05 июля 2016 по 29 июля 2016 г		
Описание объекта оценки			
Название и адрес объекта оценки	Нежилые помещения общей площадью 7 249,7 кв.м., по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Куйбышева, 235/2		
	Нежилые помещения общей площадью 3012,6 кв.м., по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Куйбышева, 235		
	Нежилые помещения общей площадью 3683,2 кв.м., по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Куйбышева, 235		
Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки	Субъект права (балансодержатель)	ООО "Агро-Самара"	
	Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 73-АА № 547451 от 21 марта 2013 г. (копия)	
		Свидетельство о государственной регистрации права серия 73-АА № 558109 от 08 апреля 2013 г. (копия)	
		Свидетельство о государственной регистрации права серия 73-АА № 558110 от 08 апреля 2013 г. (копия)	
Обременения	выявленный объект культурного наследия (памятник истории и культуры), ипотека, арест, арест, запрет производить какие-либо действия по отчуждению (для объекта №1) ипотека, арест, арест (для объектов №2,3) - по данным сайта Росреестра (http://rosreestr.ru/wps/portal/cc_gkn_form_new)		
Текущее использование объекта оценки	производственно-складское		
Прочая информация	нет		

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Название	Стоимость затратного подхода, руб.	Стоимость доходного подхода, руб.	Стоимость сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость, руб.
Нежилые помещения общей площадью 7 249,7 кв.м., по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Куйбышева, 235/2	не применялся	не применялся	56,035,960	56,035,960
Нежилые помещения общей площадью 3012,6 кв.м., по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Куйбышева, 235	73,599,700	не применялся	не применялся	73,599,700
Нежилые помещения общей площадью 3683,2 кв.м., по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Куйбышева, 235	89,982,870	не применялся	не применялся	89,982,870
ИТОГО:				219,618,530

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Объекты оценки:	Рыночная стоимость, рублей
Нежилые помещения общей площадью 7 249,7 кв.м., по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Куйбышева, 235/2	56,035,960
Нежилые помещения общей площадью 3012,6 кв.м., по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Куйбышева, 235	73,599,700
Нежилые помещения общей площадью 3683,2 кв.м., по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Куйбышева, 235	89,982,870
итого:	219,618,530

Директор
ООО "Бизнес Оценка Аудит"
оценщик 1 категории

А. Б. Надточий

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 7 249,7 кв.м., этаж подвал, 1, 2, 3, 4, 5, 6, номера на поэтажном плане: подвал: №№ 1-7, 10, 13-17; 1 этаж: №№ 1-24, 30, 32-59; 2 этаж: №№ 1-17, 26-34; 3 этаж: №№ 1-16; 4 этаж: №№ 1-16; 5 этаж: №№ 1-30; 6 этаж: №№ 1-3, кадастровый (условный) номер 73-73-02/186/2012-096, по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Куйбышева, 235/2
	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 3 012,6 кв.м., этаж подвал, номера на поэтажном плане: подвал: №№ 1-34, кадастровый номер 73: 23:010511:76:0079680000:100100-103400, по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Куйбышева, 235
	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 3 683,2 кв.м., этаж 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, номера на поэтажном плане 1 этаж - 1-8, 2 этаж - 1-6, 3 этаж - 1-5, 4 этаж - 1-5, 5 этаж - 1-11, 6 этаж - 1-6, 7 этаж - 1-9, 8 этаж - 1-5, кадастровый номер 73: 23:010611:76:0079680001:100101-100801, 100102-100602, 100103-100503, 100104-100504, 100105-101105, 100106-100606, 100107-100907, 100108-100968, по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Куйбышева, 235
Имущественные права на объект оценки	
Вид права	собственность
Субъект права	ООО "Агро-Самара"
Цель оценки	определение рыночной стоимости для целей реализации имущества
Предполагаемое использование результатов и связанные с этим ограничения	совершение сделки
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата проведения оценки	05 июля 2016г.
Срок проведения оценки	с 05 июля 2016 по 29 июля 2016 г
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<p>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. <p>Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки;</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки; ≡ итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.
	<p>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев. ≡ Ни Заказчик. Ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть, не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью, без предварительного письменного согласования с Оценщиком.
	<p>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки:</p> <p>Допущения и ограничения к проведению оценки:</p> <ol style="list-style-type: none"> Оценке подлежит земельный участок как условно свободный. Объект оценки не характеризуется какими либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. Оценка приводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества или имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике оценки	
Организационно-правовая форма	общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО "Агро-Самара"
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1106313001464 от 28.06.2010 г.
Место нахождения	Россия, Самарская область, Елховский район, с. Елховка, ул. Советская, дом 15
Сведения об Оценщике	
Наименование и реквизиты оценочной организации, с которой оценщик заключил трудовой договор:	
Наименование и реквизиты оценочной организации	Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес- Оценка - Аудит", в лице директора Надточий А.Б., действующего на основании Устава. Адрес: 432071, г. Ульяновск, ул. Федерации, 59. тел. (8422) 44-88-88, тел./факс (8422) 41-08-88 ИНН 7325038480, КПП 732501001, ОГРН 1027301170269 от 12.11.2002г., р/с 40702810300230002899 в Ульяновский филиал ПАО АКБ «Связь-Банк» г. Ульяновск к/с 30101810000000000864, БИК 047308813, Страховой полис № 433-522-000097/16 от 11.01.2016 г. выдан СПАО "Ингострах", срок действия с 11.01.16 г по 10.01.2017 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	член Некоммерческого партнерства «Сообщество оценочных компаний "СМАО» (Свидетельство о включении в реестр оценочных компаний от 05.03.2005 за №0218)
Оценщики, участвовавшие в выполнении отчета	
Оценщик – специалист	
Фамилия, Имя, Отчество	Надточий Андрей Борисович
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Член НП "Деловой союз оценщиков" (св-во № 0448 от 16 декабря 2011 года)
Номер и дата выдачи документов, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Нижегородский государственный университет им.Н.И. Лобачевского, Диплом о профессиональной переподготовке, ПП №347749, выдан 26.04.2002г. "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-552-037076/16 от 14.06.2016 г.. выдан ОСАО «ИНГОССТРАХ», период страхования с 20.06.2016 г. по 19.06.2017 г. Страховая сумма, лимит ответственности 30 000 000 рублей
Почтовый адрес Оценщика	432071, г. Ульяновск, ул. Федерации, дом 59
Контактный телефон Оценщика	8 (422) 44-88-88
Адрес электронной почты Оценщика	boa7365@yandex.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	16 лет.
Сведения о независимости Оценщика	Имущественный интерес Оценщика в объекте оценки в рамках вещного и обязательственного права отсутствует.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах: не привлекались.	

1.4. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ. ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

ДОПУЩЕНИЯ:

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения:

1. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.
2. Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.
3. Используемые при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.
4. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
5. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
6. Обмерные работы оценщиками не выполнялись. При расчетах площадей и объемов использована техническая документация, предоставленная заказчиком.
7. Оценщики производят обзорные материалы (планы, фотографии) по объекту оценки, которые включены в отчет, с целью помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе.
8. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.
9. Расчеты в рамках проведения оценки Объекта осуществлялись Специалистами с использованием программы Microsoft® Excel 2002 (10.2701.2625). В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.
10. У объектов оценки в наличии обременение: ипотека, залогодержатель – ПАО "Невский банк". Оценщик не принимает это во внимание, поскольку предполагается выдача кредитных средств в том же банке, где зарегистрировано обременение.

ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА:

1. Отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (либо его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
3. Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
4. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом, кроме как по официальному вызову суда.
5. Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что объект оценки перейдет из рук в руки по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

1.5. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗУЕМОГО ВИДА СТОИМОСТИ

В настоящей оценке исходя из поставленной задачи (консультирование заказчика относительно стоимости объекта для совершения сделки купли - продажи на открытом рынке) производился расчет рыночной стоимости объекта, так как в соответствии с требованиями стандартов оценки, рыночная стоимость объекта оценки - 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. Оценка объектов, указанных в настоящем Отчете выполнена в полном соответствии с требованиями: Гражданского кодекса Российской Федерации. Частей I и II. В отношении оценочной деятельности ГК РФ содержит значительное число положений, связанных с определением стоимости, а также устанавливает объекты гражданских прав, их классификацию, виды и возможность участия в гражданском обороте.

Федеральный закон Российской Федерации № 135 от 29 июля 1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" В соответствии с ФЗ об оценке (ст. 1) он является специальным по отношению к иным актам, регулирующим вопросы оценочной деятельности в гражданских правоотношениях. Это означает, что федеральные законы, законы субъектов РФ, иные нормативные акты в части, затрагивающей вопросы оценочной деятельности, не должны противоречить Закону об оценке. Если такие противоречия возникают, то соответствующие положения иных законов и нормативных актов применению не подлежат.

Требования Стандартов являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности при определении вида стоимости объекта оценки, подходов к оценке и методов оценки, а также при проведении оценки. Согласно требованиям Стандартов при составлении отчета об оценке оценщик обязан использовать информацию, обеспечивающую достоверность отчета об объекте как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

1.6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- * заключение Договора;
- * установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
 - данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к Объекту;
 - информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом.
- * анализ рынка, к которому относится Объект;
- * выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- * обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- * составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ, ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в РФ» от 27 июля 1998 г. № 135-ФЗ.

При проведении оценки Оценщик руководствовался следующими федеральными стандартами оценки:

"Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)",
утвержден приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. № 297;

"Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержден приказом МЭРТ РФ
от 20.05.2015 г. № 298; "Требования к

отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержден приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. № 299;

"Оценка для цели залога (ФСО № 9)", утвержден приказом МЭРТ РФ от 01.06.2015 г. № 321;

"Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержден приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. № 611.

Федеральные стандарты оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 введены в действие приказом Минэкономразвития от 10.07.2015 №467 (зарегистрирован в Минюсте РФ 16.09.2015) и являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 является обязательным к применению при оценке недвижимости. Объектом оценки является недвижимое имущество, таким образом применение указанных Федеральных стандартов является обоснованным.

Оценочные процедуры, примененные в настоящей оценке, выполнены с учетом Стандартов и правил оценки саморегулируемой организации оценщиков – НП СРО «Деловой союз оценщиков», членом которого является Оценщик, подписавший настоящий Отчет, в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

В ситуациях, когда национальные стандарты и правила оценки не дают однозначной трактовки используемых терминов, определений или методических положений, оценщики ориентируются на нормы Международных стандартов оценки (IVSC) в редакции ближайшего к дате оценки перевода их на русский язык (Международные стандарты оценки, 2011, М.: Российское общество оценщиков, 2013).

При проведении оценки Объекта Специалисты использовали следующие подходы к оценке:

- * затратный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения Объекта, с учетом его износа);
- * сравнительный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними);
- * доходный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от Объекта).

1.8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

Данные фирм, входящих в Ульяновский мультиистинговый сервис (УЛМЛС) и открытые источники информации.

УПВС (укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов)

Утвержден Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 14 июля 1970 г

Справочника Оценщика недвижимости "Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода" Авторы: Лейфер Л.А, Стерлин А.М., Калашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А, Издательство: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014

Информационно-справочные материалы по ценообразованию в строительстве, Ульяновская область, ЗАО "Центр ценообразования и экономического анализа"

<http://www.dim-an.ru/catalog/business/15955/>

<http://www.dim-an.ru/catalog/business/16859/>

<http://www.simdom.ru/#>

https://www.avito.ru/dimitrovgrad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam/za_vse?f=579_5958-5961

https://www.avito.ru/dimitrovgrad/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_500_m_459690854

<http://www.dim-an.ru/catalog/business/16848/>

1.9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении оценки Объекта Оценщик использовал полученные от Заказчика документы, приведенные ниже в таблице:

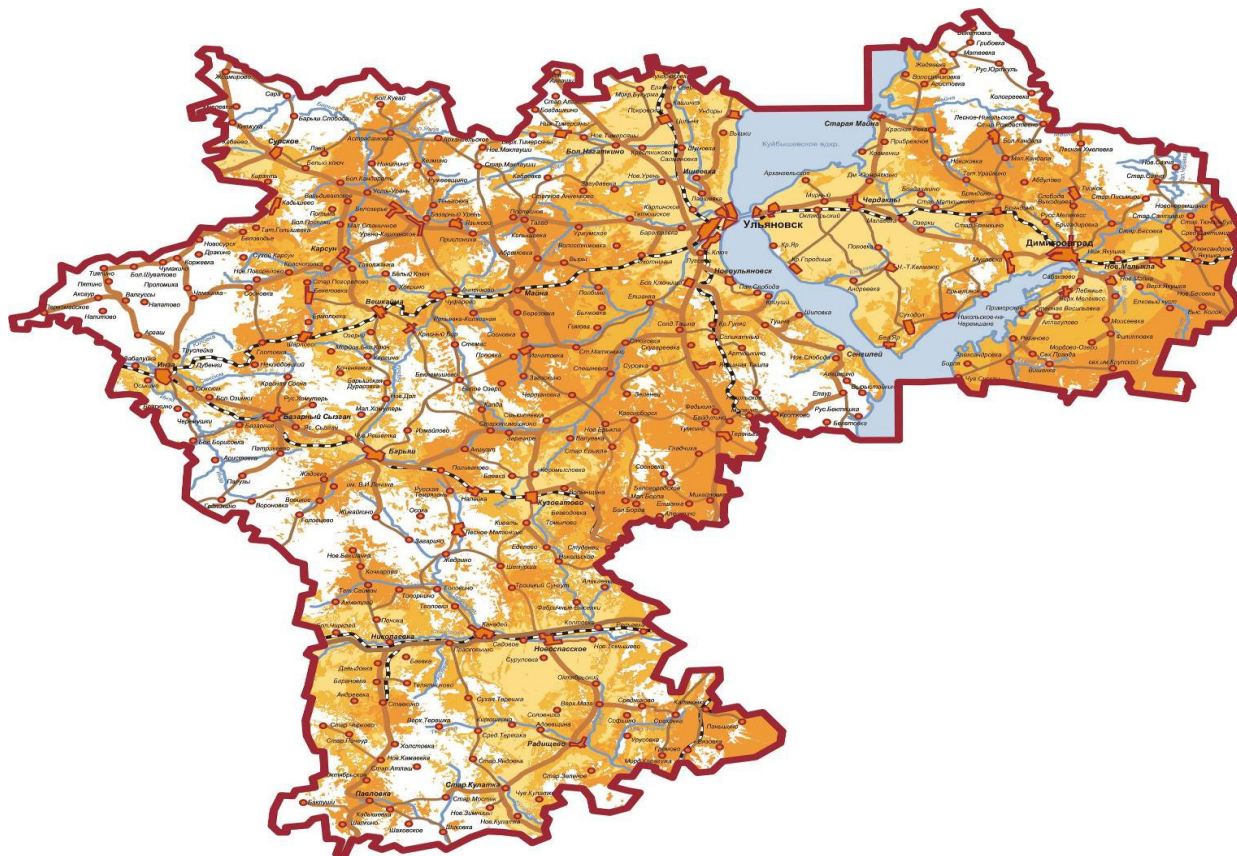
Опись полученных от Заказчика документов:

Наименование объекта	Наименование, вид документа, реквизиты
Нежилые помещения общей площадью 7 249,7 кв.м., по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Куйбышева, 235/2	Свидетельство о государственной регистрации права серия 73-АА № 547451 от 21 марта 2013 г. (копия)
	Кадастровый паспорт помещения площадью 7249,7 кв.м, выдан УОГУП бюро технической инвентаризации, от 17.12.2010 г. (копия)
Нежилые помещения общей площадью 3012,6 кв.м., по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Куйбышева, 235	Свидетельство о государственной регистрации права серия 73-АА № 558109 от 08 апреля 2013 г. (копия)
	Технический паспорт на здание, выданный УОГУП бюро технической инвентаризации, дата составления: 24 мая 2011 г. (копия)
Нежилые помещения общей площадью 3683,2 кв.м., по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Куйбышева, 235	Свидетельство о государственной регистрации права серия 73-АА № 558110 от 08 апреля 2013 г. (копия)

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

2.1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Ульяновская область расположена в самом центре Среднего Поволжья, по обе стороны Волги, в центральной части европейской России. Географическое положение делает область привлекательным центром логистических и транспортных схем федерального и международного уровня. На западе она граничит с Пензенской областью и Республикой Мордовия, на севере - с Чувашией и Татарстаном, на востоке - с Самарской и на юге - с Саратовской областями. Расстояние от Ульяновска до Москвы – 875 километров. Протяженность Ульяновской области составляет 250 км с севера на юг и 280 км с запада на восток. Площадь территории - 37,2 тыс. км² (0,22 % от площади РФ) сопоставима с территориями Бельгии, Нидерландов, Албании. Протяженность Волги на территории области составляет более 200 км.



Ульяновская область входит в Приволжский федеральный округ. Система органов государственной власти определяется Уставом Ульяновской области. Государственную власть осуществляет Законодательное собрание области, Правительство Ульяновской области, иные органы государственной власти, образуемые в соответствии с Уставом области.

на территории ульяновской ооласти 1005 населенных пунктов, в том числе: городов - 6, поселков городского типа - 29, сельские населенные пункты - 970.

Климат области - умеренно континентальный. Средняя температура января – -14 - -12,5. Средняя температура июля – +18 - +20, среднегодовое количество осадков - 350-450 мм. Продолжительность вегетационного периода колеблется от 173 до 185 дней.

Ульяновская область на 26 % своей территории покрыта лесами, которые являются важнейшим природным экономическим потенциалом и экологическим каркасом региона. Общая площадь лесов – 1062,6 тыс. га. Почвы области - в основном черноземы (25,6%) и серые лесные (44,5%).

Основным источником формирования поверхностных водных ресурсов области является Куйбышевское водохранилище на реке Волга. Главные реки области: Волга, Свияга, Сура, Черемшан.

В Ульяновской области числится 1223 озера. Наиболее крупные озёра области: Белоебязье (217,4 га) в Майнском районе, Белое (96,0 га) в Николаевском, Кряж (56,0 га) в Барышском, Песчаное (42,2 га) и Яик (39,6 га) в Чердаклинском, Заячье (17,4 га) в Мелекесском районах. На территории области около 1 000 прудов, 493 болота общей площадью в границах промышленной глубины торфяной залежи 9,4 тыс. га. Практически все болота представляют собой отложения торфа, насыщенные водой и покрытые специфической растительностью. Подземные воды области достаточно обильны и разнообразны по залеганию.

Подземные воды пресные, отличаются хорошим качеством. В северной части с. Ундоры имеются выходы минеральных источников. В Новоспасском районе разведано два месторождения минеральных вод – «Банкет» и «Репьёвское». Минеральная вода «Бестужевская» на Репьёвском участке относится к типу Друскинингайская и может быть рекомендована к использованию для внутреннего применения в санаторно-курортных учреждениях, а также для промышленного розлива.

По оценке численность постоянного населения области на начало 2016 года составила 1257,621 тыс. человек (0,95% от населения РФ) и в целом по области превышение числа умерших над числом родившихся составило 1,4 раза против 1,6 раза в соответствующим периоде 2011 года. Плотность населения 38,6 чел./км². Областной центр – Ульяновск, другие крупные города – Димитровград, Инза, Барыш. Городское население – 73,2%.

Национальный состав: русские (72,8%), татары (11,4%), чуваша (8,3%), мордва (4,4%), украинцы (1,3%) и др..

Минерально-сырьевые ресурсы области разнообразны и по промышленной ценности имеют как федеральное (региональное) значение (нефть, сырьё для стекольной, цементной промышленности), так и местное (областное) – для выпуска строительной извести, силикатного и глиняного кирпича, щебня, бетона, торфа.

Ведущее положение в структуре минерально-сырьевых ресурсов Ульяновской области занимают нефть, стекольное, цементное, кремнистое и карбонатное сырьё, а также сырьё для грубой керамики.

В области открыто 50 месторождений нефти, промышленные запасы нефти превышают 40 млн. тонн.

В Ульяновской области находятся Ташлинское (стекольное сырьё) и Лукьяновское (формовочное и стекольное сырьё) месторождения кварцевых песков, являющимися крупнейшими в России сырьевыми базами

Запасы карбонатных пород (мела), глин и гидравлических добавок (опоки, диатомиты) для производства цемента в Ульяновской области практически не ограничены. Наиболее перспективные районы Ульяновской области – Сенгилеевский, Ульяновский, Майнский и Новоспасский.

По запасам кремнистого сырья (диатомитов) Ульяновская область занимает одно из ведущих мест в России, что дает нам возможность называть себя Силиконовой долиной старого света или новой России. Промышленные запасы этого кремнистого сырья превышают 60 млн. тонн.

В области учтено 30 месторождений строительного камня, разведано с различной степенью детальности 12 месторождений с запасами порядка 31 млн. тонн.

Месторождения горючих сланцев расположены по водоразделу между р.р. Волга и Свияга в 9,5 км севернее г. Ульяновска и прослеживаются до границ с Татарией.

Выявлено и разведано 493 месторождения с общими торфяными ресурсами 33,2 млн. т. Более половины (54,2 %) торфяных ресурсов расположено в трёх районах области: Старомайнском, Чердаклинском, Мелекесском.

Энергоснабжение Ульяновской области обеспечивает ОАО «Ульяновскэнерго». Установленная мощность электростанций энергосистемы (вместе с блокстанциями) 883 МВт (2002). Мощность блокстанций – 21 МВт.

Энергосистема Ульяновской области дефицитна. Собственные генерирующие источники обеспечивают около 30% общей потребности области в электроэнергии. Около 70% потребности области в электроэнергии обеспечивается за счет ее покупки на ФОРЭМ из соседних энергосистем.

Промышленные предприятия Ульяновской области условно разбиты на следующие отрасли, с удельным весом в валовом региональном продукте:

производство автомобилей и автокомпонентов, формирующие автомобильный кластер – 35%;
самолетостроение и производство авиакomпонентов, образующие авиационный кластер – 5,7%;
оборонно-промышленный комплекс и приборостроение – 5,3%;
металлообработка (производство металлоконструкций и оборудования) – 4%;
легкая промышленность – 2,2% .

В Ульяновской области расположен авиастроительный завод закрытое акционерное общество «Авиастар-СП», выпускающий магистральные воздушные суда Ту-204 и осуществляющий техническое обслуживание грузовых самолётов Ан-124 «Руслан». Предприятие оказывает большое влияние на социально-экономическое развитие Ульяновской области, так как является крупнейшим промышленным объектом региона, на котором работает свыше 10 000 человек.

Сформировавшийся на территории региона автомобильный кластер включает в себя более 143 предприятий-производителей автомобильной техники и автокомпонентов. География поставок автокомпонентов достаточно широка: это крупнейшие автопроизводители Российской Федерации: АВТОВАЗ, ГАЗ, КАМАЗ, СОЛЛЕРС.

Промышленный комплекс области насчитывает 450 крупных и средних предприятий. Доля промышленности в ВРП – 31%. Ведущие отрасли: машиностроение и металлообработка (в структуре промышленного производства; крупнейшие предприятия: ОАО «Ульяновский автомобильный завод», ОАО «Димитровградский автоагрегатный завод», ОАО «УТЕС», ОАО «Ульяновское конструкторское бюро приборостроения», ФГУП «Ульяновский механический завод», ЗАО «Авиастар-СП»), пищевая промышленность (ОАО «Глобус-триумф», ОАО «САБМиллер», МК «Ульяновский», ООО «Марс», ОАО «Ульяновский сахарный завод» (р.п. Цильна), ОАО «Милан»), электроэнергетика .

Крупнейшие компании с участием иностранного капитала: SABMiller (пивоваренный завод), Mars (завод по производству влажных кормов для домашних животных), Henkel (завод по производству сухих строительных смесей), McDonald's (2 ресторана быстрого питания), «КТЦ Металлоконструкция» (производство металлоконструкций), ОАО «Кавикорм» (комбикормовый завод), ТД «Талина» (реконструкция свиноводческого комплекса «Рошинский»), реализованы инвестиционные проекты компаний «Мобильные ТелеСистемы» (крупнейший в России контактный центр), «Альфа-Банк» (операционный центр), компания Takata (производство автокомпонентов), горно-обогажительный комбинат на базе месторождений кварцевых песков компании Quarzwerke, завод по производству строительных модульных элементов зданий с использованием нанотехнологии совместного российско-германского предприятия «Филко-Волга», модернизация цементного завода компании «Мордовцемент», строительство гостиницы международного уровня «Hilton Garden Inn».

Доля сельского хозяйства в ВРП – 16,3%. Площадь сельхозугодий – 2084 тыс. га (56% земельного фонда), в т.ч. пашня – около 80%. Традиционно Ульяновская область специализируется на многоотраслевом сельском хозяйстве. В животноводстве преобладает мясомолочное направление. В растениеводстве преобладают посевы зерновых (пшеница, рожь, просо, гречиха); среди технических культур – подсолнечник и сахарная свекла.

Выпуск продукции сельского хозяйства всеми сельхозпроизводителями в I полугодии 2015 года составил в действующих ценах 11635,3 млн. рублей.

Общая посевная площадь сельскохозяйственных культур под урожай 2015 года в хозяйствах всех категорий составила 993,1 тыс. гектаров. Озимые культуры на зерно в сельскохозяйственных предприятиях сохранились на площади 211,0 тыс. га.

В структуре посевов удельный вес зерновых и зернобобовых культур составил 56,4 процента, технических культур – 19,6 процента, кормовых культур – 21,1 процента. Удельный вес площадей картофеля и овощебахчевых культур составил, соответственно 2,9 процента и 3,1 процента.

В области действует система поддержки инвесторов, в основании которой лежит закон Ульяновской области «О развитии инвестиционной деятельности на территории Ульяновской области». Положения закона гарантируют инвесторам освобождение от уплаты налога на имущество сроком до 5 лет, освобождение от арендной платы за земельные участки, используемые для реализации инвестиционных проектов, самые низкие в Российской Федерации ставки по выкупу земли под приватизационными предприятиями. За инвестиционными проектами, имеющими особое значение для Ульяновской области, закрепляются кураторы из числа членов Правительства Ульяновской области. За счет средств федерального и областного бюджетов, личным подсобным хозяйствам оказывается поддержка в виде субсидирования процентной ставки по банковским кредитам. На компенсацию процентных ставок по этим кредитам выплачено субсидий: из федерального бюджета – 156,5 млн. рублей, из областного бюджета – 9,2 млн. рублей.

Протяженность автомобильных дорог общего пользования 7449, (в т.ч. с усовершенствованным покрытием – 4372), железнодорожных путей – 709. Железнодорожное сообщение с другими регионами России и грузопотоки осуществляются по магистралям: Ульяновск-Инза-Рузаевка-Рязань-Москва и Ульяновск-Димитровград-Новочеремшанск-Уфа-Челябинск-Курган.

Протяженность Волги на территории области составляет более 200 км. Через систему каналов Ульяновск имеет выход к пяти морям. Протяженность судоходных речных путей – свыше 394 км. Главные речные порты: г. Ульяновск, Новоульяновск, Димитровград, Сенгилей. Ежегодно речным транспортом в области перевозится более 508 тыс. т грузов и 17 тыс. пассажиров.

В области есть два аэропорта: «Ульяновск центральный» и «Восточный», имеющий статус международного. Аэропорты оснащены современным радиоэлектронным и навигационным оборудованием, позволяющим принимать воздушные суда всех типов без ограничений по метеоминимуму 1-ой категории ИКАО.

Взлетно-посадочная полоса аэропорта «Ульяновск-Восточный» создана по новейшим технологиям с огромным запасом прочности – не только под крупнейший в мире грузовой самолет Ан-124 «Руслан», но и как резервный аэродром для посадки космического корабля «Буран».

В Ульяновске находится головной офис лидера мирового рынка авиаперевозок крупногабаритных и нестандартных грузов – компании «Волга-Днепр», эксплуатирующей самолеты Ан-124 «Руслан».

По территории области проходят магистральные газопроводы: Челябинск - Петровск, Уренгой - Новопсков, Уренгой - Петровск, Старая Бинарадка - Димитровград - Ульяновск, Новоспасское – Ульяновск, и нефтепровод «Дружба» (ОАО «МН «Дружба») с нефтеперекачивающей станцией «Клин».

2.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Оцениваемый объект представляет собой складской комплекс, состоящий из :

Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 7 249,7 кв.м., этаж подвал, 1, 2, 3, 4, 5, 6, номера на поэтажном плане: подвал: №№ 1-7, 10, 13-17; 1 этаж: №№ 1-24, 30, 32-59; 2 этаж: №№ 1-17, 26-34; 3 этаж: №№ 1-16; 4 этаж: №№ 1-16; 5 этаж: №№ 1-30; 6 этаж: №№ 1-3, кадастровый (условный) номер 73-73-02/186/2012-096, по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Куйбышева, 235/2

Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 3 012,6 кв.м., этаж подвал, номера на поэтажном плане: подвал: №№ 1-34, кадастровый номер 73: 23:010511:76:0079680000:100100-103400, по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Куйбышева, 235

Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 3 683,2 кв.м., этаж 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, номера на поэтажном плане 1 этаж - 1-8, 2 этаж - 1-6, 3 этаж - 1-5, 4 этаж - 1-5, 5 этаж - 1-11, 6 этаж - 1-6, 7 этаж - 1-9, 8 этаж - 1-5, кадастровый номер 73: 23:010611:76:0079680001:100101-100801, 100102-100602, 100103-100503, 100104-100504, 100105-101105, 100106-100606, 100107-100907, 100108-100968, по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Куйбышева, 235

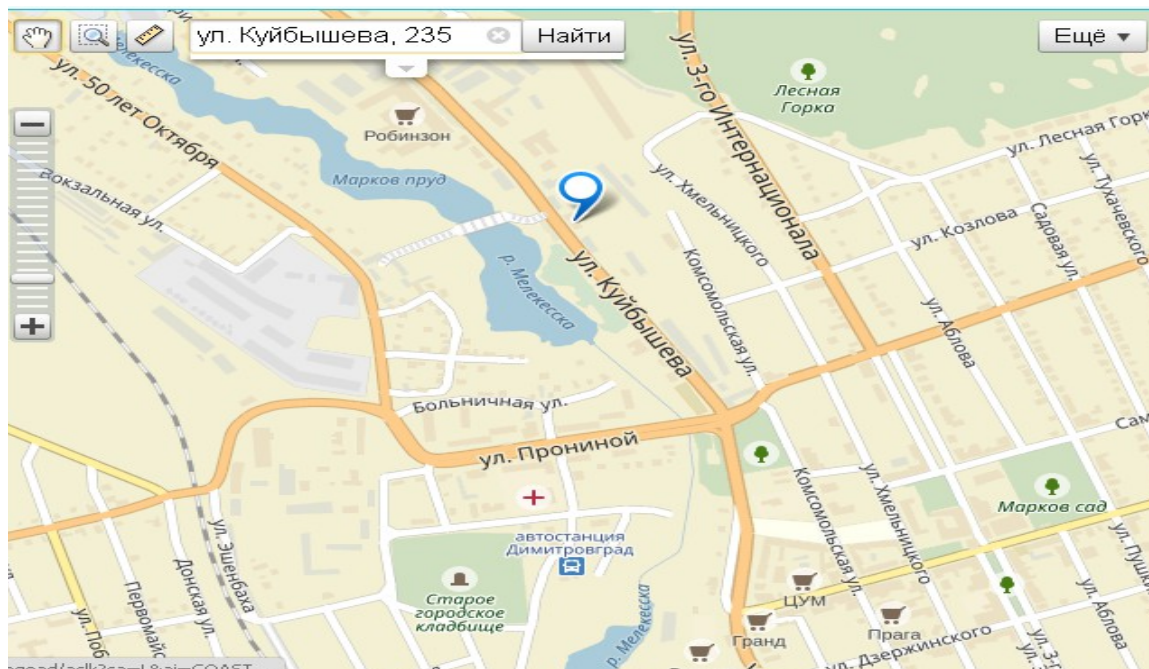
Осмотр объектов оценки производился Оценщиком — Надточий Андреем Борисовичем 06 июля 2016 г. в присутствии представителя Заказчика.

Объект оценки представляет собой помещения в здании производственно-складского назначения (объект №1) и два набора нежилых помещений (объекты № 2,3), которые составляют в целом здание центрального элеватора с пристроями (лит. Л, Л1, Л2), причем объект №2 — помещения №№1-34 общей площадью 3012,6 кв.м. - подвал данного здания (именуемый цокольным этажом в документе: Технический паспорт на объект нежилого фонда: Здания, от 24.05.2011 г.), объект №3 — помещения общей площадью 3683,2 кв.м. - наземная часть данного здания (этажи с первого по восьмой). Следует отметить, что здание центрального элеватора с пристроями (лит. Л, Л1, Л2) является узко специализированной недвижимостью комбикормовой отрасли сельскохозяйственного производства и не представляет интерес для инвестора/покупателя вне данной отрасли.

Оцениваемые помещения находятся в зданиях старой постройки, техническое состояние удовлетворительное, имеются все коммуникации. На дату оценки помещения объекта оценки принадлежат ООО «Агро-Самара» (согласно документам: Свидетельствам о государственной регистрации права).

Имеющиеся обременения (ограничения) права на оцениваемые объекты: На дату оценки: выявленный объект культурного наследия (памятник истории и культуры) (для объекта №1), не зарегистрировано (для объектов №2,3) (по данным документов: Свидетельство о государственной регистрации права серия 73 АА № 547451 от 21.03.2013 г., Свидетельство о государственной регистрации права серия 73 АА № 558109 от 08.04.2013г., Свидетельство о государственной регистрации права серия 73 АА № 558110 от 08.04.2013г.). Выявленный объект культурного наследия (памятник истории и культуры), ипотека, арест, арест, запрет производить какие-либо действия по отчуждению (для объекта №1), ипотека, арест, арест (для объектов №2,3) (по данным документа: Сайт Росреестра: http://rosreestr.ru/wps/portal/cc_gkn_form_new).

Технические характеристики объектов взяты из технического и кадастровых паспортов об объектах недвижимого имущества, предоставленных Заказчиком.



Балансовая стоимость объекта оценки, руб.: Информация Заказчиком не предоставлена

Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

Описание возможных состояний недвижимости и характерными величинами износа приведено ниже в соответствии с п. 12 «Методики определения физического износа гражданских зданий», утвержденных Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404:

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21-40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Ввиду того, что объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием Объектов оценки, Оценщик считает, что для целей настоящей оценки необходимо рассматривать физическое состояние и функциональное устаревание именно Объектов оценки.

Нежилые помещения общей площадью 7 249,7 кв.м., по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Куйбышева, 235/2

Физическое состояние Объектов оценки

Наименование	Характеристика
Состояние здания	Удовлетворительное
Физический износ	40%
Техническое состояние нежилых помещений (субъективная оценка)	Состояние помещений – удовлетворительное

Функциональный износ.

Функциональный (моральный) износ — потеря стоимости объекта по причине появления на рынке аналога(ов) с лучшим соотношением «цена-качество». Функциональный (моральный) износ, с одной стороны, вызывается тем, что оцениваемый объект уступает появившемуся на рынке аналогу по потребительским свойствам, а с другой стороны, он может уступать также аналогу по причине большей себестоимости в изготовлении. Функциональный износ, по мнению оценщика, у оцениваемого недвижимого имущества отсутствует, так как объект оценки в основном соответствует стандартам и нормам, предъявленным к зданиям производственно-складского назначения.

Вывод: По мнению оценщика объект оценки не подвержен функциональному износу. Величина функционального устаревания (функционального износа) равна 0,00%.

Функциональные характеристики Объектов оценки

Все элементы нежилых помещений выполнены с применением материалов, актуальных для строительства в настоящее время.

Экономические внешние факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов оценки

Для объектов оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

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

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

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки

На основании визуального осмотра и представленных Заказчиком документов, были установлены количественные и качественные характеристики Объектов оценки, представленные в таблице.

Таблица. Количественные и качественные характеристики элементов Объектов оценки

Основные компоненты и их параметры	
Год постройки	нет данных
Число этажей	6 и подвал
Общая площадь оцениваемых помещений:	7249.70
Наличие отдельного входа	имеется
Текущее использование (на момент осмотра)	Используется по назначению. В аренду не сдается.
Конструктивные особенности и материалы помещений	
Фундамент	ж/бетонный
Стены	кирпичные
Перекрытия	железобетонные
Кровля	нет данных
Системы инженерного обеспечения	отопление, водопровод, канализация, электричество
Качественное состояние	
Фундамент	Удовлетворительное техническое состояние
Стены	Удовлетворительное техническое состояние
Перекрытия	Удовлетворительное техническое состояние
Кровля	Удовлетворительное техническое состояние
Системы инженерного обеспечения	Удовлетворительное техническое состояние

Нежилые помещения общей площадью 3012,6 кв.м., по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Куйбышева, 235

Нежилые помещения общей площадью 3683,2 кв.м., по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Куйбышева, 235

Рассматриваемые помещения составляют в целом здание центрального элеватора с пристроями (лит. Л, Л1, Л2), причем объект №2 — помещения №№1-34 общей площадью 3012,6 кв.м. - подвал данного здания (именуемый цокольным этажом в документе: Технический паспорт на объект нежилого фонда: Здания, от 24.05.2011 г.), объект №3 — помещения общей площадью 3683,2 кв.м. - наземная часть данного здания (этажи с первого по восьмой).

Физическое состояние Объектов оценки

Наименование	Характеристика
Состояние здания	Удовлетворительное
Физический износ	40%
Техническое состояние нежилых помещений (субъективная оценка)	Состояние помещений – удовлетворительное

Функциональный износ.

Функциональный (моральный) износ — потеря стоимости объекта по причине появления на рынке аналога(ов) с лучшим соотношением «цена-качество». Функциональный (моральный) износ, с одной стороны, вызывается тем, что оцениваемый объект уступает появившемуся на рынке аналогу по потребительским свойствам, а с другой стороны, он может уступать также аналогу по причине большей себестоимости в изготовлении. Функциональный износ, по мнению оценщика, у оцениваемого недвижимого имущества отсутствует, так как объект оценки в основном соответствует стандартам и нормам, предъявленным к зданиям производственно-складского назначения. Вывод: По мнению оценщика объект оценки не подвержен функциональному износу. Величина функционального устаревания (функционального износа) равна 0,00%.

Функциональные характеристики Объектов оценки

Все элементы нежилых помещений выполнены с применением материалов, актуальных для строительства в настоящее время.

Экономические внешние факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов оценки

Для объектов оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

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

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

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки

На основании визуального осмотра и представленных Заказчиком документов, были установлены количественные и качественные характеристики Объектов оценки, представленные в таблице.

Таблица. Количественные и качественные характеристики элементов Объектов оценки

Основные компоненты и их параметры	
Год постройки	1955
Число этажей	1-8 и подвал
Общая площадь оцениваемых помещений, кв.м:	3012,6+3683,2 = 6695,8
Строительный объем помещения, куб.м	114399.00
Наличие отдельного входа	имеется
Текущее использование (на момент осмотра)	Используется по назначению. В аренду не сдается.
Конструктивные особенности и материалы помещений	
Фундамент	ж/бетонный
Стены	кирпичные
Перекрытия	железобетонные
Кровля	нет данных
Системы инженерного обеспечения	отопление, водопровод, канализация, электричество
Качественное состояние	
Фундамент	Удовлетворительное техническое состояние
Стены	Удовлетворительное техническое состояние
Перекрытия	Удовлетворительное техническое состояние
Кровля	Удовлетворительное техническое состояние
Системы инженерного обеспечения	Удовлетворительное техническое состояние





3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка). В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- ≡ объекты недвижимости;
- ≡ субъекты рынка;
- ≡ процессы функционирования рынка;
- ≡ механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- ≡ земельные участки;
- ≡ жилье (жилые здания и помещения);
- ≡ нежилые здания, помещения, строения, сооружения.

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. Земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- ≡ земли сельскохозяйственного назначения;
- ≡ земли поселений;
- ≡ земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- ≡ земли особо охраняемых территорий и объектов;
- ≡ земли лесного фонда;
- ≡ земли водного фонда;
- ≡ земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- ≡ жилая;
- ≡ общественно-деловая;
- ≡ инженерных и транспортных инфраструктур;
- ≡ производственная;
- ≡ рекреационная;
- ≡ сельскохозяйственного использования;
- ≡ специального назначения;
- ≡ военных объектов;
- ≡ иные территориальные зоны.

2. Жилье (жилые здания и помещения):

- ≡ многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- ≡ индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

3. Коммерческая недвижимость:

- ≡ офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- ≡ гостиницы, мотели, дома отдыха;
- ≡ магазины, торговые центры
- ≡ рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- ≡ пункты бытового обслуживания, сервиса.

4. Промышленная недвижимость:

- ≡ заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- ≡ мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- ≡ паркинги, гаражи;
- ≡ склады, складские помещения.

5. Недвижимость социально-культурного назначения:

- ≡ здания правительственных и административных учреждений;
- ≡ культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- ≡ религиозные объекты.

3.2 РЫНОК НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Ульяновска за 9 месяцев 2015 года

Социально экономические показатели развития Ульяновской области

На основании данных Территориального органа Росстата по Ульяновской области подведены итоги социально-экономического развития муниципального образования «город Ульяновск» за январь-октябрь 2015 года.

По большинству макроэкономических показателей по итогам 10 месяцев 2015 года значения превысили уровень 10 месяцев 2014 года:

	Факт за январь-октябрь 2015 года		Прогноз на 2015 г.	Факт 2014 г.
— оборот организаций по всем видам экономической деятельности	251,9 млрд. руб.	112.40%	106.00%	105.80%
— отгрузка товаров собственного производства	106,6 млрд. руб.	128.70%	121.50%	113.10%
— доля убыточных организаций*	25.5	-1.50%	24.5	24.8
— ввод в действие жилых домов	348,9 тыс. кв. м.	114.80%	145.60%	114.70%
— объем выполненных работ по виду деятельности «строительство»	11,8 млрд. руб.	109.80%	110.00%	105.50%
— оборот общественного питания*	1,1 млрд. руб.	109.60%	108.00%	103.20%
— среднемесячная заработная плата*	26,5 тыс. руб.	106.50%	106.50%	109.50%
— просроченная задолженность по заработной плате	отсутствует		отсутствует	отсутствует
— естественный прирост населения*	181 чел.	+ 202 чел.	-10 чел.	-14 чел.
* — данные за январь-сентябрь				

Наиболее высокие темпы роста отгруженной продукции в январе-октябре 2015 года показали предприятия оборонно-промышленного комплекса:

- АО «Авиастар-СП» – 220,4 %;
- ООО «Авиакомпания Волга-Днепр» – 197,4 %;
- ОАО КТП «Металлоконструкция» – 154,6 %;
- ОАО «Ульяновский патронный завод» – 136,7 %;
- ПАО «УАЗ» – 128,2 %;
- ОАО «Тепличное» — 127,1 %;
- ОАО «Ульяновский моторный завод» — 122,7 % и другие.

Не достигли уровня аналогичного периода прошлого года:

- ОАО «БАУ-РУС Мотор Корпорэйшн» – 68,2 %;
- ОАО «Элегант» – 71,3 %;
- ФНПЦ ОАО «НПО Марс» – 87,4 %;
- ОАО «УКБП» – 97,0 %;
- ЗАО «Симбирский завод стеклоподъемников» – 93,6 %.

Высокие темпы роста заработной платы за январь-сентябрь 2015 года по сравнению с Аналогичным периодом прошлого года среди предприятий города показали:

- ООО «Авиакомпания Волга-Днепр» – 123,9 % (99 684 руб.);
- ПАО «УАЗ» – 115,8 % (27 946 руб.) и другие.

Положительный естественный прирост сложился благодаря увеличению количества родившихся, которых составило 6 219 человек (больше соответствующего периода прошлого года на 387 человек), число умерших в городе составило 6 038 человек (больше соответствующего периода прошлого года на 185 человек).

Индекс потребительских цен 117,4 % сложился из 3-х составляющих:

- на продовольственные товары – 122,6 %;
- на непродовольственные товары – 116,5 %;
- услуги – 109,8 %.

Итоги оценки районов муниципального образования «город Ульяновск» по основным социально-экономическим показателям за январь-октябрь 2015 года.

Первое место на протяжении 10-ти месяцев 2015 года в рейтинге занимает Заволжский рай-он. Район занимает первое место по 6-ти показателям:

- «Оборот организаций» – 120,8 % к АППГ;
- «Оборот розничной торговли» – 98,7 % к АППГ;
- «Фонд заработной платы работающих на крупных и средних предприятиях» – 109,2 % к АППГ;
- «Естественное движение населения» – +441 человек;
- «Количество зарегистрированных преступлений» – 95,4 % к АППГ;
- «Просроченная задолженность по заработной плате» – задолженность отсутствует.

На второе место в рейтинге вышел Ленинский район (в январе-сентябре 2015 года у рай-она было третье место в рейтинге). Район занимает первое место в рейтинге по 4-м показателям:

- «Оборот общественного питания» – 123,3 % к АППГ;
- «Ввод в действие жилых домов» – 135,8 % к АППГ;
- «Уровень безработицы» – 0,47 %;
- «Просроченная задолженность по заработной плате» – задолженность отсутствует.

На второе место в рейтинге вышел Ленинский район (в январе-сентябре 2015 года у рай-она было третье место в рейтинге). Район занимает первое место в рейтинге по 4-м показателям:

- «Оборот общественного питания» – 123,3 % к АППГ;
- «Ввод в действие жилых домов» – 135,8 % к АППГ;
- «Уровень безработицы» – 0,47 %;
- «Просроченная задолженность по заработной плате» – задолженность отсутствует.

Замыкает рейтинг Железнодорожный район (в январе-сентябре 2015 года район занимал четвертое место в рейтинге). Первое место в рейтинге район занял по одному показателю

– «Финансовые результаты работы предприятий» – удельный вес убыточных предприятий со-ставляет 19,4 %.

Таким образом, федеральные, региональные и муниципальные власти фиксируют ухудшение экономической ситуации в стране по сравнению с теми же показателями предыдущего года: снижения доходов в бюджеты всех уровней, повышение уровня инфляции.

<http://ulpressa.ru/2015/12/03/ob-itogah-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-munitsipalnogo-obrazovaniya-gorod-ulyanovsk-za-yanvar-oktyabr-2015-g>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИ-ВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Оцениваемыми объектами являются помещения торгово-офисного назначения.

Далее представим краткую характеристику объектов указанных сегментов рынка.

СЕГМЕНТЫ РЫНКА ЗДАНИЙ, СТРОЕНИЙ, СООРУЖЕНИЙ

Определенные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, обычными чертами арендаторов, мотивацией инвестора и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают воздействие различных причин общественного, экономического, муниципального и экологического нрава.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен просит сегментации рынка.

Главные сегменты рынка недвижимости:

Зависимо от объекта (рынок земельных участков, построек и сооружений).

По типу недвижимости (назначению):

Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).

Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).

Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).

Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Зависимо от возможности приносить доход:

Доходная недвижимость.

Условно доходная недвижимость.

Бездоходная недвижимость.

Зависимо от типа операций:

Рынок аренды.

Рынок реализации

Первичный и вторичный рынок:

По степени готовности:

готовые объекты;

объекты, требующие реконструкции либо полного ремонта;

незавершенные объекты.

Зависимо от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно поделить на:

Застроенные земляные участки.

Незастроенные земляные участки, применимые для следующей застройки.

Незастроенные земляные участки, не применимые для следующей застройки.

Зависимо от степени представленности объектов:
 Уникальные объекты.
 Редчайшие объекты.
 Обширно распространенные объекты.
 Зависимо от экономической активности регионов:
 Активные рынки недвижимости.
 Пассивные рынки недвижимости.

Таким образом, оцениваемые объекты принадлежат к следующим сегментам рынка недвижимости:
 - здание: к объектам нежилкой недвижимости торгово-офисного назначения

РЫНОК ТОРГОВО-ОФИСНЫХ ОБЪЕКТОВ

Офисная недвижимость

За прошедший 2015 г. средняя цена предложения 1 кв.м. офисных помещений в г. Ульяновске показала падение. Причиной тому не увеличившийся спрос на офисную недвижимость, а увеличившийся объем предложения и реальное снижение цен.
 Диапазон цен предложения на офисные помещения в городе составляет:

Диапазон цен:	Минимальный:	Средний:	Максимальный:
Центр	26,6	47,1	77,0
Север	25,6	36,9	45,0
4-й мкр.	—	—	—
Киндяковка	11,5	22,5	41,0
Ближнее Засвияжье	16,3	27,7	45,0
Дальнее Засвияжье	29,8	46,6	70,2
Нижняя Терраса	—	—	—
Верхняя Терраса	—	—	—
Новый город	18,7	47,2	77,5
По городу	11,5	43,1	77,5

В районах Верхней и Нижней террасы рынок офисной недвижимости фактически отсутствует. В Ульяновской области рынок офисных помещений слабо выражен и практически отсутствует.

Основная часть офисных помещений, выставленных на продажу, представляет собой:

- цоколь, первые, вторые этажи в построенных и сданных многоквартирных жилых домах, в основном, помещения, где организация торгового направления невозможна, маловероятна или нерентабельна. Стоимость 1 кв.м. такого цокольного этажа будет меньше на 20-30 % от стоимости 1-го этажа. Спрос на цокольные этажи практически отсутствует. Вторые этажи, как правило, дешевле первого в среднем на 2-5 тыс. рублей с 1 кв.м. общей площади помещения.
- вторые, третьи, четвертые этажи зданий торгово-офисного назначения (организация торгового направления на данных площадях маловероятна). Стоимость 1 кв.м. помещений подобного типа, как правило, меньше от 1-10% стоимости 1-го этажа.
- отдельно стоящие здания или часть зданий реконструированные, перепрофилированные, переоборудованные под офисные помещения. Стоимость 1 кв.м. общей площади подобных объектов, как правило, ниже средней по району.

Связано это и с большими размерами площадей и с техническим состоянием объекта.

На долю офисных помещений приходится 42,0% общего объема рынка коммерческой недвижимости Ульяновска. Наибольший объем предлагаемых на продажу офисных помещений по-прежнему сосредоточен в центральной части города (55,7 %). Далее идут Север (12,4%), Дальнее Засвияжье (11,3%), Новый город (8,2%), Ближнее Засвияжье (6,2%) и Киндяковка (6%). Основными потребителями офисных помещений являются предприниматели малого и среднего бизнеса.

Рынок коммерческой недвижимости стал реагировать на не простую ситуацию в стране. Если в прошлом году и в I квартале текущего года основной тенденцией было купить помещение в кредит, но не взять в аренду, то во II квартале этого явления уже не наблюдалось, а в III и IV квартале спрос пошел на убыль. Опасения потенциальных покупателей и ожидания худшего притормозили данный процесс. Покупатель колеблется и нерешителен в своих действиях. По оценке экспертов, бизнес занял выжидательную позицию, он не видит перспективы и не настроен к расширению. Активности рынка офисной недвижимости не наблюдается.

Торговые помещения

Диапазон цен предложений на торговые помещения в г. Ульяновске составляет от 11 400 руб. за 1 кв.м в Северной части города до 90 000 руб. за 1 кв.м в Центре в зависимости от местоположения объекта и его качественных характеристик. В 2015 г. сектор коммерческой недвижимости также показал спад. Объяснения данному факту - опасения и выжидательная позиция потенциальных покупателей торговой недвижимости. По оценке экспертов, бизнес занял выжидательную позицию, он не видит перспективы и не настроен к расширению. Активности рынка торговой недвижимости не наблюдается. В данном секторе наиболее сильно проявились кризисные явления, средняя цена предложения 1 кв. м. торговых помещений потеряла сразу порядка 12%.

Диапазон цен:	Минимальный:	Средний:	Максимальный:
Центр	23,2	50,6	90,0
Север	11,4	38,5	60,0
4-й мкр.	31,3	42,1	52,5
Киндяковка	18,0	36,6	59,6
Ближнее Засвияжье	40,2	42,7	45,0
Дальнее Засвияжье	25,3	50,8	72,7
Нижняя Терраса	—	—	—
Верхняя Терраса	15,4	32,9	52,6
Новый город	20,0	43,4	57,7
По городу	11,4	44,8	90,0

Новый город	20,0	43,4	57,7
По городу	11,4	44,8	90,0

Самыми дорогими районами города по-прежнему остаются Центральная часть города (50 600 руб. за 1 кв.м.), Дальнее Засвияжье (50 800 руб. за 1 кв.м.). За прошедший год цена 1 кв.м. торговых помещений в Центре города потеряла порядка на 6-7% , а в Дальнем засвияжье - порядка 10-15%. Самым дешевым районом города по итогам года стал район Верхней террасы (32 900 рублей за кв.м). В этом районе цены остались на прежнем уровне. Подобная ситуация сложилась в Ближнем Засвияжье и на Нижней террасе, где предложение крайне ограничено или отсутствует. Уровень цен в этих районах остался на уровне декабря прошлого года. Небольшой рост по итогам года показал Новый город – +7%. Северная часть города также показала рост цены 1 кв.м. на 14-15%. Рост цены в данных районах объясняется их востребованностью на фоне активного строительства жилья в этих районах. А в северной части города, кроме этого, еще и ограниченным предложением, т.к. в этой части города коммерческая недвижимость в густо населенных частях района вообще практически не строилась.

В районах Верхней и Нижней террасы рынок офисной недвижимости фактически отсутствует. В Ульяновской области рынок офисных помещений слабо выражен и практически отсутствует.

Основная часть торговых помещений, выставленных на продажу представляет собой:

- действующие и ранее действующие магазины, кафе, аптеки, салоны красоты и др. помещения сферы услуг. Наибольшей стоимостью 1 кв.м. обладают помещения действующих торговых точек, расположенных в «раскрученных» проходных местах и с хорошим техническим состоянием объекта. Стоимость помещений ранее функционирующих торговых точек полностью зависит от их технического состояния. Их стоимость может отличаться от действующих на 10-15 %;
- цоколь, первые этажи в построенных и сданных многоквартирных жилых домах. Стоимость 1 кв.м. цокольных помещений сильно зависит от состояния объекта и от наличия необходимых коммуникаций. А также от возможности организации отдельного входа и качества строительной отделки;

- отдельно стоящие здания или часть зданий реконструированные, перепрофилированные, переоборудованные под торговые помещения. Стоимость 1 кв.м. общей площади подобных объектов, как правило, ниже средней по району. Связано это и с большими размерами площадей, и с техническим состоянием объекта.

- На долю торговых помещений приходится 42,4% общего объема рынка коммерческой недвижимости. Основной объем предлагаемых на продажу торговых помещений сосредоточен в центральной части (27,6%). Далее идут Дальнее Засвияжье (20,4%), Новый город (15,3%), Киндяковка (12,2%), Север (11,2%). На Верхней террасе (6,1%), в 4-ом мкр.(7%). В Ближнем Засвияжье сосредоточено порядка 4% рынка.

Обзор подготовлен по данным фирм, входящих в Ульяновский мультилистинговый сервис (УЛМС) и открытым источникам информации.

3.3 ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Рынок земли в Ульяновске сегодня стал многообразнее чем несколько лет назад. Он содержит как предложения единичных земельных участков для индивидуального строительства домов, так и предложения больших земельных массивов для инвестиционных проектов - строительства коттеджных поселков, жилых домов многоэтажной застройки, спортивных и развлекательных комплексов, других объектов инфраструктуры. Покупателями отдельных участков, как правило, являются частные лица, а земельные массивы наиболее интересны для инвестиционной деятельности и поэтому чаще всего приобретаются как крупными, так и малоизвестными организациями.

Исторически самыми дорогими являются земли в центральной части города на ул.К.Маркса, ул.Гончарова, ул.Радищева, активен и постоянно повышается спрос на земельные участки в северной части города, на ул.Урицкого, пр-т.Нариманова, в Заволжском районе - Новый город, в Дальнем Засвияжье на ул.Рябикова, Камышинская. Большой популярностью пользуются объекты, расположенные в 4 микрорайоне города - рядом с ул.Водопроводная, ул.Хлебозаводская, Набережная р.Свияги. Прежде всего это связано с удобным месторасположением, наличием транспортных магистралей и высоко развитой инфраструктурой. Такие участки удобны и востребованы как под строительство жилых многоквартирных домов, так и под коммерческую застройку - офисы, торговые центры.

Стоимость 1 сотки земельного участка, расположенного в центральной части города на сегодняшний день составляет от 700 до 2000 тысяч рублей, но может доходить и выше 2000 тысяч рублей, но такие участки на открытом рынке выставляются крайне редко.

Цена земельных участков для индивидуального жилищного строительства на окраине города составляет в среднем 150 000 рублей за 1 сотку, а в поселках ит селах присоединенных к городу (земельные участки в 10-км зоне от города, с.Пригородный, Луговое, Баратаевка, Кротовка, Арское, Отрада, Лаишевка, п.Октябрьский) от 20 000 до 70 000 тысяч за 1 сотку.

Крупные земельные массивы, которые относятся к категории земель сельскохозяйственного назначения, оцениваются от 5 000 до 650 000 за гектар (цена зависит от размера и урожайности участка).

Среди ценообразующих факторов можно назвать следующие:

- назначение участка (стоимость земли существенно различается в зависимости от категории и вида функционального использования земли);
- местоположение (на стоимость участка влияет район расположения, близость к центру города и т.д.);
- размер земельного участка (цены за единицу площади крупного участка (более 20 Га) при прочих равных условиях могут отличаться в 2 раза в меньшую сторону);
- транспортная доступность (близость транспортных магистралей, удобных развязок, общественного транспорта и т.д.);
- правовой статус земельного участка (земельный участок в собственности дороже аналогичного участка в статусе долгосрочной аренды или инвестиционного проекта).

Площади земельных участков предлагаемых к продаже, в среднем варьируют в интервале от 5 до 20 соток в основном под индивидуальную жилищную застройку, и от 50 соток до 200 соток под объекты коммерческого назначения. Бывают предложения и меньше и больше данных интервалов.

Земля в районах области на сегодняшний момент стоит значительно дешевле, поэтому сегодня есть возможность приобретения очень крупного надела для строительства "дальней дачи". При этом предложений участков менее 30 соток на этом рынке практически нет. Такие земельные участки, как правило, позволяют дать волю фантазии владельца. Стоимость сотки различается в зависимости от близости к водоему, наличия леса, подъездной дороги, электричества. Кроме того, дороже оцениваются земли в сформированных дачных поселках, участки вблизи населенных пунктов. Влияют на стоимость земли для строительства "дальных дач" категории целевое назначение земли: относятся они к сельскохозяйственным угодьям или официально отведены под дачное строительство.

Многие состоятельные люди предпочитают жить за городом. Особенно это приятно в тёплое время года – вдали от суеты и грязного воздуха жизнь даже в пригороде течёт иначе.

Но Ульяновск – далеко не Москва или даже Нижний Новгород, где на строительство загородных жилых домов обратили серьёзное внимание девелоперы, предлагая покупателям готовые решения – коттеджи в посёлках с развитой инфраструктурой. Тем не менее, в последние годы рынок подобной недвижимости сформировался и у нас в области.

К сожалению первичного рынка подобных объектов у нас в области почти нет – каждый строит для себя. Широко освещённые в прессе коттеджные посёлки под Новоульяновском и в Ломах по сути не удалась. Проект «Чистые пруды» по ундоровской трассе находится в зачаточном состоянии. В итоге выбирать приходится из предложений «вторички». Попробуем разобраться что, где и как продают и покупают.

Восточное направление

Заволжье – исконно «дачная» часть области. Наличие песчаных пляжей и нормальных сосновых лесов не только создало хорошие условия для отдыха, но и послужило причиной сравнительно высокого уровня цен на дома и дачи вблизи левого берега Волги.

По уровню цен лидирует северо-восточное направление. Основная причина – хорошая транспортная доступность и близость к Новому городу. Если не принимать в расчёт Рыбацкое, которое, по сути, является чертой города, то наиболее престижными и дорогими являются объекты в Архангельском. Плюсы села – близость к Новому Городу, большой выбор домов и коттеджей, возможность без проблем купить большой участок земли, статус ИЖС, наличие газа и электричества нормальной мощности. Минусы – отсутствие нормального выхода к воде и близость аэропорта «Восточный». Стоимость нормального жилого дома, пригодного к комфортному проживанию – от 2500 тыс. рублей.

Несколько особняком стоит СНТ «Солнечная поляна», расположенное в сосновом бору на берегу Юрманского залива в 15 минутах езды от Нового Города. По сути это первый и единственный посёлок, созданный «с нуля». Окружение леса, близость воды и наличие газа послужили причиной резкого роста стоимости земли в поселке – до кризиса стоимость сотки доходила до 500 тысяч рублей. Сегодня цены несколько упали. «Солнечная поляна» может похвастаться наличием всех желаемых природных благ – залив, лес, тишина, причалы для катеров и яхт и т.д. Минус – сложность покупки готового коттеджа и статус «садовых» земель, который усложняет (а на деле – исключает) прописку. Стоимость нормального коттеджа – от 4000 тыс. рублей.

Классическое место отдыха, ставшее культовым – Старые Юрманки. Расположенные на живописном полуострове, Юрманки уже давно перестали быть просто дачами. Сегодня от любых других дачных товариществ Старые Юрманки отделяет минимум трёхкратная разница в цене не землю – дешевле 100 тысяч рублей за сотку участок в Старых Юрманках не купить. При этом больших участков практически нет – большинство не более стандартных шести соток. Несмотря на отсутствие большинства магистральных коммуникаций, в Юрманках достаточно активно возводятся дома для круглогодичного проживания. Купить приличную дачу с баней, пригодную для проживания можно здесь за 1200 – 1500 тыс. рублей. За эти деньги придётся смириться с отсутствием магистрального газа, переборами с водой и электричеством. Зато доступны отличные песчаные пляжи и постоянно свежий воздух.

К «конгломерату», носящему общее название «Юрманки», относится также и часть товариществ «Авиастроитель» и "Новые Юрманки". Главный критерий цены – близость к воде. Удачно расположенные участки стоят практически так же, как и участки в Старых Юрманках.

К престижным дачным местам относятся также Садовка и Красная Поляна, расположенные на берегу Старомайнского залива. Шикарный берег и отличный сосновый бор выступают весомыми аргументами в ценообразовании – стоимость приличных коттеджей в Красной Поляне доходит до 5-и миллионов. И это несмотря на расстояние от города в 80 км, что практически исключает постоянное проживание.

Зато огромную популярность получил Красный Яр. 15 минут езды от города, красивые виды, близость Волги и не сильно замусоренного леса привели к тому, что в последние годы район активно застраивается. При этом популярностью пользуются не только коттеджи, построенные на «землях поселений», но и дома в садовых товариществах. Все необходимые коммуникации в наличии, поэтому стоимость коттеджей в районе Красного Яра редко опускается ниже 3500 тыс. рублей.

Особое место занимают деревни Новый и Старый Белый Яр, которые, по сути, давно превратились в дачные. Шикарный берег и отличный сосновый бор привлекают сюда дачников из Ульяновска несмотря на отдалённость (2 часа) от города. Приличные дома и коттеджи с нормальной отделкой и со всеми коммуникациями стоят от 1500 тыс. рублей. Выбор из нескольких вариантов есть почти всегда – настроили там много.

Северное направление

Ценность северного направления опять же в близости Волги, поэтому правило «чем ближе к воде, тем дороже» работает и здесь. Самая дорогая недвижимость в посёлке Сланцевый рудник, а 10 км от Ишеевки. Практически весь посёлок застроен коттеджами, причём часть была построена именно под продажу. Главные достоинства посёлка – отличная природа. Сланцевый расположен в заросшей лиственным лесом ложине, выходящей к Волге и может похвастаться замечательными видами на Волгу и лес из окон большинства домов. Впрочем, это единственное подобное место на правом берегу Волги, что напрямую сказалось на ценах – и земля и коттеджи в Сланцевом Руднике стоят не меньше, чем в престижных районах города. Впрочем, у этой ситуации есть и плюс – социальное окружение в посёлке солидное, а вот инфраструктуры нет никакой. Единственное общественное место в посёлке – сельмаг, где в наличии есть соль, спички, мыло, хлеб и носки. За всем остальным придётся ехать минимум за 10 км. Надо отметить, что дорогу поддерживают в приличном состоянии.

Большой популярностью пользуются и Ундоры, в которых уже давно появились целые улицы новых коттеджей. Благодаря этому на рынке всегда есть выбор – в Ундорах можно привередливо выбирать из нескольких вариантов домов или коттеджей. Впрочем, стоит отметить, что особыми природными красотами кроме приятных видов село похвастаться не может – до Волги далековато, до леса надо ехать на машине. Единственная отрада – известная на всю Россию минеральная водичка. Стоимость коттеджа с сауной, баней и со всеми удобствами – от 2000 тыс. рублей, до города – 40 минут езды.

Любители ландшафтов облюбовали также и Комаровку, которая входит в ундоровскую рекреационную зону. Село известно своим женским монастырём, а также многочисленными оврагами вокруг. Дачниками и любителями жить на природе село освоено не до конца, поэтому стоимость земли несколько ниже, чем в Ундорах.

«Чистые пруды» – нарождающийся коттеджный посёлок между лесом и трассой «Ульяновск-Ундоры» вблизи деревни Новая Беденьга. Застройщик обещает пруды и развитую инфраструктуру. Пока же покупать землю и строить никто не спешит – понятие «красивая природа» к существующим «Чистым Прудам» можно отнести лишь условно.

Западное направление

Западное направление наиболее бедное в плане природных красот, но самое близкое к промышленным центрам правобережья. Отсутствие коренных лесов и Волги заставляет застройщиков ценить то малое, что есть – посадки и Свягу.

Сосновые посадки и Свягу ценили и в партийном начальстве – знаменитые правительственные Карлинские дачи расположены именно в посадке недалеко от Свяги. С ними граничит и достаточно престижное садовое товарищество «Залив», где за последние несколько лет успели построить несколько десятков домов для круглогодичного проживания. На особые природные прелести рассчитывать в данном случае не приходится – лес обнесён забором, Свяга – грязна и заилена. Но можно рассчитывать на хорошую транспортную доступность и на сравнительно низкие цены. Участок можно купить всего за 100 – 150 тыс. руб, а жилой дом – за 700 – 800. В некоторых домах живут и зимой, но дороги не чистятся.

Совсем другое дело – сёла по трассе на Москву. Баратаевка, Кротовка и Арское могут похвастаться сравнительно невысокими ценами на землю, близостью к городу и большим выбором самых разнообразных домов и коттеджей, выставленных на продажу. За 2500 – 3000 тыс. рублей можно купить очень достойный коттедж на 150 – 200 квадратных метров с большим участком. Из природных красот правда лишь грязная речка Сельдь и сосновые посадки, гордо именуемые «арским лесом». Зато есть храм в Арском, который можно смело называть шедевром.

На юго-западе, несмотря на сравнительно близко расположенные к городу сёла Отрада и Охотничья, приличных домов и коттеджей немного – не престижно, да и виды не очень.

Южное направление

Южное направление очень активно застраивается. Плодовый, Луговое и Большие Ключищи уже освоены почти полностью, предложений на рынке множество, включая и девелоперские проекты. Плюс этих посёлков – нормальная транспортная доступность и близость к городу, но и минусов достаточно. Один из основных – не самая лучшая экология из-за близости засвияжской промзоны. Поэтому даже минимального единения с природой тут не получится, зато за 3-5 миллионов рублей можно приобрести весьма серьёзный коттедж, который в черте города стоит не меньше 10.

Сразу за Большими Ключищами около леса расположен небольшой посёлок Кукушки. На уютном склоне заросшей сосной горы понастроены коттеджи самых разнообразных форм и расцветок. Исконных жителей в посёлке почти не осталось, так как место считается достаточно престижным – наличие всех коммуникаций, близость к городу и отличное в плане ландшафта местоположение превратили Кукушки в нормальный коттеджный посёлок. За исключением дорог – проблема последних 100 метров в Кукушках стоит достаточно остро, несмотря на цены на землю и коттеджи в 1.2-1.5 раз больше, чем в Больших Ключищах, расположенных буквально через дорогу.

Среди дачных мест особо выделяются Шиловка и Криуши. Сёла на берегу Волги в окружении чарующего ландшафта просто не могли остаться без внимания со стороны любителей загородной жизни. И не остались – буквально за несколько лет села застроили новыми домами и коттеджами. При этом цены поднялись до весьма впечатляющих высот, обогнав даже стоимость земли в Белом Яре. Коттедж на берегу Волги в Шиловке стоит не меньше 3000 тыс. рублей, при этом постоянное проживание достаточно затруднено – до города далековато.

Освоены и другие уголки района – расположенные у леса Артюшкино, Силикатный, Красный Гуляйчик весьма активно застраиваются. До города можно доехать в среднем за один час, а вот купить готовый к проживанию дом или коттедж сложновато – предложений на рынке немного.

Можно сделать вывод, что основной фактор престижности загородной недвижимости – близость Волги. Ей доступность автоматически повышает стоимость земли минимум в три раза. При этом на правом берегу поселков с нормальным выходом к Волге мало, что резко повышает стоимость недвижимости в них.

Обзор подготовлен по данным фирм, входящих в Ульяновский мультилистинговый сервис (УЛМЛС).

ФОРМИРОВАНИЕ ВЫВОДА О СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ

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

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Ликвидность объектов - способность их к реализации, степень обратимости их в денежные средства, возможность быстро и без потерь продать объект по разумной, реальной рыночной цене. Эта величина обратно пропорциональна времени, которое требуется для превращения товара в деньги. Ликвидность объекта - вероятностная величина, определение которой возможно только на конечном множестве событий, в связи с этим ликвидность объекта определяется относительно сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

Оценщиками проведен анализ ликвидности объекта оценки по следующим факторам, влияющим на ликвидность объекта:

Факторы	Значение фактора для объекта оценки	Повышающие	Типичные	Понижающие
Факторы со стороны действующего спроса на сегменте рынка	<p>Объект оценки расположен в промышленной зоне г. Димитровграда по ул. Куйбышева Район местоположения объекта оценки характеризуется застройкой объектов преимущественно промышленной сферы. Плотность окружающей застройки ниже среднего. Объекты оценки расположены на территории расположения производственных баз. Расстояние до жилого сектора около 0,2 км..</p> <ul style="list-style-type: none"> • техническое состояние — объекты оценки находятся в хорошем и отличном состоянии. • площадь — объект оценки имеет большую величину площади для производственно-складской недвижимости. Составляющие объекта оценки могут позиционироваться на рынке недвижимости как самостоятельные единицы производственно-складской недвижимости. Более мелкое дробление объекта оценки на составляющие нецелесообразно, так как это уже будет разбиение объекта на помещения в пределах одного здания и потребует существенных капиталовложений и перепланировок, затрагивающих несущие конструкции.. 		+	+
Правовые факторы	Правовых факторов, снижающих ликвидность объекта оценки, не выявлено. Все необходимые технические и правоустанавливающие документы имеются.		+	
Технологические факторы	Негативных технологических факторов не выявлено		+	

На основании вышеизложенного оценщик пришел к выводу, что ликвидность объектов оценки находится на среднем уровне. Данное имущество можно будет реализовать в течение 7-18 месяцев.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Исходя из описания объекта оценки и анализа наиболее эффективного использования объекты оценки принадлежат к сегменту производственно-складской недвижимости в городе Димитровграде. Объекты № 2,3 составляют в целом здание центрального элеватора с пристроями (лит. Л, Л1, Л2), которое является узко специализированной недвижимостью мукомольно-крупяной и комбикормовой отрасли сельскохозяйственного производства и представляет интерес для инвестора/покупателя только в рамках данной отрасли

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при оценке рыночной стоимости. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Процедура анализа состоит из рассмотрения вариантов:

Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимальную продуктивность объекта.

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

1. Составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего здания. Критерием занесения функции в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса). Данный пункт особо характерен для нашего случая, когда оцениваемый объект содержит значительное количество сверхулучшений, от которых в процессе проведения анализа и оценки необходимо полностью абстрагироваться.

2. На втором этапе из уже имеющегося списка функций удаляются те, которые являются юридически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения, требования СНиП и т.д. Необходимо также учитывать возможность возникновения социальной напряженности в микрорайоне.

3. На третьем этапе рассматривают физическую осуществимость оставшихся на втором этапе функций. К факторам физической осуществимости относят: физические размеры, требования СНиП, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.

4. На четвертом этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых функций. Экономически целесообразной считается та функция, которая обеспечивает безусловный возврат капитала и доход на капитал, не меньший, чем для ближайшего альтернативного проекта. Критерием экономической целесообразности является выполнение неравенства: чистая текущая стоимость (NPV) > 0.

5. Следующим этапом является отбор финансово-осуществимых функций из экономически целесообразных. Критерием финансовой осуществимости является возможность получения кредита или иного источника финансирования.

6. На последнем этапе осуществляется выбор функции обладающей максимальной продуктивностью.

При анализе наиболее эффективного использования земельного участка как свободного под максимальной продуктивностью объекта понимается максимальное значение стоимости земельного участка.

При анализе наиболее эффективного использования земельного участка как застроенного под максимальной продуктивностью объекта понимается максимальное значение чистой текущей стоимости объекта. Чистая текущая стоимость определяется как разность между настоящей стоимостью серии будущих доходов, получаемых от использования недвижимости и капитальных затрат, необходимых для получения этих доходов

Анализ НЭИ застроенного земельного участка базируется на предпосылке о переоборудовании (в случае необходимости) существующих улучшений под рассматриваемую функцию и строительства дополнительных объектов при сохранении существующих.

Анализ НЭИ свободного земельного участка базируется на предпосылке о сносе и разборке существующих зданий и сооружений и строительстве новых улучшений.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Оцениваемое имущество находится на участке земли, предоставленном под размещение данной недвижимости. В настоящее время участок используется по назначению. Рассматривать земельный участок как свободный не имеет смысла из-за его местонахождения, технического состояния и типа недвижимости, расположенного на нем. Вероятность разрешения под снос оценщиком не рассматривалась.

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективного использования недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

Потенциал местоположения - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

Рыночный спрос - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

Допустимость с точки зрения законодательства (правовая обоснованность) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

Физическая возможность – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая оправданность - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых зданий и помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей объекта, оценщик решил рассмотреть в ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта, следующие виды альтернативного использования:

- ≡ офисное,
- ≡ торговое,
- ≡ производственное.

При анализе оптимального варианта использования оценщик провел качественный анализ возможных видов использования объектов, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

Производственное и складское назначение

Учитывая местоположение объекта оценки, его технические характеристики (объект недвижимости спроектирован в соответствии со строительными нормами для использования в качестве производственно-складской недвижимости), а также то что уровень арендных ставок за аналогичные помещения оцениваемого объекта при использовании их под производственное и складское назначения имеют наибольшие ценовые показатели, и существующее использование не нарушает законодательные ограничения, Оценщик принял решение, что использование объекта оценки в качестве производственных и складских помещений целесообразно и соответствует критерию максимальной эффективности.

Офисные помещения

Факторы, отрицательно сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве офисных помещений:

- 1) Объект не имеет подходящую планировку;
- 2) Расположен в промышленном центре района;
- 3) Отсутствие всех необходимых внутренних коммуникационных систем.

Торговое назначение

Факторы, отрицательно сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве торговых помещений:

- 1) Объект изначально построен как производственно-складское помещение;
- 2) Отсутствует достаточное количество потенциальных покупателей;
- 3) Объект расположен в промышленном центра района.

Определение факторов наиболее эффективного использования

Факторы	Производственное и складское назначение	Офисные помещения	Торговое назначение
Потенциал местоположения	1	0	0
Рыночный спрос	1	0	0
Правовая обоснованность	1	0	0
Физическая возможность	1	0	0
Финансовая оправданность	1	0	0
Максимальная эффективность	1	0	0
Итого:	6	0	0

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, технических характеристик, физического состояния объекта и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов является текущее использование в качестве производственно-складских помещений.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 ВЫБОР ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости.

В соответствии со ст. 3,5 ФЗ «Об оценочной деятельности», объектами оценки, в отношении которых может быть установлена их рыночная стоимость, являются объекты, для которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Статья 128 ГК РФ относит земельные участки к объектам гражданских прав. Согласно п. 2 ст. 129 ГК РФ, виды объектов гражданских прав, нахождение которых в обороте не допускается (объекты, изъятые из оборота), должны быть прямо указаны в законе.

Таким образом, объектами оценки, в отношении которых может быть установлена их рыночная стоимость, являются не изъятые из оборота земельные участки, которые сформированы или могут быть сформированы в соответствии с законодательством.

Основными методологическими элементами оценки рыночной стоимости земельных участков являются:

- принципы оценки;
- подходы к оценке;
- методы оценки.

Рассмотрим каждый из этих элементов системы оценки подробно.

Основные принципы оценки рыночной стоимости земельных участков.

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих основных принципах.

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

Рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

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

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него (принцип ожидания).

Величина рыночной стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется при различном разделении имущественных прав на него (принцип разделения прав).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка, это наиболее вероятное использование земельного участка, являющееся физически возможным, разумно оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной. Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разбиения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;

- ожидаемые изменения на рынке земельных участков;
- существующее использование земельного участка.

Объем и этапы исследования

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включает в себя следующие этапы:

1. Изучение документов, предоставленных Заказчиком:

2. Идентификация оцениваемого объекта. Оцениваемый участок был обследован специалистами на месте. В процессе обследования проведена идентификация участка. На основании осмотра и имеющейся документации оцениваемый земельный участок действительно соответствует участку с присвоенным ему номером.

3. Сбор и анализ материала по общим сведениям нахождения участка: природно-климатические условия, рельеф, окружающий ландшафт, местоположение по отношению к рынкам сбыта, транспортная доступность, удаленность от объектов инженерного обеспечения и т.д.

4. Выбор методов расчета. Проведение расчетов по оценке стоимости земельного участка

5. Определение рыночной стоимости земельного участка на основании собранных данных и полученных результатов.

Термины и определения

В соответствии с упомянутыми стандартами в отчете использованы термины, имеющие следующие значения:

Оценка стоимости - профессиональная услуга с конечным результатом в виде заключения об оценочной стоимости объекта оценки.

Объекты оценки - объекты гражданских прав, участвующие в гражданском обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации.

К объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (ст. 128 ГК).

Имущество - совокупность вещей и материальных ценностей, находящихся в собственности, оперативном управлении или хозяйственном ведении какого-либо (юридического или физического) лица:

1. Земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и т.д.), относят к недвижимому имуществу (недвижимости) (ст. 130 ГК).

2. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимое имущество не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

Неиспользованный участок - часть земельной поверхности, имеющая уникальное, присущее только ей местоположение без осуществленных на ней улучшений.

Улучшения - выполненные человеком на земельном участке обработка почвенного слоя и/или здания и сооружения различного назначения.

Оценочная стоимость - вид и величина стоимости объекта оценки в обобщенном денежном эквиваленте. Величина оценочной стоимости не является постоянной, а зависит от времени и назначения оценки.

Рыночная стоимость (база оценки) - это максимальная расчетная денежная сумма, за которую земельный участок, рассматриваемый как свободный от застройки и при наилучшем и наиболее эффективном использовании, должен переходить из рук в руки на дату оценки между добровольным покупателем и добровольным продавцом в результате коммерческой сделки после адекватного маркетинга и при условии, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.

Потребительная стоимость (база оценки) - это стоимость объекта недвижимости, используемого для определенной цели. Потребительная стоимость земельного участка является индикатором эффективности его использования.

Потребительная стоимость является базовой стоимостью (базой оценки) для определения производных от нее видов стоимостей в пользовании (нормативной, инвестиционной и страховой) и устанавливает для всеобщего и многократного использования основную концепцию данного вида стоимости и методику ее оценки.

Нормативная цена - показатель, характеризующий стоимость участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчетный период окупаемости.

Цель оценки - установление вида стоимости и выражение мнения о величине стоимости объекта в соответствии с назначением оценки.

Назначение оценки проведение тех или иных финансовых операций или предпринимательских сделок, а также учет имущественных ценностей.

Оценка стоимости проводится при купле-продаже, налогообложении, страховании, приватизации, наследовании, аренде и т.д.

Дата оценки - дата, на которую действительна оценочная стоимость.

Субъекты оценки - исполнители услуг по оценке, деятельность которых регулируется законодательными актами и нормативно-методическими документами по оценочной деятельности, и потребители их услуг (заказчики). В качестве исполнителей услуг по оценке могут выступать как физические (оценщики стоимости), так и юридические (оценочные организации) лица.

Оценщик стоимости - физическое лицо, имеющее соответствующий уровень специальной подготовки, профессиональную компетентность и оформившее свою деятельность в установленном законодательством РФ порядке.

Идентификация - это установление тождественности между тем, что записано в документе, и тем, что реально существует.

Инфляционный индекс - представляет собой соотношение между взвешенным уровнем оплаты труда, оптовых, розничных и других цен (тарифов) на материалы и услуги и изменением цен продажи сельскохозяйственных продуктов.

Индекс спроса и предложения - это повышающий коэффициент к размеру нормативной цены земли в зависимости от принадлежности участка к той или иной оценочной территориально-экономической зоне.

При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

≡ затратный подход;

≡ сравнительный подход (прямой сравнительный анализ продаж);

≡ доходный подход

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объекта, что обусловлено собственно направленностью того или иного подхода. В частности, доходный подход к оценке недвижимости основан на выводе о том, что сегодняшняя рыночная стоимость объекта определяется суммой тех доходов или выгод, которые получит его владелец в будущем. Сравнительный подход используется при оценке рыночной стоимости объекта на основании данных о недавно совершенных сделках с аналогичными объектами. Затратный подход позволяет определить стоимость воспроизводства объекта, и в этом случае издержки на создание объекта будут отражать его стоимость.

Существующие обременения в виде договоров ипотеки при расчете данного объекта оценки Оценщиком не учитывались, т.к. в случае продажи объекта будущий собственник приобретет данный объект без данного обременения.

5.2 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Последовательность оценки с помощью затратного подхода

Затратный метод основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя разумную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный метод оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при непереносимом условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный метод показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Таким образом рыночная стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$PC \text{ объекта оценки} = P_{ул} + P_{зу},$$

где:

$P_{ул}$ - рыночная стоимость улучшений;

$P_{зу}$ - рыночная стоимость земельного участка.

Рыночная стоимость улучшений ($P_{ул}$), рассчитывается по формуле:

$$P_{ул} = PC_{восст} * (1 - И) \\ И = 1 - (1 - И_{физ}) * (1 - И_{внеш}) * (1 - И_{фун}),$$

где $PC_{восст}$ - восстановительная стоимость улучшений;

$И$ - показатель накопленного износа;

$И_{физ}$, $И_{фун}$, $И_{внеш}$ - показатель физического, функционального и внешнего износов соответственно.

Для определения стоимости воспроизводства (восстановительной стоимости) зданий оценщики обычно используют один из четырех методов:

- ≡ метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- ≡ метод поэлементного расчета;
- ≡ метод сравнительной единицы;
- ≡ метод сводного сметного расчета

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 м² площади или на 1 м³ объема здания). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем, в результате получается стоимость оцениваемого здания или сооружения.

Суть поэлементного расчета заключается в том, что здание разбивается на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Далее Оценщиком собираются данные затрат по каждому составному элементу. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывается общая стоимость здания.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового здания или сооружения.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство здания с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

В связи с тем, что проектно-сметной документации на строительство здания Заказчиком предоставлено не было и в связи с большой трудоемкостью расчета точного объема строительных материалов и ресурсов, Оценщик в условиях сложившейся ситуации считает, что наиболее точным будет применение метода удельных затрат на единицу площади.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

1. Расчет стоимости приобретения или долгосрочной аренды свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования.
2. Расчет восстановительной стоимости нового здания.

Под восстановительной стоимостью нами понимается оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания из таких же материалов, соблюдая такие же стандарты, по такому же проекту, такой же планировки, имеющего все недостатки, абсолютное соответствие и износ, как оцениваемое сооружение. Иногда, в случае если определение восстановительной стоимости не представляется целесообразным, производится определение стоимости замещения. Стоимость замещения есть оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки сооружения с полезностью, равной полезности оцениваемого сооружения, с употреблением современных материалов, современных стандартов, проекта, планировки и т.д.

Маловероятно, что в реальной действительности кто-то будет воспроизводить здание, построенное в отдаленном прошлом, со всеми его функциональными недостатками. Приоритет будет отдан современным стандартам, материалам, дизайну. В этом случае речь может идти о стоимости замещения. Мы отдаем предпочтение определению полной восстановительной стоимости и используем при этом метод сравнительной единицы. Этот метод предусматривает определение стоимости строительства «типового» Объекта на базовый период времени, после чего определяется стоимость строительства на требуемую дату. Затем делаются поправки, исходя из особенностей оцениваемого Объекта.

3. Определение величины физического и морального износа объекта недвижимости.
4. Определение восстановительной стоимости с учетом износа для получения реальной стоимости объекта.
5. Добавление к рассчитанной реальной стоимости здания стоимости земли.

Нежилые помещения общей площадью 7 249,7 кв.м., по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Куйбышева, 235/2

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, нежилого помещения в здании. В рамках данного подхода оценщики могут использовать следующие методы: метод замещения, метод восстановительной стоимости. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, в котором располагаются оцениваемые помещения, Оценщик не располагает.

В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом приведёт к большой погрешности при вычислениях. Это связано с тем, что объектом оценки являются нежилые помещения, расположенные в здании, а не здание целиком. Согласно требованиям ФСО № 7, п. 24 а, затратный подход не рекомендуется применять для частей объектов капитального строительства, например, нежилых помещений. На основании вышеуказанного не представляется возможным применить для расчета рыночной стоимости методы затратного подхода.

Вывод: Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, оценщики приняли решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.

Нежилые помещения общей площадью 3012,6 кв.м., по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Куйбышева, 235

Нежилые помещения общей площадью 3683,2 кв.м., по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Куйбышева, 235

Объекты № 2,3 составляют в целом здание центрального элеватора с пристроями (лит. Л, Л1, Л2), причем объект №2 — помещения №№1-34 общей площадью 3012,6 кв.м. - подвал данного здания (именуемый цокольным этажом в документе: Технический паспорт на объект нежилого фонда: Здания, от 24.05.2011 г.), объект №3 — помещения общей площадью 3683,2 кв.м. - наземная часть данного здания (этажи с первого по восьмой).

Полная восстановительная стоимость Объекта оценивается нами как

$$С_{восст.} = C_{69м3} * V * K1 * K2 * K3 * ПП,$$

где:

$C_{69м3}$ – ст-ть строительно-монтажных работ «типового» Объекта для базового периода 1969 г.;

V – объем оцениваемого объекта, м³;

$K1$ – коэффициент перехода цен с 1969 г. в цены 1984г. Постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.1983 г. «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строок» $k=1,18$.

$K2$ – коэффициент перехода цен с 1984 на 1991г. Письмо Госстроя СССР №14-Д от 06.09.1990 г. для строительства административных зданий $k=1,58$. В данном случае Оценщик полагает, что наиболее подходящим разделом Письма Госстроя СССР №14-Д от 06.09.1990 г. ;

$K3$ – коэффициент перехода цен с 1991г. на дату оценки для строительно-монтажных работ. - 78,60 (данные: Информационно-справочные материалы по ценообразованию в строительстве, Ульяновская область. ЗАО "Центр ценообразования и экономического анализа", тел./факс 22-54-72).

ПП - прибыль предпринимателя.

Информационной основой при установлении базисного показателя и коэффициентов послужили:

Расчет стоимости строительства м ³	УПВС (Сборник-таблица), источник информации	Стоим-ть удельной единицы по УПВС, руб.	Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ 69-84г.	Индекс изменения сметной стоимости стр-но-монтажных работ 84-91г.	Индекс изменения сметной стоимости стр-но-монтажных работ 91-2016 г.	Базовый удельный показатель стоимости строительства в Ульяновске, руб./кв.м. , $K3$
Нежилые помещения	13-2	13.9	1.18	1.58	78.6	2036.93
Поправочный коэффициент, учитывающий различие конструктивных особенностей						0.99
Поправочный коэффициент, учитывающий наличие коммуникаций						0.00
Поправочный коэффициент, учитывающий различие в группе капитальности						1.00
ИТОГО:						2016.56

Определение прибыли предпринимателя.

При расчете рыночной стоимости объекта недвижимости необходимо учесть такую важную составляющую стоимости, как прибыль предпринимателя.

Прибыль предпринимателя (ПП) – это та прибыль, которую рассчитывает получить предприниматель-инвестор от вложения своих денежных средств в тот или иной проект по окончании реализации этого проекта.

Инвестируя свои денежные средства в строительство объекта недвижимости, предприниматель несет убытки, которые связаны с тем, что денежные средства, привлеченные для реализации проекта, не участвуют в формировании прибыли. После реализации проекта инвестор рассчитывает получить прибыль не меньшую, чем та, которую он мог бы получить при вложении своих денежных средств в альтернативный проект.

Прибыль предпринимателя зависит от того процента прибыли, который он мог бы получить при вложении своих денег в альтернативный проект (норма отдачи на инвестиции), срока реализации проекта и периодичности платежей.

Различные источники приводят формулы и подходы расчета прибыли предпринимателя

Расчет прибыли предпринимателя

Методика Санкт-Петербургского технического университета (СПбГТУ), разработанная профессором Е.С. Озеровым, Книга: Организация и методы оценки предприятия (бизнеса). Под ред. В.И.Кошкина, М.:ИКФ "ЭКМОС", стр. 261. (<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=32&g=posts&t=5348>).

$$ПП = n \times \frac{Ya}{2} \left[1 + n \times \frac{2 Ya}{3} + C_0 \left(1 + \frac{2}{3} \times n^2 \times Ya^2 \right) \right]$$

где Ппр – прибыль застройщика, %;

$C_0 = Co/C$ – доля авансового платежа в общей сумме платежей;

n – число лет (период) строительства;

ya – годовая норма отдачи на вложенный капитал.

Период строительства (n) определен по СНиП 1.04.03-85* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений», для примерно идентичного объекта.

Соотношение Co принято равным 0,40 – исходя из предположения, что инвестор первоначально авансирует в строительство 50,0% от общей стоимости работ. Годовая норма отдачи (ya) установлена равной 20%, что примерно соответствует расчетному коэффициенту капитализации для аналогичных объектов, учитывая типичные риски инвестирования и 10-летний срок возврата капитала (метод Ринга).

Согласно вышеприведенному выражению прибыль предпринимателя для объекта оценки составит:

Число лет строительства, (п, t)	Доля авансовых платежей, Co, d	Годовая норма отдачи на вложенный капитал, %, (ya, R)	Прибыль предпринимателя, (Пр)
1	40%	20%	0.15

ПП

Формула 8.1	15.31%
Формула 8.2	15.31%
Формула 7	13.27%

$$x = (1 + y/4)^{4n} = 1.21550625$$

$$\Phi. 7 \quad \tilde{PP} = \frac{C_0}{C} \left(1 + \frac{y_a}{m} \right)^{mn} + \frac{C - C_0}{C \times m \times n} \times \frac{m}{y_a} \left(\left(1 + \frac{y_a}{m} \right)^{mn} - 1 \right) - 1.$$

$$\Phi. 8.1 \quad PP = \tilde{C}_0 \left(1 + n \times y_a + \frac{n^2 y_a^2}{2} + \frac{n^3 y_a^3}{3} \right) + (1 - \tilde{C}_0) \left(1 + \frac{n \times y_a}{2} + \frac{n^2 y_a^2}{6} \right) - 1$$

$$\Phi. 8.2 \quad PP = \frac{n \times y_a}{2} \left[1 + \frac{n \times y_a}{3} + \tilde{C}_0 \left(1 + \frac{2}{3} n \times y_a + \frac{2}{3} n^2 y_a^2 \right) \right]$$

Д.Д. Кузнецов, Е.С. Озеров, Вопросы оценки, №2, 1998г, стр. 10-15; а ранее Кошкин "Организация и методы оценки предприятия (бизнеса)"

Определение величины накопленного износа.

Построенные объекты под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого, на рыночную стоимость объекта оказывает влияние внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды. При этом различаются физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное старение (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешний или экономический износ (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения и экономической ситуации в регионе). Все вместе эти виды износа составляют накопленный износ, который и будет составлять разницу между восстановительной стоимостью объекта и стоимостью воспроизводства / замещения объекта.

$$И = 1 - (1 - Ифиз) * (1 - Ивнеш) * (1 - Ифун),$$

где И - показатель накопленного износа;

Ифиз, Ифун, Ивнеш - показатель физического, функционального и внешнего износов соответственно.

Определение физического износа.

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы), и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы, или здания в целом, и их восстановительной стоимости. При осмотре объекта для определения физического износа всегда составляется ведомость дефектов. Физический износ может быть определен в виде устранимых позиций по отложенному ремонту и неустраняемых позиций, исправлять которые нецелесообразно с экономической точки зрения.

Устранимый физический износ. Устранимый физический износ обычно относят на счет плохой эксплуатации, поэтому его иногда называют отложенным ремонтом. Предполагается, что типичный покупатель произведет немедленный ремонт, чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики сооружения (косметический ремонт, восстановление участков протекающей кровли, ремонт инженерного оборудования и т.д.). При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до нового или практически нового состояния. Устранимый физический износ в денежном выражении нами определен как «стоимость ремонта - затраты по доведению объекта до состояния, эквивалентного первоначальному».

Неустраняемый физический износ. Как отмечалось выше, неустраняемый физический износ соответствует позициям, устранение которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно. На практике элементы сооружения, имеющие неустраняемый физический износ, делят на долгоживущие и короткоживущие. Короткоживущие элементы имеют меньшую остаточную экономическую жизнь, чем все сооружение. У долгоживущих элементов ожидаемая остаточная жизнь совпадает с остаточной экономической жизнью всего сооружения или больше нее. Неустраняемый физический износ, обусловленный элементами с коротким сроком жизни (меньше срока службы всего объекта), представляет собой затраты на восстановление этих быстро изнашивающихся компонентов.

Для оценки неисправимого физического износа в короткоживущих элементах разность между полной восстановительной или заменяющей стоимостью элемента и суммой исправимого износа элемента умножают на отношение действительного возраста к общей физической жизни элемента. Неустраняемый физический износ, обусловленный элементами с долгим сроком жизни (равным сроку службы всего объекта или большим его), представляет собой затраты на восстановление этих компонентов. Как правило, это основные конструктивные элементы зданий и сооружений (фундамент, несущие стены и т.п.) и восстановить их функциональное состояние невозможно без серьезного капитального ремонта всего объекта.

Определение функционального износа.

Функциональный износ, или функциональное устаревание, вызывается несоответствием объемно-планировочного и/или конструктивного решения сооружения современным стандартам. Для решения задач настоящей оценки функциональный износ определен нами как «потеря в стоимости объекта вследствие недостатков проектирования, а также качественными недостатками использованных материалов». Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми. *По отношению к оцениваемому объекту недвижимости данный вид износа не выявлен.*

Устранимый функциональный износ. Аналогично физическому износу функциональный износ делят на устранимый и неустраняемый. Аналогично исправимому физическому износу, устранимый функциональный износ измеряется стоимостью его устранения. Для целей анализа мы определяем стоимость устранимый функциональный износ как «затраты на реконструкцию, целесообразные с точки зрения их вклада в будущий доход от эксплуатации объекта». Считается, что устранимый функциональный износ вызывается:

недостатками, требующими добавления элементов;
недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
«сверхулучшениями».

К недостаткам, требующим добавления, относят позиции, которых нет в существующем сооружении и без которых сооружение не может соответствовать современным стандартам. Количественным измерителем исправимого функционального износа за счет недостатков, требующих добавления, является разница между стоимостью выполнения требуемых добавлений на момент оценки и стоимостью выполнения этих же добавлений, если бы они были выполнены при строительстве объекта оценки. К недостаткам, требующим замены или модернизации элементов, относят позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным рыночным стандартам. Исправимый функциональный износ за счет позиций, требующих замены или модернизации, измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. При этом стоимость возврата материалов определяется как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах.

К «сверхулучшениям» относят позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. Устранимый функциональный износ за счет «сверхулучшений» измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхулучшений» минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус ликвидационная стоимость демонтированных элементов.

Неустраняемый функциональный износ. Стоимость неустраняемый функциональный износ определяется как капитализированная потеря арендной платы, вызванная несоответствием конструктивного решения сооружения современным стандартам. При этом для капитализации неполученного дохода используется ставка капитализации для аналогичных Объектов, определенная выше.

Внешнее (экономическое) устаревание.

Обусловлено местоположением объекта и сопровождается снижением ренты в случае коммерческого использования. Следствием является снижение продажной цены (потеря стоимости) объекта из-за изменений в рыночном окружении. Настолько же изменятся и привлекательность объекта в глазах потенциального покупателя. Для решения задач настоящей оценки износ внешнего воздействия определяется как «снижение функциональной пригодности здания вследствие влияния внешней среды, что является непоправимым фактором для собственника недвижимости, землевладельца или арендатора. Износ внешнего воздействия может быть вызван рядом причин таких как общий упадок района (квартала), месторасположение объекта в районе (квартале), области или регионе, или состоянием рынка. ***По отношению к оцениваемому объекту недвижимости данный вид износа не выявлен.***

Определение физического износа.

Определение физического износа Объекта в данном случае целесообразно проводить в соответствии с «Правилами оценки физического износа жилых зданий», (Госгражданстрой, Москва, 1990). Суть данных правил заключается в том, что физический износ Объекта определяется как сумма средневзвешенного износа его элементов. При этом выявленные в результате визуального и инструментального обследования признаки физического износа отдельных конструкций, элементов, систем или их участков сравниваются со значениями, приведенными в методических таблицах. После этого определяется средневзвешенное значение физического износа, с учетом долей восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости здания:

$$\Phi_{зд} = \left(\sum_{i=1}^{i=n} \Phi_k i * L_i \right)$$

где:

$\Phi_{зд}$ – физический износ здания, %;

$\Phi_k i$ - физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, %;

L_i – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания;

n - число отдельных конструкций, элементов или систем в здании.

Таким образом, физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы, а также здания в целом, и их восстановительной стоимости. Физический износ отдельных конструкций, элементов, систем или их участков следует оценивать путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального и инструментального обследования, с их значениями приведенными в таблицах «Правил оценки физического износа жилых зданий», (Госгражданстрой, Москва, 1990).

Физический износ конструкции, элемента или системы, имеющих различную степень износа отдельных участков, следует определять по формуле:

$$\Phi_k = \sum_{i=1}^{i=n} \Phi_i \frac{P_i}{P_k}$$

где:

Φ_k – физический износ конструкции, элемента и системы, %;

Φ_i - физический износ участка конструкции, элемента или системы, определенный по таблицам «Правил оценки ...», %;

P_i – размеры (площадь или длина) поврежденного участка, м² или м.;

P_k – размеры всей конструкции, м² или м.;

n - число поврежденных участков.

Учитывая результаты технического обследования здания и его техническое состояние воспользуемся для расчета физического износа практическим руководством «Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р)» выпущенным в 1988 году и утвержденным Государственным комитетом по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР.

Численные значения физического износа следует округлять: для отдельных участков конструкций, элементов и систем - до 10%; для конструкций, элементов и систем - до 5%, для здания в целом - до 1% (см. стр.5 п.1.5 ВСН 53-86).

№	Конструктивный элемент	Удельный вес конструктивного элемента, %	Фактическое наличие конструктивного элемента, %	Приведенный удельный вес констр. эл-та, %	Износ констр. эл-та, %	Приведенный износ, %
п/п	Нежилые помещения					
1	Фундамент	9	100	9.00	40	3.60
2	Стены	50	100	50.00	40	20.00
3	Перекрытия	8	100	8.00	40	3.20
4	Зубатка днищ	3	100	3.00	40	1.20
5	Проемы	3	100	3.00	40	1.20
6	Кровля	1	100	1.00	40	0.40
7	Полы	2	100	2.00	40	0.80
8	Лестницы	2	100	2.00	40	0.80
9	Навес, платформы и ларь приема со стороны железной дороги	1	100	1.00	40	0.40
10	Топка зерносушилки и трансформаторная подстанция	6	100	6.00	40	2.40
11	Шахта зерносушилки	4	100	4.00	40	1.60
12	Водопровод, электроосвещение, газозащита	2	100	2.00	40	0.80
13	Прочие работы	9	100	9.00	40	3.60
		100		100.00		40.00

Итоговый расчет рыночной стоимости, рассчитываемой затратным подходом приведен в следующей таблице:

Объект	V,S м³ м² L	K3	ПП, %	ПВС, руб.	ФИ %	ФНИ, %	ВИ, %	Рыночная стоимость объекта, руб. (без учета НДС)
Нежилые помещения	114399.00	2016.56	0.15	231048896	40.00	0.00	0.00	138,629,300
ИТОГО:								138,629,300

Расчет стоимости 1 кв. м помещений:

138,629,300 : 6695.8 20,703.92 рублей за 1 кв.м,

Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость (без НДС), рублей	Рыночная стоимость (с НДС), рублей
Нежилые помещения общей площадью 3012,6 кв.м., по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Куйбышева, 235	3,012.60	62,372,630.00	73,599,700.00
Нежилые помещения общей площадью 3683,2 кв.м., по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Куйбышева, 235	3,683.20	76,256,670.00	89,982,870.00

5.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Обоснование метода.

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов, иными словами, стоимость объекта недвижимости определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемым объектом оценки. Преимущество доходного подхода по сравнению с затратным и сравнительным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости учитывается, как основной ценообразующий фактор. Основным недостатком доходного подхода является то, что он в отличие от двух других подходов основан на прогнозных данных.

Этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Составление прогноза будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения и на основе полученных данных определение потенциального валового дохода (ПВД). ПВД - представляет собой максимальный доход, который способен приносить объект оценки, при 100-% загрузке площадей без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта, установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = Аст \times S$$

где:

Аст - средняя ставка аренды Объекта оценки,

S - площадь Объекта оценки.

2. Определение на основе анализа рынка потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы, расчет действительного валового дохода.

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

Степень незанятости объекта доходной недвижимости арендаторами характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Отношение сданных в аренду площадей к общей площади, подлежащей сдаче в аренду, называется коэффициентом загрузки. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения коэффициента загрузки.

Таким образом, величина потерь от незанятости площадей либо определяется исходя из рыночных данных, либо рассчитывается для конкретной недвижимости по формуле:

$$K_{нд} = \frac{K_n \times n_c}{n_a}$$

где:

Kнд - коэффициент недоиспользования;

Kn - доля площадей, подлежащих сдаче в аренду, на которые в течение года происходит смена арендаторов;

nc - средний период в течение года, который необходим для поиска новых арендаторов после ухода старых;

па - общее число арендных периодов в году.

Полученная в результате величина коэффициента недоиспользования выражает долю ПВД, теряемого в результате невозможности 100%-ной сдачи в аренду всех предназначенных для этого площадей конкретного объекта недвижимости. Отсюда, возникает необходимость скорректировать ПВД на коэффициент загрузки площадей (Кз), который определяется следующим образом:

$$K_z = 1 - K_{нд}$$

Невозможность полного сбора арендной платы подразумевает типичную рыночную ситуацию, когда всегда имеются недобросовестные арендаторы, которые, освобождая помещение, не погашают свою задолженность по аренде. Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недосбора платежей) (Кн), который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода. Таким образом, коэффициент сбора платежей (Кс) составит:

$$K_c = 1 - K_n$$

Итак, расчет действительного валового дохода (ДВД) осуществляется по следующей формуле:

$$ДВД = ПВД \times K_z \times K_c$$

3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости, который основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке.

Эксплуатационные расходы (ЭР) - это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода. Эксплуатационные расходы принято делить на три группы:

- условно-постоянные;
- условно-переменные;
- расходы на замещение.

К условно-постоянным расходам относят расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Обычно в эту группу включают:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- платежи за земельный участок;
- некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными.

К условно-переменным расходам относят расходы, размер которых зависит от эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- коммунальные;
- на текущие ремонтные работы;
- зарботная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- на пожарную охрану и обеспечение безопасности;
- на рекламу и заключение арендных договоров;
- на консультации и юридическое обслуживание;
- на управление;
- прочие расходы.

Расходы на замещение - расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся конструктивных элементов здания. Обычно к таким элементам относят:

- кровлю, покрытие пола, элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные заполнения, скобяные изделия, а также другие конструктивные элементы с коротким сроком службы;
- санитарно-техническое оборудование и электроарматура;

элементы наружного благоустройства - пешеходные дорожки, подъездные дороги, автостоянки, озеленение и малые архитектурные формы.

Включение данной группы расходов в эксплуатационные расходы, связанные с нормальной эксплуатацией здания, обусловлено тем предположением, что владелец будет эксплуатировать недвижимость на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости.

Таким образом, расчетная величина эксплуатационных расходов вычитается из действительного валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.

4. Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта рядом способов в зависимости от выбранного метода оценки.

Для определения текущей стоимости объекта, исходя из чистого операционного дохода, возможно использование нескольких методов:

- метод прямой капитализации доходов;
- метод капитализации по норме отдачи на капитал;
- метод капитализации по расчетным моделям;
- метод дисконтированных денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода.

Метод прямой капитализации - метод определения рыночной стоимости доходного объекта, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях чистого дохода и стоимости активов, аналогичных оцениваемому объекту, полученных методом рыночной экстракции. При этом нет необходимости оценивать тенденции изменения дохода во времени, а при оценке коэффициента капитализации - учитывать отдельно его составляющие: норму отдачи на капитал и норму его возврата. Предполагается, что учет всех этих тенденций и составляющих заложен в рыночных данных.

Такой западный классический вариант метода прямой капитализации, при котором коэффициент капитализации извлекается из рыночных сделок, применять в российских условиях практически невозможно, в связи с возникающими сложностями при сборе информации (чаще всего условия и цены сделок являются конфиденциальной информацией). Исходя из этого, на практике приходится использовать алгебраические методы построения коэффициента капитализации, предусматривающие отдельную оценку нормы отдачи на капитал и нормы его возврата.

Следует отметить, что метод прямой капитализации применим для оценки действующих активов, не требующих на дату проведения оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию. Метод капитализации по норме отдачи на капитал - метод определения рыночной стоимости доходного объекта, основанный на преобразовании всех денежных потоков как «сальдо реальных денег», которые он генерирует в процессе оставшегося срока экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату проведения оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал имеет с формальной (математической) точки зрения две разновидности:

метод дисконтированных денежных потоков - метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для определения рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

метод капитализации по расчетным моделям - метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для определения рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Метод дисконтированных денежных потоков используется, если:

предполагается, что будущие потоки будут существенно отличаться от текущих;

имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;

потоки доходов и расходов носят сезонный характер;

оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект;

объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен) в эксплуатацию.

Метод капитализации по расчетным моделям используется, если:

потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;

потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

В основе метода капитализации дохода заложен принцип ожидания, по которому стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод его владельца. Реализуется данный метод путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость. Для того, чтобы применить данный метод, объект должен быть доходной недвижимостью, то есть приносящей в будущем доход от сегодняшнего вложения капитала. Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, магазины, коммерческие спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы, автозаправочные станции, а также складские и производственные помещения. Оцениваемые объекты относятся к сегменту недвижимости производственно-складского назначения, то есть является доходным имуществом. Часть объектов - № № 2,3 (помещения, составляющие здание элеватора) являются узко специализированной недвижимостью сельскохозяйственного назначения..

Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения стоимости доходной недвижимости является арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду. Ставки арендной платы должны иметь рыночную основу, то есть необходима база данных по ставкам арендной платы, основанная на рыночных данных, взятых из договоров аренды между арендодателем и арендатором. От того, насколько полна эта база данных, зависит точность определения рыночной ставки арендной платы и, как следствие, точность расчетов по данному методу.

Следует отметить, что объект оценки относится к сегменту производственной недвижимости, основной доход от которой в большинстве случаев генерируется бизнесом, в состав которого она входит, а не недвижимостью как таковой. Поэтому в отличие от торговой и офисной недвижимости величина арендной платы и операционных расходов по эксплуатации недвижимости не всегда корректно отражают рыночную стоимость недвижимости производственного назначения. У оценщика отсутствует информация о величине доходов, генерируемых всеми производственными активами заказчика, а также информация о доле доходов бизнеса, генерируемой оцениваемыми объектами недвижимости.

Учитывая все вышеприведенное, оценщики приняли решение отказаться от использования доходного подхода в рамках данного отчета.

5.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Подход к оценке с точки зрения сравнительных продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта к другим объектам недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определена ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Данный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Любое отличие условий продаж сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Расчет рыночной стоимости выполняется в следующей последовательности:

1. исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой продажи.
2. определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
3. сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен предложения или исключения из списка сравнимых.
4. приведение ряда показателей стоимости сравниваемых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Дальнейшее определение стоимости объекта оценки на основании информации об объектах сравнения и результатов расчета базовой скорректированной цены проводилось с помощью следующего подхода, сходного по своей структуре с расчетом сравнительным методом ставки арендной платы, рассмотренной в предыдущей части настоящего отчета:

- ≡ проведение качественного анализа;
- ≡ построение регрессионной модели.

С помощью осуществления процедуры качественного анализа была проведена количественная оценка следующих ценообразующих характеристик объектов аналогов:

Факторы, характеризующие местоположение объектов:

- ≡ престижность объекта (близость к центру города и локальным центрам деловой активности);
- ≡ характер внешнего окружения (тип и характер окружающей застройки);
- ≡ транспортная доступность (характеризует возможность для арендаторов и их посетителей добраться до объекта);
- ≡ удобство подъезда (удобство подъезда к объекту на легковом автотранспорте);

Физические характеристики объектов:

- ≡ тип здания (основное функциональное назначение);
- ≡ состояние фасада (общее состояние фасада, качество прилегающей к объекту территории);
- ≡ состояние мест общего пользования (состояние общей отделки, отделки коридоров, лестниц, санитарных комнат, наличие доп-х удобств и т.п.);
- ≡ наличие офисной инфраструктуры (телефон, факс, интернет, опτικο-волоконная связь, охрана, телевидение, спутниковая связь и т.п.);
- ≡ дополнительные офисные услуги (наличие точки общепита, конференц-залов и т.п.).

Перечень характеристик с указанием веса каждого фактора в общей совокупности содержит представленная ниже таблица:

№	Наименование фактора	Вес фактора, %
1.	Престижность объекта (близость к локальным центрам деловой активности, автодороге)	15
2.	Характер внешнего окружения (тип и окружающей характер застройки)	10
3.	Транспортная доступность (характеризует возможность для арендаторов и их посетителей добраться до объекта)	10
4.	Удобство подъезда (удобство подъезда к объекту на легковом и грузовом автотранспорте)	10
5.	Наличие и качество парковочных мест (прилегающая территория необходимая для погрузки-разгрузки крупногабаритных грузов, подъездные пути (ж/д и авто), охраняемая обособленная территория, ж/б площадки для маневровых работ и т.п.)	10
6.	Тип здания (основное функциональное назначение)	10
7.	Состояние фасада (общее состояние фасада, качество прилегающей к объекту территории)	10
8.	Состояние мест общего пользования (состояние общей отделки, отделки коридоров, лестниц, санитарных комнат, наличие доп-х удобств и т.п.)	15
9.	Наличие офисной инфраструктуры (телефон, факс, интернет, опτικο-волоконная связь, охрана, телевидение, спутниковая связь и т.п.)	7
10.	Дополнительные офисные услуги (наличие точки общепита, конференц-залов и т.п.)	3
	ИТОГО:	100

Для приведения того или иного ценообразующего фактора объекта-аналога к объекту оценки была использована следующая пятибалльная шкала оценки:

- «2» – характеристики объекта - аналога значительно хуже, чем у объекта оценки;
- «1» – характеристики объекта - аналога незначительно хуже, чем у объекта оценки;
- «0» – объект оценки и объект - аналог имеют аналогичные характеристики;
- «-1» – характеристики объекта - аналога незначительно лучше, чем у объекта оценки;
- «-2» – характеристики объекта - аналога значительно лучше, чем у объекта оценки.

Для более точного учета влияния каждого ценообразующего параметра на стоимость рассматриваемого объекта, была рассчитана система весов (коэффициентов интенсивности) каждого фактора, при этом взвешенная корректировка рассчитывается следующим образом:

$$\text{Квзвеш} = K \times \text{Вес фактора}/100\% (\text{сумма всех факторов})$$

где:

Квзвеш – взвешенная корректировка;

K – присвоенное значение характеристики показателя по пятибалльной шкале оценки

Затем рассчитывается суммарная величина взвешенных корректировок по каждому из показателей.

В итоге выводится общая суммарная корректировка по каждому из представленных объектов-аналогов.

Расчеты рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости сравнительным методом представлены в нижеследующей таблице.

Корректировка на различие в площади объекта оценки и объектов сравнения Оценщиком не вводилась, т.к. исходя из анализа сегодняшнего состояния рынка недвижимости, рынок "не видит" различий в стоимости квадратного метра в зависимости от общей площади объекта.

Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 7 249,7 кв.м., этаж подвал, 1, 2, 3, 4, 5, 6, номера на поэтажном плане: подвал: №№ 1-7, 10, 13-17; 1 этаж: №№ 1-24, 30, 32-59; 2 этаж: №№ 1-17, 26-34; 3 этаж: №№ 1-16; 4 этаж: №№ 1-16; 5 этаж: №№ 1-30; 6 этаж: №№ 1-3, кадастровый (условный) номер 73-73-02/186/2012-096, по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Куйбышева, 235/2

Показатель/объект	Объект оценки	Объект 1	Объект 2	Объект 3	Объект 4	Объект 5
Адрес	Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Куйбышева, 235/2	г.Димитровград, Мулловское шоссе	г.Димитровград, Мулловское шоссе	г.Димитровград, ул. Чкалова	г.Димитровград, Енисейский пер.	г.Димитровград, пр. Автостроителей
Источник информации		http://www.dim-an.ru/cata	http://www.dim-an.ru/cata	http://www.simdom.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru/
Функциональное назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Дата предложения, продажи	июль 2016 г.	июнь 2016 г.	июнь 2016 г.	июнь 2016 г.	июнь 2016 г.	июнь 2016 г.
Техническое состояние	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Общая площадь построек, м²		350	400	700	3500	500
Стоимость предложения, руб. (без НДС)		5,000,000	5,600,000	8,000,000	40,000,000	5,800,000
Стоимость предложения, руб. (с НДС - 18%)		5,900,000	6,608,000	9,440,000	47,200,000	6,844,000
Цена за единицу площади построек, руб.		16,857	16,520	13,486	13,486	13,688
Перевод цены предложения в цену сделки (скидка на торг)	Рыночное	Рыночное	Рыночное	Рыночное	Рыночное	Рыночное

Корректировка на торг вводилась, т.к. объекты-аналоги подобраны не по факту сделки, а по предложению. Расчет корректировки проводился на основании Справочника Оценщика недвижимости "Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты." Авторы: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А, Издательство: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород - скидки на цены производственно-складских объектов - 13%

Корректировка	%	-13	-13	-13	-13	-13
Сумма корректировки	руб.	-2,191	-2,148	-1,753	-1,753	-1,779
Скорректированная цена	руб.	14,666	14,372	11,733	11,733	11,909

Корректировка на функциональное назначение не вводилась, т.к. объекты-аналоги можно использовать в качестве производственно-складских помещений.

Корректировка	%	0	0	0	0	0
Сумма корректировки	руб.	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.	14666	14372	11733	11733	11909
Корректировка на дату предложения/продажи не вводилась, т.к. информация о продаже объектов-аналогов получена в июне-июле 2016 г.						
Корректировка	%	0	0	0	0	0
Сумма корректировки	руб.	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.	14666	14372	11733	11733	11909
Корректировка на техническое состояние вводилась для всех объектов аналогов. Корректировка на техническое состояние взята согласно данным фирм, входящих в Ульяновскую мультилистинговую систему. (http://ulmls.real-estate.ru/)						
Корректировка	%	-40	-40	-40	-40	-40
Сумма корректировки	руб.	-5866	-5749	-4693	-4693	-4763
Скорректированная цена	руб.	8799	8623	7040	7040	7145

Показатель/объект	Объект оценки	Объект 1	Объект 2	Объект 3	Объект 4	Объект 5	Вес фактора, %
1. Престижность объекта (близость к локальным центрам деловой активности, автодороге)	<i>г. Димитровград, промзона</i>	<i>г. Димитровград, промзона</i>	<i>г. Димитровград, промзона</i>	<i>г. Димитровград, промзона</i>	<i>г. Димитровград, промзона</i>	<i>г. Димитровград, промзона</i>	15
Значение корректировки		0	0	0	0	0	
Взвешенная корректировка		0	0	0	0	0	
2. Характер внешнего окружения (тип и характер окружающей застройки)	<i>промзона</i>	<i>аналог</i>	<i>аналог</i>	<i>аналог</i>	<i>аналог</i>	<i>аналог</i>	10
Значение корректировки		0	0	0	0	0	
Взвешенная корректировка		0	0	0	0	0	
3. Транспортная доступность (характеризует возможность для арендаторов и их посетителей добрать-ся до объекта)	<i>хорошая, в непосредственной близи имеется выход на трассу</i>	<i>хорошая, аналог</i>	<i>хорошая</i>	<i>хорошая, аналог</i>	<i>хорошая, аналог</i>	<i>хорошая, аналог</i>	10
Значение корректировки		0	0	0	0	0	
Взвешенная корректировка		0	0	0	0	0	
4. Удобство подъезда (удобство подъезда к объекту на легковом и грузовом автотранспорте)	<i>хорошее, имеются асфальтированные подъездные пути, аналог</i>	<i>хорошее, имеются асфальтированные подъездные пути, аналог</i>	<i>хорошее, имеются асфальтированные подъездные пути, аналог</i>	<i>хорошее, имеются асфальтированные подъездные пути, аналог</i>	<i>хорошее, имеются асфальтированные подъездные пути, аналог</i>	<i>хорошее, имеются асфальтированные подъездные пути, аналог</i>	10
Значение корректировки		0	0	0	0	0	
Взвешенная корректировка		0	0	0	0	0	
5. Наличие и качество парковочных мест	<i>хорошее, имеется обособленная территория</i>	<i>хорошее, имеется обособленная территория</i>	<i>хорошее, имеется обособленная территория</i>	<i>хорошее, имеется обособленная территория</i>	<i>хорошее, имеется обособленная территория</i>	<i>хорошее, имеется обособленная территория</i>	10
Значение корректировки		0	0	0	0	0	
Взвешенная корректировка		0	0	0	0	0	
6. Тип здания (основное функциональное назначение)	<i>производственно-складское</i>	<i>производственно-складское</i>	<i>производственно-складское</i>	<i>производственно-складское</i>	<i>производственно-складское</i>	<i>производственно-складское</i>	10
Значение корректировки		0	0	0	0	0	
Взвешенная корректировка		0	0	0	0	0	
7. Состояние фасада (общее состояние фасада, качество прилегающей к объекту территории)	<i>удовлетворительное</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>удовлетворительное</i>	10
Значение корректировки		0	0	0	0	0	
Взвешенная корректировка		0	0	0	0	0	

Значение корректировки		0	0	0	0	0	
Взвешенная корректировка		0	0	0	0	0	
8. Состояние мест общего пользования (состояние общей отделки, отделки коридоров, лестниц, санитарных комнат, наличие дополн. удобств и т.п.)	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительно	15
Значение корректировки		0	0	0	0	0	
Взвешенная корректировка		0	0	0	0	0	
9. Наличие производственно-складской инфраструктуры	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	7
Значение корректировки		0	0	0	0	0	
Взвешенная корректировка		0	0	0	0	0	
10. Дополнительные офисные услуги (наличие точки общепита, конференц-залов и т.п.)	нет	нет	нет	нет	нет	нет	3
Значение корректировки		0	0	0	0	0	
Взвешенная корректировка		0	0	0	0	0	
Суммарная корректировка		0	0	0	0	0	
Средняя стоимость 1 кв.м., руб. (без НДС)	7729	8799	8623	7040	7040	7145	100
Весовой коэффициент		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	7729						

РС=Площадь объекта*Рыночная стоимость 1кв.м.

	Площадь объекта, кв.м.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб
Нежилые помещения общей площадью 7 249,7 кв.м., по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Куйбышева, 235/2	7249.7	56,035,960

Нежилые помещения общей площадью 3012,6 кв.м., по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Куйбышева, 235

Нежилые помещения общей площадью 3683,2 кв.м., по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Куйбышева, 235

Объекты № 2,3 составляют в целом здание центрального элеватора с пристроями (лит. Л, Л1, Л2), являющегося узко специализированной недвижимостью комбикормовой отрасли сельскохозяйственного производства, оно не представляет интерес для инвестора/покупателя вне данной отрасли.

Специализированные здания производственно-складского назначения не выставляются в продажу на открытом рынке в качестве обособленных объектов, в основе их ценообразования лежит затратный механизм. Ввиду отсутствия достаточного количества аналогов по продаже/аренде сопоставимой с объектами оценки недвижимости, не представляется возможным рассчитать их стоимость в рамках сравнительного подхода.

Вывод: Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования сравнительного подхода, оценщики приняли решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

При оценке Объекта недвижимости нами были применены три подхода к оценке рыночной стоимости. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже следует краткое обсуждение результатов каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта оценки.

Оценка затратным подходом.

Этот подход включает в себя расчет восстановительной стоимости Объекта за вычетом всех форм накопленного износа плюс стоимость земельного участка. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по строительным затратам. Использование подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на строительные затраты.

Оценка сравнительным подходом.

Сравнительный подход к оценке основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Расчет стоимости по объекту производился путем умножения площади объекта на средний показатель стоимости 1 кв.м. аналогичных площадей. Данный подход наиболее максимально отражает ситуацию, сложившуюся на рынке недвижимости.

Итоговая стоимость определяется как сумма произведений стоимостей, определенных указанными подходами на соответствующие коэффициенты, т.е.:

$$PC_{\text{оо}} = PC_{\text{затр}} * K_{\text{затр}} + PC_{\text{дох}} * K_{\text{дох}} + PC_{\text{ср}} * K_{\text{ср}},$$

$PC_{\text{оо}}$ - рыночная стоимость объекта оценки,

$PC_{\text{затр}}$ - рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная

затратным подходом;

$K_{\text{затр}}$ -

весовой коэффициент затратного подхода;

$PC_{\text{дох}}$ - рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом;

$K_{\text{дох}}$ - весовой коэффициент доходного подхода;

$PC_{\text{ср}}$ - рыночная стоимость объекта оценки рассчитанная сравнительным подходом;

$K_{\text{ср}}$ - весовой коэффициент сравнительного подхода.

Название	Стоимость затратного подхода, руб.	Стоимость доходного подхода, руб.	Стоимость сравнительного подхода, руб.	Весовой коэф. затратн. подхода	Весовой коэф. доход. подхода	Весовой коэф. сравнит. подхода	Рыночная стоимость руб.
Нежилые помещения общей площадью 7 249,7 кв.м., по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Куйбышева, 235/2	не применялся	не применялся	56,035,960	0.00	0.00	1.00	56,035,960
Нежилые помещения общей площадью 3012,6 кв.м., по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Куйбышева, 235	73,599,700.00	не применялся	не применялся	1.00	0.00	0.00	73,599,700
Нежилые помещения общей площадью 3683,2 кв.м., по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Куйбышева, 235	89,982,870.00	не применялся	не применялся	1.00	0.00	0.00	89,982,870
ИТОГО:							219,618,530

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

НАИМЕНОВАНИЕ	Рыночная стоимость, руб.
Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 7 249,7 кв.м., этаж подвал, 1, 2, 3, 4, 5, 6, номера на поэтажном плане: подвал: №№ 1-7, 10, 13-17; 1 этаж: №№ 1-24, 30, 32-59; 2 этаж: №№ 1-17, 26-34; 3 этаж: №№ 1-16; 4 этаж: №№ 1-16; 5 этаж: №№ 1-30; 6 этаж: №№ 1-3, кадастровый (условный) номер 73-73-02/186/2012-096, по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Куйбышева, 235/2	56,035,960
Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 3 012,6 кв.м., этаж подвал, номера на поэтажном плане: подвал: №№ 1-34, кадастровый номер 73: 23:010511:76:0079680000:100100-103400, по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Куйбышева, 235	73,599,700
Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 3 683,2 кв.м., этаж 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, номера на поэтажном плане 1 этаж - 1-8, 2 этаж - 1-6, 3 этаж - 1-5, 4 этаж - 1-5, 5 этаж - 1-11, 6 этаж - 1-6, 7 этаж - 1-9, 8 этаж - 1-5, кадастровый номер 73: 23:010611:76:0079680001:100101-100801, 100102-100602, 100103-100503, 100104-100504, 100105-101105, 100106-100606, 100107-100907, 100108-100968, по адресу Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Куйбышева, 235	89,982,870
ИТОГО:	219,618,530

Оценщик 1 категории

А.Б. Надточий

8. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Подписавшие данный Отчет оценщики настоящим удостоверяют, что:

- факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащийся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны в пределах допущений и ограничивающих условий, оговоренных в настоящем Отчете;
- оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой личной заинтересованности относительно объекта оценки и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к вовлеченным сторонам;
- гонорар оценщиков не зависит от оценочной стоимости объекта, а так же тех событий, которые могут наступить в результате использования вовлеченными сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- никто, кроме подписавших настоящий Отчет, не участвовал в подготовке Отчета и не оказывал авторам профессиональной помощи в его написании;
- оценка проведена в соответствии с Федеральным Законом РФ № 135 от 29.07.1998 "Об оценочной деятельности в РФ"
- приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны наибольшей степенью использования знаний и умений оценщиков и являются, на их взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- оценщиками была произведена персональная инспекция объекта.

9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

А. Законодательные и нормативные акты:

Гражданский кодекс РФ. Части первая и вторая.

Федеральный Закон РФ № 135 от 29.07.1998 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Федеральные стандарты оценки.

ВСН 53-86 (р) Правила оценки физического износа жилых зданий. Госгражданстрой-М.,1990.

Б. Литературные источники:

Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости.-СПб.:СПбГТУ,1997.

Фридман Д., Ордуж Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости-М.:ДЕЛО, 1995.

Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости.-СПб.:СПбГТУ, 1995

Рутгайзер В.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости.-М.:ДЕЛО, 1995.

Найденев Л.И., Тимирясова А.В. Оценка единого объекта недвижимости. Учебно-методическое пособие.-Казань

Приложения

Копии правоустанавливающих документов на объект оценки

Копии источников информации

Копии документов на право занятия оценочной деятельностью