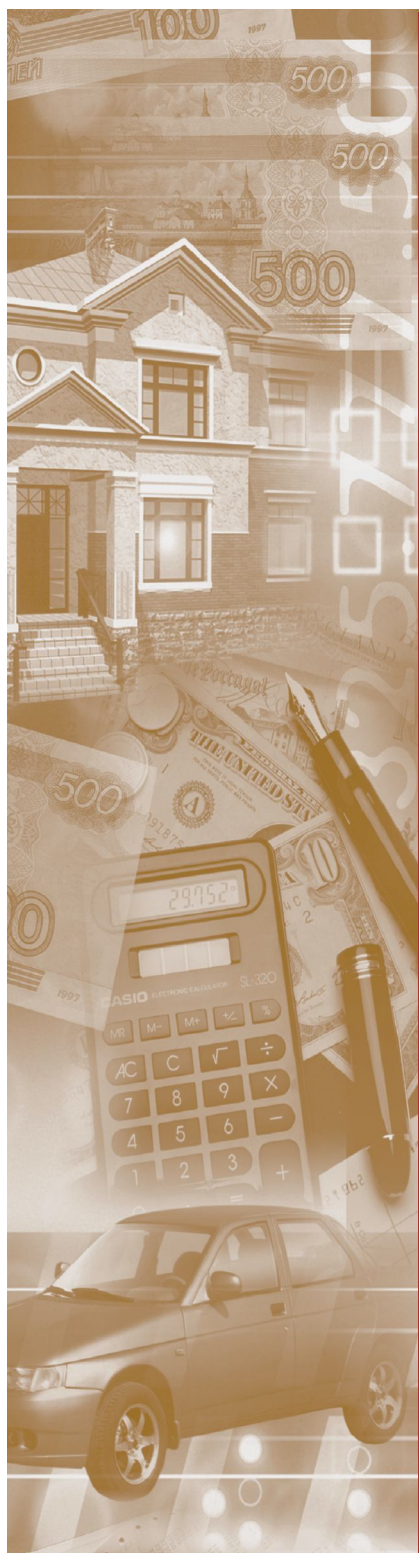




**ЦЕНТР ОЦЕНКИ
И ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ**



ОТЧЁТ № 2029/2015-3

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ
РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ,
ПРИНАДЛЕЖАЩИХ ООО «ЭДВИН»**

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр оценки и экспертизы собственности»
390046, г.Рязань, ул.Есенина, Д.65, корп.2, помещение Н2, тел.: (4912) 99-32-30
РЯЗАНЬ 2015 г.

**Конкурсному управляющему
ООО «Эдвин»
г-ну Спирякину А.М.**

Уважаемый Александр Михайлович!

Согласно условиям договора № 1606/2015 от 16 июня 2015 года и задания на оценку от 16 июня 2015 года, а также дополнительного соглашения № 3 от 26 августа 2015 года, специалист ООО «Центр оценки и экспертизы собственности» произвел работы по определению рыночной стоимости объектов недвижимости (согласно приложению № 1 к договору № 1606/2015 от 16 июня 2015 года).

Оценка объектов оценки проведена на основе личного осмотра, изучения представленной технической документации, справочных материалов, сбора информации по предложениям и сделкам с сопоставимыми объектами.

Результаты оценки объектов оценки, проведенной на основании анализа имеющейся в распоряжении оценщика информации, с учётом назначения оценки, ограничительных условий и сделанных допущений, представлены в **подразделе 1.2** отчета об оценке.

Оценка была проведена, а отчет об оценке составлен в соответствии с Федеральными стандартами оценки №№ 1-3, 7 (ФСО №№ 1-3, 7), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №№ 254-256, от 25.09.2014 г. № 611, Стандартами и правилами осуществления оценочной деятельности РОО.

Предлагаемый Вашему вниманию отчёт об оценке содержит собранную нами фактическую информацию по объектам оценки, полученные результаты, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по содержанию отчета об оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Директор
ООО «Центр оценки
и экспертизы собственности»

_____ Дуванов Д.Н.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Задание на оценку и основные факты и выводы.....	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Основные факты и выводы	6
2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	7
3. Общие сведения.....	8
3.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	8
3.2. Применяемые понятия и определения	8
3.3. Содержание и объём работы, осуществленной для проведения оценки	12
3.4. Допущения и ограничительные условия	12
4. Общая характеристика Рязанской области и анализ рынка объектов оценки. 15	15
4.1. Общая характеристика Рязанской области	15
4.2. Анализ рынка объектов оценки.....	21
5. Описание объектов оценки	49
6. Определение рыночной стоимости объектов оценки	71
6.1. Анализ наиболее эффективного использования	71
6.2. Описание процесса оценки в части применения подходов.....	74
6.2.1. Определение стоимости затратным подходом	83
6.2.2. Определение стоимости сравнительным подходом	100
6.2.3. Определение стоимости доходным подходом	118
6.3. Согласование результатов	144
7. Заявление о соответствии	149
8. Перечень использованных для оценки данных.....	150
9. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	152
10. Приложение.....	153
11. Документы оценщика	308

1. Задание на оценку и основные факты и выводы

1.1. Задание на оценку

Объекты оценки:	Объекты недвижимости (согласно приложению № 1 к договору № 1606/2015 от 16 июня 2015 года). Смотри подраздел 1.2 и раздел 5
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Результаты оценки могут быть использованы для принятия решения о начальной цене объектов оценки при продаже, в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ
Основание для проведения оценки:	Договор № 1606/2015 от 16 июня 2015 года
Дата обследования объектов оценки:	26 августа 2015 года
Дата определения стоимости объектов оценки (дата оценки):	27 октября 2015 года
Срок проведения оценки:	16 июня – 27 октября 2015 года
Дата составления отчета об оценке:	27 октября 2015 года
Имущественные права на объекты оценки:	Вид права – собственность Существующие ограничения (обременения) права: ипотека Реквизиты правоподтверждающей (правоустанавливающей) и технической документации, определяющей имущественные права, устанавливающей количественные и качественные характеристики объектов оценки представлены в разделах 5, 9 , а их копии – в приложение, отчета об оценке
Субъект права:	Общество с ограниченной ответственностью «Эдвин» 390006, Россия, г.Рязань, пр.Речников, д.1А; ОГРН 1026201264737, дата присвоения ОГРН: 04.12.2002 г., ИНН 6231030420; КПП 623101001; р/сч 40702810158000000827 в ОАО «Россельхозбанк» г.Рязань, к/с 30101810900000000793, БИК 046126793

Заказчик услуг по договору:	Общество с ограниченной ответственностью «Эдвин» 390006, Россия, г.Рязань, пр.Речников, д.1А; ОГРН 1026201264737, дата присвоения ОГРН: 04.12.2002 г., ИНН 6231030420; КПП 623101001; р/сч 40702810158000000827 в ОАО «Россельхозбанк» г.Рязань, к/с 30101810900000000793, БИК 046126793
Допущения и ограничения:	Отчет об оценке достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчета об оценке является некорректным и может привести к искажению результатов исследований. Результат и содержание отчета об оценке достоверны и действительны только для указанной в отчёте об оценке цели и назначения оценки. Мнение оценщика относительно полученной величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение ситуации после даты оценки, которая может повлиять на стоимость объекта оценки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки для указанной в отчёте об оценке цели оценки, и не является гарантией того, что сделка с объектом оценки будет совершена по цене, равной полученной в отчете об оценке стоимости (полный перечень допущений и ограничительных условий приведен в подразделе 3.4 отчета об оценке)

1.2. Основные факты и выводы

Результаты анализа имеющейся в распоряжении оценщика информации, с учётом ограничительных условий и сделанных допущений, позволяют сделать следующие выводы о рекомендуемой стоимости объектов оценки:

Таблица № 1

№ п/п	Объект оценки	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Рыночная стоимость, в том числе НДС, руб.
1	Нежилое помещение Н14, назначение: нежилое, площадь объекта 100,7 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0060001:1087, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, Московское шоссе, д.51/2	4 356 166	3 964 156	Не применим	4 160 161
2	Нежилое помещение Н1, назначение: нежилое, площадь объекта 215,2 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080031:555, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, пр.Речников, д.1а	2 250 957	3 329 359	Не применим	2 790 158
3	Здание склада и офисов, назначение: нежилое здание, площадь объекта 759,7 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080029:212, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Лесопарковая, д.32а	14 793 883	16 205 973	15 921 717	15 499 928
4	Здание - склад, назначение: нежилое здание, площадь объекта 1 190,6 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080029:214, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Лесопарковая, д.32а	17 508 337	19 179 524	Не применим	18 343 931
5	Здание - гараж, назначение: нежилое здание, площадь объекта 96,9 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080029:213, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Лесопарковая, д.32а	1 424 960	1 560 974	1 484 625	1 492 967
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания склада, площадь объекта 1 913,0 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080029:21, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Лесопарковая, д.32а	Не применим	2 320 871	Не применим	2 320 871
7	Нежилое помещение Н1, назначение: нежилое, площадь объекта 75,8 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080044:991, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Маяковского, д.73	851 716	1 268 665	Не применим	1 060 191
8	Здание, назначение: нежилое, площадь объекта 2 326,3 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080008:115, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Маяковского, д.72	70 634 501	90 179 020	109 942 606	80 406 761
9	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: обслуживание торгового центра, площадь объекта 830,1 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080008:14, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Маяковского, д.72 (Советский округ)	Не применим	Не применим	Не применим	1 000

2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик (сведения о заказчике – юридическом лице):	Общество с ограниченной ответственностью «Эдвин» 390006, Россия, г.Рязань, пр.Речников, д.1А; ОГРН 1026201264737, дата присвоения ОГРН: 04.12.2002 г., ИНН 6231030420; КПП 623101001; р/сч 407028101580000000827 в ОАО «Россельхозбанк» г.Рязань, к/с 301018109000000000793, БИК 046126793
Исполнитель (сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор):	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы собственности» 390046, г.Рязань, ул.Есенина, д.65, корп.2, пом.Н2, ОГРН 1026201263945, дата присвоения ОГРН: 19.11.2002 г., ИНН 6230036651; КПП 623001001, р/с 407028109000000006882 в ПРИО-ВНЕШТОРГБАНК (ОАО) г.Рязань, к/с 301018105000000000708 в ГРКЦ ГУ Банка России по Рязанской области г.Рязань, БИК 046126708; Полис страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, № 14050В4000024 от 27.11.2014 г., срок страхования по 26.11.2015 г., страховщик – Рязанский филиал ОАО «Военно-страховая компания» (ИНН 7710026574)
Оценщик (сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора):	Швечков Вадим Геннадьевич – 390046, г.Рязань, ул.Есенина, д.65, корп.2, пом.Н2; – включен в реестр членов Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» 12.08.2011 г., № по реестру 007528; – очное обучение по специальности «Финансы и кредит», специализация «Оценка собственности» (Диплом ВСА 1120493, рег.№ 1473, выдан 10.06.2011 г. НОУ ВПО «Рязанский институт управления и права», г.Рязань); – Свидетельство о повышении квалификации, рег.№ 089-2013, выдано 26.04.2013 г. Московским государственным университетом геодезии и картографии, г.Москва; – Договор (полис) страхования ответственности оценщика № 433-566-028297/15 от 05.05.2015 г., срок страхования по 04.05.2016 г., страховщик – ОСаО «Ингосстрах» (ИНН 7705042179); – стаж работы в оценочной деятельности – с 12.08.2011 г.
Информация о привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах:	Не привлекались

3. Общие сведения

3.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящая оценка проводится в соответствии с:

- Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп.), **который согласно статье 2 определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности.**
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256 (с изм. и доп.), **который согласно пункту 2 является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.**
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 255 (с изм. и доп.), **который согласно пункту 2 является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.**
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254 (с изм. и доп.), **который согласно пункту 2 является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.**
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, **который согласно пункту 2 развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.**
- Стандартами и правилами осуществления оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», **которым, в соответствии с пунктом 6.5 Правил деловой и профессиональной этики Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 20.06.2007 г., для обеспечения качества выполнения профессиональных услуг член РОО обязан строго следовать.**

3.2. Применяемые понятия и определения

В соответствии со статьей 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (далее – ФЗ «Об оценочной деятельности»), под **оценочной деятельностью** понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

В соответствии со статьей 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», **субъектами** оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями статьи 24.6 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

В соответствии с разделом II ФСО «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом от 20.07.2007 г. № 256, к **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

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

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

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

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

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

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

В соответствии с разделом III ФСО № 1, **доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. **Затратами на воспроизводство** объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. **Затратами на замещение** объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В соответствии с разделом II ФСО «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом от 20.07.2007 г. № 255, **целью оценки** является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

В соответствии с разделом III ФСО «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом от 20 июля 2007 г. № 255, при использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие **виды стоимости** объекта оценки:

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме

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

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

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

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

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества

В соответствии с разделом I ФСО «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом от 20.07.2007 г. № 254, **отчет об оценке** представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, ФСО «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

3.3. Содержание и объём работы, осуществленной для проведения оценки

Проведение оценки объекта оценки включает следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки:
 - a. получение от заказчика документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки;
 - b. личный осмотр объектов оценки, для определения дополнительных характеристик и текущего физического состояния;
 - c. проведение анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объектов оценки, с целью определения такого использования, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объектов оценки;
 - d. проведение анализа достаточности и достоверности имеющейся для оценки информации, с целью выбора подходов определения рыночной стоимости объектов оценки;
3. Применение выбранных подходов к оценке, включая осуществление необходимых расчетов с использованием справочной и методической литературы.
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объектов оценки.
5. Составление отчета об оценке.

3.4. Допущения и ограничительные условия

Общие условия

На основании договоренностей, допущения и ограничения подразумевают их полное однозначное понимание сторонами и они не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.

Ограничительные условия и сделанные допущения

Сертификат качества оценки, являющийся частью отчета об оценке, ограничивается следующими условиями и допущениями.

Отчет об оценке достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчета об оценке является некорректным и может привести к искажению результатов исследований.

Неотъемлемой частью отчета об оценке является приложение к нему. Содержание отчета об оценке без приложения к нему следует считать неполным.

Результат и содержание отчета об оценке достоверны и действительны только для указанной в отчёте об оценке цели и назначения оценки.

Содержание отчета об оценке является конфиденциальным для клиента и его профессиональных консультантов в части их касающейся. Ответственность или обязательства оценщика перед третьей стороной исключены.

Содержание отчета об оценке является конфиденциальным для оценщика, за исключением случаев представления его в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций.

Во избежание некорректного истолкования результатов оценки любые ссылки на материалы отчета об оценке, а также перевод отчета об оценке на иностранные языки без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются.

Экспертиза юридических аспектов прав собственности не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих сторон, за исключением оговоренных в отчете об оценке.

Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении объекта оценки прав.

Мнение оценщика относительно полученной величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение ситуации после даты оценки, которая может повлиять на стоимость объекта оценки.

Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом или в виде диапазона.

Использованные при проведении оценки объекта оценки данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки для указанной в отчёте об оценке цели оценки, и не является гарантией того, что объект оценки будет продан по цене, равной и полученной в отчете об оценке стоимости – оценщик определяют начальную рекомендуемую стоимость объекта оценки для принятия решения о цене.

Конфиденциальность

Оценщик обязуется соблюдать конфиденциальность в отношении информации, представленной заказчиком.

Положения об ответственности

Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, связанную с объектом оценки. Ответственность такого рода за отчетность, относящуюся к исследованному объекту, несет собственник.

В своих действиях оценщик выступает как независимый исполнитель, размер вознаграждения которого не связан с выводами о стоимости объекта оценки.

В силу того, что все расчёты в рамках отчета об оценке ведутся с использованием программы для работы с электронными таблицами «Microsoft Office Excel 2003», в случае оспаривания математической точности (правильности)

определения промежуточных и конечного результатов, оценщик не ручается за её разработчиков и не несет ответственности за неточность округления (погрешность) данной программой, до десятых, значений (чисел) этих результатов при выполнении математических функций (сложение/ вычитание; умножение/ деление и прочее).

Заказчик принимает условие освободить и обезопасить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе составления отчета об оценке.

Определение стоимости проводится с учетом ряда ограничительных условий и сделанных допущений, состав и существо которых, а также причины принятия их к учету в расчетах, приводятся и аргументируются последовательно в тексте отчета об оценке в рамках получения конкретных промежуточных и итоговых результатов расчета стоимости в описании таких расчетов и, непосредственно, в описании самого объекта оценки. Такие ограничительные условия и допущения, независимо от того, указаны они в настоящем подразделе или нет, принимаются заказчиком как необходимые и учтенные оценщиком для корректного расчета стоимости, и они будут приняты во внимание, в случае оспаривания результатов оценки и (или) возникновения иных спорных ситуаций по поводу определения стоимости в рамках отчета об оценке, наравне с ограничительными условиями и допущениями, изложенными в настоящем подразделе.

Скрытые характеристики и дефекты

Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации или другой информации.

4. Общая характеристика Рязанской области и анализ рынка объектов оценки

4.1. Общая характеристика Рязанской области

Рязанская область находится в центре Европейской части России и расположена в понижении между Среднерусской и Приволжской возвышенностями. Площадь территории составляет 39,6 тыс. кв. км. Река Ока делит территорию области на две части: северную – лесную, и южную, включающую зоны широколиственных лесов и лесостепи. Северная часть – пониженная (входит в Мещеру), высота над уровнем моря составляет 80-100 м. Реки области относятся главным образом к бассейну реки Оки, для них характерно высокое весеннее половодье.

Рязанская область богата полезными ископаемыми: известняками, мергелями, огнеупорными и тугоплавкими глинами, песками. Особенно ценны цементные известняки, стекольные и кварцевые пески. Имеются месторождения фосфоритов, гипсоносных пород, бурого железняка, угля, минеральных красок. Важнейшим природным богатством является залегающий мощным пластом высококачественный торф. На территории области находится более 500 крупных естественных водоемов с большими сапропелевыми отложениями.

Общая площадь лесного фонда – 1053 тыс. га, в том числе хвойных пород – 590 тыс. га. В области создан Окский биосферный заповедник, имеющий международное значение и национальный государственный природный парк.

В область входит 29 муниципальных образований. В административном центре – г. Рязани, который расположен в 200 километрах к юго-востоку от Москвы, проживает 535 тыс. человек. Численность населения области составляет 1153,3 тыс. чел.

Более 96% населения – русские. Далее в порядке убывания численности – украинцы, мордва, татары, белорусы, всего около 70 национальностей.

Рязанская область – одна из плотнонаселенных и хорошо освоенных областей России. Средняя плотность населения – 32 чел./ кв. км, в том числе сельского – 11,6, что выше, чем в среднем по России. Доля городского населения составляет 69%.¹

Индекс промышленного производства по итогам 1 кв. 2015 г. составил 100,4% к 1 кв. 2014 г., в том числе по видам экономической деятельности:

- добыча полезных ископаемых – 84,3%;
- обрабатывающие производства – 102,9%;
- производство и распределение электроэнергии, газа и воды – 90,2%

В общем объеме отгруженной продукции доля «обрабатывающих производств» составила 82,8%, «производства электроэнергии, газа и воды» – 16,7%, «добычи полезных ископаемых» – 0,5%.

¹ <http://www.ryazanreg.ru/ryazan/about/>

Добыча полезных ископаемых. К основным видам полезных ископаемых, добываемых на территории Рязанской области, относятся стекольные и строительные пески, огнеупорные глины, известняки, торф, бурый уголь.

Предприятиями этого вида деятельности отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и оказано услуг собственными силами на сумму 0,3 млрд.руб. или 77,5% к 1 кв. 2014 г.

Обрабатывающие производства. Основное влияние на индекс промышленного производства оказало увеличение объемов в химическом производстве (129,7% к 1 кв. 2014 г.); в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования (113,2%); в обработке древесины и производстве изделий из дерева (112,9%); в производстве машин и оборудования (107,0%); в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов (102,0%); в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака (101,9%); в прочих производствах (101,9%).

Снижение индекса промышленного производства отмечено в текстильном и швейном производстве (66,8%); в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви (85,7%); в производстве резиновых и пластмассовых изделий (87,2%); в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий (94,4%); в производстве транспортных средств и оборудования (94,6%); в производстве нефтепродуктов (97,4%); в целлюлозно-бумажном производстве, издательской и полиграфической деятельности (99,7%).

В 1 кв. 2015 г. по сравнению с аналогичным периодом 2015 г. увеличилось производство сливочного масла и паст масляных на 44,8%, производство комбикормов – на 40,8%, пива – на 25,0%, сыра и сырных продуктов – на 17,9%, полуфабрикатов мясных замороженных – на 17,5%, кисломолочных продуктов – на 15,3%, творога – на 14,6%, макаронных изделий – на 13,3%, хлеба и хлебобулочных продуктов – на 8,9%, муки из зерновых культур – на 8,5%, полуфабрикатов мясных охлажденных – на 6,0%, рыбы и рыбных продуктов переработанных и консервированных – на 5,9%, мяса и субпродуктов – на 3,9%, цельномолочной продукции – на 1,5%, блоков дверных на 10,3%, пиломатериалов – на 4,7%, необработанной древесины – на 0,3%, бетона, готового для заливки – на 21,4%, керамического неогнеупорного строительного кирпича – на 5,7%, медицинских изделий, включая хирургическое оборудование – на 33,4%, приборов для контроля прочих физических величин – на 26,5%, частей и принадлежностей для автотранспортных средств и их двигателей – в 1,7 раза.

Снизилось производство мясных консервов на 40,6%, безалкогольных напитков – на 36,4%, колбасных изделий – на 34,7%, крупы – на 11,3%, кондитерских изделий – на 9,7%, молока жидкого обработанного – на 3,0%, сборных железобетонных конструкций и деталей – на 1,9%, стеновых крупных блоков – на 33,7%, строительного раствора – на 13,6%, кровельных и гидроизоляционных материалов – на 7,9%, электронных вакуумных и газонаполненных приборов – на 13,7%, приборов и инструментов для измерения, контроля и прочих испытаний – на 76,8%.

Предприятиями этого вида деятельности отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и оказано услуг собственными силами на сумму 48,1 млрд.руб. или 118,9% к 1 кв. 2014 г..

Производство и распределение электроэнергии, газа и воды. Предприятиями области за 1 кв. 2015 г. выработано 1,8 млрд.кВт/час **электроэнергии** или 81,5% к аналогичному периоду 2014 г.

Тепловой энергии произведено 3,3 млн.Гкал (98,5%).

Объем потребления **природного газа** составил 1,0 млрд.куб.м (90,6%).

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по данному виду деятельности составил 9,7 млрд.руб. и снизился относительно 1 кв. 2014 г. на 7,0%.

Индекс продукции сельского хозяйства по итогам 1 кв. 2015 г. составил 106,1% относительно аналогичного периода 2014 г.

Основные отрасли сельского хозяйства: растениеводство (производство зерна, овощей и кормов), составляющие в общем объеме произведенной продукции 60,5%, животноводство (молочное скотоводство, свиноводство, птицеводство) – 39,5%.

На 01.04.2015 г. в хозяйствах всех категорий насчитывалось 170,7 тыс.голов **крупного рогатого скота** (96,2% к 01.04.2014 г.), 197,2 тыс.голов **свиней** (104,4%), 59,9 тыс.голов **овец и коз** (89,9%).

По итогам 1 кв. 2015 г. увеличилась **реализация** всеми сельхозтоваропроизводителями основных продуктов животноводства: **мяса скота и птицы** – на 21,9%, **молока** – на 9,2%, **яиц** – на 25,0%.

С начала 2015 г. в хозяйствах всех категорий **произведено мяса скота и птицы** на убой в живом весе 19,6 тыс. тонн или 112,0% к 1 кварталу 2014 года, **молока** – 89,0 тыс. тонн (105,8%), **яиц** – 197,9 млн. шт. (119,9%).

Продуктивность коров на молочных фермах сельхозорганизаций в отчетном периоде составила 1 348 кг молока (110,9% к 1 кв. 2014 г.), яйценоскость кур-несушек – 75 штук (107,1%).

Объем инвестиций в основной капитал (по крупным организациям) в 1 кв. 2015 г. составил 6,8 млрд.руб., что ниже фактического значения аналогичного периода 2014 г. на 1,9%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» за 1 кв. 2015 г. составил 3,4 млрд.руб. (68,0% к аналогичному периоду 2014 г.).

За отчетный период 2015 г. организациями всех форм собственности построены 1 768 благоустроенных **квартир общей площадью** 143,7 тыс.кв.м (128,5% к 1 кв. 2014 г.), в том числе 66,2 тыс.кв.м (46,1% от общего объема жилья) – населением за счет собственных и заемных средств.

В 1 кв. 2015 г. введены в эксплуатацию газовые сети протяженностью 28,9 км, линии электропередачи для электрификации сельского хозяйства напряжением 0,4 кВ – 12,5 км, автомобильные дороги с твердым покрытием – 0,7 км, помещение для крупного рогатого скота – на 0,3 тыс.мест, мощности по производству мяса – 2,5 т/смена, водоводы и сети – 8,9 км, торговые предприятия – 2,2 тыс.кв.м торговой

площади, общетоварные склады – 1,4 тыс.м² общей площади, зернохранилища – 3,5 тыс.тонн единовременного хранения, башня сотовой связи – 1 шт., физкультурно-оздоровительный комплекс с плавательным бассейном – 375,0 кв.м, спортивные залы – 791,0 кв.м, торгово-развлекательные центры – 11,4 тыс.кв.м общей площади.

За 1 кв. 2015 г. **грузооборот транспорта** составил 73,4 млн.т-км (98,8%).

По итогам 1 кв. 2015 г. **положительный сальдированный финансовый результат** деятельности организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых и бюджетных организаций) сложился в сумме 6 091,9 млн.руб. (144,3% к 1 кв. 2014 г.).

За 3 мес. 2015 г. **доля прибыльных организаций** находилась на уровне 71,8%, убыточных – 28,2%.

Оборот розничной торговли в 1 кв. 2015 г. составил 37,0 млрд.руб. с темпом роста 89,0% к соответствующему периоду 2014 г.

В расчете **на одного жителя** области в отчетном периоде оборот розничной торговли достиг 32 555,6 руб.

На 92,4% оборот розничной торговли формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями вне рынка. Удельный вес продовольственных товаров занимал 49,1%, непродовольственных – 50,9%.

Объем платных услуг, оказанных населению, в 1 кв. 2015 г. сложился в размере 9,7 млрд.руб., что в сопоставимых ценах на 9,6% меньше, чем в 1 кв. 2014 г.

В структуре платных услуг наибольший удельный вес занимают коммунальные услуги – 39,8%, услуги связи – 19,7%, бытовые – 7,6%.

На конец марта 2015 г. **индекс потребительских цен** к декабрю 2014 г. составил 108,2%. Инфляция связана с ростом цен на продовольственные товары (на 11,8%), непродовольственные товары (на 8,6%), платные услуги населению (на 1,6%).

Стоимость минимального набора продуктов питания, рассчитанного по среднероссийским нормам потребления, в марте 2015 г. сложилась в сумме 3 452,73 руб. в расчете на одного человека в месяц.

Уровень жизни населения. По итогам 1 кв. 2015 г. **денежные доходы в расчете на душу населения** достигли 19 188,1 руб. и увеличились на 7,9% по сравнению с 1 кв. 2014 г. Размер **реальных располагаемых денежных доходов населения**, отражающих изменение цен, снизился на 8,9%.

Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника в январе-марте 2015 г. составила 23 400,3 руб. (105,1% к январю-марту 2014 г.). Уровень реальной заработной платы, учитывающий инфляционный фактор, уменьшился на 11,9%.

На конец марта 2015 г. в органах государственной службы занятости населения состояло на учете 5,7 тыс.чел., **не занятых трудовой деятельностью** граждан, из них статус **безработного** имели 5,1 тыс.чел. По сравнению с аналогичной датой 2014 г. количество безработных увеличилось на 100 чел. или на 2,0%.

Зарегистрированная безработица на конец марта 2015 г. осталась на уровне предыдущего года – 0,9%.

Численность населения области на 01.03.2015 г., по оценке Рязаньстата, составила 1133,9 тыс.чел. и с начала 2015 г. сократилась на 1,5 тыс.чел. или на 0,1%.

В 1 кв. 2015 г. на 1000 населения приходилось 11,1 родившихся, 16,6 – умерших. Естественная убыль составила 5,5 промилле.²

24.07.2015 г. Fitch Ratings пересмотрело с «Негативного» на «Стабильный» прогноз по долгосрочным рейтингам Рязанской области и подтвердило долгосрочные рейтинги дефолта эмитента («РДЭ») региона в иностранной и национальной валюте на уровне «В+», краткосрочный РДЭ в иностранной валюте «В» и национальный долгосрочный рейтинг «A(rus)».

Одновременно агентство подтвердило рейтинги находящихся в обращении на внутреннем рынке приоритетных необеспеченных облигаций области: долгосрочный рейтинг в национальной валюте «В+» и национальный долгосрочный рейтинг «A(rus)».

КЛЮЧЕВЫЕ РЕЙТИНГОВЫЕ ФАКТОРЫ

Пересмотр прогноза отражает следующие рейтинговые факторы и их относительный вес: *Высокий вес*. Fitch ожидает, что операционный профицит Рязанской области на уровне 6-7% от операционных доходов в 2015-2017 гг. (в сравнении с более ранними прогнозами на уровне 3-4%) будет достаточным для покрытия процентных платежей. Пересмотренный прогноз основан на устойчивой базе налогообложения и ожиданиях роста налоговых доходов на 4% в 2015 г. к предыдущему году, а также дальнейшем сдерживании операционных расходов. Операционный баланс Рязанской области улучшился до 7% от операционных доходов в 2014 г. с 3% в 2013 г. на фоне контроля за операционными расходами, которые увеличились на 1% в 2014 г. в сравнении со среднегодовым ростом на 8-9% в 2010-2013 гг.

Дефицит бюджета области до движения долга за полный 2014 г. существенно сократился: до 6% от всех доходов с 18% годом ранее на фоне снижения капитальных расходов до 12% всех расходов относительно 19% в 2013 г. Агентство ожидает продолжения сокращения дефицита бюджета области до движения долга в среднесрочной перспективе до 2-3% от всех доходов, чему будет способствовать уменьшение капитальных расходов и контроль за операционными расходами.

По прогнозам Fitch, прямой риск региона (прямой долг плюс прочая задолженность по классификации агентства) будет стабильным на уровне 78% от текущих доходов в 2015 г. и 75% в 2016-2017 гг. В 1 полугодии 2015 г. прямой риск стабилизировался на уровне 26,9 млрд.руб. Управление долгом областного правительства улучшилось в 2013-2015 гг., что привело к удлинению сроков погашения долга и повышению диверсификации долгового портфеля. В конце июня 2015 г. долг региона на 50% состоял из кредитов из федерального бюджета, а затем шли банковские кредиты (41%) и внутренние облигации (9%).

² http://ryazangov.ru/ryazan/socio_economic/main/

Показатели обеспеченности долга и обслуживания долга остаются слабыми, но субсидируемые кредиты из федерального бюджета, полученные в 1 половине 2015 г., частично покрыли потребности в рефинансировании по облигациям с наступающими сроками. В июне 2015 г. область погасила часть внутренних облигаций, по которым наступил срок, на сумму 625 млн.руб. (наполовину за счет кредитов из федерального бюджета по субсидируемым ставкам). После этого погашения, краткосрочные потребности региона в рефинансировании до конца 2015 г. ограничены кредитами из федерального бюджета на сумму 2,9 млрд.руб. Fitch ожидает, что регион договорится о пролонгации кредитов из федерального бюджета, срок по которым наступает в 2015 г.

Средний вес. Правительство Рязанской области ожидает, что местная экономика продолжит расти на 1,5-3% в год в 2015-2017 гг. По оценкам властей региона, областная экономика выросла на 1,7% в реальном выражении в 2014 г., что превысило оценочный реальный рост ВВП России (0,6% в 2014 г.). Экономика региона небольшая в общероссийском контексте, но довольно диверсифицированная и получает преимущества от близкого расположения к Москве, столице России и крупнейшего рынка страны.

Рейтинги региона также отражают следующие ключевые факторы:

На рейтингах негативно сказывается развивающийся характер российской институциональной среды для местных и региональных органов власти, которая имеет более короткую историю стабильного развития, чем у многих из сопоставимых регионов в мире. Прогнозируемость бюджетной политики российских местных и региональных органов власти сдерживается постоянным перераспределением доходных и расходных полномочий между бюджетами различных уровней.

ФАКТОРЫ, КОТОРЫЕ МОГУТ ВЛИЯТЬ НА РЕЙТИНГИ В БУДУЩЕМ

Рост суммарной задолженности региона (с чистым общим риском выше 90% от всех доходов) в сочетании с сохранением давления в плане рефинансирования и отрицательным текущим балансом привел бы к понижению рейтингов.

Позитивное рейтинговое действие возможно в случае улучшения бюджетных показателей области, что привело бы к сокращению бюджетного дефицита до уровня стабильно ниже 5% от всех доходов и улучшению показателя обеспеченности долга (прямой риск к текущим доходам) до менее 70% на устойчивой основе.³

Рейтинги Рязанской области⁴

Долгосрочный рейтинг дефолта эмитента	B+ ●	24-июл-2015	Подтверждение
Краткосрочный рейтинг дефолта эмитента	B	24-июл-2015	Подтверждение
Долгосрочный рейтинг дефолта эмитента в национальной валюте	B+ ●	24-июл-2015	Подтверждение
Национальный долгосрочный рейтинг	A(rus) ●	24-июл-2015	Подтверждение
Раскрытие информации	ЕС (место присвоения) : Запрошен эмитентом или от лица эмитента (сторона продавца)		
Секторы рынка	Местные и региональные органы власти		
Страна	Россия		
Аналитик(и)	Anglichanov, Konstantin Ozhegov, Elena		

³ http://www.fitchratings.ru/ru/rws/press-release.html?report_id=988548

⁴ <http://www.fitchratings.ru/ru/rws/issuer.html?issuerId=84331270>

4.2. Анализ рынка объектов оценки

Рынок недвижимости является одной из существенных составляющих в любой национальной экономике. Без рынка недвижимости не может быть рынка вообще, так как рынок труда и рынок капитала сами по себе без недвижимости вряд ли могут существовать, ведь даже финансовые институты должны быть участниками рынка недвижимости для приобретения или аренды помещений, необходимых для их деятельности.

По функциональному назначению объектов рынок недвижимости подразделяется на четыре основные составляющие:

- рынок земли (земельных участков);
- рынок жилья;
- рынок нежилых помещений;
- рынок промышленной недвижимости

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу и имеет существенные различия в политике приватизации государственной и муниципальной собственности.

Дополнительно можно выделить рынок объектов незавершенного строительства, на котором действуют особые процедуры при оценке и продаже объектов и сильна роль государственного регулирования, так как государство является собственником подавляющего большинства замороженных строек. Причем на этом рынке возможно изменение, как целевого назначения недостроенного объекта, так и первоначального плана застройки.

Российский рынок недвижимости отражает все проблемы переходной экономики и характеризуется неравномерным развитием своих отдельных сегментов, несовершенной законодательной базой и низкой инвестиционной активностью граждан и юридических лиц. Вместе с тем этот рынок представляет собой перспективную сферу вложений капитала, ума и энергии.

Анализ состояния рынка базируется на специфических (физических) особенностях региона, так как они формируют изначальный, стартовый уровень цен на объекты недвижимости и достаточно стабильны во времени. Масштаб региона, характер его промышленного развития, близость к столице, развитая транспортная инфраструктура и т.п. создают привлекательность для инвестиций, что способствует активному развитию рынка недвижимости.

Среди элементов рыночной экономики особое место занимает недвижимость, которая, с одной стороны, входит в состав средств производства (земельные участки, административные, общественные, производственные, складские, торговые и прочие здания, а также другие сооружения) и служит базой хозяйственной деятельности и развития для предприятий и организаций всех видов и форм собственности. С другой – выступает основой личного существования граждан и используется для непроизводственного, личного потребления. Жилые дома, квартиры, дачные строения, хозяйственные постройки, гаражи находятся в собственности граждан и используются для проживания и других личных нужд, служат предметом потребления, а такие же

дома, квартиры, гаражи, дачи (коттеджи), хозяйственные строения и т.п., применяемые в коммерческих целях, служат объектами потребления.

Российские законы и указы Президента РФ, выпущенные в течение 1990 – 1996 гг., обеспечили включение рыночных механизмов в сфере недвижимости и сегодня уже можно говорить о недвижимости как о товаре, который повсеместно продается и покупается, т.е. обращается на рынке.

В отличие от рынка жилых помещений, прошедшего стадию становления и находящегося в стадии стабильного рынка, рынок коммерческой недвижимости в настоящее время динамично развивается. По оценкам специалистов, доля операций с нежилыми помещениями на рынке недвижимости города составляет от 10 до 30 % от общего числа сделок с недвижимостью, причем арендные отношения являются доминирующими (соотношение «аренда – купля-продажа» составляет 3:1).

Торговые помещения (площади)

Сфера торговли в г.Рязани, по-прежнему, остаётся одной из самых привлекательных отраслей. В г.Рязани в начале 2015 г. действовало 1 781 предприятие торговли, из них продовольственных – 676, непродовольственных – 1105. Только в течение 2011 г. на территории города введены в эксплуатацию следующие торговые объекты современных форматов: торгово-развлекательный центр «М5 Молл» торговой площадью 46 900 м²; 2-я очередь общественно-делового центра «Виктория Плаза» с торговой площадью 7 820 м²; магазин «Апельсин» с торговой площадью 2 400 м².⁵ Таким образом, при нормативе минимальной обеспеченности населения торговыми площадями в г.Рязани в 574,7 м² на 1 000 чел. в 2011 г., фактическая обеспеченность в целом в г.Рязани составила 860,95 м² на 1 000 чел. Это 150% от норматива и 165,2% от базового показателя по Российской Федерации (521 м² на 1 000 чел.), в том числе по продаже продовольственных товаров – 119,4%, непродовольственных – 163,2%. На территории города осуществляют свою деятельность 43 торговых центра и более 200 магазинов площадью более 400 м². Доля торговых площадей магазинов современного формата в общем количестве торговых площадей составляет 41%. Обеспеченность жителей города Рязани современными торговыми площадями составляет 353,4 м² на 1 000 жителей. Кроме того, на потребительском рынке города Рязани представлены предприятия 14 крупных продовольственных международных, федеральных и региональных торговых сетей, из них международные: «Зельгрос», «Метро», «Глобус», «Атак»; федеральные: «7 Континент», «Дикси», «Магнит», «Пятерочка» и региональные: «Барс», «Снедь», «Подсолнух», «Сорока», «Макро», «Алфавит».

В таблице ниже приведена классификация торговых помещений, принятая в международной практике.

⁵ <http://www.domostroymedia.ru/articles/publication/4799/>

Таблица № 2.1

Классификация торговых зданий

Класс	Описание
А (1)	Современные торговые комплексы. Новое строительство конца 90-х гг. Все современные системы коммуникаций и сетей с запасом емкости, источник бесперебойного питания, автономная резервная система отопления; профессиональная охрана и 24 часа в сутки система охранной сигнализации и видео наблюдения. Подземный гараж достаточной вместимости и наземная парковка. Профессиональная опытная служба эксплуатации и управления отвечающая международным стандартам;
В (2)	Реконструированные здания магазинов (универсамов – универмагов), построенных в 70–80 гг.
С (3)	Помещения магазинов, расположенных в подвальных и на первых этажах жилых и административных зданий, прочие торговые помещения.

Таблица № 2.2

Ставки арендной платы на торговые площади в торговых центрах г.Рязани по состоянию на начало 2015 г.⁶

Наименование торгового центра	Примечание	Арендная ставка, руб./ м ² / мес.	Наличие площадей	Коммунальные платежи
Центральный район г.Рязань				
ТЦ «Атрон-Сити»	Реконструированное здание советской постройки «Дом Быта», открыт в июле 2005 г.	700 – 6 000	Нет свободных площадей, запись в очередь	Включены / частично оплачиваются отдельно
ТЦ «Барс»	Здание советской постройки 80-хх гг., реконструкция в 2009-10 гг.	1 000 – 5 000	Нет свободных площадей, запись в очередь	Оплачиваются отдельно
ТЦ «Барс-Премиум»	Новое строительство, открыт в июле 2006 г.	700 – 5 000	Нет свободных площадей	Оплачиваются отдельно
ТЦ «Маяк»	Новое строительство, открыт в 2004 г.	от 800	30 м ²	Оплачиваются отдельно
ТЦ «Рязанский» (ТЦ «Полсиаут»)	Реконструированное здание Кожзавода	500 – 4000	100-1000	Оплачиваются отдельно
ТРЦ «Малина»	Новое строительство, открыт в 2008 г.	700 – 5000	от 20 м ² на 3-4 этажах	Частично оплачиваются отдельно
ТРЦ «Виктория Плаза»	Новое строительство, открыт в 2008 г., в 2011 – 2-я очередь	500 – 7 000	Нет свободных площадей, запись в очередь	Частично оплачиваются отдельно
ТЦ «Аркада»	Новое строительство, открыт в 2010 г.	1 000 – 5 000	от 20 м ²	Частично оплачиваются отдельно
Район Горроща г.Рязань				
ТЦ «Десяточка»	Новое строительство, открыт в 2003 г.	500 – 1 000	Нет свободных площадей	Оплачиваются отдельно
ТЦ «Кристалл»	Новое строительство, открыт в 2004 г.	500 – 800	Нет свободных площадей	Оплачиваются отдельно
ТЦ «Полетаевский»	Новое строительство, открыт в 2003 г.	1000 – 2 500	Нет свободных площадей	Оплачиваются отдельно
ТЦ «Самохвал»	Новое строительство, открыт в 2006 г.	-	В аренду не сдается	-
Район Московский г.Рязань				
ТЦ «Александровский»	новое строительство, открыт в 2005 г.	от 1 000	Нет свободных площадей	Включены
ТЦ «Лайм»	новое строительство, открыт в 2006 г.	от 550 – 1 500	10-100 м ²	Оплачиваются отдельно
ТРЦ «Премьер»	новое строительство, открыт в середине 2012 г.	450 – 9 000	от 20 м ² на 2 – 3 этажах	Частично оплачиваются отдельно
Район Дашково-Песочня г.Рязань				
ТЦ «4 квартал»	новое строительство, открыт в 2005 г.	От 1 000	15 м ²	Оплачиваются отдельно
ТЦ «Подсолнух»	новое строительство, открыт в 2005 г.	-	Нет свободных площадей	Оплачиваются отдельно
Прочие районы г.Рязань				
ТЦ «Круз»	новое строительство, открыт в ноябре 2006 г.	700 – 5 000	Нет свободных площадей	Оплачиваются отдельно
ТЦ «Глобус»	новое строительство, открыт в 2009 г.	от 1 000	Нет свободных площадей	-
ТРЦ «M5 Mall	новое строительство, открыт в 2011 г.	700 – 6000	от 50 м ²	Частично оплачиваются отдельно

⁶ Без учета площадей под торговые автоматы: в среднем от 3 000 до 15 000 руб./ место (1-3 м²).

Размеры ставок арендной платы в торговых центрах города зависят от таких факторов как класс торгового здания, размер арендуемой площади, расположение торговой площади внутри торгового центра, ассортимент продаваемого товара, размер коммунальных платежей и эксплуатационных расходов (в том числе маркетинговые, рекламные сборы), качество торговых площадей и привлекательность для покупателей данного торгового центра. Предложения торговых помещений в ТРЦ, располагающихся в центре города, формируют максимальные ставки арендной платы в размере от 700 руб./ м² до 7 000 руб./ м²/ мес.

В настоящее время, чаще всего, самыми активными арендаторами площадей в торговых центрах выступают крупные международные, федеральные и региональные торговые сети, которым требуются площади от 500 – 1 000 м². Среди рязанских предпринимателей наблюдается спрос на небольшие помещения – до 50 м², и помещения площадью 50 – 100 м².

Ниже приведены диаграммы, характеризующие сегментацию торговых помещений по метражу, а также по районам г.Рязани, предлагавшихся к аренде на начало 2015 г.:

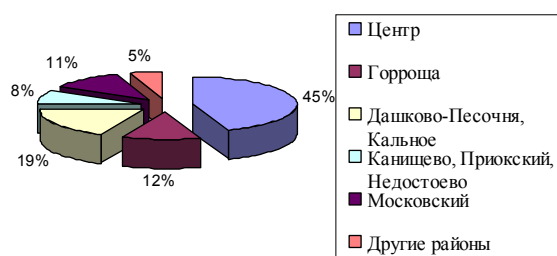


Диаграмма 1.1. Сегментация торговых помещений по районам, предлагавшихся к аренде на начало 2015 г.

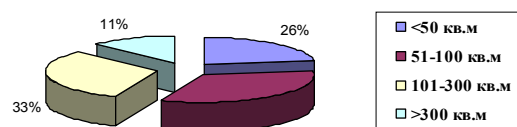


Диаграмма 1.2. Сегментация торговых помещений по метражу, предлагавшихся к аренде на начало 2015 г.

Наиболее ликвидными объектами являются помещения, расположенные в центре города – это два торговых коридора: Первомайский проспект – ул.Соборная, ул.Ленина – пл.Театральная. Одним из центральных коридоров является также и ул.Есенина; начинает приобретать популярность у покупателей и ул.Циолковского, в которую переходит ул.Ленина. Справа от Первомайского проспекта при движении в сторону центра отходит ул.Дзержинского, которая также является привлекательной для покупателей.

Исторически сложилось, что все вышеперечисленные улицы пользуются повышенным спросом у различных операторов рынка за счёт своей привлекательности, с точки зрения автомобильного и пешеходного трафиков. Самым востребованным на протяжении долгового времени был и остаётся Первомайский проспект, но коммерческих предложений по Первомайскому проспекту не столь много, сколько можно было бы ожидать. А, если они и имеются, то стоимость квадратного метра здесь довольно высока. А потому операторы потребительского рынка переключили своё внимание на такие улицы как ул.Дзержинского, Ленина, Есенина и др.

Ставки арендной платы за 1 м² торговых площадей, расположенных на площади Театральной, улицах Дзержинского, Ленина, Циолковского и Первомайском проспекте максимальны и составляют 400 – 2 500 руб./ м²/ мес. (включая заложенную «скидку на торг» в размере не менее 10-20% в новых экономических условиях спада спроса, вызванного мировой кризисной ситуацией 2014-15 гг., по данным представителей агентства недвижимости ООО «Центральное агентство недвижимости» (тел.: 961-961)). При этом, предложения торговых помещений, заявленные риэлторами на рынке как «1-я линия домов», зачастую размещены в отдалении от указанных центральных магистралей. При этом, ставки зависят от технического состояния и конкретного месторасположения.

Ставки арендной платы за торговые помещения, расположенные в спальных районах города, также сильно зависят от конкретного района. Помещения, расположенные в районах «Московский», «Канищево», «Кальное», «Дашково-Песочня», имеют большую коммерческую привлекательность по сравнению с помещениями, расположенными в удаленных районах: «Приокский», «Дягилево», «Недостоево», «Борки», «Соколовка», «Южный», «Храпово», «Дашки-Военные», «Ситники» (в основном проживает население с доходами ниже среднего). В среднем ставки арендной платы в более коммерчески привлекательных спальных районах города составляют 200 – 800 руб./ м²/ мес., а в менее привлекательных – 150 – 400 руб./ м²/ мес. (помещения в отличном или хорошем (нормальном) техническом состоянии, без ограничений по доступу (не режимные объекты), времени использования и виду деятельности, ставка может включать коммунальные расходы и иногда НДС). Срок экспозиции составляет 3 – 9 месяцев в зависимости от конкретного помещения и запрашиваемой ставки (объекты с изначально завышенной ставкой и отсутствием желания к снижению могут выставляться более 12 месяцев).

Помещения торгового назначения (включая помещения свободного назначения) в центральной части г.Рязани в отличном состоянии, на 1-ой линии домов, с отличным пешеходным трафиком, с отдельным входом, предлагались и предлагаются к продаже по 25 000 – 100 000 руб./ м² (помещения, расположенные на центральных улицах города: Первомайский проспект, ул.Ленина, ул.Соборная, ул.Есенина, ул.Дзержинского). Помещения на улицах, примыкающих или пересекающих центральные улицы, предлагаются по 20 000 – 80 000 руб./ м² (пл.Мичурина, ул.Маяковского, ул.Горького и др.) (помещения в отличном состоянии или после ремонта, с хорошей инфраструктурой и обустроенностью окружающей территории, с нормальным пешеходным трафиком, наличием всех коммуникаций и т.п.). Помещения в спальных районах города, приближенных к центральной части города («Горроща», «Дашково-Песочня»), предлагались по 20 000 – 65 000 руб./ м², помещения в других районах города («Канищево», «Московское», «Приокский», «Кальное», «Недостоево» и др.) – также от 15 000 до 65 000 руб./ м² (в зависимости от улицы, возраста здания, линии домов, состояния).

Офисные помещения (бизнес-помещения, помещения свободного назначения)

Рынок офисной недвижимости г.Рязани на сегодняшний день находится в стадии формирования. Большая часть предлагаемых объектов на рынке, которые позиционируются как офисные, составляют помещения в зданиях советской постройки, перепланированные под офисные помещения. Однако, данные предложения, преимущественно, не удовлетворяют требованиям заказчика по месторасположению, наличию парковки, современным средствам телекоммуникаций, возможностям охраны и т.д. Количество предложений, которые отвечают требованиям заказчика достаточно невелико, поэтому ставки аренды и цены продажи на рынке существенно различаются. Кроме того, значительные различия в ставках аренды и ценах продажи обусловлены ещё и отсутствием на рынке г.Рязани единой классификации объектов офисной недвижимости, которая, например, принята в г.Москве (объекты делятся на классы «А», «В», «С» в зависимости от качественных характеристик).

Таблица № 2.3

Классификация офисных зданий

Класс	Описание
A+	Индивидуальный архитектурный проект, новое строительство конца 90-х гг.; 4-х канальная современная система отопления – вентиляции (HVAC), поднятые полы и подвесные потолки (не менее 2,7 метров "чистой" высоты от пола до потолка), эффективная компоновка несущих конструкций и оконных проемов; Все современные системы коммуникаций и сетей с запасом емкости, источник бесперебойного питания, автономная резервная система отопления; Профессиональная охрана и 24 часа в сутки система охранной сигнализации и видео наблюдения, ресепшн; Подземный гараж достаточной вместимости и наземная парковка; Профессиональная опытная служба эксплуатации и управления отвечающая международным стандартам; Регистрация договора аренды за счет собственника
A	Здание – Полностью после реконструкции или новое строительство 90-х г.г. по международным стандартам качества. Коммуникации: 2-х канальная централизованная система отопления и вентиляции, высокая мощность силовых коммуникаций, скоростные лифты, подземный гараж и/или наземная охраняемая парковка, оптоволоконные каналы связи высокой емкости, неограниченное число телефонных линий, современная система пожарной сигнализации и пожаротушения; Отличная круглосуточная служба охраны с видео наблюдением, ресепшн. Профессиональная служба эксплуатации здания; расположение - центр города с удобными подъездными путями и развитой инфраструктурой; прямая официальная аренда с регистрацией договора
B+	Более капитальный ремонт и высокий уровень отделки, кондиционирование (сплит-система, индивидуальное), подвесные потолки, специализированная охрана 24 часа в сутки, опытная служба управления зданием, достаточный набор дополнительных услуг, охраняемая наземная парковка
B	Косметический ремонт с использованием импортных материалов, возможность установки подвесных потолков, охрана 24 часа в сутки, гибкая пропускная система, имеется служба управления офисным центром, недостаточный уровень услуг и удобств, как правило, коридорная система. Удобное расположение по отношению к транспортным развязкам и остановкам общественного транспорта
C+	Косметический ремонт офиса и/или коридоров и/или входной группы, вахтер - пропускная система
C	К объектам офисной недвижимости класса «С» относятся объекты, где акцент делается в большей степени на функциональное назначение площадей, чем на имидж. К классу «С» также относятся помещения на первых этажах, в подвалах и полуподвалах жилых домов, расположенных во дворах, без выхода на крупные магистрали; а также площади в зданиях НИИ, административных зданиях промышленных предприятий и организаций (которые давно не ремонтировались, имеют старые коммуникации и несовременную систему управления). Имеют принудительную вентиляцию, коридорную систему, как правило, далеко от транспортных развязок и остановок общественного транспорта, отсутствие охраняемой парковки
D	Здания, нуждающиеся в реконструкции

Строительство специализированных офисных объектов стало развиваться в конце 90-х гг. Зданий, построенных изначально для коммерческого использования, на сегодняшний день в г.Рязани стало заметно больше, хотя их и немного, но ситуация меняется достаточно быстро. За последние годы было построено несколько офисных комплексов, которые позволяют говорить о формировании рынка современных качественных площадей для ведения бизнеса. В силу того, что московская классификация офисной недвижимости с делением на 3 класса (А, В, С) неприменима к современным рязанским условиям, можно попробовать классифицировать бизнес-помещения, существующие в городе, следующим образом.

По мнению коммерческого директора ООО «Центральное агентство недвижимости» А.Н. Горюнова, к первому классу можно отнести специализированные офисные помещения на ул.Радищева, пересечении улиц Праволыбедской и Горького, пл.Театральной, здание «Прио-Внешторгбанка», офисный центр «Флагман» и офисные центры «Атрон» и «Атрон-Капитал» (ул.Маяковского). Естественно, арендная ставка здесь максимальна: 400 – 700 руб./ м². Они, в той или иной степени, обладают характеристиками офисных помещений высокого класса: наличие современной телефонной станции и интернет-канала, комнат для переговоров, лифтов, системы принудительной вентиляции и кондиционирования, охраны (иногда и «фейс-контроля»), собственной автостоянки, современной отделки с использованием высококачественных материалов. Следует отметить, что предложения по аренде современных отдельно стоящих офисных зданий (целиком с прилегающей территорией) встречается достаточно редко, основная масса офисных помещений сдается в офисных центрах, хотя, по мнению крупных арендаторов (банки, страховые компании и т.п.), предпочтительно отдельно стоящее здание по причине меньших ограничений на использование и доступ (доступ в некоторые офисные центры в выходные и праздничные дни только по предварительному согласованию), а также наличие закрытой территории при здании для размещения индивидуальной парковки.

Есть средний класс – многие страховые, юридические, риэлтерские компании, некоторые кредитно-финансовые структуры размещаются в «классических» бизнес-помещениях в недавно построенных зданиях. Например, такое здание за зданием Росреестра на Право-Лыбедской, небольшие офисные центры в центральной части города. Сюда же можно отнести и квартиры, переводимые в нежилой фонд, которые предлагаются под офисы. Средняя арендная ставка в подобном бизнес-пространстве – 250–600 руб. «за квадрат».

Третий класс – это площади в зданиях проектных и научно-исследовательских институтов, заводууправлений, государственных и бывших партийных учреждений. Здесь ставки аренды минимальны и составляют в среднем от 80⁷ до 300 руб. (помещения в отличном или хорошем техническом состоянии, без ограничений по доступу (не режимные объекты), времени использования и виду деятельности, ставка включает коммунальные расходы и, иногда, НДС). Срок экспозиции составляет 3 – 12 месяцев в зависимости от конкретного помещения и запрашиваемой ставки (объекты с изначально завышенной ставкой и отсутствием желания к снижению могут выставляться более 12 месяцев).

Что касается территориальной дифференциации, безусловным лидером по объему предложения и ставкам аренды является центральная часть города (диаграммы, приведенные ниже). Офисные помещения располагаются в основном на ул.Ленина, Дзержинского, Горького, Есенина, Маяковского, Краснорядской, Право-Лыбедской, Соборной и на Первомайском проспекте. Далее следует район «Горроща», «Дашково-Песочня», «Московский», «Канищево» – районы преимущественно многоэтажной жилой застройки. И, наконец, самые низкие цены предлагаются на

⁷ Объекты на территории Карцево, Соколовка, ул.Магистральная, Южный Промузел.

окраинах города в таких районах, как «Южный», «Южный Промузел», «Соколовка», «Мирный», «Недостоево», «Дягилево», «Борки», «Восточный Промузел», «Карцево».

На начало 2015 г., по-прежнему, основная часть предложения офисных площадей сосредоточена в центральной части города, где сдаются в аренду как объекты в жилом секторе, так и объекты специализированной офисной недвижимости. Причем, ставки аренды таких объектов могут различаться в 3 – 5 раз. По оценкам экспертов отдела коммерческой недвижимости ООО «Центральное агентство недвижимости», на рынке готовых офисных помещений предлагается около 15 – 20 тыс.м².

Ниже приведены диаграммы, характеризующие сегментацию офисных помещений по метражу, а также по районам г.Рязань, предлагавшихся к аренде на начало 2015 г.

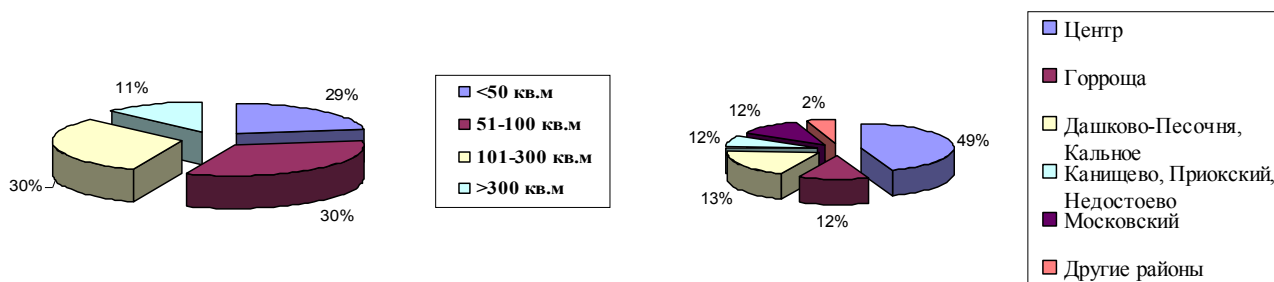


Диаграмма 2.1. Сегментация офисных помещений по метражу, предлагавшихся к аренде на начало 2015 г.

Диаграмма 2.2. Сегментация офисных помещений по районам, предлагавшихся к аренде на начало 2015 г.

Производственно-складские помещения

Рынок производственно-складских помещений остается достаточно статичным, что связано с сохраняющимся дефицитом качественных помещений в г.Рязани и наличием на рынке, преимущественно, изношенных объектов, расположенных в промышленных зонах города. Предложение по аренде современных производственно-складских комплексов в г.Рязани практически отсутствует, что является довольно актуальной проблемой для многих участников рынка. Так как, инвестиции в производственно-складскую недвижимость имеют более долгий срок окупаемости (около 10 лет), по сравнению с объектами торговой и офисной недвижимости (3 – 6 лет), нежелание многих инвесторов вкладывать деньги в данный тип объектов вполне объяснимо.

В таблице ниже приведена классификация производственно-складских объектов, в соответствии с которой структурируют и систематизируют различные виды данных объектов.

Таблица № 2.4

Классификация производственно-складских объектов

Класс	Описание
A	Современное складское здание. Одноэтажное здание, построенное по современным технологиям с использованием высококачественных материалов. Высокие потолки от 8 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования. Ровный пол с антипылевым покрытием. Система пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения (спринклерная или порошковая). Полностью регулируемый температурный режим. Тепловые завесы на воротах. Автоматические ворота докового типа с гидравлическим пандусом, регулируемым по высоте. Система центрального кондиционирования и/или система приточно-вытяжной вентиляции. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. Офисные площади при складе. Опτικο-волоконные телекоммуникации. Достаточная территория для отстоя и маневрирования большегрузных автопоездов. Расположение на центральных магистралях, обеспечивающее хороший подъезд
B	Капитальное здание, как правило, многоэтажное. Высота потолков от 4,5 до 8 метров. Пол – асфальт или бетон без покрытия. Температурный режим от 10 до 18 С. Пожарная сигнализации и гидрантная система пожаротушения. Пандус для разгрузки автотранспорта. Офисные помещения при складе. Телекоммуникации- МГТС. Охрана по периметру территории
C	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар. Высота потолков от 3,5 до 18 метров. Отапливаемое помещение, температура зимой 8-14 С. Пол- асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия. Ворота на нулевой отметке, автомашина заходит в внутрь помещения
D	Подвальные помещения или объекты ГО, неотапливаемые производственные помещения или ангары

Крупные торговые и производственные компании интересуют, преимущественно, склады категории «А» и «В», обладающие оптимальными для потребителя характеристиками. Часть существующих объектов производственного и складского назначения некоторыми собственниками улучшаются с целью сдачи в аренду по более высоким ставкам (телефонизируются, проводятся коммуникации, асфальтируются подъездные пути и т.п.). Данная тенденция характерна для объектов как площадью до 1 000 м², так и для объектов площадью свыше 1 000 м².

Среди основных требований арендаторов, предъявляемых к производственно-складским помещениям, можно выделить наличие отопления и электроснабжения, местоположение, требуемая площадь. Данные основные факторы оказывают существенное влияние на ставку арендной платы в городе.

Производственная недвижимость – довольно специфический сегмент рынка. Долгое время из-за стагнации производства в нашей стране она оставалась невостребованной. С недавнего времени производственные площади вновь обретают свою значимость, хотя и здесь не обошлось без влияния мирового финансового кризиса. В 2014 г. аренда квадратного метра под производство или склад обходилась примерно от 70 до 300 руб./ м² (помещения в отличном, нормальном и удовлетворительном техническом состоянии, обеспеченные минимальным набором инженерных коммуникаций, таких как электроснабжение и отопление, вблизи автомобильных дорог с возможностью необременительного подъезда, в зависимости от фактического местоположения).

На рынке аренды наблюдается увеличение доли предлагаемых в аренду производственно-складских помещений, совмещённых с офисными площадями. Причём, данные помещения имеют все коммуникации, телефонизированы, однако, при этом, по-прежнему, основная часть предложений таких помещений сосредоточена в промзонах города.

Производственные помещения площадью свыше 1 000 м² в промышленных зонах города имеют достаточно длительное время экспозиции на рынке (время сдачи в аренду – от 3 до 12 месяцев). К таким производственным площадям можно отнести

площади заводов «Центролит», «Химволокно». Таким образом, чем больше площадь объекта, тем дороже он предлагается на рынке.

Ниже приведены диаграммы, характеризующие сегментацию производственно-складских помещений по метражу, а также по районам г.Рязани, предлагавшихся к аренде на начало 2015 г.:

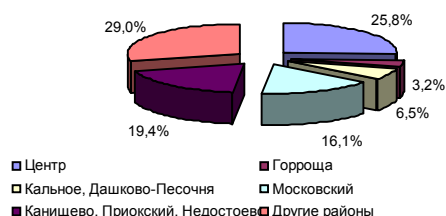


Диаграмма 3.1 Сегментация производственно-складских помещений по районам г.Рязани, предлагавшихся к аренде на начало 2015 г.

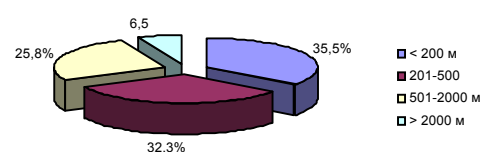


Диаграмма 3.2. Сегментация производственно-складских помещений по метражу в г.Рязани, предлагавшихся к аренде на начало 2015 г.

В целом, в 2014 г. сложился следующий диапазон ставок арендной платы за производственно-складские помещения (в состоянии не хуже, чем «удовлетворительное» и «нормальное», с минимальным набором коммуникаций (отопление и электроснабжение)):

- центр города: от 100 руб./ м² до 250 руб./ м²/ мес.;
- другие районы города: от 70 руб./ м² до 200 руб./ м²/ мес.;
- в области: от 30 до 120 руб./ м²/ мес.

Более качественные объекты, предназначенные для производства, со всеми необходимыми коммуникациями, предлагались в аренду в среднем по ставкам 150-250 руб./ м²/ мес., при этом, преимущественно, в промзонах города. Максимальные ставки аренды на производственно-складские помещения достигали в 2014 г. 250 руб./ м²/ мес. Данные ставки являлись завышенными и устанавливались собственниками, как правило, на объекты, имевшие в своём составе офисные и торговые помещения и оснащённые необходимыми коммуникациями. В течение 2014 г. рост ставок арендной платы, особенно, заметным образом не наблюдался (0-5% по отдельным объектам).⁸ При этом, такие ставки могли включать так называемую «коммуналку».

Скидки на торг в среднем составляли «-5 – 15%».⁹ Эти данные в целом также подтверждаются исследованием ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», основанного на материалах опроса более, чем двухсот ведущих оценщиков из 52 городов России, результаты которого объединены в справочник, который содержит характеристики рынка недвижимости и корректирующие коэффициенты (корректировки), необходимые оценщикам при выполнении работ по оценке недвижимости, в том числе и диапазоны скидок на торг. Так, в соответствии с данным

⁸ По данным представителей агентства недвижимости ООО «Центральное агентство недвижимости» (тел.: 961-961).

⁹ Установлено в соответствии с консультациями представителей агентств недвижимости г.Рязани (ООО «Центральное агентство недвижимости» (тел.: 961-961) и ООО «Электронный каталог недвижимости Рязани» (тел.: 93-92-55)).

исследованием, скидки на арендные ставки за низкокласные производственно-складские объекты составляют «-3-13%».¹⁰

Ожидаемый среднегодовой рост ставок аренды в течение 5 лет (2014-2018 гг.) для низкокласных производственно-складских объектов составляет 0-10%, т.е. не более 10%.¹¹

Наиболее востребованными среди арендаторов помещений производственно-складского назначения являются помещения площадью до 1 000 м². При этом, простой части площадей аналогичных объектов недвижимости практически исключен. Спрос на помещения от 1 000 м², значительно хуже, а часть площадей таких помещений может простаивать.¹²

При этом, по данным того же исследования ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», процент недозагрузки при сдаче в аренду низкокласных производственно-складских объектов составляет 6-20%.¹³ При этом, можно утверждать, основываясь также на сведениях, предоставленных в свое время представителями риэлтерских компаний, что случаи невыплаты арендной платы редки, так как при заключении договоров аренды берется гарантийное обеспечение – фиксированная арендная плата за первый и последний полные месяцы срока аренды.

В анализируемом периоде предложения к покупке производственно-складских помещений было представлено четырьмя группами зданий и строений:

- производственно-складские помещения, расположенные в центральной части города, со всеми необходимыми коммуникациями;
- производственно-складские помещения, расположенные в промзонах города с наличием подъездных ж/д путей и необходимых коммуникаций;
- гаражно-ангарные строения, предлагаемые собственниками преимущественно под организацию автосервиса;
- производственные базы, используемые собственниками до недавнего времени под различные виды производства и выставляемые на продажу с имеющимся в наличии оборудованием

Основная часть предлагавшихся к продаже производственно-складских помещений была сосредоточена в промзонах города. Как правило, это помещения, находящиеся на территории бывших производственных предприятий, либо отдельно стоящие производственно-складские базы, расположенные в непосредственной близости от производства. На рынке присутствовали как объекты площадью до 1 000 м², так и объекты свыше 1 000 м² (помещения в районе Восточного, Южного промузлов, в пос.Соколовка, на ул.Юбилейная и т.д.).

¹⁰ Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Изд. 3-е актуализированное и расширенное. Нижний Новгород – 2014. с.73.

¹¹ Лейфер Л.А., Стерлин А.М. Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Изд. 3-е актуализированное и расширенное. Нижний Новгород – 2014. с.66.

¹² По данным представителей ООО «Центральное агентство недвижимости» (тел.: 961-961) и ООО «Электронный каталог недвижимости Рязани» (тел.: 93-92-55).

¹³ Лейфер Л.А., Стерлин А.М. Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Изд. 3-е актуализированное и расширенное. Нижний Новгород – 2014. с.19.

Ниже приведены диаграммы, характеризующие сегментацию производственно-складских помещений по метражу, а также по районам г.Рязани, предлагавшихся к покупке на начало 2015 г.

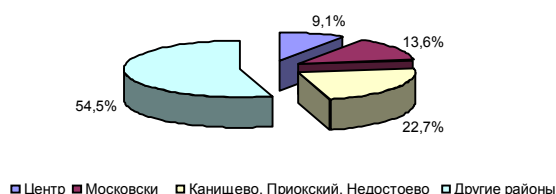


Диаграмма 4.1. Сегментация производственно-складских помещений по районам г.Рязани, предлагавшихся к покупке на начало 2015 г.

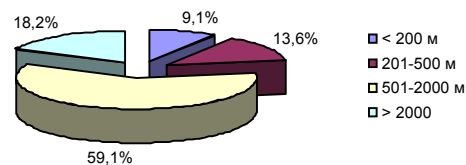


Диаграмма 4.2. Сегментация производственно-складских помещений по метражу в г.Рязани, предлагавшихся к покупке на начало 2015 г.

Часть предлагавшихся к покупке объектов (преимущественно, продажа производственных комплексов) включали зачастую предложение земельных участков, которые могли находиться как в собственности, так и в долгосрочной аренде. Подобные предложения были представлены, главным образом, в промзонах города.

Максимальные цены предложения – до 12 – 13 тыс.руб./ м², формировались на более ликвидные помещения площадью от 300 до 1 000 м², имевшие все необходимые коммуникации и надлежащий ремонт, располагавшиеся в центральной части города или близлежащих районах (реже в промзонах), имевшие в своем составе офисные помещения. На рынке присутствовали и дешёвые предложения по цене 4 – 10 тыс.руб./ м². Как правило, по таким ценам предлагались к продаже производственные комплексы большой площади; при этом, что характерно, в данном случае, часто, в плохом техническом состоянии и с длительным сроком их экспозиции на рынке, а также помещения не в промзонах в неудовлетворительном и удовлетворительном состояниях без минимального набора коммуникаций, а также в зависимости от места расположения, а также малофункциональные помещения, ограничивающие их использование своими техническими параметрами (недостаточная высота потолков, отсутствие кран-балки или возможности ее монтажа и т.п., а также группа капитальности).

Таким образом, в 2014 г. ценовой диапазон купли-продажи производственно-складских помещений составил в центре города 12 – 13 тыс.руб./ м², в других районах города – 4 – 13 тыс.руб./ м². Основными факторами, влияющими на цену предложения, являлись месторасположение объекта, наличие коммуникаций, капитальность, а также качество подъездных путей и др. При этом, что характерно для новых (кризисных и посткризисных) экономических условий, продавцы данного типа коммерческой недвижимости предлагали скидки на продаваемые объекты в размере до 15%.¹⁴

В 2006-2014 гг. ООО «Центр оценки и экспертизы собственности» осуществляло работы по определению рыночных ставок арендной платы для

¹⁴ По данным представителей ООО «Центральное агентство недвижимости» (тел.: 961-961) и ООО «Электронный каталог недвижимости Рязани» (тел.: 93-92-55).

предприятий и организаций г.Рязани и Рязанской области для ФАУФИ по Рязанской области (ТУ Росимущества по Рязанской области), Министерства обороны РФ (КЭЧ по Рязанской области), УМИ Администрации г.Рязани и Министерства имущественных и земельных отношений Рязанской области. В результате проводимых работ от арендаторов зданий и помещений были получены данные об эксплуатационных расходах по помещениям различных категорий и сегментов коммерческой недвижимости. Средние значения по помещениям основных категорий представлены в таблице ниже, однако, следует отметить, что расходы от эксплуатации зависят от множества факторов (расположения помещения в здании (для подвалов – цоколей меньше, чем 1 – 2 этажи), качества и количества предоставляемых услуг (охрана, уборка), наличия/ отсутствия и типа отопления, желания арендодателя покрыть те или иные расходы и прочее) и могут варьироваться от указанных в таблице на 20 – 50%:

Таблица № 2.5

Категория помещений	Производственно-складские помещения, руб. / м ² / мес.	Торговые помещения, руб. / м ² / мес.	Офисные (сервисные оказание услуг) помещения, руб. / м ² / мес.
Помещения, обеспеченные всеми коммуникациями, в центральной части города	30-50	50-110	50-110
Помещения, обеспеченные всеми коммуникациями, в спальных районах и промышленных зонах города	20-40	50-80	50-80
Помещения, обеспеченные всеми коммуникациями, в районах области	10-20	40-60	40-60

Анализ рынка земли

По характеру рельефа Рязанская область делится на 3 основные части. Северная часть (левобережье реки Ока) представляет плоскую песчано-болотную равнину. В понижениях много болот и озер. Восточная часть (правобережье реки Ока), более высокая. Рельеф слегка холмистый, характеризующийся чередованием меридионально вытянутых повышений и понижений. Рельеф западной части пересеченный, расчлененный оврагами и балками. Рязанская область расположена в подтаёжной и лесостепной зонах. Почвы на севере дерново-подзолистые, местами заболоченные, серые лесные, на юге – чернозёмы оподзоленные, выщелоченные на лёссовидных суглинках, в долинах рек – аллювиально-луговые. Рязанская область входит в пределы 2-х ландшафтных зон: лесной и лесостепной, граница между которыми проходит вдоль р.Оки.

Таблица № 2.6

Распределение земель Российской Федерации по категориям в разрезе субъектов (на 01.01.2011 г., тыс. га)¹⁵

Код субъекта	Федеральные округа, субъекты Российской Федерации	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Итого земель в административных границах
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Россия	393388,4	19579,8	16823,3	34948,5	1115761,4	28026,2	101297	1709824,6
	Центральный ф.о.	35116,8	4729,8	1256,9	642	21077,7	796	1401,3	65020,5
31	Белгородская область	2011,5	336,4	35,6	2,4	215	2,2	110,3	2713,4
32	Брянская область	1974,7	191,8	37,0	12,7	1208,9	5,1	55,5	3485,7
33	Владимирская область	986,7	205,9	131,8	0,4	1481,5	10,9	91,2	2908,4
36	Воронежская область	4213,7	465,3	65,6	34,3	414,5	12,2	16,0	5221,6
37	Ивановская область	869,0	110,7	85,6	1,3	1011,6	44,4	21,1	2143,7
40	Калужская область	1820,0	228,1	52,4	99,7	683	6,0	88,5	2977,7
44	Костромская область	1969,3	122,7	51,0	0,9	3712,2	71,7	93,3	6021,1
46	Курская область	2276,8	420,5	48,3	5,3	220,4	5,8	22,6	2999,7
48	Липецкая область	1938,7	227,5	38,6	14,5	178,4	6,1	0,9	2404,7
50	Московская область	1730,6	556,2	279,1	65,3	1833,6	25,5	89,6	4579,9
57	Орловская область	2032,2	197,5	23,0	35,5	169,2	1,2	6,6	2465,2
62	Рязанская область	2583,5	230,1	58,7	103,6	873,9	30,2	80,5	3960,5
67	Смоленская область	2221,2	280,7	69,8	114,6	1982,4	25,4	283,8	4977,9
68	Тамбовская область	2819,2	215,8	49,3	10,7	340,6	7,7	2,9	3446,2
69	Тверская область	2608,2	404,4	119,1	81,6	4804,6	174,6	227,6	8420,1
71	Тульская область	1842,6	228,0	62,4	5,4	280,9	1,8	146,8	2567,9
76	Ярославская область	1218,9	199,1	49,6	53,8	1667	365,2	64,1	3617,7
77	г. Москва	0	109,1	0	0	0	0	0	109,1

Ниже представлена карта почв Рязанской области:

¹⁵ Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в РФ в 2010 г. (<http://www.sroroo.ru/index.php?tfull=1&stationid=D2C1CC6F-1794-4896-8E91-00D467A61502&cz=&channelid=>)

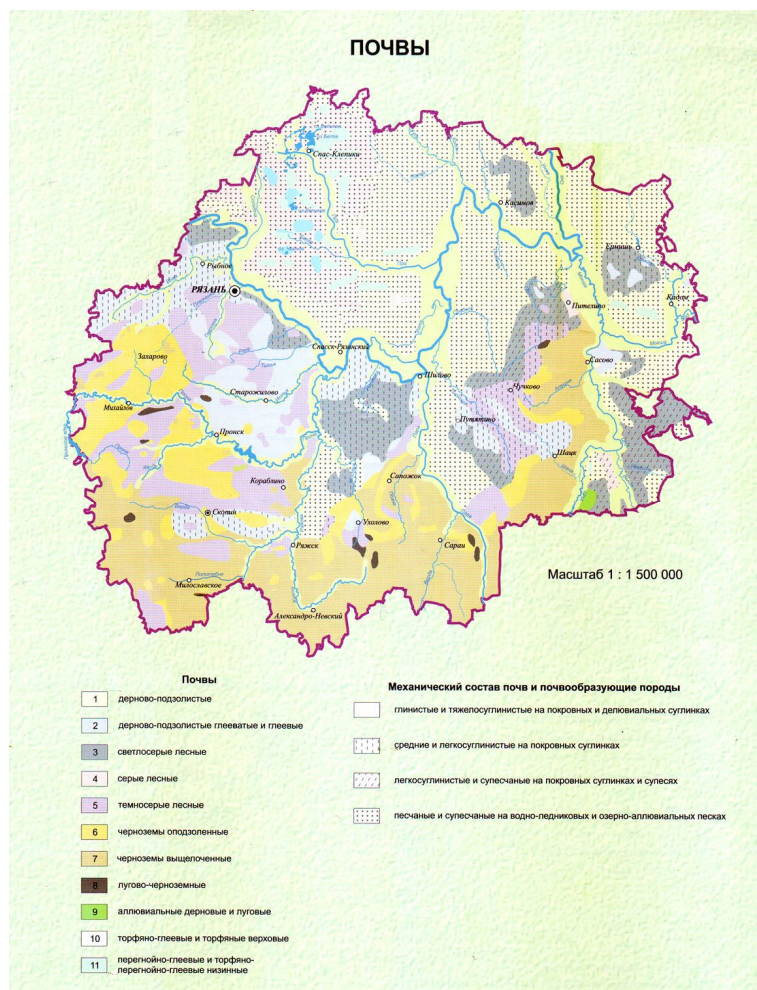


Рис.1. Карты почв Рязанской области

Рынок земли в России стал развиваться в связи с вводом в действие положений Земельного кодекса РФ в 2001 г. Одним из основных положений Земельного кодекса является пункт о частной собственности на землю, т. е. земля стала предметом купли-продажи. С введением в действие Земельного кодекса изменилась и ситуация, связанная с приватизацией государственного и муниципального имущества в 1990-е гг., – предприятия приватизировали имущество, в том числе здания и сооружения, а земельные участки под ними оставались в государственной собственности. Определенная упорядоченность, приобретенная в результате действия нового Кодекса, с другой стороны, создала и дополнительные сложности для свободных рыночных отношений. Например, в соответствии с Земельным кодексом РФ, земля по целевому назначению подразделяется на ряд категорий – земли поселений, земли сельскохозяйственного назначения, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, обороны и иного специального назначения, земли особо охраняемых территорий, земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса. Но как показывает практика, попавшие в ту или иную категорию земли не всегда фактически соответствуют названному назначению. Это приводит к нецелевому использованию земли, а значит, и к некорректному ценообразованию.

Кроме того, в настоящее время есть несколько видов стоимости, которые тем или иным образом влияют на рынок земли: кадастровая, рыночная, нормативная.

Также, в связи с развитием рыночных отношений и положениями Земельного кодекса на рынке имеет место такая экономическая категория, как стоимость права аренды.

Кадастровая стоимость является на сегодняшний день основным показателем ценности земельного участка. Это стоимость, полученная в результате проведения государственной кадастровой оценки земли для целей налогообложения и иных государственных целей, установленных законодательством. Кадастровую оценку проводит Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости и его территориальные органы. Рыночная стоимость земли – это стоимость, которая наиболее часто фигурирует на открытом рынке. Суть ее характеризует следующее определение: «это 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».

Говоря о рыночной стоимости земельных участков, необходимо иметь в виду, что она характерна в основном для вторичного рынка. Первичный рынок земли главным образом опирается на нормативную стоимость (выкуп государственных и муниципальных участков в собственность). Исходя из определения рыночной стоимости видно, что для расчета ее необходим развитый рынок. Только анализ совершенных сделок с учетом необходимых поправок может определить ту самую наиболее вероятную цену, о которой говорится в определении. При этом нужно понимать, что первичный рынок, по сути своей, не является составляющей рынка в общепринятом смысле. Здесь нет конкуренции, цена земли определяется на основании нормативных актов РФ. Для собственников зданий и сооружений Земельным кодексом был установлен срок выкупа земли или заключения договоров аренды по нормативным ценам. В то же время цены на первичном рынке растут и очень значительно, что связано с увеличением налога на землю юридического лица. Так что те, кто не оформил права на землю несколько лет назад, заплатят за нее сегодня в несколько раз больше.

Говоря о вторичном рынке земли, необходимо иметь в виду, что его функционирование идет в основном по следующим направлениям:

- реализация земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности посредством торгов и аукционов;
- реализация земельных участков, находящихся в частной собственности, посредством публичного (или иного) предложения на свободном рынке

Реализация земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, наиболее активно происходило в 2001 – 2004 гг. При этом на торгах и аукционах реализовывались как имущественные комплексы (здание с земельным участком), так и свободные земельные участки. В свою очередь, реализация имущественных комплексов в основном была и до сих пор остается связана с программой ликвидации ветхого жилья.

Несложно догадаться, что в настоящих условиях земля является одним из наиболее сложных объектов экономической оценки. Как известно, земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь,

местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации права на землю. В чем состоит особенность земли как объекта оценки? В отличие от любого другого имущества, имеющего как материальный, так и нематериальный характер, выгоды от использования земельного участка реализуются на протяжении неограниченного времени. Отсюда владелец земли в первую очередь имеет право на доход, приносимый всем объектом недвижимости, поскольку стоимость зданий, сооружений и других улучшений на земельном участке носит вторичный характер и выступает как дополнительный вклад в стоимость земельного участка. Кроме того, сложность оценки во многом связана и со спецификой конкретного объекта, и с отсутствием разработанной нормативно-правовой базы, а также с недостаточной неразвитостью земельного рынка в целом.

Агентства недвижимости г.Рязань (ООО «Центральное агентство недвижимости» (тел.: 961-961), ООО «Электронный каталог недвижимости Рязани» (тел.: 93-92-55), АН «Лабрис» (тел.: 28-03-99), ООО «Региональная инвестиционная компания» (тел.: 99-71-96)), специализирующиеся на сделках с таким видом недвижимости, как земля, говорят о значительных сложностях в данный момент систематизировать и анализировать поведение цен даже на земельные участки с сопоставимыми характеристиками, расположенными в одних и тех же районах города. В целом, можно говорить о том, что городской рынок земли является рынком продавца: как правило, владелец земли назначает цену продажи, руководствуясь лишь собственным суждением, не опираясь на возможные ценообразующие факторы, поэтому цена предложения зачастую существенно отличается от цены сделки (возможно существенное снижение изначально завышенной запрашиваемой цены).

По признанию профессионалов (ООО «Центральное агентство недвижимости», ООО «Электронный каталог недвижимости Рязани», АН «Лабрис», ООО «Региональная инвестиционная компания»), в 2006-2008 гг. рынок земли в г.Рязани переживал «бум», как и в целом по стране. Хотя в целом рынок недвижимости имеет общие тенденции и развивается в одном направлении, рынок земли имеет несколько особенностей. Первое: этот ресурс ограничен – землю невозможно ни надстроить, ни расширить. Следующая причина: земельный рынок отличен от рынка жилых домов или коммерческих зданий низкой долей ипотеки и, следовательно, невысокой степенью зависимости от кредитования. Также очевидно, что мировой финансовый кризис 2008-2010 гг., а затем и 2014-2015 гг., также оказали существенное влияние на рынок земельных участков, как это произошло и с сегментами коммерческой и жилой недвижимости.

Сразу необходимо отметить, что полностью отсутствует информации о сдаче в аренду земельных участков по рыночным ставкам в Рязанской области, так как основным собственником земельных участков, по-прежнему, остается муниципалитет, который сдает земельные участки в аренду по нормативным ставкам.

Консультации, проведенные с агентствами недвижимости г.Рязань (ООО «Центральное агентство недвижимости» (тел.: 961-961), ООО «Электронный каталог недвижимости Рязани» (тел.: 93-92-55), АН «Лабрис» (тел.: 28-03-99), ООО «Региональная инвестиционная компания» (тел.: 99-71-96)), специализирующимися на сделках с таким видом недвижимости, как земля, показали, что основными факторами, влияющими на цену предложения являются, в первую очередь, вид права на земельные участки (собственность, аренда), категория земель, месторасположение объекта, его качественные характеристики (в первую очередь, необходимость отсыпки грунта для ведения строительства и необходимости переноса существующих коммуникаций), общая площадь, наличие коммуникаций или возможность подключения таковых, качество подъездных путей, в том числе наличие действующих ж/д путей (для строительства производственно-складских объектов), а также потребность собственника в реализации объекта в наиболее короткие сроки и возможные скидки (наиболее часто из-за необходимости погашения имеющихся кредитных обязательств).

Вид права. В основной массе предложений на рынке предлагаются земельные участки, принадлежащие собственнику на праве собственности. Предложения о продаже права аренды земельных участков встречаются на вторичном рынке достаточно редко. По результатам исследования ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», основанного на материалах опроса около 200 ведущих оценщиков из 52 городов России, представленными в III издании справочника (том 3), который содержит текущие и прогнозные характеристики рынка недвижимости, необходимые оценщикам при выполнении работ по оценке недвижимости (в частности, земельных участков), можно установить, что отношение удельных цен земельных участков в долгосрочной и краткосрочной (менее 10 лет) аренде к удельным ценам аналогичных участков в собственности составляет, соответственно (в скобках приводится расширенный интервал): например, под офисно-торговую застройку – 0,85-0,88 и 0,77-0,81 (0,75-0,97 и 0,60-0,97); под промышленную застройку – 0,85-0,87 и 0,75-0,81 (0,75-0,97 и 0,55-1,00); для земельных участков сельскохозяйственного назначения – 0,84-0,87 и 0,74-0,79 (0,75-0,95 и 0,55-1,00) и т.д.¹⁶

Категория земель и вид разрешенного использования. Категория земель оказывает существенное влияние на стоимость земельного участка, в отличие от вида разрешенного использования, за исключением земельных участков г.Москвы. В соответствии со ст.8 ЗК РФ перевод земель из одной категории в другую осуществляется в отношении:

- 1) земель, находящихся в федеральной собственности, – Правительством РФ;
- 2) земель, находящихся в собственности субъектов РФ, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности, - органами исполнительной власти субъектов РФ;

¹⁶ Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Изд. 3-е актуализированное и расширенное. Нижний Новгород – 2014. с.124-125, 135-136, 148-149.

3) земель, находящихся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, - органами местного самоуправления;

4) земель, находящихся в частной собственности:

- земель сельскохозяйственного назначения - органами исполнительной власти субъектов РФ;
- земель иного целевого назначения - органами местного самоуправления

Перевод земель населенных пунктов в земли иных категорий и земель иных категорий в земли населенных пунктов независимо от их форм собственности осуществляется путем установления или изменения границ населенных пунктов в порядке, установленном настоящим Кодексом и законодательством РФ о градостроительной деятельности.

Наиболее часто встречаются объявления о продаже земельных участков категории земель сельскохозяйственного назначения под застройку. По данным статьи «Трудности перевода», стоимость перевода земли из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель населенных пунктов в среднем обходится в 20 – 30% от рыночной стоимости земельного участка и занимает 6 – 8 месяцев («Земля и земельные участки в Рязани и Рязанской области»)¹⁷. По данным представителей агентствами недвижимости г.Рязань (ООО «Центральное агентство недвижимости» (тел.: 961-961), ООО «Электронный каталог недвижимости Рязани» (тел.: 93-92-55), АН «Лабрис» (тел.: 28-03-99), ООО «Региональная инвестиционная компания» (тел.: 99-71-96)), существенным условием является возможность присоединение переводимого участка к границам существующего населенного пункта, в противном случае, участок может быть переведен в категорию земель промышленности и иного назначения. Следует также отметить, что все участки, находящиеся в черте города, относятся к категории земель населенных пунктов, хотя некоторые продавцы ошибочно указывают вместо категории земель вид разрешенного использования.

Анализ предложений по земельным участкам в г.Рязани, предлагаемым под комплексную застройку (участки от 1 га) показывает, что до продажи конечному потребителю-застройщику земельные участки с целью снижения налоговой нагрузки текущего собственника имеют вид разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства», а после продажи застройщику вид разрешенного использования изменяется на необходимый для строительства, что также является выгодным для муниципалитета, так как увеличивает налоговые поступления в бюджет за счет большей кадастровой стоимости участков, используемых под застройку. Поэтому, существующий вид разрешенного использования участка «для сельскохозяйственного производства» не является препятствием для потенциально возможного использования участка под multifunctional комплексную застройку (жилого, делового, общественного и коммерческого назначения). В соответствии с генеральным планом г.Рязани, утвержденным решением Рязанского городского Совета от 30.11.2006 г. № 794-III¹⁸ в

¹⁷ www.vip-rzn.ru/?f=stat&pub=obzor_1

¹⁸ <http://admrzn.ru/gorodskaya-sreda/arhitektura-i-stroitelstvo/generalnyj-plan-ryazani>

перспективе возможно использование данного участка под многофункциональную комплексную застройку (жилого, делового, общественного и коммерческого назначения).

Разрешенное использование земельного участка может быть изменено органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, согласно пп.4 п.1 ст.8 ЗК РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (с изм. и доп.). Порядок изменения вида разрешенного использования определен ст.4 Федерального закона от 29.12.2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (с изм. и доп.), Положением о комиссии по проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории города Рязани, утв. Постановлением главы администрации города Рязани от 20.02.2007 г. № 510, Положением о порядке проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории города Рязани, утв. Решением Рязанского городского Совета от 23.11.2006 г. № 777-III (для г.Рязани); положениями о публичных слушаниях муниципальных образований, административными регламентами о предоставлении муниципальной услуги «Изменение вида разрешенного использования земельных участков, расположенных на территории муниципальных образований» (для районов Рязанской области). Порядок изменения четко конкретизирован, установлены его сроки и является не затратным. Поэтому, существующие виды разрешенного использования участков не являются препятствием для использования под иную коммерческую застройку.

Месторасположение объекта. По мнению специалистов (ООО «Центральное агентство недвижимости», ООО «Электронный каталог недвижимости Рязани», АН «Лабрис», ООО «Региональная инвестиционная компания») сложилось следующее разделение земельных участков по районам расположения.

Исторически сложилось, что наиболее дорогие земельные участки представлены в районе «Малый Центр». Это участки 5 – 10 соток (иногда объединенные в участок до 30 соток, или продаваемые как несколько участков одновременно) и предназначенные для элитной жилой или реже торгово-офисной застройки, имеющие все необходимые коммуникации (в первую очередь энергообеспеченность). Цены предложения на подобные объекты на конец 2014 г. составляют до 3 – 3,5 млн.руб./сотка (до конца 2008 г. максимальные цены предложения доходили до 5 – 6 млн.руб./сотка, т.е. падение в среднем составляет 40 – 50%). Высокая цена объясняется крайне ограниченным предложением и необходимостью, в большинстве случаев, проведения расселения собственников жилья с высокими (а иногда и неадекватными) запросами, при этом, необходимо отметить, что предложение участков непосредственно на первой линии центральных улиц города – Первомайский проспект, Ленина, Держинского, на конец 2014 г. фактически нет, что обусловлено типом застройки этих улиц (многоэтажные объекты, высокие затраты на расселение) и отсутствием свободных незастроенных участков.

Земельные участки в спальных районах («Горроща», «Дашково-Песочня», «Кальное», «Канищево», «Недостоево», «Московский», «Мервино»), можно разделить на 2 большие группы – участки площадью в среднем 10 – 100 соток, предлагаемые под точечную застройку жилыми или торгово-офисными объектами, и земельные участки площадью в среднем от 1 до 20 га, предлагаемые под многофункциональную комплексную застройку (жилого, делового, общественного и коммерческого назначения; часто для текущего собственника не имеет значения, под какую застройку продается участок).

Цены предложения на объекты, отнесенные к первой группе, на конец 2014 г. составляют в среднем: 0,5 – 0,8 млн.руб./ сотка за участки 10 – 50 соток под застройку торгово-офисными объектами, и 0,15 – 0,5 млн.руб./ сотка за участки 50 – 100 соток под застройку жилыми объектами или торгово-офисными объектами (под точечную застройку жилыми или торгово-офисными объектами).

Цены предложения на объекты, отнесенные ко второй группе, на конец 2014 г. составляют в среднем 0,05 – 0,15 млн.руб./ сотка за участки от 100 до 2 000 соток под многофункциональную комплексную застройку (жилого, делового, общественного и коммерческого назначения). Максимальные цены до 0,2 – 0,25 млн.руб./ сотка в районах «Канищево», «Дашково-Песочня-5-7» за участки 1 – 2 га без необходимости отсыпки грунта. Минимальные значения 0,05 – 0,1 млн.руб./ сотка в районах «Мервино», «Кальное», «Лесопарк», «Борки» с необходимостью отсыпки грунта или значительной удаленности от мест подключения коммуникаций.

Земельные участки в промзонах города («Южный Промузел», «Сысоево», «Карцево», «Недостоево», «Храпово», «Агропром»), предназначенные под промышленную застройку, предлагаются к продаже по цене в среднем 0,02 – 0,1 млн.руб./ сотка. Максимальные цены в данной категории характерны для участков в пределах 1 – 2 га, расположенных в районе Окружной Дороги, Южного Промузла и Дягилево, и составляют 0,05 – 0,15 млн.руб./ сотка. Минимальные значения 0,02 – 0,05 млн.руб./ сотка в районах «Карцево», «Недостоево», «Сысоево» для участков большой площади. Наибольшее значение для данной категории имеет наличие необходимых коммуникаций или возможности подключения таковых и наличие транспортных путей.

Качественные характеристики участков (в первую очередь, необходимость отсыпки грунта для ведения строительства и необходимости переноса существующих коммуникаций) также оказывают влияние на цену предложения. Участки, для которых существует объективная необходимость отсыпки или переноса коммуникаций (в первую очередь, перенос высоковольтных линий электропередач или газопровода), предлагаются дешевле, чем участки, для которых данная процедура не требуется. Точное значение затрат на приведение участка в состояние, в котором возможно его использование под застройку, носит индивидуальный характер, возможно лишь приведение примерных значений.

Площадь земельных участков. Участки, расположенные в районе «Малый Центр», это участки 5 – 10 соток (иногда объединенные в участок до 20 – 30 соток или продаваемые как несколько участков, одновременно), поэтому влияние масштаба на стоимость единицы площади в данной категории по мнению специалистов (ООО «Центральное агентство недвижимости», ООО «Электронный каталог недвижимости Рязани», АН «Лабрис», ООО «Региональная инвестиционная компания») крайне незначительно, а чаще всего данное влияние отсутствует.

Земельные участки в спальных районах («Роща», «Дашково-Песочня», «Кальное», «Канищево», «Недостоево», «Московский», «Мервино»), разделяются на 2 большие группы – участки площадью в среднем 10 – 100 соток, предлагаемые под точечную застройку жилыми или торгово-офисными объектами, и земельные участки площадью в среднем от 1 до 20 га, предлагаемые под многофункциональную комплексную застройку (жилого, делового, общественного и коммерческого назначения).

Для данных групп можно выделить несколько подгрупп:

1. участки площадью в среднем от 10 до 100 соток:
 - участки площадью 10-50 соток;
 - участки площадью 50-100 соток
2. участки площадью в среднем от 1 до 20 га:
 - участки площадью от 1 до 3 га;
 - участки площадью от 3 до 5 га;
 - участки площадью от 5 до 20 и более га

По данным представителей агентств недвижимости г.Рязань (ООО «Центральное агентство недвижимости», ООО «Электронный каталог недвижимости Рязани», АН «Лабрис», ООО «Региональная инвестиционная компания»), наибольшим спросом в первой группе пользуются земельные участки площадью 10 – 50 соток, учитывая значительную удельную стоимость единицы площади участка, а затем участки площадью 50 – 100 соток. Стоимость единицы площади участков, отнесенных к первой подгруппе, может быть в среднем на 10 – 20% выше стоимости единицы площади участков второй подгруппы.

По данным представителей агентств недвижимости г.Рязань (ООО «Центральное агентство недвижимости», ООО «Электронный каталог недвижимости Рязани», АН «Лабрис», ООО «Региональная инвестиционная компания»), наибольшим спросом во второй группе пользуются земельные участки площадью 1 – 3 га, затем участки площадью 3 – 5 га, спрос на участки площадью от 5 га несколько хуже предыдущих двух категорий. Стоимость единицы площади участков, отнесенных к первой подгруппе, может быть в среднем на 5 – 15% выше стоимости единицы площади участков, отнесенных ко второй подгруппе, а стоимость единицы площади

участков, отнесенных ко второй подгруппе, может быть в среднем на 5 – 15% выше стоимости единицы площади участков, отнесенных к третьей подгруппе.¹⁹

Земельные участки в промзонах города («Южный Промузел», «Сысоево», «Карцево», «Недостоево», «Храпово», «Агропром»), предназначенные под промышленную застройку, также возможно разделить на несколько подгрупп:

1. участки площадью от 0,5 до 2 га;
2. участки площадью от 2 до 10 га;
3. участки площадью от 10 до 20 га и более

По данным представителей агентств недвижимости г.Рязань (ООО «Центральное агентство недвижимости», ООО «Электронный каталог недвижимости Рязани», АН «Лабрис», ООО «Региональная инвестиционная компания»), наибольшим спросом в данной группе пользуются земельные участки площадью 0,5 – 2 га, затем участки площадью 2 – 10 га, спрос на участки площадью от 10 га несколько хуже предыдущих двух категорий. Стоимость единицы площади участков, отнесенных к первой подгруппе может быть в среднем на 10 – 20% выше стоимости единицы площади участков, отнесенных ко второй подгруппе, а стоимость единицы площади участков, отнесенных ко второй подгруппе, может быть в среднем на 15 – 25% выше стоимости единицы площади участков, отнесенных к третьей группе²⁰.

Наличие коммуникаций. По данным представителей агентств недвижимости г.Рязань, указанных выше, наличие электроснабжения и водоснабжения и отведения повышает стоимость участка на 5 – 30%, наличие газоснабжения на 10 – 25%, что в целом подтверждается исследованиями Стерника Г.М. (профессор кафедры «Экономика и управление городским строительством» Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова, председатель комиссии Российской Гильдии риэлторов по аттестации аналитиков рынка недвижимости, сертифицированный РОО оценщик недвижимости, сертифицированный РГР аналитик рынка недвижимости, канд. тех. наук).²¹

Наличие подъездных путей. По данным представителей агентств недвижимости г.Рязань, указанных выше, наличие асфальтированных подъездных путей повышает стоимость участка в среднем на 5 – 10%, действующих железнодорожных путей (для застройки производственно-складскими объектами) на 10 – 20%.²²

¹⁹ Для участков площадью более 10-20 га возможно выделение участков от 5 га без изменения цены за га (по данным продающей стороны – указывается в объявлении о продаже), что позволяет не проводить корректировки для участков, имеющих значительную площадь, по сравнению с участками площадью от 5 га, однако, если продается участок более 15 га целиком, то возможно (но не обязательно) предоставление дополнительных скидок до 30-35%.

²⁰ Для участков площадью более 10-20 га возможно выделение участков от 10 га без изменения цены за га (по данным продающей стороны – указывается в объявлении о продаже), что позволяет не проводить корректировки для участков, имеющих значительную площадь, по сравнению с участками площадью от 10 га, однако если продается участок более 10-20 га целиком, то возможно (но не обязательно) предоставление дополнительных скидок до 30-35%.

²¹ Стерник Г.М. «Технология анализа рынка недвижимости». – М., Изд. АКСБЕЛЛ, 2005. – 203 с., а также <http://www.regioninvest.net/information/analitika/analit-spravka-stoimosti-zemli/>, <http://www.kobti.ru/assessment/land>

²² Стерник Г.М. «Технология анализа рынка недвижимости». – М., Изд. АКСБЕЛЛ, 2005. – 203 с., <http://www.guion.spb.ru/userfiles/rezeocf.pdf> и Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Изд. 3-е актуализированное и расширенное. Нижний Новгород – 2014. с.135-136.

Скидки на торг. По данным представителей агентств недвижимости г.Рязань, указанных выше, скидки на торг – размер скидки, предоставляемой от цены предложения, носит сугубо индивидуальный характер и зависит от различных факторов (значительную роль играет потребность собственника реализовать имущество в кратчайшие сроки из-за имеющихся у него финансовых проблем – возможно предоставление существенных скидок до 30% от цены предложения).²³

Предложение земельных участков в Рязанской области значительно объемнее, нежели в городе. Здесь, в основном, выделяют три вида земельных участков:

- площадью до 0,5 – 1,0 га. Обычно это участки, предполагаемые для ведения личного подсобного хозяйства или индивидуального жилищного строительства, в том числе так называемых «усадеб», «родовых поместий» и т.п.;

- площадью 1,0 – 50,0 – 100,0 га, где основными предполагаемыми целями использования являются сельскохозяйственное производство, рекреационная и производственно-складская деятельность; реже используются под строительство (в основном строительство коттеджных поселков).

- площадью свыше 100,0 – 500,0 га, где основными предполагаемыми целями использования являются сельскохозяйственное производство

Земельные участки 0,5 – 1,0 га. Основной объем предложения земельных участков под коттеджную застройку на продажу представлен в Рыбновском, Рязанском, Спасском районах Рязанской области. Наибольший объем предложения участков представлен в популярных у потенциальных клиентов населенных пунктах с развитой инфраструктурой. Это Алектаново, Кораблино, Агра-Пустынь, Заборье, Казарь, Дядьково, Долгино, Хирино, Мурмино. Наиболее привлекательны для потребителей земельные участки в радиусе 40 км от города.²⁴

На конец 2014 г. срок экспозиции земельных участков составлял 6 – 12 мес., скидка на торг 10-25%.

Наибольшей популярностью пользуются Солотчинское и Спасское направление (удаленность от областного центра не более, чем на 30-40 км) – стоимость сотки земли колеблется в пределах 50 000 – 350 000 руб. и зависит от различных факторов). Непосредственно, в пос.Солотча – стоимость сотки земли колеблется в пределах 110 000 – 350 000 руб. и также зависит от различных факторов (хорошая экологическая ситуация, ценные природные ландшафты (леса, водоемы), престижность). Фактор престижности в отношении данных участков совместно с хорошим местом расположения и транспортной доступностью делает данные объекты коммерчески привлекательными.

Рыбновское направление в целом пользуется меньшей популярностью, однако, данное правило не распространяется на район с.Константиново (в непосредственной близости расположен музей-заповедник им.С.Есенина) – стоимость сотки земли колеблется в пределах 40 000 – 70 000 руб. и район коттеджной застройки вблизи

²³ А также в соответствии с информацией, представленной в Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Изд. 3-е актуализированное и расширенное. Нижний Новгород – 2014. с.118

²⁴ http://www.domostroymedia.ru/analitika/tend_r/1325/

г.Рыбное – коттеджные поселки Зеленинские дворики, Ходынинские дворики, Белые росы, Акварель – стоимость сотки земли колеблется в пределах 20 000 – 50 000 руб. и зависит от различных факторов.

Михайловское направление также в целом пользуется меньшей популярностью, однако, данное правило не распространяется на район д.Сергеевка превратившийся в последние годы в обособленный уединенный район элитной коттеджной застройки (в непосредственной близости расположен элитный конно-спортивный клуб «Виктория»). Стоимость сотки на дату оценки в данном районе достаточно стабильна и равна 50 000 руб./ сотка (имеются предложения за 100 – 125 000 руб./ сотка за участки в 20 – 40 соток).

Учитывая снизившийся спрос на большие земельные участки и участки со строительным подрядом, появляются поселки, в рамках которых предлагаются земельные участки без обязательного подряда. Появляются объявления о продаже земли под строительство в организованных коттеджных поселках Рязани без подряда на строительство. К таким участкам уже подведены все коммуникации, проложены дороги. В Рязанском районе земля под индивидуальную жилую застройку предлагается в среднем по 35 – 50 тыс.руб./ сот. Но и этот показатель сильно усреднен – в зависимости от коммуникаций, отдаленности от города, пейзажа вокруг участка его цена может отличаться в разы.

По данным, полученным от представителей агентств недвижимости (ООО «Электронный каталог недвижимости Рязани» (тел.: 93-92-55), ООО «Центральное агентство недвижимости» (тел.: 961-961)), спросом в категории **под коттеджную застройку** (ИЖС) пользуются земельные участки площадью от 0,10 га (строительство индивидуального коттеджа) до 50 га (строительство крупного коттеджного поселка). По популярности у покупателей земельные участки могут быть разделены на 3 группы (по площади):

- 1 группа – участки общей площадью 0,10 – 0,5 га;
- 2 группа – участки общей площадью 0,5 – 2 га;
- 3 группа – участки общей площадью от 2 – 10 га

Стоимость больших по площади участков (2 – 10 га) отличается от стоимости участков отнесенных к первой группе (0,10 – 0,5 га) незначительно в пределах 5 – 15%, так как меньший по площади участок, в большей степени, ограничивает варианты использования земельного участка с улучшениями, а больший по площади – предполагает большие затраты на освоение (также стоит отметить что для участков свыше 0,5 – 2 га возможно межевание участков по 0,10 – 0,20 га с незначительным увеличением цены – пределах 10%). Участки площадью свыше 10 га менее популярны и ликвидны (с учетом текущих экономических условий существуют объективные сложности с поиском инвесторов готовых вложить средства в крупные проекты) и стоимость данной категории может отличаться на 20 – 40% от участков, отнесенных к первой группе, и 10 – 20% от участков, отнесенных ко второй группе.

Земельные участки 1,0 – 50-100 га. Основным объемом предложения земельных участков *под производственно-складскую застройку и (или) объекты придорожного сервиса* на продажу представлен в Рыбновском, Рязанском, Спасском, Шацком и Михайловском районах Рязанской области. Наибольший объем предложения участков представлен в популярных у потенциальных клиентов направлениях вдоль федеральных трасс проходящих через территорию области (М5 и М6).

До конца 2008 г. срок экспозиции земельных участков составлял 4-6 мес., в процессе торгов стоимость могла (в некоторых случаях скидки не предоставлялись) снизиться в среднем на 2–3% от заявленной стоимости. На конец 2014 г. срок экспозиции земельных участков составлял не менее 12 мес., скидка на торг в среднем 15 – 25% (для предложений с изначально завышенной ценой до 30%).

Цена предложения 1 га земли данной категории колеблется в пределах 0,5 – 10 млн.руб. и зависит от различных факторов. Основными факторами, влияющими на цену предложения являются категория земель,²⁵ месторасположение объекта, его качественные характеристики, наличие коммуникаций или возможность подключения таковых, качество подъездных путей, в том числе особенно наличие действующих ж/д путей, и, в текущей экономической ситуации, потребность собственника в реализации объекта в наиболее короткие сроки (наиболее часто из-за необходимости погашения имеющихся кредитных обязательств). Текущий вид разрешенного использования не оказывает существенного влияния на цену предложения, так как разрешенное использование земельного участка может быть изменено органами исполнительной власти (ст.8 Земельного кодекса РФ) без дополнительных финансовых затрат (учитывая, что кадастровая стоимость земельных участков для размещения коммерческих объектов значительно превышает таковую для жилых и тем более сельскохозяйственного использования, что отражается на налоговых поступлениях в местные бюджеты).

По данным, полученным от представителей агентств недвижимости (ООО «Электронный каталог недвижимости Рязани» (тел.: 93-92-55), ООО «Центральное агентство недвижимости» (тел.: 961-961)), спросом в категории *под производственно-складскую застройку и (или) объекты придорожного сервиса* пользуются земельные участки площадью от 0,3 га (строительство небольшого производственного здания, АЗС, СТО) до 10 – 20 га (строительство крупного промышленного объекта). Следует также отметить, что как и в предыдущей группе участки площадью свыше 10 га менее популярны и ликвидны (с учетом текущих экономических условий существуют объективные сложности с поиском инвесторов готовых вложить средства в крупные проекты).

²⁵ Наиболее привлекательны для инвесторов земли населенных пунктов или земли промышленности, но для строительства предприятий по переработке с/х продукции возможно использование земель категории сельскохозяйственного назначения. По данным статьи «Трудности перевода» стоимость перевода земли из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель населенных пунктов обходится в 20-30% от рыночной стоимости земельного участка и занимает 6-8 мес. («Земля и земельные участки в Рязани и Рязанской области» (www.vip-rzn.ru/?f=stat&pub=obzor_1)).

По популярности у покупателей земельные участки могут быть разделены на 3 группы (по площади):

- 1 группа – участки общей площадью 0,3 – 1 га;
- 2 группа – участки общей площадью 1 – 5 га;
- 3 группа – участки общей площадью от 5 – 10 га

Стоимость единицы площади участков, отнесенных к первой группе, может быть на 15 – 30% выше стоимости единицы площади участков, отнесенных к третьей группе. Стоимость единицы площади участков, отнесенных ко второй группе, может быть на 5 – 15% выше стоимости единицы площади участков, отнесенных к третьей группе.²⁶

Также необходимо отметить, что полностью отсутствует информации о сдаче в аренду земельных участков по рыночным ставкам, так как основным собственником земельных участков, по-прежнему, остается муниципалитет, который сдает земельные участки в аренду по нормативным ставкам.²⁷

Земельные участки свыше 100–500 га. Основной объем предложения земельных участков *для сельскохозяйственного производства* на продажу представлен в южных районах Рязанской области. Наибольший объем предложений участков представлен в районах области с преобладанием черноземных почв (Сараевский, Ухоловский, Милославский, Новодеревенский, Михайловский, Сапожковский, Захаровский, Пронский, Скопинский, Щацкий, а также Кораблинский и Ряжский) и развитой инфраструктурой по выращиванию, приему и хранению сельскохозяйственной продукции (в первую очередь, хранение зерновых культур – элеваторы, ХПП). За период 2006 – середина 2008 гг. имел место устойчивый спрос на приобретение сельскохозяйственных предприятий (в том числе, и земельных участков) в процедурах банкротства и на открытом рынке крупными агрохолдингами, действующими на территории области – ООО «АПГ «Молочный Продукт», ООО «СельПромИнвест», ОАО «Михайловский», с целью дальнейшего развития сельского хозяйства (консолидировались земельные участки и увеличивались посевные площади под зерновыми и техническими культурами, приобреталась современная техника и племенной скот, проводился ремонт и строительство новых объектов недвижимости). Срок экспозиции земельных участков составлял 4 – 6 месяцев; в процессе торгов стоимость могла (в некоторых случаях, скидки не предоставлялись) снизиться в среднем на 10–15% от заявленной стоимости. В 2014 г. срок экспозиции земельных участков составлял не менее 12 мес., скидка на торг в среднем 20 – 30%. Цена предложения 1 га земли данной категории колеблется в пределах 10 000 – 50 000 руб. и зависит от различных факторов (свойств почв, района расположения, наличия коммуникаций и дорог и инфраструктуры по выращиванию, приему и хранению

²⁶ Для участков площадью 10 – 15 га возможно выделение участков от 5 га без изменения цены за га (по данным продающей стороны – указано в объявлении о продаже), что позволяет не проводить корректировки для участков имеющих значительную площадь по сравнению с участками площадью от 5 га, однако если продается участок более 15 га целиком, то возможно (но не обязательно) предоставление скидок до 20 – 30%.

²⁷ <http://www.domstroymedia.ru/news/2104/> Анализ рынка проведен на основании анализа предложений, представленных в периодических изданиях еженедельника «Дом.Строй», газет «Недвижимость Рязани», «Ярмарка» за 2010-2014 гг., а также предложений, представленных на сайтах в сети Интернет агентств недвижимости г.Рязань (ООО «Центральное агентство недвижимости», ООО «Электронный каталог недвижимости Рязани», АН «Лабрис»).

сельскохозяйственной продукции в прилегающих населенных пунктах). Но, необходимо отметить, что цены предложения по данной категории, представленные в периодических изданиях и Интернет-сайтах, являются ценами предложений агентств недвижимости или компаний, осуществляющих скупку и последующую перепродажу земель крупным агрохолдингам или девелоперским компаниям. В соответствии с имеющимися договорами купли–продажи земельных участков (получены от заказчиков работ по оценке земель сельскохозяйственного назначения),²⁸ стоимость продажи земельных участков при непосредственной покупке у собственников (невыделенные участки в паях) составляет в среднем от 5 000 до 15 000 руб./ га. Однако, стоимость участков сельскохозяйственного назначения, еще непереведенных, но имеющих выгодное местоположение: например, в зоне коттеджной застройки, вблизи ценных природных ландшафтов и т.п., может составлять 70 – 1 500 тыс.руб./ га. По данным представителей агентств недвижимости (ООО «Центральное агентство недвижимости» (тел.: 961-961), ООО «Электронный каталог недвижимости Рязани» (тел.: 24-13-01), АН «Grand Terra Agency» (тел.: 8-903-722-18-05)), наибольшим спросом в категории земель, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства, пользуются земельные участки площадью до 500 га, спрос на участки от 500 га и более (1 000 – 5 000 га) несколько хуже предыдущей категории.²⁹ Стоимость единицы площади участков, отнесенных к первой группе, может быть на 10 – 20% выше стоимости единицы площади участков, отнесенных ко второй группе.

²⁸ ООО «АПГ «Молочный продукт», ООО «СельПромИнвест», ОАО «Агрохолдинг «Михайловский».

²⁹ Для участков площадью 500 и более га возможно выделение участков от 5-10-100 га без изменения цены за га (по данным продающей стороны – указано в объявлении о продаже), что позволяет не проводить корректировки для участков, имеющих значительную площадь, по сравнению с участками площадью от 500 га, однако, если продается участок более 500 га целиком, то возможно (но не обязательно) предоставление скидок до 30-35%.

5. Описание объектов оценки

Оценке подлежат объекты недвижимости торгово-офисного (сервисного) и производственно-складского назначения, перечень и характеристики которых представлены ниже.

Далее приводится общий перечень объектов оценки (дальнейшая нумерация объектов оценки будет осуществляться согласно таблице № 4 отчета об оценке).

Таблица № 4

№ п/п	Объект оценки ³⁰
1	Нежилое помещение Н14, назначение: нежилое, площадь объекта 100,7 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0060001:1087, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, Московское шоссе, д.51/2
2	Нежилое помещение Н1, назначение: нежилое, площадь объекта 215,2 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080031:555, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, пр.Речников, д.1а
3	Здание склада и офисов, назначение: нежилое здание, площадь объекта 759,7 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080029:212, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Лесопарковая, д.32а
4	Здание - склад, назначение: нежилое здание, площадь объекта 1 190,6 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080029:214, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Лесопарковая, д.32а
5	Здание - гараж, назначение: нежилое здание, площадь объекта 96,9 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080029:213, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Лесопарковая, д.32а
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания склада, площадь объекта 1 913,0 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080029:21, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Лесопарковая, д.32а
7	Нежилое помещение Н1, назначение: нежилое, площадь объекта 75,8 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080044:991, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Маяковского, д.73
8	Здание, назначение: нежилое, площадь объекта 2 326,3 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080008:115, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Маяковского, д.72
9	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: обслуживание торгового центра, площадь объекта 830,1 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080008:14, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Маяковского, д.72 (Советский округ)

Описание объекта оценки п/п № 1

Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение торгового назначения, расположенное на 1 этаже многоквартирного жилого дома с отдельным входом с улицы (красная линия) с интенсивным пешеходным трафиком.

Имеется возможность подъезда непосредственно к объекту оценки, а также имеются места парковки автомобилей в непосредственной близости.

Информация о текущем использовании: на дату осмотра объект оценки используется по прямому назначению. В помещении расположен магазин ПрофКомплексРязань (техника, химия, сервис).

В доме расположения объекта оценки находятся супермаркет продовольственных товаров «Магнит», магазины ювелирных сетей и ломбардов, филиал ОАО «Прио-Внешторгбанк» и др. торговые объекты.

Объект оценки обеспечен всеми видами инженерных систем и коммуникаций.

Для оценки (визуальный осмотр) технического состояния использовалось учебно-методическое пособие РОО «Оценка технического состояния зданий и сооружений» под редакцией Главного специалиста Главгосархстройнадзора России Ю.В. Бейлезона. (М. ИПО, 2000 г.), в соответствии с описанием возможных характеристик состояния, представленных в Методике определения физического износа гражданских зданий, утвержденной Приказом Министерства коммунального

³⁰ Согласно данным правоподтверждающей документации.

хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. № 404.

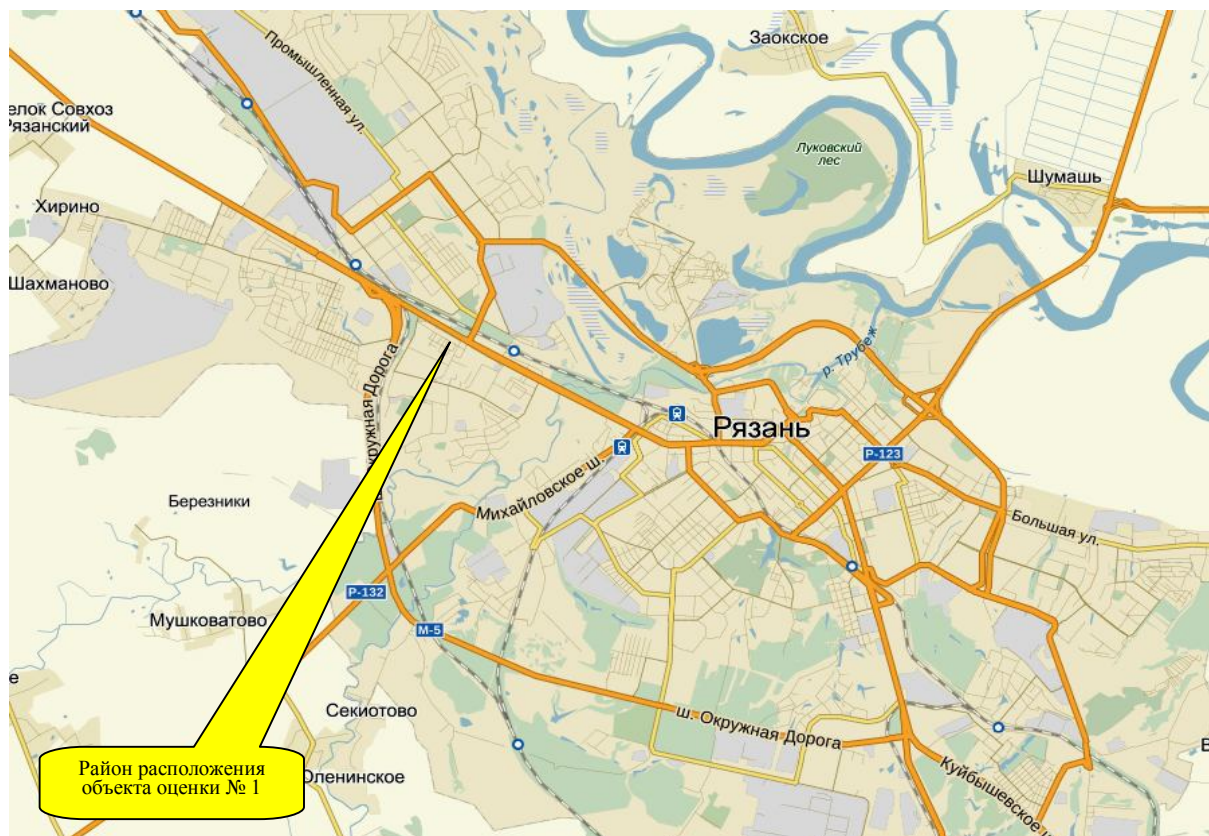
По результатам визуального осмотра объекта оценки можно заключить, что какие-либо признаки физического износа основных конструктивных элементов здания, а также внутренней отделки нежилого помещения, существенным образом оказывающие влияние на возможность их эксплуатации по прямому назначению, не выявлены.

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов. Таким образом, в отношении объекта оценки видимые признаки физического устаревания, а также признаки функционального не выявлены; выявлены признаки внешнего устаревания, что обусловлено местом расположения (не центральная часть города), что при потенциальной сдаче объекта оценки в аренду, в сравнении с аналогичным объектом в центре города, при прочих равных условиях, может вести к недополучению определенного уровня дохода собственником.

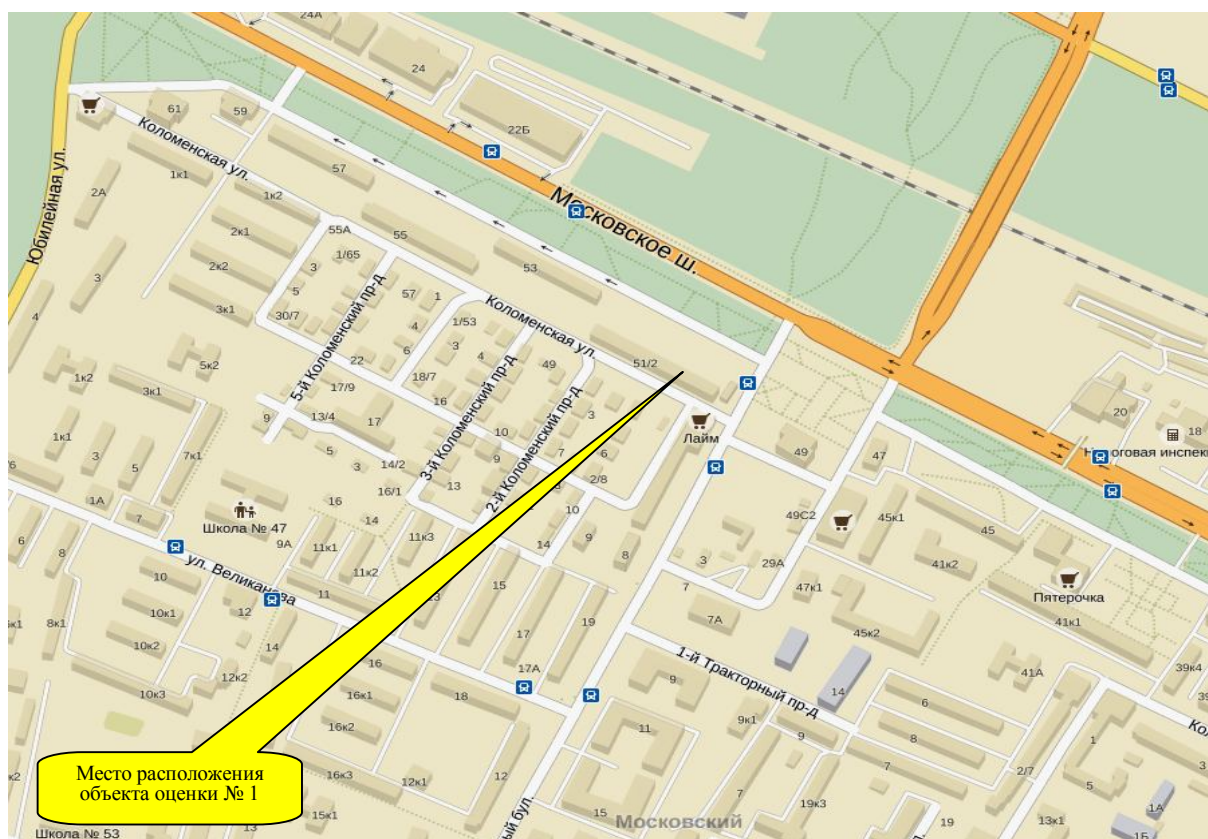
Далее приводится информация об имущественных правах и обременениях на объект оценки, технические характеристики, а также картографические материалы, характеризующие расположение объекта оценки:

Таблица № 4.1

Показатель	Характеристика
Объект оценки (наименование в соответствии с предоставленными документами)	Нежилое помещение Н14, назначение: нежилое, площадь объекта 100,7 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0060001:1087, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, Московское шоссе, д.51/2
Объект оценки (наименование в соответствии с Инвентаризационной описью № 9 от 20.05.2015 г.)	Нежилое помещение Н14, лит. А, назначение нежилое, общей площадью 100,7 кв.м, по адресу: г. Рязань, Московское шоссе, д. 51/2, кадастровый номер 62-62-01/367/2006-113
Правоподтверждающая документация	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 23.04.2015 г. № 62-00-4001/5001/2015-2581
Техническая документация	Извлечение из технического паспорта на нежилое помещение Н14 по адресу: г.Рязань, Московское ш., д.51/2
Вид права	Собственность
Субъект права	ООО «Эдвин»
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека
Залогодержатель	ОАО "Сбербанк России"
Основание залога	Договор ипотеки № 3-2545 от 29.07.2010. Дополнительное соглашение № 1 от 27.11.2013 к договору ипотеки № 3-2545 от 29.07.2010
Общая площадь, м ²	100,7
Этаж/этажность	1 / 9
Назначение помещения	Нежилое, торговое
Год постройки здания	н/д
Фундаменты	Бетонный
Наружные и внутренние стены	Кирпичные
Перегородки	н/д
Перекрытия	Железобетонные
Полы	Бетонные, плитка
Проемы	Окна: ПВХ, витринные. Двери: ПВХ, деревянные
Внутренняя отделка	Современный стандартный ремонт
Элементы благоустройства	Электроснабжение, отопление, водоснабжение (канализация), слаботочные системы, системы принудительно-вытяжного кондиционирования, охранная и пожарная сигнализация
Балансовая стоимость, руб.	н/д



Карта 1.1. Район расположения объекта оценки № 1



Карта 1.2. Место расположения объекта оценки № 1



Карта 1.3. Место расположения объекта оценки № 1



Карта 1.4. Место расположения объекта оценки № 1

Описание объекта оценки п/п № 2

Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение свободного назначения, расположенное на цокольном этаже многоквартирного жилого дома с отдельным входом с улицы (внутри квартала) с низким пешеходным трафиком. Фактически объект оценки расположен внутри дворовой территории, на окраине г.Рязани вблизи Окского шоссе.

Информация о текущем использовании: на дату осмотра объект оценки не используется по прямому назначению, пребывает в захламленном состоянии.

Объект оценки обеспечен всеми видами инженерных систем и коммуникаций.

Для оценки (визуальный осмотр) технического состояния использовалось учебно-методическое пособие РОО «Оценка технического состояния зданий и сооружений» под редакцией Главного специалиста Главгосархстройнадзора России Ю.В. Бейлезона. (М. ИПО, 2000 г.), в соответствии с описанием возможных характеристик состояния, представленных в Методике определения физического износа гражданских зданий, утвержденной Приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. № 404.

По результатам визуального осмотра объекта оценки можно заключить, что какие-либо признаки физического износа основных конструктивных элементов здания, существенным образом оказывающие влияние на возможность их эксплуатации по прямому назначению, не выявлены; внутренняя же отделка помещения соответствует типу «Стандарт-69» с видимыми повреждениями и дефектами – требует внутренних ремонтных (отделочных) работ (см. фотографии в приложении к отчету об оценке).

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов. Таким образом, в отношении объекта оценки выявлены признаки физического устаревания, связанные с дефектами внутренней отделки; признаки функционального устаревания не выявлены; признаки внешнего устаревания обусловлены местом расположения (не центральная часть города, окраина города), что при потенциальной сдаче объекта оценки в аренду, в сравнении с аналогичным объектом в центре города, при прочих равных условиях, может вести к недополучению определенного уровня дохода собственником.

Далее приводится информация об имущественных правах и обременениях на объект оценки, технические характеристики, а также картографические материалы, характеризующие расположение объекта оценки:

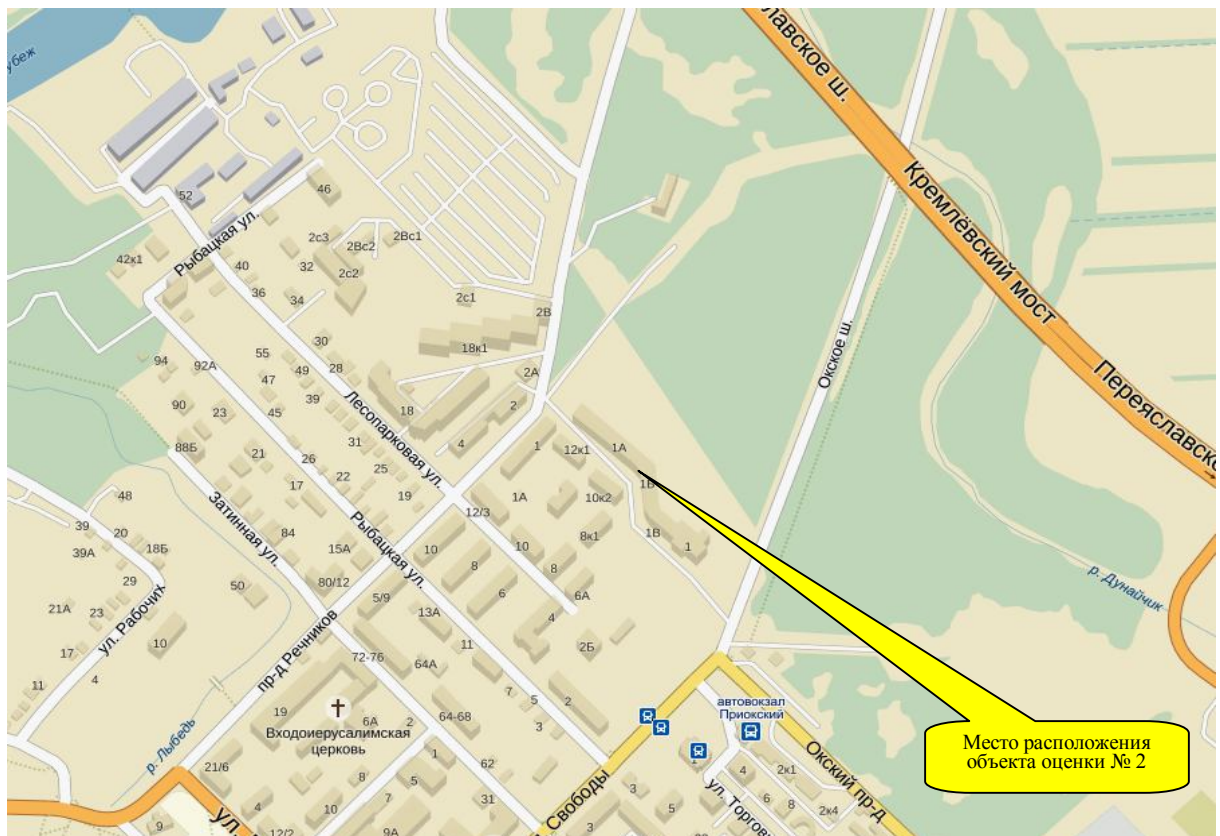
Таблица № 4.2

Показатель	Характеристика
Объект оценки (наименование в соответствии с предоставленными документами)	Нежилое помещение Н1, назначение: нежилое, площадь объекта 215,2 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080031:555, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, пр.Речников, д.1а
Объект оценки (наименование в соответствии с Инвентаризационной описью № 9 от 20.05.2015 г.)	Нежилое помещение Н1, лит. А, назначение – нежилое, общей площадью 215,2 кв.м, по адресу: г. Рязань, пр. Речников, д. 1а, кадастровый номер 62:62:00:00000:11981-1
Правоподтверждающая документация	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 23.04.2015 г. № 62-00-4001/5001/2015-2581
Техническая документация	Справка ДФГУП "Рязанское БТИ" от 27.02.2003 г.
Вид права	Собственность
Субъект права	ООО «Эдвин»

Показатель	Характеристика
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека
Залогодержатель	ОАО "Сбербанк России"
Основание залога	Договор ипотеки № 3-2545 от 29.07.2010. Дополнительное соглашение № 1 от 27.11.2013 к договору ипотеки № 3-2545 от 29.07.2010
Общая площадь, м ²	215,2
Этаж/ этажность	Цоколь / 5
Назначение помещения	Нежилое, свободное (торгово-офисное, оказание услуг населению)
Год постройки здания	1974
Фундаменты	-
Наружные и внутренние стены	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные
Полы	Бетонные, без напольного покрытия, паркет
Проемы	Окна: деревянные простой работы. Двери: деревянные простой работы
Внутренняя отделка	«Стандарт-69», требует замены
Элементы благоустройства	Электроснабжение, отопление, водоснабжение (канализация), слаботочные системы, системы принудительно-вытяжного кондиционирования, охранная и пожарная сигнализация
Балансовая стоимость, руб.	н/д



Карта 2.1. Район расположения объекта оценки № 2



Карта 2.2. Место расположения объекта оценки № 2



Карта 2.3. Место расположения объекта оценки № 2



Карта 2.4. Место расположения объекта оценки № 2

Описание объектов оценки п/п №№ 3-6

Объекты оценки представляют собой здания административно-производственного и производственно-складского назначения, а также земельный участок под существующей застройкой данными зданиями.

Здания расположены на огороженной территории земельного участка с пропускной системой (КПП), фактически на окраине г.Рязани, при этом, одновременно, находясь в непосредственной близости от исторической (центральной) части города. Имеется парковка автомобилей непосредственно перед территорией, а также внутри территории; имеется возможность разгрузки-погрузки грузового автотранспорта.

Информация о текущем использовании: на дату осмотра объекты оценки используются по прямому назначению. Степень недозагрузки объектов оценки не значительна.

Объекты оценки п/п №№ 3-4 объединены между собой, имея возможность перемещения между зданиями внутри помещений, и обеспечены всеми видами инженерных систем и коммуникаций. Объект оценки п/п № 5 представляет собой гараж на два машиноместа для грузовых автомобилей (фактически используется в качестве производственно-складского помещения без наличия смотровых ям), в то же время выполняющий функцию проходной и обеспечен электроснабжением и отоплением. Таким образом, фактически объекты оценки представляют собой единую производственную базу.

Для оценки (визуальный осмотр) технического состояния использовалось учебно-методическое пособие РОО «Оценка технического состояния зданий и сооружений» под редакцией Главного специалиста Главгосархстройнадзора России Ю.В. Бейлезона. (М. ИПО, 2000 г.), в соответствии с описанием возможных характеристик состояния, представленных в Методике определения физического износа гражданских зданий, утвержденной Приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. № 404, а также в соответствии с описанием возможных характеристик состояния, представленных в таблице № 5 Приложения № 1 к Постановлению Правительства Рязанской области от 25.02.2005 г. № 37 «Об утверждении методик определения арендной платы за пользование государственным имуществом Рязанской области».³¹ По результатам визуального осмотра объектов оценки можно заключить, что какие-либо признаки физического износа основных конструктивных элементов зданий, существенным образом оказывающие влияние на возможность их эксплуатации по прямому назначению, не выявлены; внутренняя же отделка офисных помещений объекта оценки п/п № 3 находится в отличном состоянии (современный стандартный ремонта), производственно-складских помещений объектов оценки п/п №№ 3-4 оценивается как отличная, определенная в соответствии с таблицей № 5 Приложения № 1 к Постановлению Правительства Рязанской области от 25.02.2005 г. № 37.

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов. Таким образом, в отношении объектов оценки признаки физического устаревания, существенным образом оказывающие влияние на возможность их эксплуатации не выявлены; функционального – не выявлены; признаки внешнего устаревания обусловлены местом расположения (не центральная часть города), что при потенциальной сдаче объекта оценки в аренду, в сравнении с аналогичным объектом в центре города, при прочих равных условиях, может вести к недополучению определенного уровня дохода собственником.

Далее приводится информация об имущественных правах и обременениях на объекты оценки, технические характеристики, а также картографические материалы, характеризующие расположение объектов оценки:

Таблица № 4.3

Показатель	Характеристика
Объект оценки (наименование в соответствии с предоставленными документами)	Здание склада и офисов, назначение: нежилое здание, площадь объекта 759,7 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080029:212, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Лесопарковая, д.32а
Объект оценки (наименование в соответствии с Инвентаризационной описью № 9 от 20.05.2015 г.)	Здание склада и офисов, назначение – нежилое, нежилое здание, 2-этажное, общей площадью 759,7 кв.м., инв.№ 16637, лит. А, по адресу: Рязанская область, г. Рязань, ул. Лесопарковая, д.32а, кадастровый номер 62:29:0080029:212
Правоподтверждающая документация	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 23.04.2015 г. № 62-00-4001/5001/2015-2581
Техническая документация	Технический паспорт на здание (здание склада и офисов), по адресу: г.Рязань, ул.Лесопарковая, д.32а, составленный по состоянию на 20.04.2010 г.
Вид права	Собственность
Субъект права	ООО «Эдвин»
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека

³¹ Обоснование использования Постановления Правительства Рязанской области от 25.02.2005 г. № 37 смотри ниже в соответствующем подразделе.

Показатель	Характеристика
Залогодержатель	ОАО "Сбербанк России"
Основание залога	Договор ипотеки № 2-2278 от 16.02.2010, Дополнительные соглашения к договору ипотеки № 2-2278 от 16.02.2010: № 1 от 19.05.2010 г., № 2 от 15.06.2010, № 3 от 02.07.2010, № 4 от 13.07.2010, № 5 22.07.2010, № 5 от 10.08.2010, № 6 от 13.09.2010, № 7 от 15.11.2010, № 8 от 01.12.2010, № 9 от 15.12.2010, № 10 от 15.12.2010, № 11 от 20.12.2010, № 12 от 25.02.2011, № 13 от 13.05.2011, № 14 от 19.07.2011, № 15 от 28.07.2011, № 16 от 19.09.2011, № 17 от 14.12.2011, № 18 от 19.12.2011, № 19 от 23.04.2012. Договор ипотеки № 3-3656 от 06.07.2011, Дополнительные соглашения к договору ипотеки № 3-3656 от 06.07.2011: № 1 от 23.04.2012, № 2 от 27.11.2013. Договор ипотеки № 00960012/36401131-1 от 23.04.2012. Договор ипотеки № 1-3220 от 15.04.2011, Дополнительное соглашение № 1 от 27.11.2013 к договору ипотеки № 1-3220 от 15.04.2011. Договор ипотеки № 3-2545 от 29.07.2010, Дополнительное соглашение № 1 от 27.11.2013 к договору ипотеки № 13-2545 от 29.07.2010
Общая площадь, м ²	759,7
Площадь застройки, м ²	465,7
Строительный объем, м ³	3 376,0
Год постройки	2009
Этажность	2
Назначение	Нежилое, административно-производственное
Назначение помещений 1 этажа	Производственно-складское
Площадь помещений 1 этажа	386,5
Состояние	Отличное
Внутренняя отделка	Современный стандартный ремонт для производственно-складских помещений
Назначение помещений 2 этажа	Офисное (административное)
Площадь помещений 2 этажа	373,2
Состояние	Отличное
Внутренняя отделка	Современный стандартный ремонт
Фундаменты	Бетонные блоки
Наружные и внутренние стены	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные
Крыша (кровля)	Совмещенная с ж/б перекрытиями (металлическая)
Полы	Бетонные. Напольное покрытие: плитка, ламинат
Проемы	Окна: ПВХ. Двери: ПВХ, деревянные, металлические
Элементы благоустройства	Электроснабжение, отопление, водоснабжение (канализация), слаботочные системы, системы принудительно-вытяжного кондиционирования, охранная и пожарная сигнализация
Балансовая стоимость, руб.	н/д

Таблица № 4.4

Показатель	Характеристика
Объект оценки (наименование в соответствии с предоставленными документами)	Здание - склад, назначение: нежилое здание, площадь объекта 1 190,6 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080029:214, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Лесопарковая, д.32а
Объект оценки (наименование в соответствии с Инвентаризационной описью № 9 от 20.05.2015 г.)	Здание - склад, назначение: нежилое здание, площадь объекта 1 190,6 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080029:214, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Лесопарковая, д.32а
Правоподтверждающая документация	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 23.04.2015 г. № 62-00-4001/5001/2015-2581
Техническая документация	Кадастровый паспорт здания от 20.02.2012 г.
Вид права	Собственность
Субъект права	ООО «Эдвин»
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека
Залогодержатель	ОАО "Сбербанк России"
Основание залога	Договор ипотеки № 2-2278 от 16.02.2010, Дополнительные соглашения к договору ипотеки № 2-2278 от 16.02.2010: № 1 от 19.05.2010 г., № 2 от 15.06.2010, № 3 от 02.07.2010, № 4 от 13.07.2010, № 5 22.07.2010, № 5 от 10.08.2010, № 6 от 13.09.2010, № 7 от 15.11.2010, № 8 от 01.12.2010, № 9 от 15.12.2010, № 10 от 15.12.2010, № 11 от 20.12.2010, № 12 от 25.02.2011, № 13 от 13.05.2011, № 14 от 19.07.2011, № 15 от 28.07.2011, № 16 от 19.09.2011, № 17 от 14.12.2011, № 18 от 19.12.2011, № 19 от 23.04.2012. Договор ипотеки № 3-3656 от 06.07.2011, Дополнительные соглашения к договору ипотеки № 3-3656 от 06.07.2011: № 1 от 23.04.2012, № 2 от 27.11.2013. Договор ипотеки № 00960012/36401131-1 от 23.04.2012. Договор ипотеки № 1-3220 от 15.04.2011, Дополнительное соглашение № 1 от 27.11.2013 к договору ипотеки № 1-3220 от 15.04.2011. Договор ипотеки № 3-2545 от 29.07.2010, Дополнительное соглашение № 1 от 27.11.2013 к договору ипотеки № 13-2545 от 29.07.2010
Общая площадь, м ²	1 190,6
Площадь застройки, м ²	н/д
Строительный объем, м ³	н/д
Год постройки	н/д

Показатель	Характеристика
Этажность	2
Назначение	Нежилое, производственно-складское
Состояние	Отличное
Внутренняя отделка	Современный стандартный ремонт для производственно-складских помещений
Фундаменты	Бетонные блоки
Наружные и внутренние стены	Блоки
Перегородки	Кирпичные, блоки
Перекрытия	Железобетонные
Крыша (кровля)	н/д
Полы	Бетонные. Напольное покрытие: плитка
Проемы	Окна: ПВХ. Двери: ПВХ, деревянные, металлические, автоматические ворота
Элементы благоустройства	Электроснабжение, отопление, водоснабжение (канализация), слаботочные системы, системы принудительно-вытяжного кондиционирования, охранная и пожарная сигнализация
Балансовая стоимость, руб.	н/д

Таблица № 4.5

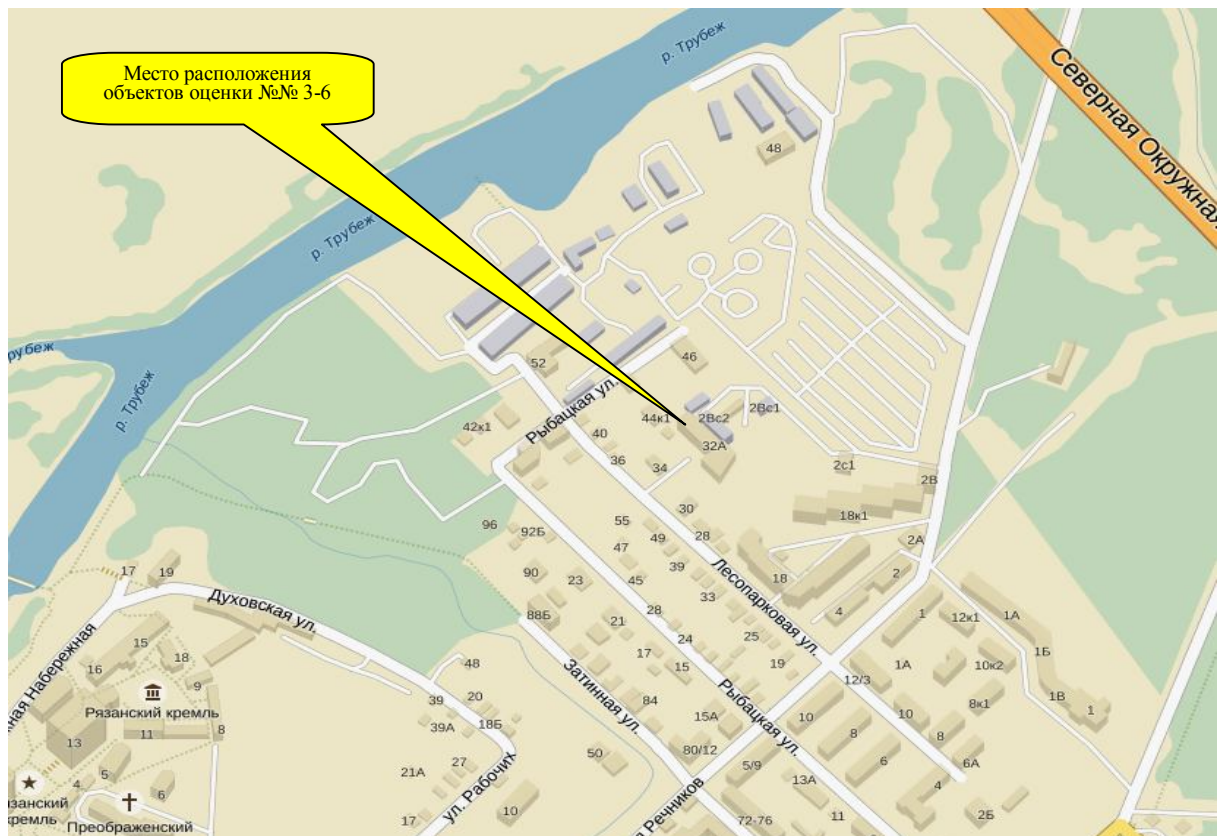
Показатель	Характеристика
Объект оценки (наименование в соответствии с предоставленными документами)	Здание - гараж, назначение: нежилое здание, площадь объекта 96,9 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080029:213, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Лесопарковая, д.32а
Объект оценки (наименование в соответствии с Инвентаризационной описью № 9 от 20.05.2015 г.)	Здание – гараж, назначение – нежилое, 1-этажное, общей площадью 96,9 кв.м, инв. №16637, лит. В, по адресу: Рязанская обл., г. Рязань, ул. Лесопарковая, д.32а, кадастровый номер 62:29:0080029:213
Правоподтверждающая документация	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 23.04.2015 г. № 62-00-4001/5001/2015-2581
Техническая документация	Технический паспорт на здание (гараж), по адресу: г.Рязань, ул.Лесопарковая, д.32а, составленный по состоянию на 20.04.2010 г.
Вид права	Собственность
Субъект права	ООО «Эдвин»
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека
Залогодержатель	ОАО "Сбербанк России"
Основание залога	Договор ипотеки № 2-2278 от 16.02.2010, Дополнительные соглашения к договору ипотеки № 2-2278 от 16.02.2010: № 1 от 19.05.2010 г., № 2 от 15.06.2010, № 3 от 02.07.2010, № 4 от 13.07.2010, № 5 от 22.07.2010, № 6 от 10.08.2010, № 7 от 13.09.2010, № 8 от 15.11.2010, № 9 от 01.12.2010, № 10 от 15.12.2010, № 11 от 20.12.2010, № 12 от 25.02.2011, № 13 от 13.05.2011, № 14 от 19.07.2011, № 15 от 28.07.2011, № 16 от 19.09.2011, № 17 от 14.12.2011, № 18 от 19.12.2011, № 19 от 23.04.2012. Договор ипотеки № 3-3656 от 06.07.2011, Дополнительные соглашения к договору ипотеки № 3-3656 от 06.07.2011: № 1 от 23.04.2012, № 2 от 27.11.2013. Договор ипотеки № 00960012/36401131-1 от 23.04.2012. Договор ипотеки № 1-3220 от 15.04.2011, Дополнительное соглашение № 1 от 27.11.2013 к договору ипотеки № 1-3220 от 15.04.2011. Договор ипотеки № 3-2545 от 29.07.2010, Дополнительное соглашение № 1 от 27.11.2013 к договору ипотеки № 3-2545 от 29.07.2010
Общая площадь, м ²	96,9
Площадь застройки, м ²	123,1
Строительный объем, м ³	489,0
Год постройки	н/д
Этажность	1
Назначение	Нежилое, производственно-складское
Состояние	Нормальное
Внутренняя отделка	Стандарт-69
Фундаменты	Бетонный ленточный
Наружные и внутренние стены	Кирпичные
Перегородки	-
Перекрытия	Железобетонные
Крыша (кровля)	Совмещенная с ж/б перекрытиями
Полы	Бетонные. Напольное покрытие: плитка
Проемы	Окна: ПВХ. Двери: ПВХ, деревянные, металлические, металлические ворота
Элементы благоустройства	Электроснабжение, отопление
Балансовая стоимость, руб.	н/д

Таблица № 4.6

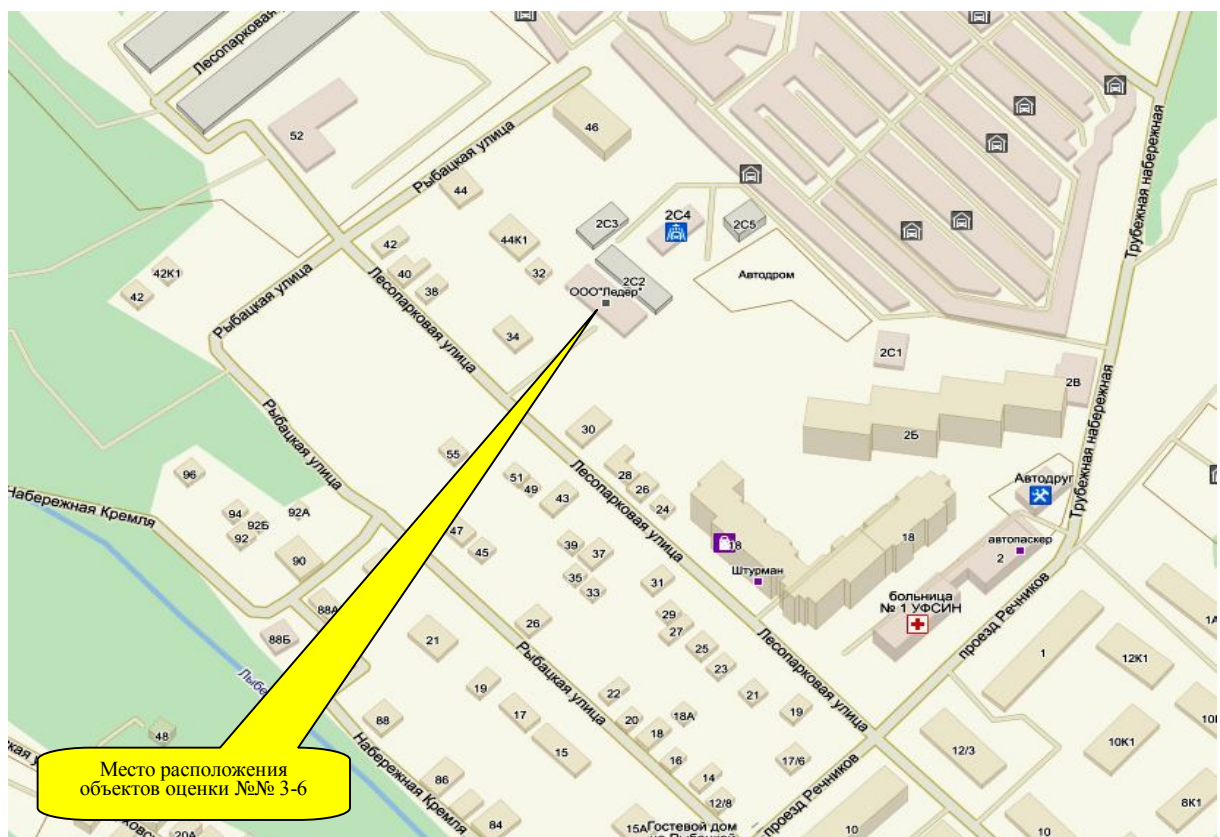
Показатель	Характеристика
Объект оценки (наименование в соответствии с предоставленными документами)	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания склада, площадь объекта 1 913,0 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080029:21, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Лесопарковая, д.32а
Объект оценки (наименование в соответствии с Инвентаризационной описью № 9 от 20.05.2015 г.)	Земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, назначение - для обслуживания склада, общей площадью 1913 кв.м, по адресу: Рязанская обл., г. Рязань, ул. Лесопарковая, д.32а, кадастровый номер 62:29:0080029:21
Правоподтверждающая документация	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 23.04.2015 г. № 62-00-4001/5001/2015-2581
Техническая документация	Кадастровый план земельного участка от 14.12.2005 г. № 29/05-2851
Вид права	Собственность
Субъект права	ООО «Эдвин»
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека
Залогодержатель	ОАО "Сбербанк России"
Основание залога	Договор ипотеки № 2-2278 от 16.02.2010, Дополнительные соглашения к договору ипотеки № 2-2278 от 16.02.2010: № 1 от 19.05.2010 г., № 2 от 15.06.2010, № 3 от 02.07.2010, № 4 от 13.07.2010, № 5 от 22.07.2010, № 5 от 10.08.2010, № 6 от 13.09.2010, № 7 от 15.11.2010, № 8 от 01.12.2010, № 9 от 15.12.2010, № 10 от 15.12.2010, № 11 от 20.12.2010, № 12 от 25.02.2011, № 13 от 13.05.2011, № 14 от 19.07.2011, № 15 от 28.07.2011, № 16 от 19.09.2011, № 17 от 14.12.2011, № 18 от 19.12.2011, № 19 от 23.04.2012. Договор ипотеки № 3-3656 от 06.07.2011, Дополнительные соглашения к договору ипотеки № 3-3656 от 06.07.2011: № 1 от 23.04.2012, № 2 от 27.11.2013. Договор ипотеки № 00960012/36401131-1 от 23.04.2012. Договор ипотеки № 1-3220 от 15.04.2011, Дополнительное соглашение № 1 от 27.11.2013 к договору ипотеки № 1-3220 от 15.04.2011. Договор ипотеки № 3-2545 от 29.07.2010, Дополнительное соглашение № 1 от 27.11.2013 к договору ипотеки № 13-2545 от 29.07.2010
Общая площадь, м ²	1 913,0
Кадастровая стоимость, руб.	7 552 160,53
Форма	Неправильный многоугольник
Рельеф местности	Ровный
Элементы благоустройства	Электроснабжение, отопление, водоснабжение (канализация)
Балансовая стоимость, руб.	н/д



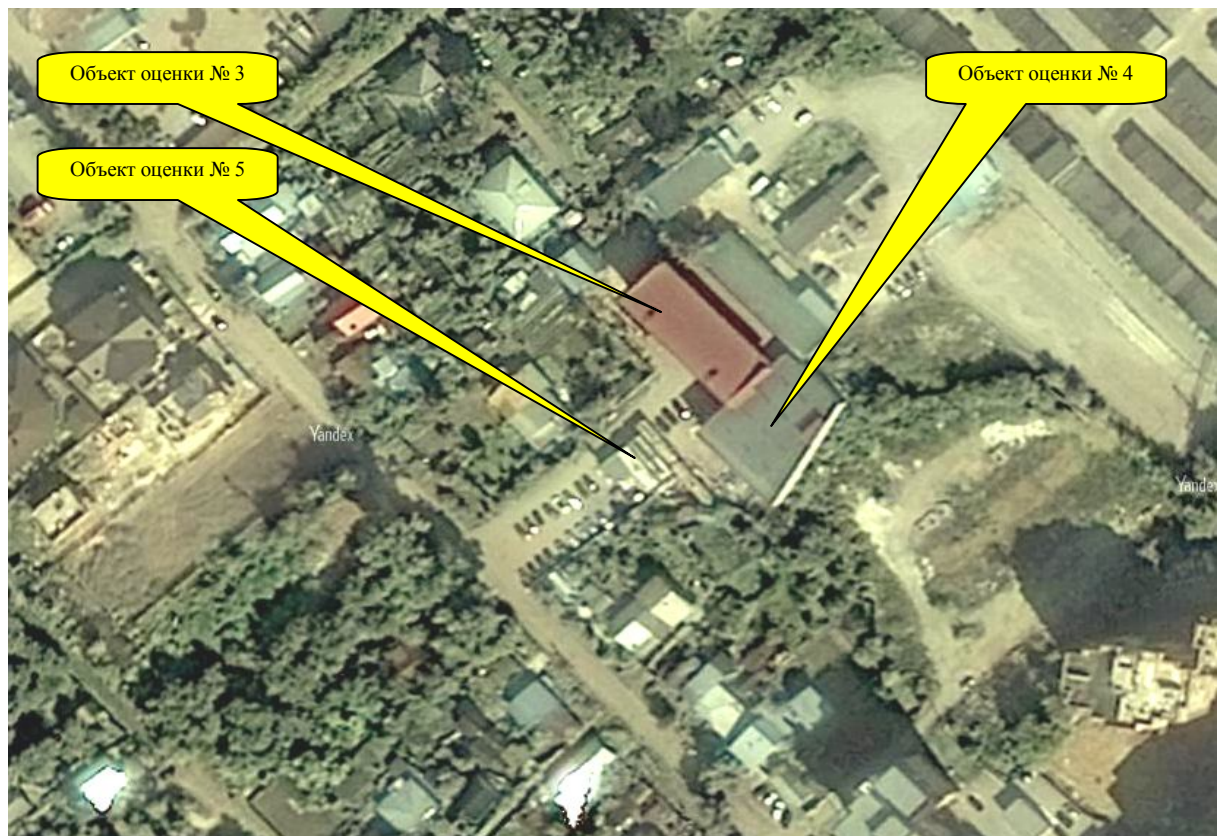
Карта 3.1. Район расположения объектов оценки №№ 3-6



Карта 3.2. Место расположения объектов оценки №№ 3-6



Карта 3.3. Место расположения объектов оценки №№ 3-6



Карта 3.4. Место расположения объектов оценки №№ 3-5



Карта 3.5. Земельный участок (кадастровый номер: 62:29:0080029:21)

<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/?l=19&x=4425848.7808&y=7292102.57955&mls=mapplanno&cls=cadastre&cn=62:29:0080029:21>

Описание объекта оценки п/п № 7

Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение свободного назначения, расположенное на цокольном (полуподвальном) этаже многоквартирного жилого дома с отдельным входом с улицы (красная линия) с высоким пешеходным и автомобильным трафиком, напротив остановки маршрутных транспортных средств и Центрального рынка г.Рязани.

Информация о текущем использовании: на дату осмотра объект оценки не используется по прямому назначению, как и жилой дом в целом.

Объект оценки обеспечен только электро- и газоснабжением; водопровод и канализация отсутствуют.

Объект оценки расположен в жилом доме, построенном до 1917 г., пребывающем в неудовлетворительном состоянии, требующем ремонта.

Для оценки (визуальный осмотр) технического состояния использовалось учебно-методическое пособие РОО «Оценка технического состояния зданий и сооружений» под редакцией Главного специалиста Главгосархстройнадзора России Ю.В. Бейлезона. (М. ИПО, 2000 г.), в соответствии с описанием возможных характеристик состояния, представленных в Методике определения физического износа гражданских зданий, утвержденной Приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. № 404.

По результатам визуального осмотра объекта оценки можно заключить, что основные конструктивные элементы самого здания жилого дома находятся в неудовлетворительном состоянии – эксплуатация конструктивных элементов возможна при условии значительного капитального ремонта. Присутствуют: выпучивание и заметное искривление цоколя фундамента (стен подвала); выпадение кирпичей, незначительное отклонение от вертикали и выпучивание стен; отколы и трещины, ослабление креплений листов шифера к обрешетке и искривления. Внутренняя отделка объекта оценки отсутствует.

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов. Таким образом, в отношении объекта оценки выявлены признаки физического устаревания, связанные с дефектами и повреждениями как здания в целом, так и объекта оценки, в частности; признаки функционального устаревания связаны с отсутствием ряда инженерных систем и коммуникаций (водоснабжение (канализация)); признаки внешнего устаревания не выявлены – объект оценки расположен в центральной части города.

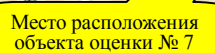
Далее приводится информация об имущественных правах и обременениях на объект оценки, технические характеристики, а также картографические материалы, характеризующие расположение объекта оценки:

Таблица № 4.7

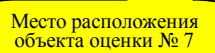
Показатель	Характеристика
Объект оценки (наименование в соответствии с предоставленными документами)	Нежилое помещение Н1, назначение: нежилое, площадь объекта 75,8 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080044:991, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Маяковского, д.73
Объект оценки (наименование в соответствии с Инвентаризационной описью № 9 от 20.05.2015 г.)	Нежилое помещение Н1, лит.Б, назначение – нежилое, общей площадью 75,8 кв.м, расположенное по адресу: г. Рязань, ул. Маяковского, д. 73, условный номер 62 62 01/340/2005-077
Правоподтверждающая документация	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 23.04.2015 г. № 62-00-4001/5001/2015-2581
Техническая документация	Технический паспорт на жилой дом (дача) и земельный участок по ул.Маяковского, д.73, составленный по состоянию на 28.03.2002 г.
Вид права	Собственность
Субъект права	ООО «Эдвин»
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека
Залогодержатель	ОАО "Сбербанк России"
Основание залога	Договор ипотеки № 1-3220 от 15.04.2011. Дополнительное соглашение № 1 от 27.11.2013 к договору ипотеки № 1-3220 от 15.04.2011
Общая площадь, м ²	75,8
Этаж/ этажность	Цоколь (Полуподвал) / 1
Назначение помещения	Нежилое, свободное (торгово-офисное, оказание услуг населению)
Год постройки здания	до 1917
Фундаменты	Стены полуподвала
Наружные и внутренние стены	Кирпичные
Перекрытия	Деревянные
Крыша (кровля)	Стропильные бревна, обрешетка тесовая (шифер)
Полы	Дощатые по п/подвалу, в п/подвале бетонные (без напольного покрытия)
Проемы	Деревянные простой работы, двери: металлическая входная
Внутренняя отделка	Без отделки
Элементы благоустройства	Электроснабжение, газоснабжение
Балансовая стоимость, руб.	н/д



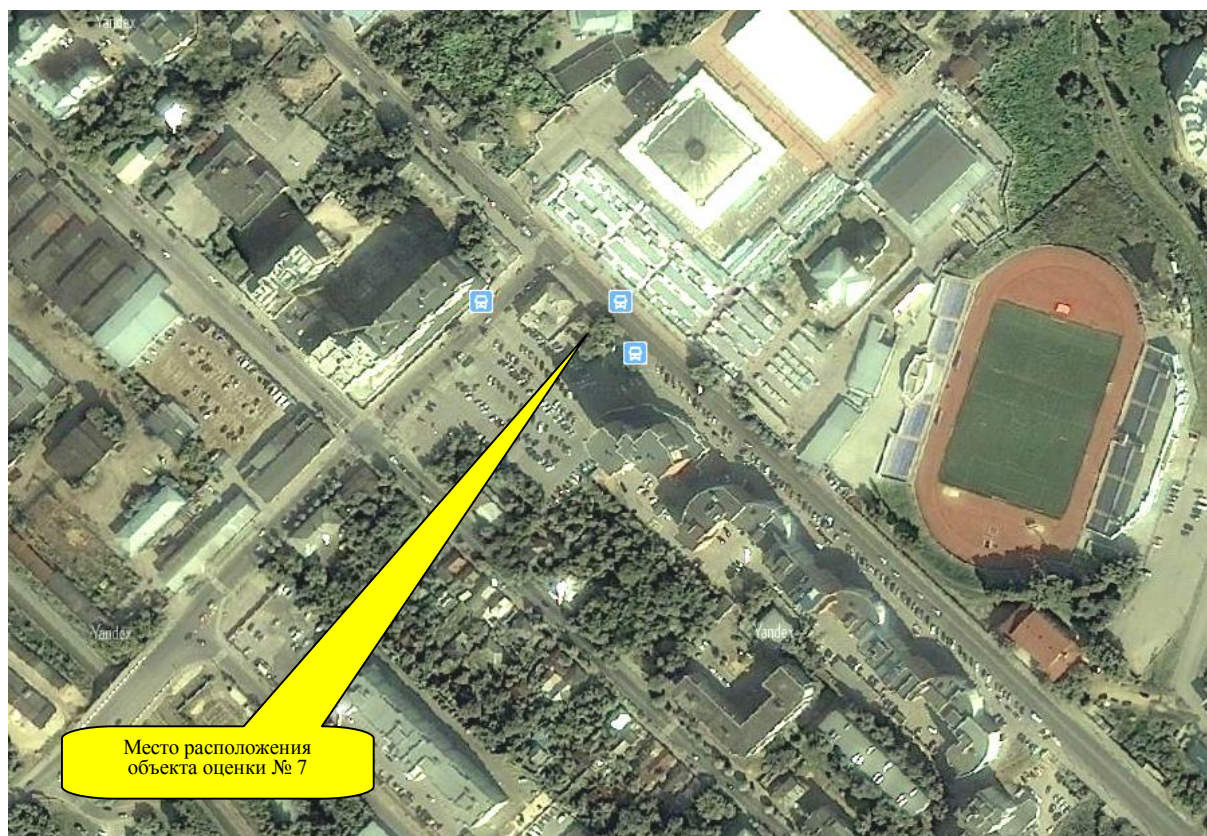
Карта 4.1. Район расположения объекта оценки № 7



Место расположения
объекта оценки № 7



Карта 4.3. Место расположения объекта оценки № 7



Карта 4.4. Место расположения объекта оценки № 7

Описание объектов оценки п/п №№ 8-9

Объект оценки п/п № 8 представляет собой отдельно стоящее нежилое 3-этажное здание с подвалом и мансардой, торгового назначения, расположенное в центральной части города – Торговый центр «Маяковский».

Из положительных факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, можно отметить, прежде всего, место расположения – центральная часть г.Рязани в непосредственной близости от остановки маршрутных транспортных средств и шаговой доступности от Центрального рынка г.Рязани, на отрезке ул.Маяковского с относительно высоким уровнем интенсивности пешеходного трафика, однако, преимущественно, в выходные дни (поток пешеходов, следующий на и с рынка). Отрицательными факторами выступают не столь значительный уровень интенсивности пешеходного трафика в сравнении другими центральными улицами города (ул.Соборная (ул.Почтовая), Первомайский проспект, ул.Ленина, пл.Победы); отсутствие собственной парковки автомобилей у здания как наземной, так и подземной; наличие со стороны расположения объекта оценки полосы, отведенной только для маршрутных транспортных средств.

Информация о текущем использовании: на дату осмотра в целом объект оценки не используется по прямому назначению – большинство площадей (помещений) простаивает, за исключением небольших по размеру площадей, занятых непосредственно у входа/ выхода из торгового центра.

Объект оценки обеспечен всеми видами инженерных систем и коммуникаций.

Для оценки (визуальный осмотр) технического состояния использовалось учебно-методическое пособие РОО «Оценка технического состояния зданий и сооружений» под редакцией Главного специалиста Главгосархстройнадзора России Ю.В. Бейлезона. (М. ИПО, 2000 г.), в соответствии с описанием возможных характеристик состояния, представленных в Методике определения физического износа гражданских зданий, утвержденной Приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. № 404.

По результатам визуального осмотра объекта оценки можно заключить, что какие-либо признаки физического износа основных конструктивных элементов здания, существенным образом оказывающие влияние на возможность их эксплуатации по прямому назначению, не выявлены; внутренняя отделка соответствует типу современный стандартный ремонт на некоторых этажах с незначительными повреждениями.

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов. Таким образом, в отношении объекта оценки признаки физического устаревания, существенным образом оказывающие влияние на возможность эксплуатации, а также признаки функционального (за исключением отсутствия парковочных мест) и внешнего устареваний не выявлены – объект оценки расположен в центральной части города.

Далее приводится информация об имущественных правах и обременениях на объект оценки, технические характеристики, а также картографические материалы, характеризующие расположение объекта оценки:

Таблица № 4.8

Показатель	Характеристика
Объект оценки (наименование в соответствии с предоставленными документами)	Здание, назначение: нежилое, площадь объекта 2 326,3 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080008:115, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Маяковского, д.72
Объект оценки (наименование в соответствии с Инвентаризационной описью № 9 от 20.05.2015 г.)	Здание, лит. А, инв. №19207, назначение – нежилое, этажность: 1-3, общей площадью 2326,3 кв.м., по адресу: г. Рязань, ул. Маяковского, 72, кадастровый № 62-62-01/169/2005-148
Правоподтверждающая документация	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 23.04.2015 г. № 62-00-4001/5001/2015-2581
Техническая документация	Технический паспорт (магазин), адрес: г.Рязань, ул.Маяковского, д.72, составленный по состоянию на 12.05.2005 г. Кадастровый паспорт здания от 28.05.2013 г.
Вид права	Собственность
Субъект права	ООО «Эдвин»
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека
Залогодержатель	ОАО "Сбербанк России"
Основание залога	Договор ипотеки № 1-00450014/36401131 от 20.03.2014, Дополнительное соглашение № 1 от 08.04.2014 к договору ипотеки № 1-00450014/36401131 от 20.03.2014 Договор ипотеки № 1-00640014/36401131 от 08.04.2014, Дополнительное соглашение № 1 от 28.04.2014 к договору ипотеки № 1-00640014/36401131 от 08.04.2014 Договор ипотеки № 1-00710014/36401131 от 28.04.2014
Общая площадь, м ²	2 326,3
Площадь застройки, м ²	552,2
Строительный объем, м ³	10 205,0
Этажность	3, подвал, мансарда
Назначение	Нежилое, преимущественно, торговое
Год постройки здания	2002
Фундаменты	Ж/б блоки
Наружные и внутренние стены	Блочные
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Ж/б
Крыша (кровля)	Рубемаст

Показатель	Характеристика
Полы	Бетонные, плитка
Проемы	Окна: ПВХ, витринные, двери: ПВХ, деревянные, раздвижные стеклянные
Внутренняя отделка	Современный стандартный ремонт
Элементы благоустройства	Электроснабжение, отопление, водоснабжение (канализация), слаботочные системы, системы принудительно-вытяжного кондиционирования, охранная и пожарная сигнализация
Балансовая стоимость, руб.	н/д

Объект оценки п/п № 8 расположен на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: обслуживание торгового центра, площадь объекта 830,1 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080008:14, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Маяковского, д.72 (Советский округ), права аренды на который также подлежат оценке.

При этом, земельный участок находился на правах аренды у ООО «Эдвин», что подтверждается Договором № А185-05 аренды земельного участка с кадастровым номером: 62:29:0080008:14 от 14.05.2005 г.

Однако, срок аренды по договору истек 26.04.2015 г. На дату оценки договор является непродленным.

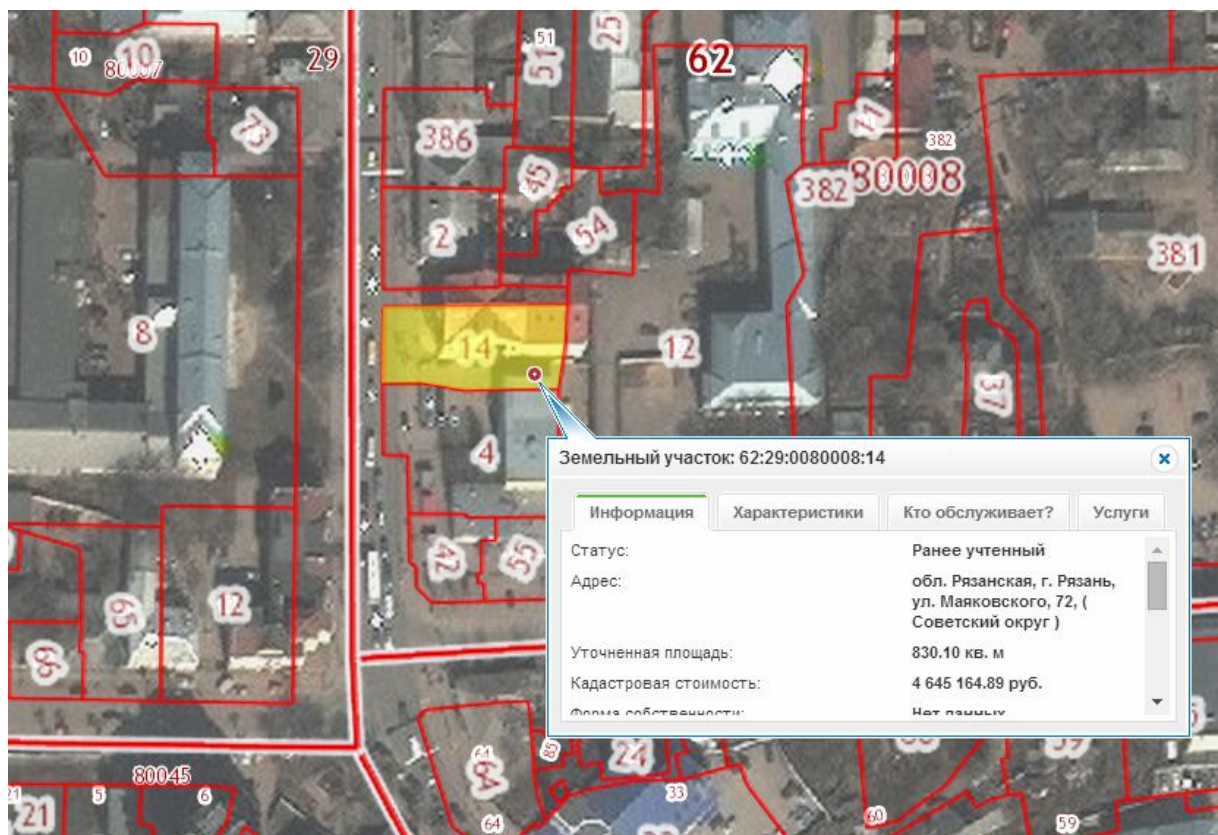


Карта 5.1. Район расположения объекта оценки №№ 8-9





Карта 5.4. Место расположения объекта оценки №№ 8-9



Карта 5.5. Земельный участок (кадастровый номер: 62:29:0080008:14)

<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/?l=19&x=4423161.83495&y=7289833.81655&mls=maplanno&cls=cadastr&cn=62:29:0080008:14>

6. Определение рыночной стоимости объектов оценки

6.1. Анализ наиболее эффективного использования

В каждой работе по оценке недвижимости оценщику приходится решать многоцелевую задачу наиболее эффективного использования земли.

Понятие «Наиболее эффективное использование», подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

- Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования.
- Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству.
- Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка.
- Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Принимая решение о наилучшем и наиболее эффективном использовании объектов оценки, оценщик исходил из того, что:

- объекты оценки представляют собой нежилые помещения, здание торгового, свободного (торгово-офисного (сервисного)) назначения, а также здания производственно-складского назначения, права собственности и аренды на земельные участки, расположенные в г.Рязани;
- в целом состояние объектов оценки оценивается как отличное, хорошее (нормальное) (внутренняя отделка – современный стандартный ремонт), за исключением объектов, расположенных на ул.Маяковского, д.73, и пр.Речников, д.1а, пребывающих в состоянии без внутренней отделки или требующей ее замены;
- снос объектов (зданий) и строительство новых аналогичного назначения или иного представляется неразумным и невозможным, учитывая их тип, техническое состояние, назначение, месторасположение, оснащение и т.п.;
- изменение функционального назначения нецелесообразно, учитывая местоположение объектов оценки относительно районов и основных улиц и внутри зданий, конструктивное исполнение и объемно-планировочное решение, не целесообразно;

- земельный участок (объект оценки п/п №№ 6) является застроенным зданиями административно-производственного назначения – фактически используется для размещения производственной базы;
- земельный участок (объект оценки п/п №№ 9), права аренды которого подлежат оценке, полностью застроен объектом оценки п/п № 8, снос которого является неэффективным.

Таблица № 5.1. Для объекта оценки п/п № 1

№ п/п	Показатель	Торговая функция	Офисная, оказание услуг (сервисная) функция	Производственная функция	Складская функция	Жилая функция
1	Физическая осуществимость	+	+	+	+	+
2	Юридическая правомочность	+	+	+	+	-
3	Финансовая оправданность	+	-	-	-	-
4	Максимальная эффективность	+	-	-	-	-

Таблица № 5.2. Для объекта оценки п/п № 2

№ п/п	Показатель	Торговая функция	Офисная, оказание услуг (сервисная) функция	Производственная функция	Складская функция	Жилая функция
1	Физическая осуществимость	+	+	+	+	+
2	Юридическая правомочность	+	+	+	+	-
3	Финансовая оправданность	+	+	-	-	-
4	Максимальная эффективность	-	+	-	-	-

Таблица № 5.3. Для помещений 1 этажа объекта оценки п/п № 3

№ п/п	Показатель	Торговая функция	Офисная, оказание услуг (сервисная) функция	Производственная функция	Складская функция	Жилая функция
1	Физическая осуществимость	+	+	+	+	+
2	Юридическая правомочность	+	+	+	+	-
3	Финансовая оправданность	-	-	+	+	-
4	Максимальная эффективность	-	-	+	+	-

Таблица № 5.4. Для помещений 2 этажа объекта оценки п/п № 3

№ п/п	Показатель	Торговая функция	Офисная, оказание услуг (сервисная) функция	Производственная функция	Складская функция	Жилая функция
1	Физическая осуществимость	+	+	+	+	+
2	Юридическая правомочность	+	+	+	+	-
3	Финансовая оправданность	-	+	-	-	-
4	Максимальная эффективность	-	+	-	-	-

Таблица № 5.5. Для объекта оценки п/п № 4

№ п/п	Показатель	Торговая функция	Офисная, оказание услуг (сервисная) функция	Производственная функция	Складская функция	Жилая функция
1	Физическая осуществимость	+	+	+	+	+
2	Юридическая правомочность	+	+	+	+	-
3	Финансовая оправданность	-	-	+	+	-
4	Максимальная эффективность	-	-	+	+	-

Таблица № 5.6. Для объекта оценки п/п № 5

№ п/п	Показатель	Торговая функция	Офисная, оказание услуг (сервисная) функция	Производственная функция	Складская функция	Жилая функция
1	Физическая осуществимость	+	+	+	+	+
2	Юридическая правомочность	+	+	+	+	-
3	Финансовая оправданность	-	-	+	+	-
4	Максимальная эффективность	-	-	+	+	-

Таблица № 5.7. Для объекта оценки п/п № 7

№ п/п	Показатель	Торговая функция	Офисная, оказание услуг (сервисная) функция	Производственная функция	Складская функция	Жилая функция
1	Физическая осуществимость	+	+	+	+	+
2	Юридическая правомочность	+	+	+	+	-
3	Финансовая оправданность	+	+	-	-	-
4	Максимальная эффективность	+	+	-	-	-

Таблица № 5.8. Для объекта оценки п/п № 8

№ п/п	Показатель	Торговая функция	Офисная, оказание услуг (сервисная) функция	Производственная функция	Складская функция	Жилая функция
1	Физическая осуществимость	+	+	+	+	+
2	Юридическая правомочность	+	+	+	+	-
3	Финансовая оправданность	+	-	-	-	-
4	Максимальная эффективность	+	-	-	-	-

Таким образом, наиболее эффективным вариантами использования объектов оценки будет:

Таблица № 5.9. НЭИ объектов оценки

№ п/п	Объект оценки	НЭИ
1	Нежилое помещение Н14, лит. А, назначение нежилое, общей площадью 100,7 кв.м, по адресу: г. Рязань, Московское шоссе, д. 51/2, кадастровый номер 62-62-01/367/2006-113	Торговое
2	Нежилое помещение Н1, лит. А, назначение – нежилое, общей площадью 215,2 кв.м, по адресу: г. Рязань, пр. Речников, д. 1а, кадастровый номер 62:62:00:00000:11981-1	Свободное (торгово-офисное, сервисное)
3	Здание склада и офисов, назначение – нежилое, нежилое здание, 2-этажное, общей площадью 759,7 кв.м., инв.№ 16637, лит. А, по адресу: Рязанская область, г. Рязань, ул. Лесопарковая, д.32а, кадастровый номер 62:29:0080029:212:	Административно-производственное
3.1	1 этаж	Производственно-складское
3.2	2 этаж	Офисное
4	Здание склад, назначение – нежилое, 2-этажное, общей площадью 1190,6 кв.м, инв.№ 16637, лит.Б, по адресу: Рязанская обл., г. Рязань, ул. Лесопарковая, д.32а, кадастровый номер 62:29:0080029:214	Производственно-складское
5	Здание – гараж, назначение – нежилое, 1-этажное, общей площадью 96,9 кв.м, инв. №16637, лит. В, по адресу: Рязанская обл., г. Рязань, ул. Лесопарковая, д.32а, кадастровый номер 62:29:0080029:213	Производственно-складское
6	Земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, назначение - для обслуживания склада, общей площадью 1913 кв.м, по адресу: Рязанская область, г. Рязань, ул. Лесопарковая, д.32а, кадастровый номер 62:29:0080029:21	Для размещения и обслуживания объектов оценки п/п №№ 3-5
7	Нежилое помещение Н1, лит.Б, назначение – нежилое, общей площадью 75,8 кв.м, расположенное по адресу: г. Рязань, ул. Маяковского, д. 73, условный номер 62 62 01/340/2005-077	Свободное (торгово-офисное, сервисное)
8	Здание, лит. А, инв. №19207, назначение – нежилое, этажность: 1-3, общей площадью 2326,3 кв.м., по адресу: г. Рязань, ул. Маяковского, 72, кадастровый № 62-62-01/169/2005-148	Торговое
9	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: обслуживание торгового центра, площадь объекта 830,1 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080008:14, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Маяковского, д.72 (Советский округ)	Для размещения и обслуживания объекта оценки п/п № 8

6.2. Описание процесса оценки в части применения подходов

Согласно пункту 20 ФСО № 1, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

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

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. При этом, согласно пункту 14 ФСО № 3, в отчете об оценке должно содержаться обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов.

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

Анализ достаточности и достоверности имеющейся для оценки информации

Согласно пункту 19 ФСО № 1, оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки были собраны и проанализированы следующие данные:

Данные, полученные от Заказчика:³²

- копия Выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним;
- копии кадастровых паспортов и технического паспорта на помещения, здания;
- копия договора аренды земельного участка;
- копии кадастровых планов земельных участков;
- копии договоров ипотеки

Данные, собранные Оценщиком:

- фотографии объектов оценки;
- общая характеристика Рязанской области и анализ рынка объектов оценки;
- объявления о продаже и аренде объектов, аналогичных объектам оценки, и прочая информация, использованная в расчетах, ссылки на источники которой приводятся последовательно в тексте отчета об оценке

³² Реквизиты указанных документов приведены в разделе 5 отчета об оценке.

Выбор подходов и методов оценки объектов капитального строительства

Обоснование выбора метода оценки в рамках доходного подхода

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость объекта непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Другими словами, инвестор приобретает приносящий доход объект на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Согласно пункту 21 ФСО № 1, «доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект способен приносить, а также связанные с объектом расходы. При применении доходного подхода определяется величина будущих доходов и расходов и моменты их получения».

В данном случае, доходный подход может быть использован в отношении всех объектов оценки, что обусловлено наличием информации по объектам оценки для расчета, собранной оценщиком самостоятельно (данные о доходах, которые объекты оценки способны приносить (в данном случае, в качестве доходов приняты поступления арендной платы от сдачи аналогичных объектов в аренду (рыночные ставки арендной платы)) и другие показатели). При этом, учитывая, что объекты оценки п/п №№ 3-6 таблицы № 4 обособлены единой охраняемой и огороженной территорией, а объекты оценки п/п №№ 3-4 объединены между собой, имея возможность перемещения между зданиями внутри помещений, т.е. фактически представляют собой единую производственную базу, оценку в отношении данных объектов оценки доходным подходом целесообразно проводить как единой производственной базы с последующим выделением стоимости каждого отдельного объекта оценки пропорционально их общей площади в суммарной площади.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

1. Метод капитализации доходов (метод прямой капитализации).
2. Метод дисконтированных денежных потоков.³³

В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимости с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы способом преобразования потоков дохода.

Метод капитализации доходов используется, если потоки дохода стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину или же возрастают умеренными темпами.

Метод дисконтированных денежных потоков применяется, когда предполагается, что будущие денежные потоки от объекта недвижимости будут существенно отличаться от текущих.³⁴

³³ Грязнова А.Г. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой, Н.В. Агуреева [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – с.139.

³⁴ Грязнова А.Г. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой, Н.В. Агуреева [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – с.154.

Исходя из предположения о том, что будущие потоки расходов и доходов от эксплуатации объектов недвижимости будут иметь тенденцию к росту, а их величины могут быть спрогнозированы, уместно применить **метод дисконтирования денежных потоков (ДДП)** – метод применим к денежным потокам любого вида и является универсальным.

Описание применения доходного подхода с приведением расчетов представлено в подразделе 6.2.3 отчета об оценке.

Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход основывается на предпосылке о том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации о сходных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении объекта оценки с сопоставимыми объектами, которые были недавно проданы или включены в листинг на продажу, с внесением корректировок по параметрам (элементам сравнения), по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем стоимости объекта оценки выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

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

В отчете об оценке сравнительный подход может быть использован, что обусловлено наличием в распоряжении оценщика информации о предложении объектов, аналогичных объектам оценки по местоположению, назначению и прочим характеристикам. При этом, учитывая, что объекты оценки п/п №№ 3-6 таблицы № 4 обособлены единой охраняемой и огороженной территорией, а объекты оценки п/п №№ 3-4 объединены между собой, имея возможность перемещения между зданиями внутри помещений, т.е. фактически представляют собой единую производственную базу, оценку в отношении данных объектов оценки доходным подходом целесообразно проводить как единой производственной базы с последующим выделением стоимости каждого отдельного объекта оценки пропорционально их общей площади в суммарной площади.

В рамках сравнительного подхода для оценки объектов недвижимости возможно применение одного из двух методов:³⁵

1. Метод рыночных сравнений (рыночный подход, метод сравнительного анализа рыночных данных, метод сравнительного анализа продаж).
2. Метод соотнесения цены и дохода.

Первый метод основан на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым – аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

³⁵ Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – с. 256 и 273.

Метод сравнительного анализа помимо прямого назначения (оценка рыночной стоимости) может использоваться для оценки арендных ставок, износа улучшений или затрат на их создание, коэффициентов заполняемости и других параметров, которые необходимы для оценки стоимости недвижимости с использованием других подходов.³⁶

Метод соотнесения цены и дохода основывается на предположении о том, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соизмерение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке конкретного объекта недвижимости. В зависимости от вида приносимого недвижимостью дохода можно использовать валовой рентный мультипликатор и общий коэффициент капитализации. Метод достаточно прост, но требует соблюдения таких условий, как наличие развитого и активного рынка недвижимости, возможность получения достоверной рыночной и экономической информации. К недостаткам метода можно отнести невозможность достижения полной сопоставимости оцениваемого объекта и аналогов, а также влияние на рыночную стоимость величины операционных расходов. Кроме того, требуется осуществить подбор не менее трех аналогов оцениваемому объекту, по которым имеется достоверная информация о цене продажи³⁷ и величине чистого операционного дохода либо величине потенциального либо действительного доходов.³⁸

Исходя из этого, уместно применить **метод рыночных сравнений (сравнительного анализа)**.

Описание применения метода сравнительного подхода к оценке с приведением расчетов представлено в подразделе 6.2.2 отчета об оценке.

Обоснование выбора метода оценки в рамках затратного подхода/ обоснование отказа от использования затратного подхода

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму, большую, чем та, в которую обойдется приобретение (или аренда) соответствующего земельного участка под застройку аналогичным по назначению, качеству и полезности объекта недвижимости в приемлемые сроки. В затратном подходе стоимость объекта недвижимости равна рыночной стоимости земельного участка (собственность или право аренды) и стоимости улучшений – строений, за вычетом накопленного износа. Данный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются восстановительная стоимость и износ, а также стоимость земли. Наиболее применим подход при оценке недавно построенных объектов с незначительным износом, строительство которых основывалось на обстоятельном анализе наилучшего и наиболее эффективного использования застраиваемой территории, и при оценке уникальных или специализированных объектов, которым трудно или невозможно подыскать аналогичные объекты.

³⁶ Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — с. 266-269.

³⁷ Данная информация относится к разряду конфиденциальной и, как правило, не разглашается.

³⁸ Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — с. 273-276.

Согласно пункту 23 раздела IV ФСО № 1, «затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект другим объектом, который либо является точной копией этого объекта, либо имеет аналогичные полезные свойства».

Использование затратного подхода возможно в отношении объектов оценки, представляющих собой здания, по причине наличия информации о затратах на строительство аналогичных объектов, и возможности определения их износа, за исключением объекта оценки п/п № 4.

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчетов существует несколько способов определения восстановительной стоимости:

1. Метод сравнительной единицы.
2. Метод разбивки по компонентам.
3. Метод количественного обследования.

Первый метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м^3 , 1 м^2) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование и т.д.).³⁹

Второй метод основан на детальном количественном и стоимостном расчете затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат, необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта.

Третий метод – это база для использования предыдущих методик; она дает наиболее точные результаты по сравнению с ними. Вместе с тем, метод является наиболее трудоемким, вследствие чего оценщик должен иметь углубленную теоретическую подготовку и значительный практический опыт.⁴⁰

Исходя из того, что оценщик не располагает необходимой проектно-конструкторской, сметной и прочей технической документацией, которая бы содержала основные и достаточные данные для полноценного использования последних двух методов, для определения восстановительной стоимости применяется **метод сравнительной единицы**.

Описание применения затратного подхода к оценке с приведением расчетов представлено в подразделе 6.2.1 отчета об оценке.

В данном случае использование затратного подхода в отношении остальных объектов, являющихся нежилыми помещениями, не представляется возможным, что обусловлено следующими причинами: **1) согласно п.24 ФСО № 7 «Оценка недвижимости», затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений; 2) объекты недвижимости представляют собой нежилые помещения – части зданий, в которых они расположены, для расчета**

³⁹ Грязнова А.Г. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой, Н.В. Агуреева [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – с.213-214.

⁴⁰ Грязнова А.Г. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой, Н.В. Агуреева [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – с.216.

восстановительной стоимости которых потребуется, предварительно, произвести расчет стоимости зданий целиком, что является нецелесообразным, т.е. не соответствует цели оценки – определение рыночной стоимости нежилых помещений, а не зданий целиком; **3)** в распоряжении оценщика отсутствует конструкторская, проектная, сметная и/или иная техническая документация, позволяющая установить необходимые и достаточные для расчета показатели и характеристики (в частности, строительный объем, либо площадь застройки и высоту зданий и тому подобное) – той же причиной обусловлен отказ от затратного подхода в отношении объекта оценки п/п № 4; **4)** в данном случае, при расчете стоимости затратным подходом невозможен учет стоимости земельного участка, относящегося как к зданиям, так и к нежилым помещениям в них, что является существенным обстоятельством при использовании затратного подхода (сведения о правах на земельный участок, его площади и границах в распоряжении оценщика отсутствуют).

Выбор подходов и методов оценки земельных участков

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-р (далее – «Методические рекомендации») при определении рыночной стоимости земельных участков в рамках **сравнительного подхода** используются:

1. метод сравнения продаж;
2. метод распределения;
3. метод выделения

В рамках **доходного подхода** используются:

1. метод капитализации земельной ренты;
2. метод остатка;
3. метод предполагаемого использования

Элементы **затратного подхода** применяются в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка и используются в методах остатка и выделения.

Методы выделения и распределения применяются для оценки застроенных земельных участков. Условием их применения является наличие информации о ценах сделок (ценах спроса и/или предложения) с едиными объектами недвижимости, а также соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Кроме того, для использования метода выделения необходимо иметь информацию о рыночной стоимости улучшений земельного участка. При использовании метода распределения требуется информация о наиболее вероятной доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков как занятых зданиями, строениями и/или сооружениями, так и не застроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о

ценах сделок с земельными участками допускается использование цены предложения (спроса).

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Его суть состоит в расчете рыночной стоимости объекта оценки путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости. Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Обоснование отказа от использования доходного подхода

Применение методов доходного подхода не представляется возможным в силу следующих причин:

- применение метода капитализации земельной ренты не представляется возможным в виду отсутствия информации о сдаче в аренду земельных участков по рыночным ставкам (земельные участки, преимущественно, арендуются у муниципалитета по нормативным ставкам);
- применение методов остатка и предполагаемого использования не представляется возможным в виду того, что получение положительного денежного потока возможно лишь от эксплуатации единого объекта недвижимости, что делает затруднительным последующее разделение денежных потоков на составляющие, относящиеся к каждой части единого объекта недвижимости (принимаемые допущения и ограничения могут привести к искажению итогового результата)

Выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода

В силу того, что на рынке земли представлены предложения аналогичных незастроенных объектов, может быть использован *метод сравнения продаж*, поскольку является менее трудоемким в сравнении с *методами выделения и распределения*, применение которых дополнительно требует выделения стоимости земли у единых объектов-аналогов, что, в свою очередь, требует знания технических характеристик улучшений и земельных участков, входящих в состав единых объектов недвижимости, для корректного расчета стоимости в отдельности улучшений.

При этом, точность методов выделения и распределения крайне низка. Во-первых, из-за увеличения относительной погрешности. При выполнении математической операции вычитания абсолютные погрешности составляющих складываются, а база, относительно которой определяется относительная погрешность, уменьшается. Во-вторых, в стоимость здания включается прибыль предпринимателя, которая в свою очередь зависит от местоположения участка и ее величина определяется с высокой погрешностью. Кроме того, в этом случае затратный подход к оценке недвижимости теряет свою независимость от доходного или сравнительного подходов (в зависимости от использованного метода расчета стоимости права аренды земли). Следует также отметить, что полученная стоимость оторвана от рынка земли, поскольку при ее определении используются только данные рынка аналогичных объектов недвижимости и рынка стройиндустрии. Сходные проблемы возникают и при использовании метода распределения.⁴¹

При этом, разрешенное использование земельных участков может быть изменено органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации (согласно подпункту 4 пункта 1 статьи 8 ЗК РФ) без дополнительных финансовых затрат.⁴²

Описание применения сравнительного подхода к определению стоимости земельных участков с приведением расчетов представлено в подразделе 6.2.1 отчета об оценке, в рамках расчета стоимости объектов недвижимости – зданий затратным подходом.

Обоснование отказа от использования затратного подхода

Использование затратного подхода не представляется возможным.

В соответствии с разделом IV Методических рекомендаций, как было отмечено выше, при определении рыночной стоимости земельных участков затратный подход в чистом виде не используется. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в

⁴¹ Из статьи «Метод определения рыночной стоимости права аренды застроенного земельного участка» А.Н. Фоменко, практикующий оценщик, к.т.н., г.Москва <http://www.ocenchik.ru/docs/381.html>

⁴² Разрешенное использование земельного участка может быть изменено органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, согласно пп.4 п.1 ст.8 ЗК РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (с изм. и доп.). Порядок изменения вида разрешенного использования определен ст.4 Федерального закона от 29.12.2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (с изм. и доп.), Положением о комиссии по проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории города Рязани, утв.Постановлением главы администрации города Рязани от 20.02.2007 г. № 510, Положением о порядке проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории города Рязани, утв.Решением Рязанского городского Совета от 23.11.2006 г. № 777-III (для г.Рязани); положениями о публичных слушаниях муниципальных образований, административными регламентами о предоставлении муниципальной услуги «Изменение вида разрешенного использования земельных участков, расположенных на территории муниципальных образований» (для районов Рязанской области). Порядок изменения четко конкретизирован, установлены его сроки и является не затратным. Поэтому, существующие виды разрешенного использования участков не являются препятствием для использования под иную коммерческую застройку

методе остатка и методе выделения.

В отношении объекта оценки п/п № 9.

Как было указано в разделе 5 отчета об оценке, земельный участок, право аренды которого подлежит оценке, находился на правах аренды у ООО «Эдвин», что подтверждается Договором № А185-05 аренды земельного участка с кадастровым номером: 62:29:0080008:14 от 14.05.2005 г. Однако, срок аренды по договору истек 26.04.2015 г. На дату оценки договор является непродленным.

При этом, оценщик исходит из следующих предпосылок.

Статьей 1 Земельного кодекса РФ (ЗК РФ) закреплён принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков – за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В соответствии с п.1 ст.35 ЗК РФ, при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящееся на чужом земельном участке, к другому лицу, оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Согласно п.3 ст.552 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ), при продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

Таким образом, в случае перехода права собственности на строения, расположенные на анализируемом земельном участке, новый владелец автоматически получает соответствующие права на земельный участок под их обслуживание. Реализация данного сценария потребует проведения процедуры межевания единого земельного участка с целью выделения границ отчуждаемого земельного участка под обслуживание строений, что, в свою очередь, потребует расторжения действующего договора аренды. В то же время, с высокой долей вероятности можно предположить, что вместо возобновления аренды участникам будет предложено выкупить земельный участок из государственной собственности по рыночной стоимости.

Поскольку указанный выше сценарий представляется наиболее вероятным, стоимость права аренды на земельный участок (кадастровый номер 62:29:0080008:14) принимается на минимально значимом уровне размером 1 000 (Одна тысяча) руб., а использование подходов к оценке в отношении данного объекта оценки является нецелесообразным.

Таким образом, **анализ достаточности имеющейся для оценки информации** показал, что в отношении объектов оценки возможно/ невозможно использование следующих подходов к оценке:

Таблица № 6

№ п/п	Объект оценки	ДП	СП	ЗП
1	Нежилое помещение Н14, лит. А, назначение нежилое, общей площадью 100,7 кв.м, по адресу: г. Рязань, Московское шоссе, д. 51/2, кадастровый номер 62-62-01/367/2006-113	+	+	-
2	Нежилое помещение Н1, лит. А, назначение – нежилое, общей площадью 215,2 кв.м, по адресу: г. Рязань, пр. Речников, д. 1а, кадастровый номер 62:62:00:00000:11981-1	+	+	-
3	Здание склада и офисов, назначение – нежилое, нежилое здание, 2-этажное, общей площадью 759,7 кв.м., инв.№ 16637, лит. А, по адресу: Рязанская область, г. Рязань, ул. Лесопарковая, д.32а, кадастровый номер 62:29:0080029:212	+	+	+
4	Здание склад, назначение – нежилое, 2-этажное, общей площадью 1190,6 кв.м, инв.№ 16637, лит.Б, по адресу: Рязанская обл., г. Рязань, ул. Лесопарковая, д.32а, кадастровый номер 62:29:0080029:214	+	+	-
5	Здание – гараж, назначение – нежилое, 1-этажное, общей площадью 96,9 кв.м, инв. №16637, лит. В, по адресу: Рязанская обл., г. Рязань, ул. Лесопарковая, д.32а, кадастровый номер 62:29:0080029:213	+	+	+
6	Земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, назначение - для обслуживания склада, общей площадью 1913 кв.м, по адресу: Рязанская обл., г. Рязань, ул. Лесопарковая, д.32а, кадастровый номер 62:29:0080029:21	-	+	-
7	Нежилое помещение Н1, лит.Б, назначение – нежилое, общей площадью 75,8 кв.м, расположенное по адресу: г. Рязань, ул. Маяковского, д. 73, условный номер 62 62 01/340/2005-077	+	+	-
8	Здание, лит. А, инв. №19207, назначение – нежилое, этажность: 1-3, общей площадью 2326,3 кв.м., по адресу: г. Рязань, ул. Маяковского, 72, кадастровый № 62-62-01/169/2005-148	+	+	+
9	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: обслуживание торгового центра, площадь объекта 830,1 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080008:14, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Маяковского, д.72 (Советский округ)	-	-	-

6.2.1. Определение стоимости затратным подходом

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка земли под застройку и возведение аналогичных по назначению и качеству зданий в обозримый период без существенных издержек.

Затратный подход показывает стоимость новых зданий, строений и сооружений за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Основные этапы процедуры определения стоимости при данном методе:

1. Расчет стоимости приобретения свободной и имеющейся в распоряжении земли, с целью оптимального использования.
2. Расчет восстановительной стоимости здания (строения, сооружения).
3. Расчет накопленного износа здания (строения, сооружения).
4. Расчет реальной стоимости здания (строения, сооружения) как разницы восстановительной стоимости и накопленного износа здания (строения, сооружения).
5. Увеличение реальной стоимости зданий (строения, сооружения) на стоимость земли.

1. Расчет рыночной стоимости земельных участков

В рамках сравнительного подхода был выбран **метод сравнительного анализа**.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение земельного

- участка с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка;
 - определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от земельного участка;
 - корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от земельного участка;
 - расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

В соответствии с анализом данных по предложениям земельных участков в месте нахождения участка, подлежащего оценке (земли населенных пунктов), было отобрано 6 объектов-аналогов (источники информации приведены в таблице ниже).

В качестве единицы сравнения было принято 100 м² общей площади сопоставимого объекта (далее – сотка). К цене предложения единицы сравнения последовательно применялись соответствующие поправки, в случае такой необходимости, размер которых принят экспертом исходя из сложившейся практики рынка сопоставимых объектов.

Таким образом, для оценки объекта оценки, цены объектов-аналогов приводятся к единым параметрам с объектом оценки путем корректировки по следующим элементам сравнения:

Корректировка на дату продажи (предложения, спроса):

для расчета поправки на дату продажи (предложения, спроса) могут быть использованы индексы покупательной способности доллара США на российском строительном рынке (в соответствии с ежеквартальным изданием Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», ООО «КО-ИНВЕСТ» № 92):

$$K_{дп} = I_{дп} / I_{до} , \text{ где}$$

$K_{дп}$ – корректирующий коэффициент на дату продажи (предложения, спроса);

$I_{дп}$, $I_{до}$ – индексы покупательной способности доллара на дату продажи (предложения, спроса) объектов-аналогов и дату определения стоимости

В связи с тем, что даты предложения находятся в одном временном интервале с датой оценки (на дату оценки объекты-аналоги продаются по ценам предложения, указанным в объявлениях (установлено в ходе телефонного интервьюирования представителей продавцов)), индексы будут идентичны.

Корректировка на уторгование:

цены выбранных объектов-аналогов являются ценами предложения и, как показывает практика, в процессе переговоров о продаже могут уменьшаться (так называемое «уторгование», по данным, полученным в результате консультаций с представителями риэлторских компаний г.Рязани (ООО «Центральное агентство недвижимости» (тел.: 961-961), ООО «Электронный каталог недвижимости Рязани» (тел.: 24-13-01)).

Эти данные подтверждаются результатами исследования ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», основанного на материалах опроса около 200 ведущих оценщиков из 52 городов России, представленными в III издании справочника (том 3), который содержит текущие и прогнозные характеристики рынка недвижимости, необходимые оценщикам при выполнении работ по оценке недвижимости (в частности, земельных участков), в том числе и диапазоны скидок на торг. Так, в соответствии с данным исследованием, скидки на цены земельных участков под индустриальную застройку в среднем составляют «-9%».⁴³

Руководствуясь результатами проведенного исследования как наиболее подтвержденными и достоверными, с точки зрения неосведомленного пользователя отчета об оценке (в частности, в связи с его возможной неосведомленностью о ситуации на рынке недвижимости, сложившейся на дату оценки), оценщик принимает решение использовать в расчетах результаты данного исследования.

Корректировка на имущественные права:

так как объекты оценки и аналоги принадлежат собственникам на праве собственности, корректировка не требуется.

Корректировка на условия продажи:

так как условия продажи объектов оценки и аналогов являются рыночными, корректировка не требуется.

Корректировка на категорию земель:

так как объекты оценки и аналоги относятся к категории «земли населенных пунктов», корректировка не требуется⁴⁴

Корректировка на место расположения:

анализируя имеющуюся в открытом доступе информацию относительно наиболее корректных и правильных способов корректировки стоимости сравниваемых земельных участков на их месторасположение, наиболее развернутыми работами в этом направлении можно назвать публикации и статьи Карцева П.В.⁴⁵ и Лейфера Л.А.⁴⁶

Так, в своей статье «Рекомендации по оценке земельных участков для оспаривания кадастровой стоимости»,⁴⁷ Карцев П.В. рассматривает основные корректировки, которые применяются при оценке участков, в том числе на местоположение. Так, в отношении местоположения в пределах города наилучшим вариантом, по его мнению, является проведение зонирования города для

⁴³ Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Изд. 3-е актуализированное и расширенное. Нижний Новгород – 2014. с.113.

⁴⁴ При этом, оценщик исходит из того, что разрешенное использование земельных участков может быть изменено органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации (согласно подпункту 4 пункта 1 статьи 8 ЗК РФ) без дополнительных финансовых затрат. Порядок изменения вида разрешенного использования определен статьей 4 Федерального закона от 29.12.2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (с изм. и доп.), положениями о публичных слушаниях муниципальных образований, административными регламентами о предоставлении муниципальной услуги «Изменение вида разрешенного использования земельных участков, расположенных на территории муниципальных образований» и т.д. Порядок изменения четко конкретизирован, установлены его сроки и является не затратным. Поэтому, существующие виды разрешенного использования участков не являются препятствием для использования под иную застройку

⁴⁵ К.э.н., MRICS, член Экспертного Совета РОО, партнер «Региональный экспертно-аналитический центр «Перспектива».

⁴⁶ Научный руководитель ЗАО «Приволжский Центр финансового консалтинга и оценки», к.т.н., член-корреспондент Российской Академии Проблем Качества, Вице-президент РОО, руководитель Комитета по информационно-аналитическому обеспечению, Член Президиума Экспертного Совета РОО, Председатель Правления Нижегородского областного отделения РОО, научный консультант по программе профессиональной подготовки по оценочной деятельности при НГУ им.Лобачевского Н.И.

⁴⁷ <http://paul-kartsev.livejournal.com/39988.html>

соответствующих сегментов рынка (жилья, коммерческой недвижимости, промышленных территорий). Зачастую подобное зонирование в явном или неявном виде используется участниками рынка, и на основе него может представляться соответствующая аналитика. Другое дело, что очень часто рынок недостаточно развит и максимум, что используют риэлторы и оценщики в своей аналитике – это деление по административным районам, которое не отражает в полной мере ценовых зон, тем более в разрезе разных сегментов (участков различного назначения). Выходом из положения может быть большая индивидуальная аналитическая работа или совместная работа группы оценочных и риэлторских компаний по выработке зон и определения диапазонов цен на участки различного назначения внутри них. Соответственно, в оценке корректировка на местоположение уже может производиться на основе отношения средних цен по зонам, а ее обоснованность будет строиться на коллективных экспертных оценках, которые могут быть оформлены соответствующим протоколом или в качестве аналитического исследования в открытой печати. При отсутствии аналогов в отдаленном от центра субъекта населенном пункте можно идти двумя основными путями. Первое, выделить схожие по ряду признаков (численность населения, уровень зарплат, удаленность от центра субъекта, цены на жилье и пр.) иные населенные пункты, в которых все-таки есть данные по сопоставимым объектам и использовать их, без дополнительных корректировок или с ними, если они необходимы. Второй вариант, использование данных непосредственно по сопоставимым объектам из столицы субъекта. Здесь необходимо учитывать, что в связи с существенно большей численностью населения в «столице» цены в большей степени дифференцированы по местоположению внутри города. В большинстве случаев использование аналогов из центральной части «столицы» не оправдано. Сопоставимые объекты корректнее выбирать из средней части столичного города, вводя при необходимости поправку на расположение объекта оценки на окраине или иной малоактивной части маленького города. Корректировка на сам населенный пункт в большинстве случаев может быть внесена на основе соотношения цен на жилье, поскольку данный сегмент рынка является наиболее развитым, и можно наблюдать устойчивую зависимость между ценами на квартиры и дома и ценами на коммерческую недвижимость. Таким образом, для малых населенных пунктов, по которым отсутствуют основные данные для зонирования и корректировки, возможно использование данных для крупных. Если есть сомнения, что отношение цен на жилье может быть непоказательным для участка соответствующего назначения, то можно использовать иные косвенные признаки, которые можно соотнести с уровнем экономического развития и соответственно ценами на недвижимость (уровень зарплат и доходов населения, объем промышленной продукции на душу населения, объем розничной торговли на душу населения и т.д.).

Так, например, в исследовании «Анализ и прогнозирование цен недвижимости» (Лейфер Л.А., Гришина М., ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и

оценки», Н-Новгород, 2009),⁴⁸ авторы указывают, что определяющую роль в вопросе обеспечения спроса, например, на жилые квадратные метры, в конечном счете, играют доходы платежеспособного населения. Поэтому непосредственным фактором в системе ценообразования на рынке недвижимости, влияющим на объем спроса и, как следствие этого, на цену квартир, является величина реальных располагаемых доходов граждан или, иными словами, потребительских доходов. Другими словами, решающую роль играет та часть доходов, которая остается после вычитания необходимых затрат на проживание, т.е. тех средств, которые могут быть использованы. В исследовании говорится также о возможности распространения зависимости на другие сегменты рынка недвижимости.

Учитывая рекомендации Карцева П.В., оценщик пришел к выводу о возможности внесения корректировки, основанной на результатах проведенного исследования ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», упомянутого выше. А, именно, в основу корректировки могут быть положены соотношения цен земельных участков для территорий в пределах города в 2014 г.⁴⁹

Таблица № 7.1

	Политический и культурный центр города	Спальные районы	Окраины города, промышленные районы
Политический и культурный центр города	1,0	1,1	2,4
Спальные районы	0,9	1,0	2,2
Окраины города, промышленные районы	0,4	0,5	1,0

Корректировка на масштаб (площадь):

размеры корректировки на масштаб установлены в соответствии результатами исследования ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», упомянутого выше.⁵⁰

Таблица № 7.2

Диапазон площадей объекта-аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	0,96	0,93	0,86	0,83
1-2,5	1,04	1,00	0,96	0,89	0,86
2,5-5	1,08	1,04	1,00	0,93	0,90
5-10	1,17	1,13	1,08	1,00	0,97
>10	1,20	1,16	1,11	1,03	1,00

⁴⁸ http://pcfko.ru/zip/ceny_na_nedv.pdf

⁴⁹ Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Изд. 3-е актуализированное и расширенное. Нижний Новгород – 2014. с.239.

⁵⁰ Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Изд. 3-е актуализированное и расширенное. Нижний Новгород – 2014. с.147.

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций:

по данным представителей агентств недвижимости г.Рязани (ООО «Центральное агентство недвижимости» (тел.: 961-961), ООО «Электронный каталог недвижимости Рязани» (тел.: 24-13-01)) наличие электроснабжения и водоснабжения и отведения повышает стоимость участка на 5-30%, наличие газоснабжения на 10-25%, что в целом подтверждается исследованиями Стерника Г.М. (профессор кафедры «Экономика и управление городским строительством» Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова, председатель комиссии Российской Гильдии риэлторов по аттестации аналитиков рынка недвижимости, сертифицированный РОО оценщик недвижимости, сертифицированный РГР аналитик рынка недвижимости, канд. тех. наук),⁵¹ т.е. корректировка по данному фактору составляет в среднем «±20%», в зависимости от наличия и состава тех или иных коммуникаций.

Корректировка на наличие подъездных путей:

по данным представителей риэлтерских компаний г.Рязани (ООО «Центральное агентство недвижимости» (тел.: 961-961) и ООО «Электронный каталог недвижимости Рязани» (тел.: 24-13-01)), наличие асфальтированных подъездных путей повышает стоимость участка в среднем на 0–10%, действующих железнодорожных путей на 10–20%.⁵²

Применение других критериев сравнения для потенциального покупателя не будет существенно сказываться на стоимости земельного участка.

Весовые коэффициенты для каждого объекта-аналога рассчитаны по следующей формуле:⁵³

$$w_i = \frac{k_i^{-1}}{k_i^{-1} + k_2^{-1} + k_3^{-1}}, \text{ где}$$

k_i – количество корректировок каждого объекта-аналога

Стоимость объекта оценки определялась произведением общей площади объекта оценки и средневзвешенного значения стоимости 1 сотки, рассчитанной в рамках сравнительного подхода:

⁵¹ Стерник Г.М. «Технология анализа рынка недвижимости». – М., Изд. АКСВЕЛЛ, 2005. - 203 с., <http://www.regioninvest.net/information/analitika/analit-spravka-stoimosti-zemli/>

⁵² Стерник Г.М. «Технология анализа рынка недвижимости». – М., Изд. АКСВЕЛЛ, 2005. - 203 с.

⁵³ Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – с.448-449.

Таблица № 8

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Источник информации		АН "ЦАН" (http://commerce.961-961.ru/sale/item/item-uid-54870dc511833), тел.: 8-4912-961-961	РДН "СтатРиэлт" (http://www.statrielt.ru/index.php/component/jea/1469-prodam-uchastok-1-72-ga-zemli-poselenij-v-cherte-goroda-ryazan-r-n-zheleznodorozhnyi-na-trasse-m5-na-peresechenii-s-mikhailovskim-shosse); "AVITO.RU" (https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/u_chastok_1.72_ga_izhs_4_79745320), тел.: 8-910-567-08-99	"AVITO.RU" (https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/u_chastok_30_sot_promnaznacheniya_625947608), тел.: 8-903-839-18-18	"AVITO.RU" (https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/u_chastok_3_ga_promnaznacheniya_611727319), тел.: 8-910-638-71-32	"Ярмарка" (http://www.yarmarka-ryazan.ru/list/prodam_uchastok/24820873/ , http://www.yarmarka-ryazan.ru/list/prodau_uchastok/24868779/), тел.: 8-961-010-22-22	"AVITO.RU" (https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/u_chastok_100_sot_promnaznacheniya_623278697), тел.: 8-920-991-41-38
Месторасположение	ул.Лесопарковая, д32а	ул.Новоселковская	р-н Храпово, г.Рязань, 188 км (Окружная дорога), 4	ул.Ситниковская	р-н Борки	п.Элеватор	Сысоево, р-н 3-да Центролит
Общая площадь, сотка	19,13	100,00	172,00	30,00	300,00	148,00	100,00
Дата определения стоимости/ продажи (предложения, спроса)	Сентябрь 2015	Сентябрь 2015	Сентябрь 2015	Сентябрь 2015	Сентябрь 2015	Сентябрь 2015	Сентябрь 2015
Сделка (предложение, спрос)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Наличие инженерных коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом
Наличие подъездных путей	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Цена предложения, руб.		12 000 000	27 000 000	3 400 000	35 000 000	15 000 000	10 000 000
Цена предложения, руб./ сотка		120 000	156 977	113 333	116 667	101 351	100 000
Дата определения стоимости/ продажи (предложения, спроса)	Сентябрь 2015	Сентябрь 2015	Сентябрь 2015	Сентябрь 2015	Сентябрь 2015	Сентябрь 2015	Сентябрь 2015
Индекс покупательной способности доллара США на российском строительном рынке	0,457	0,457	0,457	0,457	0,457	0,457	0,457
Корректировка на дату продажи (предложения, спроса)		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб.		120 000	156 977	113 333	116 667	101 351	100 000
Сделка (предложение, спрос)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование		-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Скорректированная цена, руб./ сотка		109 200	142 849	103 133	106 167	92 229	91 000
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на вид права		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ сотка		109 200	142 849	103 133	106 167	92 229	91 000
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ сотка		109 200	142 849	103 133	106 167	92 229	91 000
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Корректировка на категорию земель		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Скорректированная цена, руб./ сотка		109 200	142 849	103 133	106 167	92 229	91 000
Место расположения	ул.Лесопарковая, д32а	ул.Новоселковская	р-н Храпово, г.Рязань, 188 км (Окружная дорога), 4	ул.Ситниковская	р-н Борки	п.Элеватор	Сысоево, р-н 3-да Центролит
Категория зоны города	Окраина города	Окраина города	Окраина города	Окраина города	Окраина города	Окраина города	Окраина города
Корректировка на месторасположение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ сотка		109 200	142 849	103 133	106 167	92 229	91 000
Общая площадь, сотка	19,13	100,00	172,00	30,00	300,00	148,00	100,00
Корректировка на площадь		1,00	1,04	1,00	1,08	1,04	1,00
Скорректированная цена, руб./ сотка		109 200	148 563	103 133	114 660	95 918	91 000
Инженерные коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций		0,0%	0,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%
Скорректированная цена, руб./ сотка		109 200	148 563	123 760	137 592	115 102	109 200
Наличие подъездных путей	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка на наличие подъездных путей		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ сотка		109 200	148 563	123 760	137 592	115 102	109 200
Количество корректировок		1	2	2	3	3	2
Весовые коэффициенты для объектов-аналогов		0,316	0,158	0,158	0,105	0,105	0,158
Значение доли скорректированной цены предложения объекта-аналога в средневзвешенной цене предложения, руб./ сотка		34 507	23 473	19 554	14 447	12 086	17 254
Средневзвешенная стоимость, определенная СП, руб./ сотка	121 321						
Стоимость, определенная СП, руб.	2 320 871						

В отношении объекта оценки п/п № 9 таблицы № 4.

Как было указано в разделе 5 отчета об оценке, земельный участок, право аренды которого подлежит оценке, находился на правах аренды у ООО «Эдвин», что подтверждается Договором № А185-05 аренды земельного участка с кадастровым номером: 62:29:0080008:14 от 14.05.2005 г. Однако, срок аренды по договору истек 26.04.2015 г. На дату оценки договор является непродленным.

При этом, оценщик исходит из следующих предпосылок.

Статьей 1 Земельного кодекса РФ (ЗК РФ) закреплен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков – за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В соответствии с п.1 ст.35 ЗК РФ, при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящееся на чужом земельном участке, к другому лицу, оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Согласно п.3 ст.552 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ), при продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

Таким образом, в случае перехода права собственности на строения, расположенные на анализируемом земельном участке, новый владелец автоматически получает соответствующие права на земельный участок под их обслуживание. Реализация данного сценария потребует проведения процедуры межевания единого земельного участка с целью выделения границ отчуждаемого земельного участка под обслуживание строений, что, в свою очередь, потребует расторжения действующего договора аренды. В то же время, с высокой долей вероятности можно предположить, что вместо возобновления аренды участникам будет предложено выкупить земельный участок из государственной собственности по рыночной стоимости.

Поскольку указанный выше сценарий представляется наиболее вероятным, стоимость права аренды на земельный участок (кадастровый номер 62:29:0080008:14) принимается на минимально значимом уровне размером 1 000 (Одна тысяча) руб., а использование подходов к оценке в отношении данного объекта оценки является нецелесообразным.

2. Расчет восстановительной стоимости объектов капитального строительства

В соответствии с описанием определения стоимости в рамках затратного подхода для расчета восстановительной стоимости (стоимости нового строительства) здания был выбран **метод сравнительной единицы**.

При расчете стоимости нового строительства указанным методом использованы удельные стоимостные показатели сметных цен на единицу строительного объема (общей площади), а также индексы изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в уровень цен на дату определения стоимости.

Для расчета стоимости нового строительства (СНС) используются справочники: С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2011 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011. – 464с.; С.А. Табакова, В.М. Дидковский, А.В. Дидковская. Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2008. – 344с.

Метод сравнительной единицы с использованием справочника КО-ИНВЕСТ

Стоимость нового строительства находится по формуле:

$$СНС = B \times V \times K_{\text{ЕДИЗМ.}} \times K_{\text{РЕГИОН}} \times I_o \times Pr \times H, \text{ где}$$

СНС – стоимость нового строительства на дату оценки;

B – показатель справочной стоимости единицы измерения объекта недвижимости, по состоянию на 01.01.2011 г. и 01.01.2008 г. – на дату справочника, с учетом отличия технического решения конструктивных элементов. Подбор соответствующего показателя справочной стоимости единицы измерения осуществляется, в зависимости от «назначения», этажности и количества единиц измерения (площадь, объем), «класса конструктивной системы» (материал ограждающих и несущих конструкций) и «класса качества» (наружная и внутренняя отделка) объекта.

При этом, следует учитывать, что, если техническое решение конструктивных элементов здания отличается от технического решения этого же элемента справочного аналога, то в справочную стоимость необходимо внести поправку (повышающую/понижающую стоимость) на различия в конструктивных элементах. Стоимость оцениваемого элемента здания, в таких случаях, определяется в соответствии со Стоимостными коэффициентами по элементам зданий. Приложение к изданиям «КО-ИНВЕСТ» серии «Справочник оценщика» для условий строительства в Московской области, Россия, по формуле:

$$C_o = C_c \times (\Phi_o / \Phi_c), \text{ где}$$

C_o и *C_c* – стоимость конструктивного элемента для оцениваемого и для справочного здания;

Φ_o и Φ_c – стоимостной коэффициент для рассматриваемого конструктивного элемента для оцениваемого и для справочного здания. В случае, если конструктивный элемент имеет несколько характеристик (например, внутренняя отделка стен и потолков представлена несколькими видами отделки (материалов) или в один конструктивный элемент объединены характеристики нескольких элементов (например, «окна, двери»)), используется средний стоимостной коэффициент, рассчитанный из коэффициентов, соответствующих имеющимся характеристикам элемента.

V – единица измерения (1 м^3 , 1 м^2 , 1 м);

$K_{\text{ЕД.ИЗМ.}}$ – поправочный коэффициент, учитывающий разницу в объеме (V , м^3) или площади (S , м^2) объекта недвижимости и выбранного аналога. Поправка на разницу определяется с помощью коэффициентов таблицы, представленной в справочнике, как поправочный коэффициент, соответствующий значению частного от деления «Оцениваемое» / «Справочный параметр».⁵⁴

$K_{\text{РЕГИОН}}$ – региональный коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений ($K_{\text{РЕГИОН}} = 0,819$ и $0,802$ (для Рязанской области для классов конструктивных систем – «КС-1» и «КС-3», соответственно) – Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» - КО-ИНВЕСТ, Выпуск № 92, – подраздел № 8.2.1);

I_o – индекс изменения стоимости строительно-монтажных работ (индекс пересчета в цены на дату определения стоимости). Индекс перехода цен от базовых цен 01.01.2011 г., 01.01.2008 г. к ценам на дату оценки находится по формуле:

$$I_o = I_{\text{дата_опр.стоимости}} / I_{01.01.2011 (01.01.2008)}, \text{ где}$$

$I_{01.01.2011 (01.01.2008)}$ – средний региональный индекс строительно-монтажных работ, рассчитанный по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г. (декабрь 1999 г.), на 01.01.2011 г. и 01.01.2008 г. – на дату справочника (декабрь 2010 г., декабрь 2007 г.) для Московской области (подраздел 2.1 «Средние региональные индексы» для Московской области, Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», КО-ИНВЕСТ, Выпуск №№ 74, 62) – $I_{01.01.2011} = 6,579$ и $I_{01.01.2008} = 4,040$;

$I_{\text{дата_оценки}}$ – средний региональный индекс строительно-монтажных работ, рассчитанный по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г. (декабрь 1999 г.), на дату определения стоимости для Московской области (подраздел 2.1 «Средние региональные индексы» для Московской области, Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», КО-ИНВЕСТ, Выпуск № 92) – $I_{\text{дата_опр.стоимости}} = 8,014$;

⁵⁴ С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2011 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011. – с.11; Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2011 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Изд. 4-е, пер. и доп. М.:ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011. – с.19.

Pr – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя. Прибыль предпринимателя представляет собой вознаграждение за риски капиталовложений в строительство недвижимости, т.е. доход заказчика финансирующего строительные работы. В справочных показателях стоимости учтен круг затрат в соответствии с Методикой определения стоимости строительной продукции на территории РФ МДС 81-35.2004: а) прямые затраты (стоимость материалов, эксплуатации машин, оплата труда рабочих); б) накладные расходы и сметная прибыль по нормативам Минрегиона РФ – в процентах от фонда оплаты труда строителей и механизаторов (письма Минрегиона РФ № 3757-КК/08 от 21.02.2011, № 6056-ИП/08 от 17.03.2011); в) усредненная величина доначислений к стоимости, учитывающая затраты глав ССР: 1, 7-10, 12, а также непредвиденные работы и затраты (стр.9-10). То же учтено в индексе изменения стоимости на строительно-монтажные работы (бюллетень «Индексы цен в строительстве» - КО-ИНВЕСТ), что указано в рекомендациях по использованию к бюллетеню. Таким образом, при расчете стоимости нового строительства коэффициент принимается равным $Pr = 1,00$.

H – налог на добавленную стоимость – 18% ($H = 1,180$). В описании учтенных затрат в показателях стоимости строительства, указывается, что в них не учтен налог на добавленную стоимость, то есть при определении стоимости нового строительства, дополнительно, необходимо учитывать сумму НДС.

На основе приведенной выше методики получаем расчет стоимости нового строительства:

Таблица № 9

Стоимость нового строительства (используются сокращенные наименования)

№ п/п	Объект оценки	Класс конструктивных систем	КО-ИНВЕСТ, № таблицы	Справочная стоимость единицы измерения, руб./м ³ , м ²	Единица измерения, м ³ , м ²	Кел.изм.	$I_{01.01.2011}$	$I_{01.01.2011}$	$K_{\text{регион}}$	Pr	НДС	СНС, руб.
1	Здание склада и офисов, площадь объекта 759,7 кв.м, г.Рязань, ул.Лесопарковая, д.32а	КС-1	О3.03.006	6 048,00	3 376,0	1,200	8,014	6,579	0,819	1,000	1,180	28 843 691
2	Здание - гараж, площадь объекта 96,9 кв.м, г.Рязань, ул.Лесопарковая, д.32а	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 689 538
2.1	Гараж	КС-1	С3.13.008	2 841,54	401,0	1,000	8,014	4,040	0,819	1,000	1,180	2 184 399
2.2	Проходная	КС-1	О4.34.0.452	4 876,10	88,0	1,000	8,014	6,579	0,819	1,000	1,180	505 139
3	Здание, площадь объекта 2 326,3 кв.м, г.Рязань, ул.Маяковского, д.72	КС-3	О3.08.052	9 735,00	10 205,0	1,200	8,014	6,579	0,802	1,000	1,180	137 428 257

Далее представлены расчеты справочной стоимости справочных аналогов, использованной в предыдущей таблице:

Таблица № 10.1

Справочная стоимость для объекта оценки п/п № 1 таблицы № 9

Конструктивные элементы	Удельный вес конструктивных элементов, руб.	К	Удельный вес конструктивных элементов с К, руб.	Удельный вес конструктивных элементов, %
Строительные конструкции				
Подземная часть	545,00	1,00	545,00	9,0%
Стены	0,00	1,00	0,00	0,0%
Перегородки и сантехкабины	1 088,00	1,00	1 088,00	18,0%
Перекрытия и покрытия	181,00	1,00	181,00	3,0%
Кровли	605,00	1,00	605,00	10,0%
Лестницы, балконы, лоджии	243,00	1,00	243,00	4,0%
Окна, двери	605,00	1,00	605,00	10,0%
Полы	483,00	1,00	483,00	8,0%
Отделка	483,00	1,00	483,00	8,0%
Прочие	545,00	1,00	545,00	9,0%
Инженерные системы				
Лифты	708,00	1,00	708,00	11,7%
Отопление и вентиляция	213,00	1,00	213,00	3,5%
Водоснабжение и канализация	124,00	1,00	124,00	2,1%
Электроосвещение	145,00	1,00	145,00	2,4%
Слаботочные устройства	80,00	1,00	80,00	1,3%
Прочее	0,00	1,00	0,00	0,0%
ИТОГО:	6 048,00		6 048,00	100,0%

Таблица № 10.2.1

Справочная стоимость для объекта оценки п/п № 2.1 таблицы № 9

Конструктивные элементы	Удельный вес конструктивных элементов, руб.	К	Удельный вес конструктивных элементов с К, руб.	Удельный вес конструктивных элементов, %
Строительные конструкции				
Подземная часть	611,27	1,00	611,27	21,5%
Стены	91,23	0,00	0,00	0,0%
Перегородки и сантехкабины	916,91	1,00	916,91	32,3%
Перекрытия и покрытия	121,65	1,00	121,65	4,3%
Кровли	305,64	1,00	305,64	10,8%
Лестницы, балконы, лоджии	183,99	1,00	183,99	6,5%
Окна, двери	121,65	1,00	121,65	4,3%
Полы	244,81	1,00	244,81	8,6%
Отделка	91,23	1,00	91,23	3,2%
Прочие	60,82	0,00	0,00	0,0%
Инженерные системы				
Лифты	0,00	1,00	0,00	0,0%
Отопление и вентиляция	61,10	1,00	61,10	2,2%
Водоснабжение и канализация	61,10	0,00	0,00	0,0%
Электроосвещение	183,29	1,00	183,29	6,5%
Слаботочные устройства	0,00	1,00	0,00	0,0%
Прочее	0,00	1,00	0,00	0,0%
ИТОГО:	3 054,69		2 841,54	100,0%

Таблица № 10.2.2

Справочная стоимость для объекта оценки п/п № 2.2 таблицы № 9

Конструктивные элементы	Удельный вес конструктивных элементов, руб.	К	Удельный вес конструктивных элементов с К, руб.	Удельный вес конструктивных элементов, %
Строительные конструкции				
Подземная часть	0,00	1,00	0,00	0,0%
Стены	0,00	1,00	0,00	0,0%
Перегородки и сантехкабины	0,00	1,00	0,00	0,0%
Перекрытия и покрытия	0,00	1,00	0,00	0,0%
Кровли	0,00	1,00	0,00	0,0%
Лестницы, балконы, лоджии	0,00	1,00	0,00	0,0%
Окна, двери	0,00	1,00	0,00	0,0%
Полы	0,00	1,00	0,00	0,0%
Отделка	0,00	1,00	0,00	0,0%
Прочие	4 876,10	1,00	4 876,10	100,0%
Инженерные системы				
Лифты	0,00	1,00	0,00	0,0%
Отопление и вентиляция	0,00	1,00	0,00	0,0%
Водоснабжение и канализация	0,00	1,00	0,00	0,0%

Конструктивные элементы	Удельный вес конструктивных элементов, руб.	К	Удельный вес конструктивных элементов с К, руб.	Удельный вес конструктивных элементов, %
Электроосвещение	0,00	1,00	0,00	0,0%
Слаботочные устройства	0,00	1,00	0,00	0,0%
Прочее	0,00	1,00	0,00	0,0%
ИТОГО:	4 876,10		4 876,10	100,0%

Таблица № 10.3

Справочная стоимость для объекта оценки п/п № 3 таблицы № 9

Конструктивные элементы	Удельный вес конструктивных элементов, руб.	К	Удельный вес конструктивных элементов с К, руб.	Удельный вес конструктивных элементов, %
Строительные конструкции				
Подземная часть	634,00	1,00	634,00	6,5%
Стены	0,00	1,00	0,00	0,0%
Перегородки и сантехкабины	427,00	1,00	427,00	4,4%
Перекрытия и покрытия	174,00	1,00	174,00	1,8%
Кровли	2 021,00	1,00	2 021,00	20,8%
Лестницы, балконы, лоджии	850,00	1,00	850,00	8,7%
Окна, двери	173,00	1,00	173,00	1,8%
Полы	1 738,00	1,00	1 738,00	17,9%
Отделка	356,00	1,00	356,00	3,7%
Прочие	161,00	1,00	161,00	1,7%
Инженерные системы				
Лифты	580,00	1,00	580,00	6,0%
Отопление и вентиляция	1 152,00	1,00	1 152,00	11,8%
Водоснабжение и канализация	145,00	1,00	145,00	1,5%
Электроосвещение	1 022,00	1,00	1 022,00	10,5%
Слаботочные устройства	62,00	1,00	62,00	0,6%
Прочее	240,00	1,00	240,00	2,5%
ИТОГО:	9 735,00		9 735,00	100,0%

3. Расчет накопленного износа

Накопленный износ – «уменьшение» стоимости воспроизводства или стоимости замещения улучшений, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, влияния внешних факторов или их комбинации.

3.1. Расчет физического износа

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-экономических качеств (прочности, устойчивости, надежности и пр.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности. Износ определяется как утрата полезности, а значит и стоимости по любой причине.

Различают три метода определения износа:

1. Метод разбиения на виды износа.
2. Метод экономического возраста.
3. Рыночный метод.

Для оценки (визуальный осмотр) технического состояния зданий использовалось учебно-методическое пособие РОО «Оценка технического состояния зданий и сооружений» под редакцией Главного специалиста Главгосархстройнадзора России Ю.В. Бейлезона. (М. ИПО, 2000 г.), в соответствии с описанием возможных характеристик состояния, представленных в Методике определения физического износа гражданских зданий, утвержденной Приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. № 404, и Методические рекомендации по определению физического износа современных зданий (Индексы цен в строительстве

КО-ИНВЕСТ № 61), а также в соответствии с описанием возможных характеристик состояния, представленных в таблице № 5 Приложения № 1 к Постановлению Правительства Рязанской области от 25.02.2005 г. № 37 «Об утверждении методик определения арендной платы за пользование государственным имуществом Рязанской области».⁵⁵

В целом состояние объектов оценки оценивается как «хорошее». При визуальном осмотре не выявлено каких-либо дефектов и неисправностей, препятствующих нормальной эксплуатации объектов недвижимости по прямому назначению. В таблице п.12 Методики определения физического износа гражданских зданий каждому состоянию соответствует диапазон физического износа. Так, «хорошему» состоянию соответствует диапазон «0-20%» (повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивных элементов), т.е. физический износ зданий составит не более $I_{\text{физ}} = 20,0\%$.

3.2. Расчет функционального износа

Функциональный (моральный) износ тесно связан с отклонением характеристик объекта от некоего объекта-эталона, несоответствием современным стандартам, с точки зрения его полезности. Он рассматривается как утрата некоторых первоначальных достоинств, влияющих на потребительную стоимость объекта.

Как правило, выявленный функциональный износ приводит к снижению стоимости объекта вследствие недостатков эксплуатационных и функциональных качеств объекта. Такие недостатки могут быть как устранимыми, так и неустранимыми. Причинами функционального износа могут быть:

- отсутствие элементов благоустройства (устаревание 1-го рода);
- моральное устаревание объекта (устаревание 2-го рода);
- избыточные элементы благоустройства или объема (устаревание 3-го рода).

Величина устранимого функционального износа определяется затратами на его устранение. Стоимостным выражением функционального износа является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, которая исключает из рассмотрения функциональный износ.

Исходя из того, что объекты недвижимости обеспечены всеми необходимыми инженерными системами (электроснабжение, водопровод (канализация), газоснабжение (отопление)), либо могут быть к ним беспрепятственно подключены (в отношении объекта оценки п/п № 2 таблицы № 9 – здание гаража), располагаясь на единой территории, принадлежащей одному собственнику; удовлетворяют всем современным требованиям, предъявляемым к аналогичным объектам; оценщик приходит к выводу о том, что функциональный износ в отношении них отсутствует. Таким образом, функциональный износ здания составит $I_{\text{функц}} = 0,0\%$.

⁵⁵ Обоснование использования Постановления Правительства Рязанской области от 25.02.2005 г. № 37 смотри ниже в соответствующем подразделе.

3.3. Расчет внешнего (экономического) износа

Внешний (экономический) износ вызывается факторами, внешними по отношению к объекту, и относится как к земельному участку, так и к улучшениям в определенных пропорциях. Обычно, речь идет либо о местонахождении объекта, либо о состоянии рынка недвижимости, либо о каких-либо федеральных или местных ограничениях. Внешний износ является неустранимым.

Он традиционно рассчитывается двумя способами:

- *методом связанных пар продаж*. Сравниваются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего износа, а другой – нет. Разница в ценах продаж трактуется как внешний износ;
- *методом капитализации рентных потерь* с использованием валового рентного мультипликатора. Осуществляется сравнение доходов от арендной платы сопоставимых объектов, причем один подвергается негативному внешнему воздействию, а другой – нет

В отношении объектов оценки п/п №№ 1-2 таблицы № 9 выявлены признаки внешнего износа, обусловленные, в первую очередь, местом расположения – не центральная часть города, что может вести к недополучению определенного дохода, например, при сдаче их в аренду. Собственник, владея одинаковыми по потребительским свойствам объектами недвижимости, будет получать заведомо меньший доход от эксплуатации объекта, имеющего менее удачное расположение. Таким образом, учитывая место расположения объектов оценки, и руководствуясь Постановлением Правительства Рязанской области от 25.02.2005 г. № 37 «Об утверждении методик определения арендной платы за пользование государственным имуществом Рязанской области» (с изм. и доп.) (в основе которого заложены принципы рыночного формирования ставок арендной платы – так, согласно пункту 4, арендная плата за пользование объектами недвижимости (кроме сооружений) устанавливается на основании ставки аренды одного квадратного метра объекта недвижимости, полученной на основании результатов ежегодного исследования рынка недвижимости Рязанской области с использованием методов математического анализа), оценщик пришел к выводу о том, что внешний износ в отношении объектов оценки может быть рассчитан по следующей формуле:

$$I_{BH} = (1 - \frac{K_{MO}}{K_{MA}}) \times 100, \text{ где}$$

K_{MO} , K_{MA} – коэффициенты месторасположения на основании адреса объекта оценки и аналогичного объекта, расположенного в 1 зоне г.Рязани для соответствующей функции использования (Таблица № 2 Приложения № 1 указанного выше Постановления). Для производственно-складской функции $K_{MO} = 0,69$ для объектов оценки и $K_{MA} = 1,00$ для аналогичного объекта. Учитывая место расположения объекта оценки п/п № 3 таблицы № 9 – центральная историческая часть города (1 зона), признаки внешнего износа в отношении него отсутствуют.

Применение базовой рыночной ставки аренды за квадратный метр в год и коэффициентов, характеризующих объекты недвижимости, в качестве факторов, характеризующих общее развитие рынка недвижимости в г.Рязани и Рязанской области и определенных зависимостей между параметрами объектов недвижимости, возможно как обобщенной статистической информации, полученной на основании обработки рыночных данных и математического анализа.

3.4. Расчет накопленного износа

Накопленный износ рассчитывается по формуле:

$$I_H = \left(1 - \frac{100 - I_{\text{Физ}}}{100} \times \frac{100 - I_{\text{Функц}}}{100} \times \frac{100 - I_{\text{Вн}}}{100}\right) \times 100, \text{ где}$$

I_H – накопленный износ, %;

$I_{\text{Физ}}$ – физический износ, %;

$I_{\text{Функц}}$ – функциональный износ, %;

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

4 (5). Расчет стоимости в рамках затратного подхода

Искомая величина стоимости определяется по следующей формуле:

$$C_{\text{ОО}} = C_{\text{ЗУ}} + \text{СНС} - I_H, \text{ где:}$$

$C_{\text{ОО}}$ – стоимость, определённая затратным подходом, руб.;

$C_{\text{ЗУ}}$ – рыночная стоимость прав на земельный участок, руб.;

СНС – стоимость нового строительства здания, руб.;

I_H – накопленный износ здания, руб.

Используя вышеописанную методику расчёта, получаем следующий расчет стоимости затратным подходом:

Таблица № 11

№ п/п	Объект оценки	СНС, руб.	$I_{\text{Физ}}, \%$	$I_{\text{Функц}}, \%$	$I_{\text{Вн}}, \%$	$I_H, \%$	I_H , руб.	Стоимость здания за вычетом износа, руб.	Стоимость прав на ЗУ, руб. ⁵⁶	Стоимость, определённая ЗП, руб.
1	Здание склада и офисов, площадь объекта 759,7 кв.м, г.Рязань, ул.Лесопарковая, д.32а	28 843 691	20,0	0,0	31,0	44,8	12 921 974	15 921 717	0	15 921 717
2	Здание - гараж, площадь объекта 96,9 кв.м, г.Рязань, ул.Лесопарковая, д.32а	2 689 538	20,0	0,0	31,0	44,8	1 204 913	1 484 625	0	1 484 625
3	Здание, площадь объекта 2 326,3 кв.м, г.Рязань, ул.Маяковского, д.72	137 428 257	20,0	0,0	0,0	20,0	27 485 651	109 942 606	0	109 942 606

⁵⁶ Учитывая, что права собственности или аренды на земельные участки под существующей застройкой объектами оценки п/п №№ 1-3 таблицы № 11 выступают самостоятельными отдельными объектами оценки, стоимость долей земельного участка, относящихся к зданиям п/п №№ 1-2, а также стоимость права аренды земельного участка, расположенного под объектом оценки п/п № 3, не учитываются в стоимости «единого объекта» (улучшения и земельного участка).

6.2.2. Определение стоимости сравнительным подходом

В соответствии с описанием процесса оценки в рамках сравнительного подхода был выбран **метод сравнительного анализа**.

В качестве сравнимых объектов было отобрано 5 объектов-аналогов – для объекта оценки п/п № 1 таблицы № 4, по 3 объекта-аналога – для остальных объектов оценки,⁵⁷ предлагавшихся к покупке на дату оценки, т.е. в качестве информации о ценах были приняты значения цен предложения объектов-аналогов, которые, в сравнении с прочими объектами, представленными на рынке, в связи с отсутствием абсолютно идентичных объектов, наиболее сопоставимы с объектами оценки с учетом применения корректировок (источники информации представлены в расчетных таблицах). Основными параметрами отбора являлись сходство по функциональному назначению и потребительским характеристикам (элементы сравнения). Выбор элементов сравнения был продиктован наличием исходной информации по объектам оценки и аналогам.

В качестве единицы сравнения был принят 1 м² общей площади объектов-аналогов (таким образом, сравнивалась цена предложения 1 м²).

К цене предложения единицы сравнения последовательно применялись соответствующие поправки, размер которых принят оценщиком, исходя из сложившейся практики рынка сопоставимых объектов недвижимости, с учетом **коэффициентов, определяемых на основании ежегодного исследования рынка недвижимости Рязанской области с использованием рыночных данных по ставкам арендной платы и методов математического анализа** (Приложение № 1 к Постановлению Правительства Рязанской области от 25.02.2005 г. № 37 «Об утверждении методик определения арендной платы за пользование государственным имуществом Рязанской области»:⁵⁸ так, согласно пункту 4, значения базовых рыночных ставок..., а также значения коэффициентов... определяются **на основании результатов исследования рынка недвижимости Рязанской области с использованием методов математического анализа**).⁵⁹ Применение данных коэффициентов для определения стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом объясняется тем, что они отражают их определенные показатели. Определение арендной платы является необходимым условием при расчете стоимости объектов недвижимости доходным подходом, следовательно, используемые коэффициенты непосредственно влияют на рыночную стоимость недвижимости и могут использоваться при определении стоимости сравнительным подходом. Таким образом, коэффициенты, используемые в методике определения арендной платы за пользование объектами недвижимости (кроме сооружений), имеют прямое отношение

⁵⁷ При этом, стоимость объектов оценки п/п №№ 3-5 таблицы № 4 предварительно определяется как стоимость единой производственной базы с последующим выделением стоимости каждого отдельного объекта оценки пропорционально их общей площади в суммарной площади объектов.

⁵⁸ В редакции Постановлений Правительства Рязанской области от 18.04.2005 г. №78, от 13.10.2006 г. № 260, от 19.04.2007 г. № 102, от 16.11.2007 г. № 312, от 16.12.2008 г. № 328, от 13.05.2009 г. № 127, от 16.12.2009 г. № 345, от 17.11.2010 г. № 292, от 07.12.2011 г. № 411, № 396 от 20.12.2012 г., № 435 от 19.12.2013 г., № 367 от 10.12.2014 г.

⁵⁹ В расчете используется не методика определения платы за пользование государственным имуществом, а только коэффициенты, отражающие определенные показатели объектов недвижимости, значения которых были получены на основании исследования рынка недвижимости Рязанской области с использованием рыночных данных по ставкам арендной платы и методов математического анализа, которые обновляются ежегодно и общедоступны.

к рыночной стоимости, отражают индивидуальные характеристики объектов недвижимости и могут применяться при расчете стоимости сравнительным подходом.

Изменения в указанное постановление вносятся ежегодно (редакции, включая последнюю по состоянию на дату определения рыночной стоимости, указаны в сноске ниже), в части установления значений базовых рыночных ставок аренды⁶⁰ за один квадратный метр в год.⁶¹

Для определения стоимости объектов оценки, цены объектов-аналогов приводятся к единым параметрам с объектами оценки путем корректировки по следующим элементам сравнения:

Корректировка на дату продажи (предложения, спроса):

для расчета поправки на дату продажи (предложения, спроса) могут быть использованы индексы покупательной способности доллара США на российском строительном рынке (в соответствии с ежеквартальным изданием Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», ООО «КО-ИНВЕСТ» № 92):

$$K_{дп} = I_{дп} / I_{до}, \text{ где}$$

$K_{дп}$ – корректирующий коэффициент на дату продажи (предложения, спроса);

$I_{дп}$, $I_{до}$ – индекс покупательной способности доллара США на российском строительном рынке по состоянию на даты продажи (предложения, спроса) и оценки.

В связи с тем, что даты предложения находятся в одном временном интервале с датой оценки (на дату оценки объекты-аналоги продаются по ценам предложения, указанным в объявлениях (установлено в ходе телефонного интервьюирования представителей продавцов)), индексы будут идентичны.

Корректировка на уторгование:

цены, используемые в расчетах, являются ценами предложения и, как показывает практика, в процессе переговоров о продаже могут уменьшаться (так называемое «уторгование», «скидка на торг»).

По результатам проведенного исследования ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», основанного на материалах опроса около 200 ведущих оценщиков из 52 городов России, представленными в III издании справочника (том 1), который содержит характеристики рынка недвижимости и корректирующие коэффициенты (корректировки), необходимые оценщикам при выполнении работ по оценке недвижимости, в том числе и диапазоны скидок на торг, установлено, что скидки на цены офисно-торговых объектов, а также ТЦ, ТК и ТРК составляют «-4-13%», т.е. не более «-13%», производственно-складских объектов – «-6-17%», т.е. не более «-17%».⁶²

⁶⁰ То есть в самой формулировке понятия указывается на рыночный характер ставки аренды.

⁶¹ Если бы коэффициенты, описываемые и используемые в расчетах ниже, содержащиеся в указанном постановлении, нуждались в изменении, они были бы изменены на уровне Правительства Рязанской области, наряду с базовыми рыночными ставками аренды (т.е. можно сделать вывод о том, что они соответствуют рыночным условиям без их корректировок в большую или меньшую сторону; не требуют анализа на соответствие рыночным условиям по состоянию на дату определения рыночной стоимости).

⁶² Лейфер Л.А., Стерлин А.М. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Изд. 3-е актуал. и расшир. Нижний Новгород – 2014. с.62.

Руководствуясь результатами проведенного исследования как наиболее подтвержденными и достоверными, с точки зрения неосведомленного пользователя отчета об оценке (в частности, в связи с его возможной неосведомленностью о ситуации на рынке недвижимости, сложившейся на дату оценки), оценщик принимает решение использовать в расчетах результаты данного исследования.

Корректировка на месторасположение:

производится путем оценки коммерческой привлекательности с точки зрения расположения относительно близости к основным центральным улицам на основании адреса объектов оценки и аналогов (таблица № 2 Приложения № 1 к Постановлению Правительства Рязанской области от 25.02.2005 г. № 37):

$$K_M = K_{MO} / K_{MA}, \text{ где}$$

K_M – корректирующий коэффициент на месторасположение;

K_{MO} , K_{MA} – коэффициент месторасположения для соответствующей функции использования объектов оценки и аналогов. В случае возможности использования в соответствии с несколькими функциями, используются средние значения из коэффициентов, соответствующих функциям, в соответствии с которыми могут использоваться объекты.

Корректировка на расположение относительно красной линии:

производится путем оценки коммерческой привлекательности с точки зрения активности улицы, на которую выходят основные двери объектов. По результатам исследования ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», упомянутого выше, отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии, составляет в среднем 0,79.⁶³ Только для офисно-торговых объектов

Корректировка на этаж расположения:

производится путем оценки коммерческой привлекательности расположения в здании – в зависимости от этажа расположения (подвал, цоколь, 1 этаж, 2 этаж или выше). По результатам исследования ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», упомянутого выше, отношения удельной цены в подвале, цоколе, на 2 этаже и выше, к удельной цене такого же объекта на 1 этаже составляют, соответственно, в среднем 0,71, 0,83 и 0,86.⁶⁴

$$K_{\varepsilon} = K_{\varepsilon O} / K_{\varepsilon A}, \text{ где}$$

K_{ε} – корректирующий коэффициент на этаж;

$K_{\varepsilon O}$, $K_{\varepsilon A}$ – коэффициент этажа объектов оценки и аналогов

Учитывая, что с указанной корректировкой неразрывно связана и используется нижеследующая (на тип помещения: встроенное или отдельное здание), которая, при этом, не представлена для производственно-складских объектов, корректировка на

⁶³ Лейфер Л.А., Стерлин А.М. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Изд. 3-е актуал. и расшир. Нижний Новгород – 2014. с.111.

⁶⁴ Лейфер Л.А., Стерлин А.М. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Изд. 3-е актуал. и расшир. Нижний Новгород – 2014. с.111.

этаж расположения для объектов оценки производственно-складского назначения определяется на основании коэффициентов в соответствии с таблицей № 4 Приложения № 1 к Постановлению Правительства Рязанской области от 25.02.2005 г. № 37. Данные коэффициенты позволяют сопоставить одновременно отдельные помещения на различных этажах с отдельно стоящими зданиями.

Корректировка на тип объекта:

производится путем оценки коммерческой привлекательности с точки зрения типа объекта. По результатам исследования ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», упомянутого выше, отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене отдельно стоящего здания объекта с земельным участком в пределах площади застройки, составляет в среднем 0,94.⁶⁵ Только для офисно-торговых объектов.

Корректировка на площадь (на масштаб):

производится путем оценки коммерческой привлекательности с точки зрения масштабности объектов. По результатам исследования ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», упомянутого выше, получены корректирующие коэффициенты по площади.⁶⁶

Таблица № 12.1

Корректирующие коэффициенты по площади для офисно-торговых объектов по цене предложения

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв.м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

Таблица № 12.2

Корректирующие коэффициенты по площади для производственно-складских объектов по цене предложения

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв.м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,97	0,86	0,78
100-300	1,03	1,00	0,88	0,80
300-1000	1,16	1,13	1,00	0,91
>1000	1,28	1,25	1,10	1,00

Корректировка на тип здания:

производится путем оценки коммерческой привлекательности, с точки зрения класса конструктивных систем объектов (Таблица № 6 Приложения № 1 к Постановлению Правительства Рязанской области от 25.02.2005 г. № 37):

⁶⁵ Лейфер Л.А., Стерлин А.М. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Изд. 3-е актуал. и расшир. Нижний Новгород – 2014. с.111.

⁶⁶ Лейфер Л.А., Стерлин А.М. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Изд. 3-е актуал. и расшир. Нижний Новгород – 2014. с.110, 148

$$K_T = K_{TO} / K_{TA}, \text{ где}$$

K_T – корректирующий коэффициент на тип здания;

K_{TO} , K_{TA} – коэффициент типа здания для соответствующей функции использования объектов

Корректировка на наличие элементов благоустройства:

производится путем оценки коммерческой привлекательности, с точки зрения обеспеченности объектов теми или иными видами коммуникаций и инженерных систем (Таблица № 7 Приложения № 1 к Постановлению Правительства Рязанской области от 25.02.2005 г. № 37):

$$K_B = K_{BO} / K_{BA}, \text{ где}$$

K_B – корректирующий коэффициент на наличие элементов благоустройства;

K_{BO} , K_{BA} – коэффициент благоустройства для соответствующей функции использования объектов

Корректировка на состояние здания:

производится путем оценки коммерческой привлекательности с точки зрения технического состояния здания в целом. По результатам исследования ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», упомянутого выше, отношение удельной цены офисно-торгового объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании) в среднем составляет 0,81, производственно-складского объекта – 0,80 (при этом, хорошее состояние принимается за 1,00), объектов офисно-торгового и производственно-складского назначения, требующих серьезного ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене объектов в удовлетворительном состоянии – 0,74; (при этом, удовлетворительное состояние принимается за 1,00).⁶⁷

С указанной корректировкой неразрывно связана нижеследующая, учитывающая состояние внутренней отделки.

Корректировка на состояние отделки:

производится путем оценки коммерческой привлекательности с точки зрения состояния внутренней отделки. Данный фактор также оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости. Однако, в указанном справочнике градация по данному фактору представлена только в разделе «Корректирующие коэффициенты по арендной ставке». В целом, учитывая однородность факторов и их значений, оказывающих влияние на уровень цен предложений и ставок аренды, в качестве допущения, делается заключение о возможности применения значений корректирующих коэффициентов по арендным ставкам для корректирования цен предложений.

Таким образом, по результатам исследования ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», отношения удельной ставки объекта без отделки (требующего замены отделки); с отделкой, требующей косметического ремонта

⁶⁷ Лейфер Л.А., Стерлин А.М. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Изд. 3-е актуал. и расшир. Нижний Новгород – 2014. с.110, 149.

(«советский ремонт») к удельной ставке такого же объекта с отделкой средним состоянием (современный стандартный ремонт) составляют в среднем, соответственно, 0,80 и 0,85; а в среднем состоянии к удельной ставке аренды объекта с отделкой «люкс» (дизайн проект) – 0,82.⁶⁸ При этом, для производственно-складских объектов корректировки по данному фактору не предусмотрено.

Корректировка на соотношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса:

Данная корректировка применяется только в отношении объектов оценки производственно-складского назначения (объекты-оценки п/п №№ 3-5 таблицы № 4), чья стоимость предварительно определяется как стоимость единой производственной базы, и показывает какое влияние на общую стоимость базы в удельном отношении оказывает площадь непосредственно административной (офисной) части, априори имеющей более высокую стоимость в сравнении с производственно-складской частью производственного комплекса. По результатам исследования ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», установлено, что отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса составляет в среднем 1,66.⁶⁹

Формула расчета будет иметь вид:

$$K_{СУЦ} = K_{САП_О} / K_{САП_А}, \text{ где}$$

$K_{СУЦ}$ – корректирующий коэффициент на соотношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса;

$K_{САП_О}$, $K_{САП_А}$ – коэффициент соотношения удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса объектов оценки аналогов.

При этом, $K_{САП}$ определяется по формуле:

$$K_{САП} = (1,66 \times S_A / S_{ПСК}) + (1,00 \times S_{ПС} / S_{ПСК}), \text{ где}$$

S_A , $S_{ПС}$ – площади (доля) административной, производственно-складской частей единого производственно-складского комплекса;

$S_{ПСК}$ – площадь единого производственно-складского комплекса;

1,66 – отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса (см. выше)

⁶⁸ Лейфер Л.А., Стерлин А.М. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Изд. 3-е актуал. и расшир. Нижний Новгород – 2014. с.127,

⁶⁹ Лейфер Л.А., Стерлин А.М. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Изд. 3-е актуал. и расшир. Нижний Новгород – 2014. с.149.

Применение других элементов сравнения, для потенциального покупателя не будет существенно сказываться на цене предложения.

Весовые коэффициенты для каждого объекта-аналога рассчитаны по следующей формуле:⁷⁰

$$w_i = \frac{k_i^{-1}}{k_i^{-1} + k_2^{-1} + k_3^{-1}}, \text{ где}$$

k_i – количество корректировок каждого объекта-аналога

Стоимость объектов оценки сравнительным подходом определялась произведением общей площади объектов оценки и средневзвешенного значения стоимости 1 м²:

⁷⁰ Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – с.448-449.

Таблица № 13.1

Объекты-аналоги для объекта оценки п/п № 1 таблицы № 4

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации	"AVITO.RU" (https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_145_m_542467946), тел.: 8-900-904-93-41	"AVITO.RU" (https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_87_m_627858834), тел.: 8-910-645-54-71	"AVITO.RU" (https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_241_m_548925711), тел.: 8-930-876-35-01	"AVITO.RU" (https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_76_m_prodam_ili_sdam_587563967), тел.: 8-903-839-15-40	"AVITO.RU" (https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_83.7_m_654306140), тел.: 8-915-606-20-20
Сделка (предложение, спрос)	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015
Месторасположение	ул.Крупской, д.17, к.1	ул.Интернациональная, д.5в	Народный бульвар, д.11	ул.Интернациональная д.16в	ул.Вишневая, д.21 к.4 Н6
Расположение относительно красной линии	Внутри квартала	Красная линия	Внутри квартала	Красная линия	Внутри квартала
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Общая площадь, м²	145,0	100,0	241,0	76,0	83,7
Цена предложения, руб.	4 600 000	4 000 000	5 800 000	3 650 000	2 200 000
Цена предложения, руб./ м²	31 724	40 000	24 066	48 026	26 284
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	Цоколь	Цоколь	Цоколь
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт	Без отделки	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт
Тип здания	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное
Элементы благоустройства	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации

Таблица № 13.2

Объекты-аналоги для объекта оценки п/п № 2 таблицы № 4

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	"AVITO.RU" (https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_603182019), тел.: 8-953-739-12-99	"AVITO.RU" (https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_142_m_666822382), тел.: 8-960-566-83-20	"AVITO.RU" (https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_63_m_644220449), тел.: 24-05-43
Сделка (предложение, спрос)	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015
Месторасположение	ул.Фирсова д.14 к.1	Касимовское шоссе, д.42а	Касимовское шоссе, д.12
Расположение относительно красной линии	Внутри квартала	Красная линия	Внутри квартала
Функциональное назначение	Торгово-офисное, оказание услуг населению	Торгово-офисное, оказание услуг населению	Торгово-офисное, оказание услуг населению
Общая площадь, м²	150,0	142,0	63,0
Цена предложения, руб.	5 400 000	7 000 000	1 780 000,0
Цена предложения, руб./ м²	36 000	49 296	28 254
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	Цоколь
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние отделки	Без отделки	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт
Тип здания	Капитальное	Капитальное	Капитальное
Элементы благоустройства	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации

Таблица № 13.3

Объекты-аналоги для объектов оценки п/п № 3-6 таблицы № 4 (предварительно для расчета стоимости единого производственно-складского комплекса)

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	"БИБОСС" (http://www.beboss.ru/kn/ryazan/1371868), тел.: 8-953-743-53-53	"БИБОСС" (http://www.beboss.ru/kn/ryazan/966514), тел.: 8-953-743-53-53	"AVITO.RU" (https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1036_m_635431645), тел.: 8-967-137-10-39
Сделка (предложение, спрос)	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015
Месторасположение	ул.Магистральная, д.28	ул.Прижелезнодорожная	п.Карцево
Функциональное назначение	Производственно-складское с офисными (административными) помещениями	Производственно-складское с офисными (административными) помещениями	Производственно-складское с офисными (административными) помещениями
Общая площадь, м²	3 389,0	4 321,0	1 036,0
Цена предложения, руб.	50 000 000	75 000 000	18 500 000
Цена предложения, руб./ м²	14 754	17 357	17 857
Площадь административно-бытовой части, м²	338,9	2 161,0	51,8
Этаж расположения	Здание	Здание	Здание
Состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Тип здания	Капитальное	Капитальное	Капитальное
Элементы благоустройства	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации

Таблица № 13.4

Объекты-аналоги для объекта оценки п/п № 7 таблицы № 4

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	"AVITO.RU" (https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/torgovoe_pomeschenie_tsentr_goroda_115.5_m_586420199), тел.: 8-952-120-23-02	"БИБОСС" (http://www.beboss.ru/kn/ryazan/1115331), тел.: 8-910-641-20-90	"AVITO.RU" (https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodaetsya_pomeschenie_v_tsentre_90_m_578966336), тел.: 8-909-660-34-94
Сделка (предложение, спрос)	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015
Месторасположение	ул.Маяковского, д.78	ул.Пожалостина, д.27	Горького, д. 86
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Внутри квартала
Функциональное назначение	Торгово-офисное, оказание услуг населению	Торгово-офисное, оказание услуг населению	Торгово-офисное, оказание услуг населению
Общая площадь, м²	115,5	252,0	90
Цена предложения, руб.	4 500 000	9 800 000	2 650 000
Цена предложения, руб./ м²	38 961	38 889	29 444
Этаж расположения	1 этаж (54,6 кв.м), подвал (60,9 кв.м)	Цоколь	Цоколь
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Состояние здания	Требуется ремонта	Удовлетворительное	Удовлетворительное

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние отделки	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт
Тип здания	Капитальное	Капитальное	Капитальное
Элементы благоустройства	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации

Таблица № 13.5

Объекты-аналоги для объекта оценки п/п № 8 таблицы № 4

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	"AVITO.RU" (https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodam_pomeschenie_750.00_m_527_677016), тел.: 99-88-55	АН "Рязанская палата недвижимости" (http://rzn-realty.ru/search/?q=красноярдская), тел.: 28-97-12	АН "РКН" (http://rzckn.ru/31-torgovyi-kompleks-v-raione-butyrki), тел.: 8-920-959-81-79
Сделка (предложение, спрос)	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015
Месторасположение	ул.Свободы, д.26а ГК Восточный рай	Красноярдская, д.23	ул.Каширина ТЦ Бутырский
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Функциональное назначение	Торговое	Торгово-офисное	Торговое
Общая площадь, м²	750,0	928,0	2 419,8
Цена предложения, руб.	38 000 000	34 000 000,0	109 000 000
Цена предложения, руб./ м²	50 667	36 638,0	45 045
Этаж расположения	1-5 этажи	1-4 этажи	1-2 этажи
Тип объекта	Здание	Здание	Здание
Состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт
Тип здания	Капитальное	Капитальное	Капитальное
Элементы благоустройства	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации

Таблица № 14.1

Определение стоимости объекта оценки п/п № 1 таблицы № 4

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Месторасположение	Московское шоссе, д.51/2	ул.Крупской, д.17, к.1	ул.Интернациональная, д.5в	Народный бульвар, д.11	ул.Интернациональная д.16в	ул.Вишневая, д.21 к.4 Н6
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Цена предложения, руб.		4 600 000	4 000 000	5 800 000	3 650 000	2 200 000
Общая площадь, м ²	100,7	145,0	100,0	241,0	76,0	83,7
Цена предложения, руб./ м ²		31 724	40 000	24 066	48 026	26 284
Дата определения стоимости/ предложения	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015
Индекс покупательной способности доллара на российском строительном рынке	0,457	0,457	0,457	0,457	0,457	0,457
Корректировка на дату предложения		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./ м ²		31 724	40 000	24 066	48 026	26 284
Сделка (предложение, спрос)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %		-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%
Скорректированная цена, руб./ м ²		27 600	34 800	20 937	41 783	22 867
Месторасположение	Московское шоссе, д.51/2	ул.Крупской, д.17, к.1	ул.Интернациональная, д.5в	Народный бульвар, д.11	ул.Интернациональная д.16в	ул.Вишневая, д.21 к.4 Н6
Коэффициент месторасположения	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,54
Корректировка на месторасположение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,37
Скорректированная цена, руб./ м ²		27 600	34 800	20 937	41 783	31 328
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Внутри квартала	Красная линия	Внутри квартала	Красная линия	Внутри квартала
Коэффициент расположения относительно красной линии	1,00	0,79	1,00	0,79	1,00	0,79
Корректировка на расположение относительно красной линии		1,27	1,00	1,27	1,00	1,27
Скорректированная цена, руб./ м ²		34 942	34 800	26 506	41 783	39 661
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	Цоколь	Цоколь	Цоколь
Коэффициент этажа расположения	1,00	1,00	1,00	0,83	0,83	0,83
Корректировка на этаж расположения		1,00	1,00	1,20	1,20	1,20
Скорректированная цена, руб./ м ²		34 942	34 800	31 807	50 140	47 593
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Коэффициент типа объекта	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94
Корректировка на тип объекта		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ м ²		34 942	34 800	31 807	50 140	47 593
Общая площадь, м ²	100,7	145,0	100,0	241,0	76,0	83,7
Корректировка на площадь (на масштаб)		1,00	0,98	1,00	0,98	0,98
Скорректированная цена, руб./ м ²		34 942	34 104	31 807	49 137	46 641
Тип здания	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное
Коэффициент типа здания	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на тип здания		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ м ²		34 942	34 104	31 807	49 137	46 641
Элементы благоустройства	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Коэффициент элементов благоустройства	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие элементов благоустройства		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная цена, руб./ м ²		34 942	34 104	31 807	49 137	46 641
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Коэффициент состояния здания	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81
Корректировка на состояние здания		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ м ²		34 942	34 104	31 807	49 137	46 641
Состояние отделки	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт	Без отделки	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт
Коэффициент состояния отделки	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00
Корректировка на состояние отделки		1,00	1,00	1,25	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ м ²		34 942	34 104	39 759	49 137	46 641
Количество корректировок		2	2	4	3	5
Весовые коэффициенты объектов-аналогов		0,28	0,28	0,14	0,19	0,11
Значение доли скорректированной цены объекта-аналога в средневзвешенной цене		9 784	9 549	5 566	9 336	5 131
Стоимость, определенная СП, руб./ м ²	39 366					
Стоимость, определенная СП, руб.	3 964 156					

Таблица № 14.2

Определение стоимости объекта оценки п/п № 2 таблицы № 4

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение	пр.Речников, д.1а	ул.Фирсова д.14 к.1	Касимовское шоссе, д.42а	Касимовское шоссе, д. 12
Функциональное назначение	Торгово-офисное, оказание услуг населению	Торгово-офисное, оказание услуг населению	Торгово-офисное, оказание услуг населению	Торгово-офисное, оказание услуг населению
Цена предложения, руб.		5 400 000	7 000 000	1 780 000
Общая площадь, м ²	215,2	150,0	142,0	63,0
Цена предложения, руб./ м ²		36 000	49 296	28 254
Дата определения стоимости/ предложения	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015
Индекс покупательной способности доллара на российском строительном рынке	0,457	0,457	0,457	0,457
Корректировка на дату предложения		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./ м ²		36 000	49 296	28 254
Сделка (предложение, спрос)		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %		-13,0%	-13,0%	-13,0%
Скорректированная цена, руб./ м ²		31 320	42 888	24 581
Месторасположение	пр.Речников, д.1а	ул.Фирсова д.14 к.1	Касимовское шоссе, д.42а	Касимовское шоссе, д. 12
Коэффициент месторасположения	0,46	0,69	0,69	0,69
Корректировка на месторасположение		0,67	0,67	0,67
Скорректированная цена, руб./ м ²		20 890	28 606	16 396
Расположение относительно красной линии	Внутри квартала	Внутри квартала	Красная линия	Внутри квартала
Коэффициент расположения относительно красной линии	0,79	0,79	1,00	0,79
Корректировка на расположение относительно красной линии		1,00	0,79	1,00
Скорректированная цена, руб./ м ²		20 890	22 599	16 396
Этаж расположения	Цоколь	1 этаж	1 этаж	Цоколь
Коэффициент этажа расположения	0,83	1,00	1,00	0,83
Корректировка на этаж расположения		0,83	0,83	1,00

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена, руб./ м ²		17 339	18 757	16 396
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Коэффициент типа объекта	0,94	0,94	0,94	0,94
Корректировка на тип объекта		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ м ²		17 339	18 757	16 396
Общая площадь, м ²	215,2	150,0	142,0	63,0
Корректировка на площадь (на масштаб)		1,00	1,00	0,98
Скорректированная цена, руб./ м ²		17 339	18 757	16 068
Тип здания	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное
Коэффициент типа здания	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на тип здания		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ м ²		17 339	18 757	16 068
Элементы благоустройства	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Коэффициент элементов благоустройства	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие элементов благоустройства		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ м ²		17 339	18 757	16 068
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Коэффициент состояния здания	0,81	0,81	0,81	0,81
Корректировка на состояние здания		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ м ²		17 339	18 757	16 068
Состояние отделки	Требуется замены отделки	Без отделки	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт
Коэффициент состояния отделки	0,80	0,80	1,00	1,00
Корректировка на состояние отделки		1,00	0,80	0,80
Скорректированная цена, руб./ м ²		17 339	15 006	12 854
Количество корректировок		3	5	4
Весовые коэффициенты объектов-аналогов		0,43	0,26	0,32
Значение доли скорректированной цены объекта-аналога в средневзвешенной цене		7 456	3 902	4 113
Стоимость, определенная СП, руб./ м ²	15 471			
Стоимость, определенная СП, руб.	3 329 359			

Таблица № 14.3.1

Определение стоимости объектов оценки п/п №№ 3-6 таблицы № 4 как единого производственно-складского комплекса

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение	ул.Лесопарковая, д32а (зона 3 - между ул.Затинная и пр-д Речников)	ул.Магистральная, д.28	ул.Прижелезнодорожная	п.Карцево
Функциональное назначение	Производственно-складское с офисными (административными) помещениями	Производственно-складское с офисными (административными) помещениями	Производственно-складское с офисными (административными) помещениями	Производственно-складское с офисными (административными) помещениями
Цена предложения, руб.		50 000 000	75 000 000	18 500 000
Общая площадь, м ²	2 047,2	3 389,0	4 321,0	1 036,0
Цена предложения, руб./ м ²		14 754	17 357	17 857
Дата определения стоимости/ предложения	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015
Индекс покупательной способности доллара на российском строительном рынке	0,457	0,457	0,457	0,457
Корректировка на дату предложения		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./ м ²		14 754	17 357	17 857
Сделка (предложение, спрос)		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %		-17,0%	-17,0%	-17,0%
Скорректированная цена, руб./ м ²		12 246	14 406	14 821
Месторасположение	ул.Лесопарковая, д32а (зона 3 - между ул.Затинная и пр-д Речников)	ул.Магистральная, д.28	ул.Прижелезнодорожная	п.Карцево
Коэффициент месторасположения	0,69	0,61	0,61	0,61
Корректировка на месторасположение		1,13	1,13	1,13
Скорректированная цена, руб./ м ²		13 850	16 293	16 763
Этаж расположения	Здание	Здание	Здание	Здание
Коэффициент этажа расположения	0,90	0,90	0,90	0,90
Корректировка на этаж расположения		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ м ²		13 850	16 293	16 763
Общая площадь, м ²	2 047,2	3 389,0	4 321,0	1 036,0
Корректировка на площадь (на масштаб)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ м ²		13 850	16 293	16 763
Тип здания	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное
Коэффициент типа здания	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на тип здания		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ м ²		13 850	16 293	16 763
Элементы благоустройства	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Коэффициент элементов благоустройства	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие элементов благоустройства		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ м ²		13 850	16 293	16 763
Состояние	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Коэффициент состояния	1,00	0,80	0,80	0,80
Корректировка на состояние		1,25	1,25	1,25
Скорректированная цена, руб./ м ²		17 313	20 366	20 954
Площадь административно-бытовой части, м ²	373,2	338,9	2 161,0	51,8

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Соотношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,12	1,07	1,33	1,03
Корректировка на соотношение удельных цен		1,05	0,84	1,09
Скорректированная цена, руб./ м ²		18 179	17 107	22 840
Количество корректировок		4	4	4
Весовые коэффициенты объектов-аналогов		0,33	0,33	0,33
Значение доли скорректированной цены объекта-аналога в средневзвешенной цене		5 999	5 645	7 537
Стоимость, определенная СП, руб./ м ²	19 181			
Стоимость, определенная СП, руб.	39 267 343			
Стоимость земельного участка, руб. ⁷¹	2 320 871			
Стоимость, определенная СП без учета стоимости прав на земельный участок, руб.	36 946 472			

В связи с тем, что стоимость объектов оценки п/п №№ 3-5 таблицы № 4 определялась как стоимость единого производственно-складского комплекса, а данные объекты являются отдельными объектами оценки, и в соответствии с заданием на оценку требуется определить рыночную стоимость каждого объекта оценки в отдельности, необходимо разбить полученную стоимость единого производственно-складского комплекса пропорционально общей площади объектов оценки (зданий) с учетом имеющейся доли административно-офисной части, т.е. с учетом «соотношения удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса» (см. описание расчета выше):

Таблица № 14.3.2

Определение стоимости объектов оценки п/п №№ 3-5 таблицы № 4 пропорционально общей площади

№ п/п	Объект оценки	Общая площадь, м ²	Площадь производственно-складской части, м ²	Площадь административно-офисной части, м ²	Стоимость, определенная СП, руб./ м ²	Стоимость, определенная СП, руб.
1	Здание склада и офисов, площадь объекта 759,7 кв.м	759,7	386,5	373,2	21332,07=16205973/(386,5+373,2)	16 205 973 =(16109,13*373,2*1,66)+(16 109,13*386,5)
2	Здание - склад, площадь объекта 1 190,6 кв.м	1 190,6	1 190,6	0,0	16109,13=36946472/((1190,6+96,9+386,5)+(373,2*1,66))	19 179 524 =16109,13*1190,6
3	Здание - гараж, площадь объекта 96,9 кв.м	96,9	96,9	0,0	16109,13=1560974/(96,9+0,0)	1 560 974 =(16109,13*0,0*1,66)+(16109,13*96,9)
	ИТОГО:	2 047,2				36 946 472

⁷¹ В связи с тем, что объекты-аналоги являются производственными базами с земельными участками, а участок под существующей застройкой объектами оценки п/п №№ 3-5, как и сами здания являются самостоятельными отдельными объектами оценки, необходимо исключить стоимость земельного участка. Стоимость земельного участка рассчитана в подразделе 6.2.1 отчета об оценке.

Таблица № 14.4

Определение стоимости объекта оценки п/п № 7 таблицы № 4

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4
Месторасположение	ул.Маяковского, д.73	ул.Маяковского, д.78	ул.Пожалостина, д.27	Горького, д. 86
Функциональное назначение	Торгово-офисное, оказание услуг населению	Торгово-офисное, оказание услуг населению	Торгово-офисное, оказание услуг населению	Торгово-офисное, оказание услуг населению
Цена предложения, руб.		4 500 000	9 800 000	2 650 000
Общая площадь, м ²	75,8	115,5	252,0	90,0
Цена предложения, руб./ м ²		38 961	38 889	29 444
Дата определения стоимости/ предложения	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015
Индекс покупательной способности доллара на российском строительном рынке	0,457	0,457	0,457	0,457
Корректировка на дату предложения		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./ м ²		38 961	38 889	29 444
Сделка (предложение, спрос)		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %		-13,0%	-13,0%	-13,0%
Скорректированная цена, руб./ м ²		33 896	33 833	25 616
Месторасположение	ул.Маяковского, д.73	ул.Маяковского, д.78	ул.Пожалостина, д.27	Горького, д. 86
Коэффициент месторасположения	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на месторасположение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ м ²		33 896	33 833	25 616
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Внутри квартала
Коэффициент расположения относительно красной линии	1,00	1,00	1,00	0,79
Корректировка на расположение относительно красной линии		1,00	1,00	1,27
Скорректированная цена, руб./ м ²		33 896	33 833	32 430
Этаж расположения	Цоколь (п/подвал)	1 этаж (54,6 кв.м), подвал (60,9 кв.м)	Цоколь	Цоколь
Коэффициент этажа расположения	0,83	0,85	0,83	0,83
Корректировка на этаж расположения		0,98	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ м ²		33 218	33 833	32 430
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Коэффициент типа объекта	0,94	0,94	0,94	0,94
Корректировка на тип объекта		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ м ²		33 218	33 833	32 430
Общая площадь, м ²	75,8	115,5	252,0	90,0
Корректировка на площадь (на масштаб)		1,02	1,02	1,00
Скорректированная цена, руб./ м ²		33 882	34 510	32 430
Тип здания	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное
Коэффициент типа здания	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на тип здания		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ м ²		33 882	34 510	32 430
Элементы благоустройства	Электроснабжение, отопление	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Коэффициент элементов благоустройства	0,76	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие элементов благоустройства		0,76	0,76	0,76
Скорректированная цена, руб./ м ²		25 750	26 228	24 647
Состояние здания	Требуется ремонта	Требуется ремонта	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Коэффициент состояния здания	0,74	0,74	1,00	1,00

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4
Корректировка на состояние здания		1,00	0,74	0,74
Скорректированная цена, руб./ м ²		25 750	19 409	18 239
Состояние отделки	Без отделки	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт
Коэффициент состояния отделки	0,80	1,00	1,00	1,00
Корректировка на состояние отделки		0,80	0,80	0,80
Скорректированная цена, руб./ м ²		20 600	15 527	14 591
Количество корректировок		5	5	5
Весовые коэффициенты объектов-аналогов		0,33	0,33	0,33
Значение доли скорректированной цены объекта-аналога в средневзвешенной цене		6 798	5 124	4 815
Стоимость, определенная СП, руб./ м ²	16 737			
Стоимость, определенная СП, руб.	1 268 665			

Таблица № 14.5

Определение стоимости объекта оценки п/п № 8 таблицы № 4

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4
Месторасположение	ул.Маяковского, д.72	ул.Свободы, д.26а ГК Восточный рай	Красноярская, д. 23	ул.Каширина ТЦ Бутырский
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торгово-офисное	Торговое
Цена предложения, руб.		38 000 000	34 000 000	109 000 000
Общая площадь, м ²	2 326,3	750,0	928,0	2 419,8
Цена предложения, руб./ м ²		50 667	36 638	45 045
Дата определения стоимости/ предложения	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015
Индекс покупательной способности доллара на российском строительном рынке	0,457	0,457	0,457	0,457
Корректировка на дату предложения		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./ м ²		50 667	36 638	45 045
Сделка (предложение, спрос)		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %		-13,0%	-13,0%	-13,0%
Скорректированная цена, руб./ м ²		44 080	31 875	39 189
Месторасположение	ул.Маяковского, д.72	ул.Свободы, д.26а ГК Восточный рай	Красноярская, д. 23	ул.Каширина ТЦ Бутырский
Коэффициент месторасположения	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на месторасположение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ м ²		44 080	31 875	39 189
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Коэффициент расположения относительно красной линии	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на расположение относительно красной линии		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ м ²		44 080	31 875	39 189
Этаж расположения	1-3 этажи, подвал	1-5 этажи	1-4 этажи	1-2 этажи
Коэффициент этажа расположения	0,93	0,93	0,93	0,93
Корректировка на этаж расположения		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ м ²		44 080	31 875	39 189
Тип объекта	Здание	Здание	Здание	Здание
Коэффициент типа объекта	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на тип объекта		1,00	1,00	1,00

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4
Скорректированная цена, руб./ м ²		44 080	31 875	39 189
Общая площадь, м ²	2 326,3	750,0	928,0	2 419,8
Корректировка на площадь (на масштаб)	1,00	0,95	0,95	1,00
Скорректированная цена, руб./ м ²		46 400	30 281	39 189
Тип здания	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное
Коэффициент типа здания	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на тип здания		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ м ²		46 400	30 281	39 189
Элементы благоустройства	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Коэффициент элементов благоустройства	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие элементов благоустройства		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ м ²		46 400	30 281	39 189
Состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Коэффициент состояния здания	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на состояние здания		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ м ²		46 400	30 281	39 189
Состояние отделки	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт
Коэффициент состояния отделки	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на состояние отделки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ м ²		46 400	30 281	39 189
Количество корректировок		2	2	1
Весовые коэффициенты объектов-аналогов		0,25	0,25	0,50
Значение доли скорректированной цены объекта-аналога в средневзвешенной цене		11 600	7 570	19 595
Стоимость, определенная СП, руб./ м ²	38 765			
Стоимость, определенная СП, руб.	90 179 020			

6.2.3. Определение стоимости доходным подходом

В рамках доходного подхода был выбран **метод дисконтированных денежных потоков (ДДП)**.

Метод ДДП позволяет определить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости.

Расчет стоимости недвижимости методом ДДП производится по формуле:⁷²

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + V \frac{1}{(1+i)^n}, \text{ где}$$

PV – текущая стоимость объекта недвижимости;

C_t – денежный поток периода t ;

i – ставка дисконтирования денежного потока периода t ;

V – стоимость реверсии

Основные этапы процедуры определения стоимости методом ДДП:

- определение прогнозного периода;
- оценка потенциального валового дохода (ПВД) на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для сопоставимых объектов;
- оценка потерь от неполной загрузки и невзысканных арендных платежей. Рассчитанная таким образом величина вычитается из потенциального валового дохода и определяется действительный валовой доход (ДВД);
- расчет издержек от эксплуатации объекта недвижимости, т.е. определяются операционные расходы (ОР). Расчетная величина ОР вычитается из ДВД;
- полученный таким образом чистый операционный доход (ЧОД) пересчитывается в текущую стоимость рядом способов, выбор которых зависит от полноты и качества исходной информации

Согласно варианту ННЭИ объектов оценки, необходимо определить стоимость доходов от использования объектов, которые, в силу своей специфики и в соответствии с назначением, типом планировки по состоянию на дату оценки могут быть сданы в аренду как объекты торгового или свободного назначения либо производственно-складского.

Установление периода прогнозирования

Поскольку все расчеты в рамках метода ДДП основаны на прогнозных данных, то очень важно определить длительность прогнозного периода. Ожидаемый предстоящий срок эксплуатации объекта недвижимости был разделен на два периода: прогнозный и постпрогнозный. В качестве прогнозного берется период, продолжающийся до тех пор, пока темпы роста не стабилизируются (предполагается,

⁷² В соответствии с формулами, представленными в: Грязнова А.Г. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой, Н.В. Агуреева [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – с.163. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – с.97.

что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечный поток доходов).

При определении прогнозного периода важно понять, как долго может продолжаться срок жизни объектов недвижимости, исходя из их текущего состояния и года ввода в эксплуатацию. Понимание этого позволяет корректно определить длительность прогнозного периода и выбрать подход к определению стоимости объектов недвижимости в конце постпрогнозного периода. Фактически прогнозный период не может быть больше срока жизни объектов недвижимости.

В международной практике средняя величина прогнозного периода 5-10 лет, для России типичной величиной будет период длительностью 3-5 лет – реальный срок, на который можно сделать обоснованный прогноз.⁷³ Таким образом, учитывая приведенные выше данные, сделан прогноз на 5 лет.

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Объекты оценки в соответствии с анализом ННЭИ могут приносить потоки дохода в течение периода прогнозирования как торговые объекты, объекты свободного назначения, либо производственно-складского, например, могут быть сданы в аренду; т.е. для определения потоков дохода необходимо определить рыночную ставку арендной платы для объектов недвижимости аналогичного назначения на прогнозный период, а также, учитывая то обстоятельство, что объекты могут использоваться аналогично и в период после прогнозирования, и долгосрочные темпы роста денежного потока в постпрогнозный период.⁷⁴

При этом, необходимо провести **описание процесса оценки в части применения подходов к определению рыночной ставки арендной платы:**

– **Обоснование отказа от использования доходного подхода:** при определении рыночной ставки арендной платы доходным подходом, ее расчет основывается на определении периода окупаемости объекта недвижимости, установленного владельцем. Однако, данные по периодам окупаемости проектов, связанных с объектами недвижимости (изменяется под воздействием различных факторов, в первую очередь, в зависимости от месторасположения и текущего состояния объекта недвижимости), носят конфиденциальный характер и не разглашаются участниками сделок, что делает невозможным расчет доходным подходом.

– **Обоснование отказа от использования затратного подхода:** при определении рыночной ставки арендной платы затратным подходом, следует учитывать тот факт, что арендодатель при сдаче в аренду объекта недвижимости стремится покрыть все эксплуатационные затраты, связанные с содержанием объекта недвижимости, в случае, если они не оплачиваются отдельно арендаторами, а также получить определенную прибыль (изменяется под воздействием различных факторов,

⁷³ Грязнова А.Г. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой, Н.В. Агуреева [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – с.155. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М.А. Федотова, В.Ю.Рослов, О.Н.Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – с.307.

⁷⁴ ПВД – это доход, который можно получить от объекта недвижимости при 100%-ном его использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки. (Грязнова А.Г. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой, Н.В. Агуреева [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – с.140).

в первую очередь, в зависимости от месторасположения объекта недвижимости). Однако, если данные об эксплуатационных расходах могут быть выявлены путем анализа рынка аренды объектов недвижимости в результате консультаций с представителями арендодателей, то данные по закладываемой в ставку арендной платы норме прибыли носят конфиденциальный характер и не разглашаются участниками сделок, что делает невозможным расчет затратным подходом.

– Таким образом, возможно использование только **сравнительного подхода**, в рамках которого используется **метод сравнительного анализа**, что обусловлено наличием исходной информации.

В качестве сравнимых объектов было отобрано 4 аналогичных объекта недвижимости для объекта оценки п/п № 1 таблицы № 4 и по 3 объекта-аналога – для остальных объектов оценки, предлагавшихся к аренде. Таким образом, в качестве информации о ставках арендной платы были приняты значения ставок предлагавшихся к аренде на дату оценки объектов-аналогов, которые, в сравнении с прочими объектами, представленными на рынке, в связи с отсутствием абсолютно идентичных объектов, наиболее сопоставимы с учетом применения корректировок (источники информации представлены в расчетных таблицах). Основными параметрами отбора являлись сходство по функциональному назначению и потребительским характеристикам (элементы сравнения). Выбор элементов сравнения был продиктован наличием исходной информации по объектам залога и аналогам.

В качестве единицы сравнения был принят 1 м² общей площади объектов-аналогов (таким образом, сравнивалась ставка арендной платы за 1 м² в месяц).

К ставке арендной платы за единицу сравнения последовательно применялись соответствующие поправки, размер которых принят оценщиком, исходя из сложившейся практики рынка сопоставимых объектов недвижимости, с учетом **коэффициентов, определяемых на основании ежегодного исследования рынка недвижимости Рязанской области с использованием рыночных данных по ставкам арендной платы и методов математического анализа** (Приложение № 1 к Постановлению Правительства Рязанской области от 25.02.2005 г. № 37 «Об утверждении методик определения арендной платы за пользование государственным имуществом Рязанской области»;⁷⁵ так, согласно пункту 4, значения базовых рыночных ставок..., а также значения коэффициентов... определяются **на основании результатов исследования рынка недвижимости Рязанской области с использованием методов математического анализа**).⁷⁶

Изменения в указанное постановление вносятся ежегодно (редакции, включая последнюю по состоянию на дату определения рыночной стоимости,

⁷⁵ В редакции Постановлений Правительства Рязанской области от 18.04.2005 г. №78, от 13.10.2006 г. № 260, от 19.04.2007 г. № 102, от 16.11.2007 г. № 312, от 16.12.2008 г. № 328, от 13.05.2009 г. № 127, от 16.12.2009 г. № 345, от 17.11.2010 г. № 292, от 07.12.2011 г. № 411, № 396 от 20.12.2012 г., № 435 от 19.12.2013 г., № 367 от 10.12.2014 г.

⁷⁶ В расчете используется не методика определения платы за пользование государственным имуществом, а только коэффициенты, отражающие определенные показатели объектов недвижимости, значения которых были получены на основании исследования рынка недвижимости Рязанской области с использованием рыночных данных по ставкам арендной платы и методов математического анализа, которые обновляются ежегодно и общедоступны.

указаны в сноске ниже), в части установления значений базовых рыночных ставок аренды⁷⁷ за один квадратный метр в год.⁷⁸

Для определения ставки арендной платы за пользование объектами оценки, ставки арендной платы за пользование объектами-аналогами приводятся к единым параметрам с объектами оценки путем корректировки по следующим элементам сравнения:

Корректировка на дату продажи (предложения, спроса):

для расчета поправки на дату продажи (предложения, спроса) могут быть использованы индексы покупательной способности доллара США на российском строительном рынке (в соответствии с ежеквартальным изданием Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» ООО «КО-ИНВЕСТ» № 92):

$$K_{дп} = I_{дп} / I_{до}, \text{ где}$$

$K_{дп}$ – корректирующий коэффициент на дату продажи (предложения, спроса);

$I_{дп}$, $I_{до}$ – индекс покупательной способности доллара США на российском строительном рынке по состоянию на даты продажи (предложения, спроса) и оценки.

В связи с тем, что даты предложения находятся в одном временном интервале с датой оценки (на дату оценки объекты-аналоги сдаются по ставкам, указанным в объявлениях (установлено в ходе телефонного интервьюирования представителей продавцов)), индексы будут идентичны.

Корректировка на уторгование:

по информации, собранной специалистами ООО «Центр оценки и экспертизы собственности» в результате консультаций с представителями арендодателей в ходе определения рыночной стоимости аналогичных объектов коммерческой недвижимости, в соответствующем сегменте рынка недвижимости возможно предоставление дополнительных скидок (так называемое «уторгование», «скидка на торг»).

Эти данные в целом также подтверждаются исследованием ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», упоминавшегося выше. Так, в соответствии с данным исследованием, скидки на арендные ставки на офисно-торговые объекты и на ТЦ, ТК, ТРК составляют «-3-10%», т.е. не более «-10%», на производственно-складские объекты – «-3-13», т.е. не более «-13%».⁷⁹

Руководствуясь результатами проведенного исследования, как наиболее подтвержденными и достоверными, с точки зрения неосведомленного пользователя отчета об оценке (в частности, в связи с его возможной неосведомленностью о ситуации на рынке недвижимости, сложившейся на дату оценки), оценщик принимает решение использовать в расчетах результаты данного исследования.

⁷⁷ То есть в самой формулировке понятия указывается на рыночный характер ставки аренды.

⁷⁸ Если бы коэффициенты, описываемые и используемые в расчетах ниже, содержащиеся в указанном постановлении, нуждались в изменении, они были бы изменены на уровне Правительства Рязанской области, наряду с базовыми рыночными ставками аренды (т.е. можно сделать вывод о том, что они соответствуют рыночным условиям без их корректировок в большую или меньшую сторону; не требуют анализа на соответствие рыночным условиям по состоянию на дату определения рыночной стоимости).

⁷⁹ Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Изд. 3-е актуализированное и расширенное. Нижний Новгород – 2014. с.73.

Корректировка на месторасположение:

производится путем оценки коммерческой привлекательности с точки зрения расположения относительно близости к основным центральным улицам на основании адреса объектов оценки и аналогов (таблица № 2 Приложения № 1 к Постановлению Правительства Рязанской области от 25.02.2005 г. № 37):

$$K_M = K_{MO} / K_{MA}, \text{ где}$$

K_M – корректирующий коэффициент на месторасположение;

K_{MO} , K_{MA} – коэффициент месторасположения для соответствующей функции использования объектов оценки и аналогов. В случае возможности использования в соответствии с несколькими функциями, используются средние значения из коэффициентов, соответствующих функциям, в соответствии с которыми могут использоваться объекты.

Корректировка на расположение относительно красной линии:

производится путем оценки коммерческой привлекательности с точки зрения активности улицы, на которую выходят основные двери объектов. По результатам исследования ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», упомянутого выше, отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии, составляет в среднем 0,79.⁸⁰ Только для офисно-торговых объектов

Корректировка на этаж расположения:

производится путем оценки коммерческой привлекательности расположения в здании – в зависимости от этажа расположения (подвал, цоколь, 1 этаж, 2 этаж или выше). По результатам исследования ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», упомянутого выше, отношения удельной цены в подвале, цоколе, на 2 этаже и выше, к удельной цене такого же объекта на 1 этаже составляют, соответственно, в среднем 0,72, 0,83 и 0,86.⁸¹

$$K_{\varepsilon} = K_{\varepsilon O} / K_{\varepsilon A}, \text{ где}$$

K_{ε} – корректирующий коэффициент на этаж;

$K_{\varepsilon O}$, $K_{\varepsilon A}$ – коэффициент этажа объектов оценки и аналогов

Учитывая, что с указанной корректировкой неразрывно связана и используется нижеследующая (на тип помещения: встроенное или отдельное здание), которая, при этом, не представлена для производственно-складских объектов, корректировка на этаж расположения для объектов оценки производственно-складского назначения определяется на основании коэффициентов в соответствии с таблицей № 4 Приложения № 1 к Постановлению Правительства Рязанской области от 25.02.2005 г. № 37. Данные коэффициенты позволяют сопоставить одновременно отдельные помещения на различных этажах с отдельно стоящими зданиями.

⁸⁰ Лейфер Л.А., Стерлин А.М. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Изд. 3-е актуал. и расшир. Нижний Новгород – 2014. с.127.

⁸¹ Лейфер Л.А., Стерлин А.М. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Изд. 3-е актуал. и расшир. Нижний Новгород – 2014. с.126-127.

Корректировка на тип объекта:

производится путем оценки коммерческой привлекательности с точки зрения типа объекта. По результатам исследования ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», упомянутого выше, отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене отдельно стоящего здания объекта с земельным участком в пределах площади застройки, составляет в среднем 0,95.⁸²

Корректировка на площадь (на масштаб):

производится путем оценки коммерческой привлекательности с точки зрения масштабности объектов. По результатам исследования ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», упомянутого выше, получены корректирующие коэффициенты по площади.⁸³

Таблица № 15.1

Корректирующие коэффициенты по площади для офисно-торговых объектов по арендной ставке

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв.м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

Таблица № 15.2

Корректирующие коэффициенты по площади для производственно-складских объектов по арендной ставке

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв.м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,87	0,80
100-300	1,03	1,00	0,89	0,82
300-1000	1,15	1,12	1,00	0,92
>1000	1,25	1,22	1,09	1,00

Корректировка на тип здания:

производится путем оценки коммерческой привлекательности, с точки зрения класса конструктивных систем объектов (Таблица № 6 Приложения № 1 к Постановлению Правительства Рязанской области от 25.02.2005 г. № 37):

$$K_T = K_{TO} / K_{TA}, \text{ где}$$

K_T – корректирующий коэффициент на тип здания;

K_{TO} , K_{TA} – коэффициент типа здания для соответствующей функции использования объектов

⁸² Лейфер Л.А., Стерлин А.М. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Изд. 3-е актуал. и расшир. Нижний Новгород – 2014. с.127.

⁸³ Лейфер Л.А., Стерлин А.М. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Изд. 3-е актуал. и расшир. Нижний Новгород – 2014. с.125, 164.

Корректировка на наличие элементов благоустройства:

производится путем оценки коммерческой привлекательности, с точки зрения обеспеченности объектов теми или иными видами коммуникаций и инженерных систем (Таблица № 7 Приложения № 1 к Постановлению Правительства Рязанской области от 25.02.2005 г. № 37):

$$K_B = K_{BO} / K_{BA}, \text{ где}$$

K_B – корректирующий коэффициент на наличие элементов благоустройства;

K_{BO} , K_{BA} – коэффициент благоустройства для соответствующей функции использования объектов

Корректировка на состояние здания:

производится путем оценки коммерческой привлекательности с точки зрения технического состояния здания в целом. По результатам исследования ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», упомянутого выше, отношение удельной цены офисно-торгового объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании) в среднем составляет 0,83, производственно-складского – 0,81 (при этом, хорошее состояние принимается за 1,00), объектов офисно-торгового и производственно-складского назначения, требующих серьезного ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене объектов в удовлетворительном состоянии, – 0,74 (при этом, удовлетворительное состояние принимается за 1,00).⁸⁴

С указанной корректировкой неразрывно связана нижеследующая, учитывающая состояние внутренней отделки.

Корректировка на состояние отделки:

производится путем оценки коммерческой привлекательности с точки зрения состояния внутренней отделки. По результатам исследования ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», упомянутого выше, отношения удельной ставки объекта без отделки (требующего замены отделки); с отделкой, требующей косметического ремонта («советский ремонт») к удельной ставке такого же объекта с отделкой среднем состоянии (современный стандартный ремонт) составляют в среднем, соответственно, 0,80 и 0,85; а в среднем состоянии к удельной ставке аренды объекта с отделкой «люкс» (дизайн проект) – 0,82.⁸⁵ При этом, для производственно-складских объектов корректировки по данному фактору не предусмотрено.

Корректировка на соотношение удельной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной ставке производственно-складской части комплекса:

Данная корректировка применяется только в отношении объектов оценки производственно-складского назначения (объекты-оценки п/п №№ 3-5 таблицы № 4), чья стоимость предварительно определяется как стоимость единой производственной базы (для целей определения ставки аренды сравнивается с производственными

⁸⁴ Лейфер Л.А., Стерлин А.М. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Изд. 3-е актуал. и расшир. Нижний Новгород – 2014. с.126, 165.

⁸⁵ Лейфер Л.А., Стерлин А.М. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Изд. 3-е актуал. и расшир. Нижний Новгород – 2014. с.127.

базами), и показывает какое влияние на общую стоимость аренды базы в удельном отношении оказывает площадь непосредственно административной (офисной) части, априори имеющей более высокую стоимость аренды в сравнении с производственно-складской частью производственного комплекса. По результатам исследования ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», установлено, что отношение удельной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной ставке производственно-складской части комплекса составляет в среднем 1,69.⁸⁶

Формула расчета будет иметь вид:

$$K_{CVЦ} = K_{CAП_O} / K_{CAП_A}, \text{ где}$$

$K_{CVЦ}$ – корректирующий коэффициент на соотношение удельной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной ставке производственно-складской части комплекса;

$K_{CAП_O}$, $K_{CAП_A}$ – коэффициент соотношения удельной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной ставке производственно-складской части комплекса объектов оценки аналогов.

При этом, $K_{CAП}$ определяется по формуле:

$$K_{CAП} = (1,66 \times S_A / S_{ПСК}) + (1,00 \times S_{ПС} / S_{ПСК}), \text{ где}$$

S_A , $S_{ПС}$, – площади (доля) административной, производственно-складской частей единого производственно-складского комплекса;

$S_{ПСК}$ – площадь единого производственно-складского комплекса;

1,66 – отношение удельной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной ставке производственно-складской части комплекса (см. выше)

Применение других элементов сравнения для потенциального арендатора не будет существенно сказываться на ставке арендной платы.

Весовые коэффициенты для каждого объекта-аналога рассчитаны по следующей формуле:⁸⁷

$$w_i = \frac{k_i^{-1}}{k_i^{-1} + k_2^{-1} + k_3^{-1}}, \text{ где}$$

k_i – количество корректировок каждого объекта-аналога

⁸⁶ Лейфер Л.А., Стерлин А.М. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Изд. 3-е актуал. и расшир. Нижний Новгород – 2014. с.165.

⁸⁷ Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – с.448-449.

Рыночная ставка арендной платы за 1 м² общей площади объектов оценки в год определялась произведением средневзвешенной ставки арендной платы 1 м² в месяц на количество месяцев в году (смотри расчетные таблицы ниже):

Таблица № 16.1

Объекты-аналоги для объекта оценки п/п № 1 таблицы № 4

Элемент сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	"AVITO.RU" (https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_292.00_m_50_9003089), тел.: 99-88-55	"AVITO.RU" (https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_230_m_566085855), тел.: 8-961-010-22-22	"AVITO.RU" (https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_kommercheskuyu_nedvizhimost_tts_laym_204395808), тел.: 8-915-621-24-75	"AVITO.RU" (https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_235_00_m_532872394), тел.: 8-952-127-81-21
Сделка (предложение, спрос)	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015
Место расположения	Московское шоссе, д.51/2	Народный бульвар, д.15 (выходит на пл.Новаторов)	Народный бульвар, д.4 ТЦ ЛАЙМ	ул.Костычева, д.10
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Общая площадь, м ²	292,0	230,0	270,0	235,0
Ставка аренды, руб./ мес.	131 400	160 000	162 000	120 000
Ставка аренды, руб./ м ² / мес.	450	696	600	511
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	Цоколь	Цоколь
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	Без отделки	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт
Тип здания	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное
Элементы благоустройства	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации

Таблица № 16.2

Объекты-аналоги для объекта оценки п/п № 2 таблицы № 4

Элемент сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	"AVITO.RU" (https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_96_m_548938521), тел.: 8-910-577-78-81	"AVITO.RU" (https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_85.00_m_566085984), тел.: 99-88-55	"AVITO.RU" (https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_186_m_590735903), тел.: 8-910-902-06-06
Сделка (предложение, спрос)	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015
Место расположения	пл.Свободы	ул.Введенская, д.67	ул.Фирсова, д.14 к.1
Расположение относительно красной линии	Внутри квартала	Красная линия	Внутри квартала
Функциональное назначение	Торгово-офисное, оказание услуг населению	Торгово-офисное, оказание услуг населению	Торгово-офисное, оказание услуг населению
Общая площадь, м ²	96,0	85,0	186,0
Ставка аренды, руб./ мес.	55 000	75 000	65 000
Ставка аренды, руб./ м ² / мес.	573	882	349
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	Требуется косметического ремонта	Современный стандартный ремонт	Без отделки
Тип здания	Капитальное	Капитальное	Капитальное
Элементы благоустройства	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации

Таблица № 16.3

Объекты-аналоги для объектов оценки п/п №№ 3-6 таблицы № 4 как единого производственно-складского комплекса

Элемент сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	АН "ПККН" (http://rzckn.ru/144-g-ryazan-agroprom-ceh-1000-kv-m-), тел.: 8-910-900-65-32, 8-910-903-25-25 (директор Виталий)	"AVITO.RU" (https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_25_-_3000_m_599185358), тел.: 8-910-578-38-39, 8-910-908-14-58 (директор Павел)	"AVITO.RU" (https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_2000_m_637631963), тел.: 961-961
Сделка (предложение, спрос)	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015
Место расположения	Восточный промузел (Агропром)	Южный промузел	Окружная дорога
Функциональное назначение	Производственно-складское с офисными (административными) помещениями	Производственно-складское с офисными (административными) помещениями	Производственно-складское с офисными (административными) помещениями
Общая площадь, м ²	1 000,0	4 500,0	2 137,3
Ставка аренды, руб./ мес.	200 000	675 000	534 313
Ставка аренды, руб./ м ² / мес.	200	150	250
Площадь административно-бытовой части, м ²	100,0	225,0	123,3
Этаж расположения	Здание	Здание	Здание
Состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Тип здания	Капитальное	Капитальное	Капитальное
Элементы благоустройства	Все коммуникации	Электро-, водоснабжение (канализация)	Все коммуникации

Таблица № 16.4

Объекты-аналоги для объекта оценки п/п № 7 таблицы № 4

Элемент сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	"AVITO.RU" (https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_101_m_509003080), тел.: 98-22-99	"AVITO.RU" (https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_135_m_528589169), тел.: 96-19-61	"AVITO.RU" (https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_115_m_490239295), тел.: 8-967-137-10-39
Сделка (предложение, спрос)	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015
Место расположения	ул.Красноярская, д.1	Первомайский пр-т, д.29/2	ул.Чапаева
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Внутри квартала
Функциональное назначение	Торгово-офисное, оказание услуг населению	Торгово-офисное, оказание услуг населению	Торгово-офисное, оказание услуг населению
Общая площадь, м ²	101,0	135,0	115,0
Ставка аренды, руб./ мес.	50 400	80 000	25 000
Ставка аренды, руб./ м ² / мес.	499	593	217
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	Подвал
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт
Тип здания	Капитальное	Капитальное	Капитальное
Элементы благоустройства	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации

Таблица № 16.5

Объекты-аналоги для объекта оценки п/п № 8 таблицы № 4

Элемент сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4
Источник информации	"AVITO.RU" (https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1000_m_609558268), тел.: 8-953-746-88-88	"БИБОСС" (http://www.beboss.ru/kn/ryazan/1115332), тел.: 8-900-901-11-13	"AVITO.RU" (https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/tts_poletaevskiy_641359215), тел.: 8-910-617-04-97
Сделка (предложение, спрос)	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015
Место расположения	ул.Новоселов, д.14/16 ТЦ "АТАК" (старый круг)	ул.Маяковского, д.57	ул.Гагарина, д.164 ТК Полетаевский
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое
Общая площадь, м ²	1 074,0	786,7	840,0
Ставка аренды, руб./ мес.	429 600	236 000	504 000
Ставка аренды, руб./ м ² / мес.	400	300	600
Этаж расположения	2 этаж	Подвал	3-4 этажи
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	Современный стандартный ремонт	Без отделки	Современный стандартный ремонт
Тип здания	Капитальное	Капитальное	Капитальное
Элементы благоустройства	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации

Таблица № 17.1

Определение ставки аренды для объекта оценки п/п № 1 таблицы № 4

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Месторасположение	Московское шоссе, д.51/2	Московское шоссе, д.51/2	Народный бульвар, д.15 (выходит на пл.Новаторов)	Народный бульвар, д.4 ТЦ ЛАЙМ	ул.Костычева, д.10
Общая площадь, м ²	100,7	292,0	230,0	270,0	235,0
Ставка аренды, руб./ м ² / мес.		450	696	600	511
Дата сделки (предложения, спроса)	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015
Индекс покупательной способности доллара на российском строительном рынке	0,457	0,457	0,457	0,457	0,457
Корректировка на дату сделки (предложения, спроса)		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		450	696	600	511
Сделка (предложение, спрос)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		405	626	540	460
Месторасположение	Московское шоссе, д.51/2	Московское шоссе, д.51/2	Народный бульвар, д.15 (выходит на пл.Новаторов)	Народный бульвар, д.4 ТЦ ЛАЙМ	ул.Костычева, д.10
Коэффициент месторасположения	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74
Корректировка на месторасположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		405	626	540	460
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Коэффициент расположения относительно красной линии	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на расположение относительно красной линии		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		405	626	540	460
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	Цоколь	Цоколь

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Коэффициент этажа расположения	1,00	1,00	1,00	0,83	0,83
Корректировка на этаж расположения		1,00	1,00	1,20	1,20
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		405	626	648	552
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Коэффициент типа объекта	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Корректировка на тип объекта		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		405	626	648	552
Общая площадь, м ²	100,7	292,0	230,0	270,0	235,0
Корректировка на площадь (на масштаб)		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		405	626	648	552
Тип здания	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное
Коэффициент типа здания	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на тип здания		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		405	626	648	552
Элементы благоустройства	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Коэффициент элементов благоустройства	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие элементов благоустройства		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		405	626	648	552
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Коэффициент состояния здания	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Корректировка на состояние здания		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		405	626	648	552
Состояние отделки	Современный стандартный ремонт	Без отделки	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт
Коэффициент состояния отделки	1,00	0,80	1,00	1,00	1,00
Корректировка на состояние отделки		1,25	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		506	626	648	552
Количество корректировок		2	1	2	2
Весовые коэффициенты объектов-аналогов		0,20	0,40	0,20	0,20
Значение доли скорректированной ставки аренды объекта-аналога в средневзвешенной ставке аренды		101	250	130	110
Ставка арендной платы, определенная СП (ПВД), руб./ м ² / мес.	591				
Ставка арендной платы, определенная СП (ПВД), руб./ м ² / год	7 092				

Таблица № 17.2

Определение ставки аренды для объекта оценки п/п № 2 таблицы № 4

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение	пр.Речников, д.1а	пл.Свободы	ул.Введенская, д.67	ул.Фирсова, д.14 к.1
Общая площадь, м ²	215,2	96,0	85,0	186,0
Ставка аренды, руб./ м ² / мес.		573	882	349
Дата сделки (предложения, спроса)	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015
Индекс покупательной способности доллара на российском строительном рынке	0,457	0,457	0,457	0,457
Корректировка на дату сделки (предложения, спроса)		1,000	1,000	1,000
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		573	882	349
Сделка (предложение, спрос)		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %		-10,0%	-10,0%	-10,0%

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		516	794	314
Месторасположение	пр.Речников, д.1а	пл.Свободы	ул.Введенская, д.67	ул.Фирсова, д.14 к.1
Коэффициент месторасположения	0,46	1,00	1,00	0,74
Корректировка на месторасположение		0,46	0,46	0,62
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		237	365	195
Расположение относительно красной линии	Внутри квартала	Внутри квартала	Красная линия	Внутри квартала
Коэффициент расположения относительно красной линии	0,79	0,79	1,00	0,79
Корректировка на расположение относительно красной линии		1,00	0,79	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		237	288	195
Этаж расположения	Цоколь	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Коэффициент этажа расположения	0,83	1,00	1,00	1,00
Корректировка на этаж расположения		0,83	0,83	0,83
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		197	239	162
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Коэффициент типа объекта	0,95	0,95	0,95	0,95
Корректировка на тип объекта		1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		197	239	162
Общая площадь, м ²	215,2	96,0	85,0	186,0
Корректировка на площадь (на масштаб)		0,98	0,98	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		193	234	162
Тип здания	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное
Коэффициент типа здания	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на тип здания		1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		193	234	162
Элементы благоустройства	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Коэффициент элементов благоустройства	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие элементов благоустройства		1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		193	234	162
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Коэффициент состояния здания	0,83	0,83	0,83	0,83
Корректировка на состояние здания		1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		193	234	162
Состояние отделки	Требуется замены отделки	Требуется косметического ремонта	Современный стандартный ремонт	Без отделки
Коэффициент состояния отделки	0,80	0,85	1,00	0,80
Корректировка на состояние отделки		0,94	0,80	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		181	187	162
Количество корректировок		5	6	3
Весовые коэффициенты объектов-аналогов		0,29	0,24	0,48
Значение доли скорректированной ставки аренды объекта-аналога в средневзвешенной ставке аренды		52	45	78
Ставка арендной платы, определенная СП (ПВД), руб./ м ² / мес.	175			
Ставка арендной платы, определенная СП (ПВД), руб./ м ² / год	2 100			

Таблица № 17.3

Определение ставки аренды для объектов оценки п/п №№ 3-6 таблицы № 4 как единого производственно-складского комплекса

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение	ул.Лесопарковая, д32а (зона 3 - между ул.Затинная и пр-д Речников)	Восточный промузел (Агропром)	Южный промузел	Окружная дорога
Общая площадь, м ²	2 047,2	1 000,0	4 500,0	2 137,3
Ставка аренды, руб./ м ² / мес.		200	150	250
Дата сделки (предложения, спроса)	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015
Индекс покупательной способности доллара на российском строительном рынке	0,457	0,457	0,457	0,457
Корректировка на дату сделки (предложения, спроса)		1,000	1,000	1,000
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		200	150	250
Сделка (предложение, спрос)		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %		-13,0%	-13,0%	-13,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		174	131	218
Месторасположение	ул.Лесопарковая, д32а (зона 3 - между ул.Затинная и пр-д Речников)	Восточный промузел (Агропром)	Южный промузел	Окружная дорога
Коэффициент месторасположения	0,69	0,61	0,61	0,61
Корректировка на месторасположение		1,13	1,13	1,13
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		197	148	246
Этаж расположения	Здание	Здание	Здание	Здание
Коэффициент этажа расположения	0,90	0,90	0,90	0,90
Корректировка на этаж расположения		1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		197	148	246
Общая площадь, м ²	2 047,2	1 000,0	4 500,0	2 137,3
Корректировка на площадь (на масштаб)		0,92	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		181	148	246
Тип здания	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное
Коэффициент типа здания	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на тип здания		1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		181	148	246
Элементы благоустройства	Все коммуникации	Все коммуникации	Электро-, водоснабжение (канализация)	Все коммуникации
Коэффициент элементов благоустройства	1,00	1,00	0,88	1,00
Корректировка на наличие элементов благоустройства		1,00	1,14	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		181	169	246
Состояние	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Коэффициент состояния	1,00	0,81	0,81	1,00
Корректировка на состояние		1,23	1,23	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		223	208	246
Площадь административно-бытовой части, м ²	373,2	100,0	225,0	123,3
Соотношение удельной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной ставке производственно-складской части комплекса	1,13	1,07	1,03	1,04
Корректировка на соотношение удельных ставок		1,06	1,10	1,09

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		236	229	268
Количество корректировок		5	5	3
Весовые коэффициенты объектов-аналогов		0,27	0,27	0,45
Значение доли скорректированной ставки аренды объекта-аналога в средневзвешенной ставке аренды		64	62	121
Ставка арендной платы, определенная СП (ПВД), руб./ м ² / мес.	247			
Ставка арендной платы, определенная СП (ПВД), руб./ м ² / год	2 964			

Таблица № 17.4

Определение ставки аренды для объекта оценки п/п № 7 таблицы № 4

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение	ул.Маяковского, д.73	ул.Красноярская, д.1	Первомайский пр-т, д.29/2	ул.Чапаева
Общая площадь, м ²	75,8	101,0	135,0	115,0
Ставка аренды, руб./ м ² / мес.		499	593	217
Дата сделки (предложения, спроса)	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015
Индекс покупательной способности доллара на российском строительном рынке	0,457	0,457	0,457	0,457
Корректировка на дату сделки (предложения, спроса)		1,000	1,000	1,000
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		499	593	217
Сделка (предложение, спрос)		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		449	534	195
Месторасположение	ул.Маяковского, д.73	ул.Красноярская, д.1	Первомайский пр-т, д.29/2	ул.Чапаева
Коэффициент месторасположения	1,00	1,00	1,00	0,69
Корректировка на месторасположение		1,00	1,00	1,45
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		449	534	283
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Внутри квартала
Коэффициент расположения относительно красной линии	1,00	1,00	1,00	0,79
Корректировка на расположение относительно красной линии		1,00	1,00	1,27
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		449	534	359
Этаж расположения	Цоколь (п/подвал)	1 этаж	1 этаж	Подвал
Коэффициент этажа расположения	0,83	1,00	1,00	0,72
Корректировка на этаж расположения		0,83	0,83	1,15
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		373	443	413
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Коэффициент типа объекта	0,95	0,95	0,95	0,95
Корректировка на тип объекта		1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		373	443	413
Общая площадь, м ²	75,8	101,0	135,0	115,0
Корректировка на площадь (на масштаб)		1,02	1,02	1,02
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		380	452	421
Тип здания	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное
Коэффициент типа здания	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на тип здания		1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		380	452	421
Элементы благоустройства	Электроснабжение, отопление	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Коэффициент элементов благоустройства	0,76	1,00	1,00	1,00

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на наличие элементов благоустройства		0,76	0,76	0,76
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		289	344	320
Состояние здания	Требует ремонта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Коэффициент состояния здания	0,74	1,00	1,00	1,00
Корректировка на состояние здания		0,74	0,74	0,74
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		214	255	237
Состояние отделки	Без отделки	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт
Коэффициент состояния отделки	0,80	1,00	1,00	1,00
Корректировка на состояние отделки		0,80	0,80	0,80
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		171	204	190
Количество корректировок		6	6	7
Весовые коэффициенты объектов-аналогов		0,35	0,35	0,30
Значение доли скорректированной ставки аренды объекта-аналога в средневзвешенной ставке аренды		60	71	57
Ставка арендной платы, определенная СП (ПВД), руб./ м ² / мес.	188			
Ставка арендной платы, определенная СП (ПВД), руб./ м ² / год	2 256			

Таблица № 17.5

Определение ставки аренды для объекта оценки п/п № 8 таблицы № 4

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение	ул.Маяковского, д.72	ул.Новоселов, д.14/16 ТЦ "АТАК" (старый круг)	ул.Маяковского, д.57	ул.Гагарина, д.164 ТК Полетаевский
Общая площадь, м ²	2 326,3	1 074,0	786,7	840,0
Ставка аренды, руб./ м ² / мес.		400	300	600
Дата сделки (предложения, спроса)	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015
Индекс покупательной способности доллара на российском строительном рынке	0,457	0,457	0,457	0,457
Корректировка на дату сделки (предложения, спроса)		1,000	1,000	1,000
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		400	300	600
Сделка (предложение, спрос)		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		360	270	540
Месторасположение	ул.Маяковского, д.72	ул.Новоселов, д.14/16 ТЦ "АТАК" (старый круг)	ул.Маяковского, д.57	ул.Гагарина, д.164 ТК Полетаевский
Коэффициент месторасположения	1,00	0,74	1,00	1,00
Корректировка на месторасположение		1,35	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		486	270	540
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Коэффициент расположения относительно красной линии	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на расположение относительно красной линии		1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		486	270	540
Этаж расположения	1-3 этажи, подвал	2 этаж	Подвал	3-4 этажи
Коэффициент этажа расположения	0,93	0,86	0,72	0,86
Корректировка на этаж расположения		1,08	1,29	1,08
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		525	348	583
Тип объекта	Здание	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Коэффициент типа объекта	1,00	0,95	0,95	0,95
Корректировка на тип объекта		1,05	1,05	1,05

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		551	365	612
Общая площадь, м ²	2 326,3	1 074,0	786,7	840,0
Корректировка на площадь (на масштаб)		0,95	0,95	0,95
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		523	347	581
Тип здания	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное
Коэффициент типа здания	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на тип здания		1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		523	347	581
Элементы благоустройства	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Коэффициент элементов благоустройства	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие элементов благоустройства		1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		523	347	581
Состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Коэффициент состояния здания	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на состояние здания		1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		523	347	581
Состояние отделки	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт	Без отделки	Современный стандартный ремонт
Коэффициент состояния отделки	1,00	1,00	0,80	1,00
Корректировка на состояние отделки		1,00	1,25	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.		523	434	581
Количество корректировок		5	5	4
Весовые коэффициенты объектов-аналогов		0,31	0,31	0,38
Значение доли скорректированной ставки аренды объекта-аналога в средневзвешенной ставке аренды		162	135	221
Ставка арендной платы, определенная СП (ПВД), руб./ м ² / мес.	518			
Ставка арендной платы, определенная СП (ПВД), руб./ м ² / год	6 216			

В расчётах оценщик предполагал, что ставки арендной платы будут расти, основываясь при этом на результатах исследования, проведенного ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», основанного на материалах опроса около 200 ведущих оценщиков из 52 городов России, представленными в III издании справочника (том 2), результаты которого объединены в справочник, который содержит текущие и прогнозные характеристики рынка недвижимости, необходимые оценщикам для реализации методов доходного подхода при оценке недвижимости, в том числе прогнозные темпы роста. Так, по результатам исследования установлено, что ожидаемый среднегодовой рост ставок аренды в течение 5 лет (2014-2018 гг.) для офисно-торговых и производственно-складских объектов составит не более 10%.⁸⁸

Определение действительного валового дохода (ДВД)

*Действительный валовой доход определяется по формуле:*⁸⁹

$$ДВД = ПВД - Потери + Прочие_доходы$$

По данным того же исследования ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», процент недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов составляет 5-15%, а в среднем 10%, производственно-складских – 6-20%, а в среднем 13%.⁹⁰

При этом, следует учитывать индивидуальные особенности менее ликвидных объектов оценки, к которым, в частности, относятся объекты оценки п/п №№ 2, 7-8 таблицы № 4, расположенных по адресам: пр.Речников, ул.Маяковского, д.73, ул.Маяковского, д.72 (ТЦ Маяковский)). Так, учитывая состояние внутренней отделки объектов оценки п/п №№ 2 и 7; малопривлекательное местоположение объекта оценки п/п № 2 (пр.Речников), обусловленное фактическим отсутствием пешеходного и автомобильного трафиков; отсутствие водопровода (канализации) и состояние здание, требующее ремонта, объекта оценки п/п № 7 (ул.Маяковского, д.73); а также значительную площадь объекта оценки п/п № 8 (ул.Маяковского, д.72 (ТЦ Маяковский)) и фактически полное простаивание его площадей, отсутствие автомобильной парковки у объекта оценки, что характеризует коммерческую привлекательность объектов оценки как ниже среднего и низкую, т.е. коммерческая активность в отношении данных объектов оценки со стороны потенциальных арендаторов предполагается низкой, целесообразно использовать значения недозагрузки для «неактивного рынка». Так, процент недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов составляет 10-28%, а в среднем 17%, для группы «ТЦ, ТК, ТРК» – 8-28%, а в среднем 16%.⁹¹

⁸⁸ Лейфер Л.А., Стерлин А.М. Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Изд. 3-е актуализированное и расширенное. Нижний Новгород – 2014. с.66. Для целей расчета, в качестве допущения, предполагается, что ставки в последующие годы (после 2018 г.) сохраняют тенденцию к росту на том же уровне.

⁸⁹ Грязнова А.Г. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой, Н.В. Агуреева [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – с.143.

⁹⁰ Лейфер Л.А., Стерлин А.М. Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Изд. 3-е актуализированное и расширенное. Нижний Новгород – 2014. с.19.

⁹¹ Лейфер Л.А., Стерлин А.М. Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Изд. 3-е актуализированное и расширенное. Нижний Новгород – 2014. с.27.

При этом, основываясь на аргументах, указанных выше, обуславливающих низкую коммерческую заинтересованность в указанных низколиквидных объектах оценки, процент недозагрузки в первые два года прогнозного периода целесообразно принять на уровне 50%, прежде всего, учитывая значительную торговую площадь объекта оценки п/п № 8; необходимость проведения ремонтных работ в отношении объектов оценки п/п №№ 2 и 7, при чем, в отношении объекта оценки п/п № 7, представляющего собой нежилое помещение, и самого здания; отсутствие интенсивности пешеходного и автомобильного трафиков рядом с объектом оценки п/п № 2.

При этом, можно утверждать, основываясь на сведениях, предоставленных в прошлых периодах представителями ООО «Центральное агентство недвижимости» (тел.: 961-961), что случаи невыплаты арендной платы редки, так как при заключении договоров аренды берется гарантийное обеспечение – фиксированная арендная плата за первый и последний полные месяцы срока аренды. Таким образом, потери при сборе арендного дохода равны 0.

Определение чистого операционного дохода (ЧОД)⁹²

Чистый операционный доход (ЧОД) представляет собой доход, определяемый как разница действительного валового дохода (ДВД) и операционных расходов (эксплуатационных) (ОР) в год (за исключением амортизационных отчислений). В данном случае, определяются чистые потоки доходов по годам прогнозного периода.

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

Операционные расходы принято делить на следующие виды:

- условно-постоянные расходы;
- условно-переменные, или эксплуатационные, расходы;
- расходы на замещение, или резервы

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основными условно-переменными расходами являются коммунальные расходы, расходы на содержание территории, расходы на управление, зарплату обслуживающему персоналу и т.д.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование). Предполагается, что денежные средства резервируются на специальном счете (хотя большинство владельцев недвижимости в действительности этого не делают). Резерв на замещение рассчитывается оценщиком с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов и продолжительности срока их полезной

⁹² Грязнова А.Г. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой, Н.В. Агуреева [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – с.144.

жизни. Если не учесть резерва на замещение, то чистый операционный доход будет завышенным.

При определении величины **операционных расходов** (ОР) от эксплуатации объектов оценки, оценщик исходит из наличия и состава информации:

- на основании информации, представленной выше, ставки арендной платы за пользование выбранными объектами-аналогами очищены от коммунальных расходов (предусматривают оплату арендаторами отдельно, если иное не указано в объявлениях);
- ретроспективная информация о фактической калькуляции ОР по объектам оценки, включая постоянные и переменные, в распоряжении оценщика отсутствуют;
- в результате исследования ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», упомянутого выше, могут быть установлены величины ОР в процентном выражении от ПВД. При этом, коммунальные платежи не входят в состав ОР и ПВД.

Так, в соответствии с данным исследованием процент ОР от ПВД для офисно-торговых объектов составляет не менее 11%, производственно-складских объектов – не менее 10%, для группы «ТЦ, ТК, ТРК» – не менее 13%.⁹³

При этом, указывается, что такие операционные расходы включают, в том числе, **расходы на замещение**.⁹⁴

Предполагается рост ОР в среднем на 10% в год (среднее значение из диапазона 5-15%).⁹⁵

Текущие затраты на приведение объекта к принятому варианту НЭИ. Исходя из принятого варианта НЭИ объектов оценки, а также учитывая их фактическое состояние, оценщик сделал вывод о том, что текущие затраты на приведение к варианту НЭИ не требуются, поскольку состояние учтено при расчете ставок арендной платы.

Расчет ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении денег в конкретный объект. Чем выше уровень риска, связанный с владением конкретным объектом, тем более высокую норму доходности требует инвестор. В связи с этим, расчет ставки заключается в оценке рисков, связанных с вложением денег в конкретный объект.

Ставка дисконтирования строится методом кумулятивного построения по формуле:⁹⁶

⁹³ Лейфер Л.А., Стерлин А.М. Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Изд. 3-е актуализированное и расширенное. Нижний Новгород – 2014. с.37.

⁹⁴ Лейфер Л.А., Стерлин А.М. Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Изд. 3-е актуализированное и расширенное. Нижний Новгород – 2014. с.36.

⁹⁵ Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2015 год и на плановый период 2016-2017 гг. (<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/201409261>), Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 г. (http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5).

⁹⁶ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – с.316.

$$\begin{aligned} \text{Ставка дисконтирования} = & \text{Безрисковая ставка дохода} + \\ & \text{Премия за риск} + \text{Премия за низкую ликвидность недвижимости} + \\ & \text{Премия за инвестиционный менеджмент} \end{aligned}$$

1. Безрисковая ставка дохода. В качестве безрисковой ставки взята долгосрочная ставка доходности ГКО-ОФЗ (5 лет), равная 11,52%.⁹⁷

2. Премия за низкую ликвидность недвижимости учитывает невозможность незамедлительного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций. Премию за низкую ликвидность недвижимости можно рассчитать как эффект переноса продажи с начала периода (шага расчета) на конец (при шаге прогнозирования, сравнимым с периодом экспозиции на рынке). Срок экспозиции объектов коммерческого назначения на рынке составляет 6-10 мес. (по результатам периодического мониторинга сроков экспозиции на рынке объектов коммерческой недвижимости посредством сервиса «Статистика просмотров» сайта бесплатных объявлений «AVITO.RU», а также по данным представителей ООО «Центральное агентство недвижимости» (тел.: 961-961), ООО «Электронный каталог недвижимости Рязани» (тел.: 93-92-55)). В качестве ставки используется безрисковая доходность, принятая выше, в размере 11,52%.

Таким образом, при экспозиции объектов оценки на рынке в среднем в течении 8 месяцев, их текущая стоимость составит от первоначальной:

$$\frac{1}{(1 + 0,1152)^{8/12}} = 0,9299$$

Таким образом, премия за низкую ликвидность недвижимости составит 7,01%.

3. Премия за риск. Учитывает возможность случайной потери потребительской стоимости объекта и может быть принята в размере средней арифметической величины страховых отчислений в страховых компаниях (в размере ставок страховых премий для имущества юридических лиц – объектов недвижимости, включая внутреннюю отделку (в % в год от страховой суммы)) – ОАО «Росгосстрах» (0,03-0,08% – предприятия торговли; 0,04-0,06% – производственные предприятия).⁹⁸ Таким образом, премия за риск составит не менее 0,03% – для торгово-офисного назначения, не менее 0,04% – для производственно-складского назначения.

4. Премия за инвестиционный менеджмент. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют, а значит и выше будет значение премии. Премия за инвестиционный менеджмент колеблется в основном от 1 до 5% в зависимости от объекта инвестиций,⁹⁹ т.е. не менее 1,00%.

Таким образом, ставка дисконтирования для арендных поступлений, принятая в данном расчете, составляет 19,56% – для торгово-офисного назначения; 19,57% – для производственно-складского назначения.

⁹⁷ http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?prtid=gkoofz_mr

⁹⁸ http://www.rgs.ru/products/juristic_person/property/rb_property/generalinfo/index.wbp

⁹⁹ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербак, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – с.316.

Расчет стоимости реверсии. Неотъемлемой частью настоящего анализа является расчёт цены перехода прав собственности на объект недвижимости, то есть продажа в конце прогнозного периода. Определение стоимости в конце прогнозного периода основано на предпосылке о том, что недвижимость способна приносить доход и по окончании прогнозного периода. Предполагается, что после окончания прогнозного периода доходы стабилизируются и в остаточный период будут иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или равномерные доходы. По модели Гордона (модель устойчивого роста) годовой доход после прогнозного периода капитализируется в показатели стоимости при помощи коэффициента капитализации, рассчитанного как разница между ставкой дисконта и долгосрочными темпами роста. При отсутствии темпов роста коэффициент капитализации будет равен ставке дисконта. Модель Гордона основана на прогнозе получения стабильных доходов в остаточный период и предполагает, что величины износа и капиталовложений равны.

Расчет конечной стоимости, в соответствии с моделью Гордона (модель устойчивого роста), производится по формуле:¹⁰⁰

$$V = \frac{CF}{R - g}, \text{ где}$$

V – стоимость в конце прогнозного периода;

CF – денежный поток доходов за последний год прогнозного периода с учетом долгосрочных темпов роста денежного потока;

R – ставка дисконтирования;

g – долгосрочные темпы роста денежного потока. В качестве показателя долгосрочных темпов роста денежного потока может быть использован показатель прироста ВВП. Так, в соответствии с **Пояснительной запиской «О прогнозе долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года»**, разработано три сценария долгосрочного развития с различными темпами роста ВВП (консервативный, умеренно-оптимистичный и форсированный (целевой)). В расчете используется показатель темпа роста ВВП, соответствующего умеренно-оптимистичному сценарию развития экономики, который составляет 3,5% в 2013-2030 гг., т.е. среднегодовой рост экономики до 2030 г. составит 3,5% в год.¹⁰¹

Конечная стоимость по формуле Гордона определяется на момент окончания прогнозного периода. Полученная таким образом стоимость в конце прогнозного периода приводится к текущим стоимостным показателям по той же ставке дисконтирования, что применяется для дисконтирования денежных потоков прогнозного периода.

¹⁰⁰ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М.А. Федотова, В.Ю.Рослов, О.Н.Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – с.314.

¹⁰¹ Опубликовано на официальном сайте Министерства экономического развития Российской Федерации http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5.

Кроме того, следует учесть комиссионные расходы собственника при продаже, представляющие собой плату за услуги агентств недвижимости по поиску потенциальных покупателей и реализации объекта недвижимости. Величина комиссионных при продаже, установленная в результате своевременного проведения анализа рынка аренды и купли-продажи и консультаций с представителями агентства недвижимости, составляет не менее 1,0% (по данным представителей ООО «Центральное агентство недвижимости» (тел.: 961-961)).

Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом представлен в таблицах:

Таблица № 18.1

Определение стоимости объекта оценки п/п № 1 таблицы № 4

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина показателя	Изменения по годам эксплуатации				
				1	2	3	4	5
1	Сдаваемая площадь	м ²	100,7					
2	Арендная плата (1-ый год)	руб./ м ² / год	7 092					
3	Увеличение арендной платы по годам	%%		0,0	10,0	10,0	10,0	10,0
4	Увеличение арендной платы по годам	руб./ м ² / год		7 092	7 801	8 581	9 439	10 383
5	Эксплуатационные расходы (1-ый год)	руб./ м ² / год	780					
6	Эксплуатационные расходы (1-ый год)	руб./ год	78 546					
7	Расходы на замещение (восстановительные фонды)	руб./ м ² / год	0%					
8	Увеличение расходов по годам	%%		0,0	10,0	10,0	10,0	10,0
9	Увеличение расходов по годам	руб./ м ² / год		780	858	944	1 038	1 142
10	Увеличение расходов по годам	руб./ год		78 546	86 401	95 061	104 527	114 999
11	Темпы роста в остаточный период	%%	3,5					
12	Комиссионные при продаже	%%	1,0					
13	Ставка дисконтирования	%%	19,56					
14	Потенциальный валовой доход	руб.		714 164	785 561	864 107	950 507	1 045 568
15	Заполняемость по годам	%%		90	90	90	90	90
16	Действительный валовой доход	руб.		642 748	707 005	777 696	855 456	941 011
17	Восстановительные фонды	руб.		0	0	0	0	0
18	Текущие затраты на приведение к принятому варианту ННЭИ	руб.		0				
19	Чистый поток наличности	руб.		564 202	620 604	682 635	750 929	826 012
20	Текущая стоимость будущих доходов	руб.		515 990	474 718	436 741	401 835	369 700
21	Текущая стоимость рентного потока	руб.	2 198 984					
22	Стоимость реверсии при продаже	руб.	5 323 303					
23	Стоимость реверсии при продаже, за вычетом комиссионных	руб.	5 270 070					
24	Текущая стоимость реверсии	руб.	2 157 182					
25	Стоимость, определенная ДП	руб.	4 356 166					

Таблица № 18.2

Определение стоимости объекта оценки п/п № 2 таблицы № 4

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина показателя	Изменения по годам эксплуатации				
				1	2	3	4	5
1	Сдаваемая площадь	м ²	215,2					
2	Арендная плата (1-ый год)	руб./ м ² / год	2 100					
3	Увеличение арендной платы по годам	%%		0,0	10,0	10,0	10,0	10,0
4	Увеличение арендной платы по годам	руб./ м ² / год		2 100	2 310	2 541	2 795	3 075
5	Эксплуатационные расходы (1-ый год)	руб./ м ² / год	231					
6	Эксплуатационные расходы (1-ый год)	руб./ год	49 711					
7	Расходы на замещение (восстановительные фонды)	руб./ м ² / год	0%					
8	Увеличение расходов по годам	%%		0,0	10,0	10,0	10,0	10,0
9	Увеличение расходов по годам	руб./ м ² / год		231	254	279	307	338
10	Увеличение расходов по годам	руб./ год		49 711	54 661	60 041	66 066	72 738

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина показателя	Изменения по годам эксплуатации				
				1	2	3	4	5
11	Темпы роста в остаточный период	%%	3,5					
12	Комиссионные при продаже	%%	1,0					
13	Ставка дисконтирования	%%	19,56					
14	Потенциальный валовой доход	руб.		451 920	497 112	546 823	601 484	661 740
15	Заполняемость по годам	%%		50	50	83	83	83
16	Действительный валовой доход	руб.		225 960	248 556	453 863	499 232	549 244
17	Восстановительные фонды	руб.		0	0	0	0	0
18	Текущие затраты на приведение к принятому варианту ННЭИ	руб.		0				
19	Чистый поток наличности	руб.		176 249	193 895	393 822	433 166	476 506
20	Текущая стоимость будущих доходов	руб.		161 188	148 316	251 962	231 795	213 271
21	Текущая стоимость рентного потока	руб.	1 006 532					
22	Стоимость реверсии при продаже	руб.	3 070 882					
23	Стоимость реверсии при продаже, за вычетом комиссионных	руб.	3 040 173					
24	Текущая стоимость реверсии	руб.	1 244 425					
25	Стоимость, определенная ДП	руб.	2 250 957					

Таблица № 18.3.1

Определение стоимости объектов оценки п/п №№ 3-6 таблицы № 4
как единого производственно-складского комплекса

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина показателя	Изменения по годам эксплуатации				
				1	2	3	4	5
1	Сдаваемая площадь	м ²	2 047,2					
2	Арендная плата (1-ый год)	руб./ м ² / год	2 964					
3	Увеличение арендной платы по годам	%%		0,0	10,0	10,0	10,0	10,0
4	Увеличение арендной платы по годам	руб./ м ² / год		2 964	3 260	3 586	3 945	4 340
5	Эксплуатационные расходы (1-ый год)	руб./ м ² / год	296					
6	Эксплуатационные расходы (1-ый год)	руб./ год	605 971					
7	Расходы на замещение (восстановительные фонды)	руб./ м ² / год	0%					
8	Увеличение расходов по годам	%%		0,0	10,0	10,0	10,0	10,0
9	Увеличение расходов по годам	руб./ м ² / год		296	326	359	395	435
10	Увеличение расходов по годам	руб./ год		605 971	667 387	734 945	808 644	890 532
11	Темпы роста в остаточный период	%%	3,5					
12	Комиссионные при продаже	%%	1,0					
13	Ставка дисконтирования	%%	19,57					
14	Потенциальный валовой доход	руб.		6 067 901	6 673 872	7 341 259	8 076 204	8 884 848
15	Заполняемость по годам	%%		87	87	87	87	87
16	Действительный валовой доход	руб.		5 279 074	5 806 269	6 386 895	7 026 297	7 729 818
17	Восстановительные фонды	руб.		0	0	0	0	0
18	Текущие затраты на приведение к принятому варианту ННЭИ	руб.		0				
19	Чистый поток наличности	руб.		4 673 103	5 138 882	5 651 950	6 217 653	6 839 286
20	Текущая стоимость будущих доходов	руб.		4 273 604	3 930 387	3 615 287	3 326 202	3 059 925
21	Текущая стоимость рентного потока	руб.	18 205 405					
22	Стоимость реверсии при продаже	руб.	44 048 917					
23	Стоимость реверсии при продаже, за вычетом комиссионных	руб.	43 608 428					
24	Текущая стоимость реверсии	руб.	17 842 647					
25	Стоимость, определенная ДП	руб.	36 048 052					
26	Стоимость земельного участка, руб.	руб.	2 320 871					
27	Стоимость, определенная СП без учета стоимости прав на земельный участок, руб.	руб.	33 727 181					

В связи с тем, что стоимость объектов оценки п/п №№ 3-5 таблицы № 4 определялась как стоимость единого производственно-складского комплекса, а данные объекты являются отдельными объектами оценки, и в соответствии с заданием на оценку требуется определить рыночную стоимость каждого объекта оценки в отдельности, необходимо разбить полученную стоимость единого производственно-складского комплекса пропорционально общей площади объектов оценки (зданий) с учетом

имеющейся доли административно-офисной части, т.е. с учетом «соотношения удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса» (см. описание расчета выше):

Таблица № 18.3.2

Определение стоимости объектов оценки п/п №№ 3-6 таблицы № 4 пропорционально общей площади

№ п/п	Объект оценки	Площадь производственно-складской части, м ²	Площадь административно-офисной части, м ²	Стоимость, определенная ДП, руб./ м ²	Стоимость, определенная ДП, руб.
1	Здание склада и офисов, площадь объекта 759,7 кв.м	386,5	373,2	$19473,32 = 14793\ 883 / (386,5 + 373,2)$	14 793 883 = $(14705,47 * 373,2 * 1,66) + (14705,47 * 386,5)$
2	Здание - склад, площадь объекта 1 190,6 кв.м	1 190,6	0,0	$14705,47 = 33727181 / ((1190,6 + 96,9 + 386,5) + (373,2 * 1,66))$	17 508 337 = $14705,47 * 1190,6$
3	Здание - гараж, площадь объекта 96,9 кв.м	96,9	0,0	$14705,47 = 1424960 / 96,9$	1 424 960 = $(14705,47 * 0 * 1,66) + (14705,47 * 96,9)$
	ИТОГО:	2 047,2			33 727 181

Таблица № 18.4

Определение стоимости объекта оценки п/п № 7 таблицы № 4

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина показателя	Изменения по годам эксплуатации				
				1	2	3	4	5
1	Сдаваемая площадь	м ²	75,8					
2	Арендная плата (1-ый год)	руб./ м ² / год	2 256					
3	Увеличение арендной платы по годам	%%		0,0	10,0	10,0	10,0	10,0
4	Увеличение арендной платы по годам	руб./ м ² / год		2 256	2 482	2 730	3 003	3 303
5	Эксплуатационные расходы (1-ый год)	руб./ м ² / год	248					
6	Эксплуатационные расходы (1-ый год)	руб./ год	18 798					
7	Расходы на замещение (восстановительные фонды)	руб./ м ² / год	0%					
8	Увеличение расходов по годам	%%		0,0	10,0	10,0	10,0	10,0
9	Увеличение расходов по годам	руб./ м ² / год		248	273	300	330	363
10	Увеличение расходов по годам	руб./ год		18 798	20 693	22 740	25 014	27 515
11	Темпы роста в остаточный период	%%	3,5					
12	Комиссионные при продаже	%%	1,0					
13	Ставка дисконтирования	%%	19,56					
14	Потенциальный валовой доход	руб.		171 005	188 136	206 934	227 627	250 367
15	Заполняемость по годам	%%		50	50	83	83	83
16	Действительный валовой доход	руб.		85 503	94 068	171 755	188 930	207 805
17	Восстановительные фонды	руб.		0	0	0	0	0
18	Текущие затраты на приведение к принятому варианту ННЭИ	руб.		0				
19	Чистый поток наличности	руб.		66 705	73 375	149 015	163 916	180 290
20	Текущая стоимость будущих доходов	руб.		61 005	56 127	95 338	87 714	80 693
21	Текущая стоимость рентного потока	руб.	380 877					
22	Стоимость реверсии при продаже	руб.	1 161 894					
23	Стоимость реверсии при продаже, за вычетом комиссионных	руб.	1 150 275					
24	Текущая стоимость реверсии	руб.	470 839					
25	Стоимость, определенная ДП	руб.	851 716					

Таблица № 18.5

Определение стоимости объекта оценки п/п № 8 таблицы № 4

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина показателя	Изменения по годам эксплуатации				
				1	2	3	4	5
1	Сдаваемая площадь	м ²	2 326,3					
2	Арендная плата (1-ый год)	руб./ м ² / год	6 216					
3	Увеличение арендной платы по годам	%%		0,0	10,0	10,0	10,0	10,0
4	Увеличение арендной платы по годам	руб./ м ² / год		6 216	6 838	7 522	8 274	9 101
5	Эксплуатационные расходы (1-ый год)	руб./ м ² / год	808					

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина показателя	Изменения по годам эксплуатации				
				1	2	3	4	5
6	Эксплуатационные расходы (1-ый год)	руб./ год	1 879 650					
7	Расходы на замещение (восстановительные фонды)	руб./ м²/ год	0%					
8	Увеличение расходов по годам	%%		0,0	10,0	10,0	10,0	10,0
9	Увеличение расходов по годам	руб./ м²/ год		808	889	978	1 076	1 184
10	Увеличение расходов по годам	руб./ год		1 879 650	2 068 081	2 275 121	2 503 099	2 754 339
11	Темпы роста в остаточный период	%%	3,5					
12	Комиссионные при продаже	%%	1,0					
13	Ставка дисконтирования	%%	19,56					
14	Потенциальный валовой доход	руб.		14 460 281	15 907 239	17 498 429	19 247 806	21 171 656
15	Заполняемость по годам	%%		50	50	84	84	84
16	Действительный валовой доход	руб.		7 230 141	7 953 620	14 698 680	16 168 157	17 784 191
17	Восстановительные фонды	руб.		0	0	0	0	0
18	Текущие затраты на приведение к принятому варианту ННЭИ	руб.		0				
19	Чистый поток наличности	руб.		5 350 491	5 885 539	12 423 559	13 665 058	15 029 852
20	Текущая стоимость будущих доходов	руб.		4 893 287	4 502 020	7 948 428	7 312 415	6 726 949
21	Текущая стоимость рентного потока	руб.	31 383 099					
22	Стоимость реверсии при продаже	руб.	96 861 126					
23	Стоимость реверсии при продаже, за вычетом комиссионных	руб.	95 892 515					
24	Текущая стоимость реверсии	руб.	39 251 402					
25	Стоимость, определенная ДП	руб.	70 634 501					

6.3. Согласование результатов

Таким образом, стоимости объектов оценки, полученные использованными подходами, составили:

Таблица № 19

№ п/п	Объект оценки	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.
1	Нежилое помещение Н14, назначение: нежилое, площадь объекта 100,7 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0060001:1087, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, Московское шоссе, д.51/2	4 356 166	3 964 156	Не применим
2	Нежилое помещение Н1, назначение: нежилое, площадь объекта 215,2 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080031:555, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, пр.Речников, д.1а	2 250 957	3 329 359	Не применим
3	Здание склада и офисов, назначение: нежилое здание, площадь объекта 759,7 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080029:212, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Лесопарковая, д.32а	14 793 883	16 205 973	15 921 717
4	Здание - склад, назначение: нежилое здание, площадь объекта 1 190,6 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080029:214, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Лесопарковая, д.32а	17 508 337	19 179 524	Не применим
5	Здание - гараж, назначение: нежилое здание, площадь объекта 96,9 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080029:213, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Лесопарковая, д.32а	1 424 960	1 560 974	1 484 625
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания склада, площадь объекта 1 913,0 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080029:21, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Лесопарковая, д.32а	Не применим	2 320 871	Не применим
7	Нежилое помещение Н1, назначение: нежилое, площадь объекта 75,8 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080044:991, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Маяковского, д.73	851 716	1 268 665	Не применим
8	Здание, назначение: нежилое, площадь объекта 2 326,3 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080008:115, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Маяковского, д.72	70 634 501	90 179 020	109 943 606

№ п/п	Объект оценки	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.
9	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: обслуживание торгового центра, площадь объекта 830,1 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080008:14, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Маяковского, д.72 (Советский округ)	Не применим	Не применим	Не применим

В зависимости от объема и достоверности информации, использованной в рамках каждого из подходов, результаты этих подходов могут, в большей или меньшей степени, отличаться друг от друга. Таким образом, выбор итоговой величины стоимости происходит на основе нескольких промежуточных результатов. Для определения итоговой оценки стоимости, как правило, используется метод средневзвешенной, в соответствии с которым результату каждого из подходов присваивается весовой коэффициент.

Для согласования результатов стоимости объекта оценки применен метод анализа иерархий (МАИ).

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии. После иерархического воспроизведения проблемы элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы является интенсивность проявления одного элемента иерархии относительно другого, оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где бальные оценки имеют следующий смысл:

- 1 – равная важность;
- 3 – умеренное превосходство одного над другим;
- 5 – существенное превосходство;
- 7 – значительное превосходство;
- 9 – очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 – промежуточные значения

При сравнении критериев решается вопрос – какой из них более важен, альтернатив – какая из них наиболее вероятна. Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Критерии согласования:

А – возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

Б – тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;

В – способность параметров, используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

Г – способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность)

При этом, следует отметить, что затратный подход во многих случаях не отражает рыночную стоимость, т.к. затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимым

объектов, и, напротив создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам. Затратный подход предпочтителен к оценке новых (недавно построенных) объектов, а также в случае недостаточности информации для использования других подходов и методов.¹⁰² Согласно п.24в ФСО № 7, затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования.

В связи с этим, в том числе, учитывая возможность применения сравнительного и доходного подходов, оценщик принимает решение не использовать результаты стоимости, полученные затратным подходом, при выведении итоговой рыночной стоимости объектов оценки, а приводит их индикативно, в информационных целях.

Таблица № 20.1

Матрица сравнения и расчетные значения приоритетов критериев

	А	Б	В	Г		Вес критерия
А	1	3	1/3	1	$(1*3*1/3*1)^{1/4}=1,000$	$1,000/4,487=0,223$
Б	1/3	1	1/3	1/3	$(1/3*1*1/3*1/3)^{1/4}=0,439$	$0,439/4,487=0,098$
В	3	3	1	1	$(3*3*1*1/3)^{1/4}=1,316$	$1,316/4,487=0,293$
Г	1	3	3	1	$(1*3*3*1)^{1/4}=1,732$	$1,732/4,487=0,386$
Сумма					4,487	1,000

Таблица № 20.2

Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца

	С	Д		Вес метода по критерию А
С	1	1	$(1*1)^{1/2}=1,000$	$1,000/2,000=0,500$
Д	1	1	$(1*1)^{1/2}=1,000$	$1,000/2,000=0,500$
Сумма			2,000	1,000

Таблица № 20.3

Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ

	С	Д		Вес метода по критерию Б
С	1	1	$(1*1)^{1/2}=1,000$	$1,000/2,000=0,500$
Д	1	1	$(1*1)^{1/2}=1,000$	$1,000/2,000=0,500$
Сумма			2,000	1,000

Таблица № 20.4

Способность параметров, используемых методов учитывать конъюнктурные колебания

	С	Д		Вес метода по критерию В
С	1	1	$(1*1)^{1/2}=1,000$	$1,000/2,000=0,500$
Д	1	1	$(1*1)^{1/2}=1,000$	$1,000/2,000=0,500$
Сумма			2,000	1,000

Таблица № 20.5

Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность)

	С	Д		Вес метода по критерию Г
С	1	1	$(1*1)^{1/2}=1,000$	$1,000/2,000=0,500$
Д	1	1	$(1*1)^{1/2}=1,000$	$1,000/2,000=0,500$
Сумма			2,000	1,000

¹⁰² Грязнова А.Г. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой, Н.В. Агуреева [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – с.211.

Таблица № 20.6

Итоговое значение весов для каждого метода

	А	Б	В	Г	Итоговое значение весов для каждого метода
	0,223	0,098	0,293	0,386	
С	0,500	0,500	0,500	0,500	$0,500*0,223+0,500*0,098+0,500*0,293+0,500*0,386=0,500$
Д	0,500	0,500	0,500	0,500	$0,500*0,223+0,500*0,098+0,500*0,293+0,500*0,386=0,500$
Сумма					1,00

Итоговая рыночная стоимость будет определяться по формуле:

$$C_{И} = \sum C_{Пi} \times U_{Пi}$$

$C_{И}$ – итоговая стоимость объекта оценки, руб.;

$C_{Пi}$ – стоимость объекта оценки, определенная в рамках одно из использованных подходов к оценке (доходный, сравнительный и/ или затратный), руб.;

$U_{Пi}$ – удельный вес использованного подхода к оценке в итоговой стоимости объекта оценки, %

В соответствии с этими соображениями, при выводе итоговой стоимости объектов оценки, весовые коэффициенты использованных подходов к оценке распределились следующим образом:

Таблица № 21.1

№ п/п	Объект оценки	ДП, руб.	Вес ДП	СП, руб.	Вес СП	ЗП, руб.	Вес ЗП	Итоговая рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое помещение Н14, площадь объекта 100,7 кв.м, г.Рязань, Московское шоссе, д.51/2	4 356 166	50,0%	3 964 156	50,0%	Не применим	0,0%	4 160 161
2	Нежилое помещение Н1, площадь объекта 215,2 кв.м, г.Рязань, пр.Речников, д.1а	2 250 957	50,0%	3 329 359	50,0%	Не применим	0,0%	2 790 158
3	Здание склада и офисов, площадь объекта 759,7 кв.м, г.Рязань, ул.Лесопарковая, д.32а	14 793 883	50,0%	16 205 973	50,0%	15 921 717	0,0%	15 499 928
4	Здание - склад, площадь объекта 1 190,6 кв.м, г.Рязань, ул.Лесопарковая, д.32а	17 508 337	50,0%	19 179 524	50,0%	Не применим	0,0%	18 343 931
5	Здание - гараж, площадь объекта 96,9 кв.м, г.Рязань, ул.Лесопарковая, д.32а	1 424 960	50,0%	1 560 974	50,0%	1 484 625	0,0%	1 492 967
6	Земельный участок, площадь объекта 1 913,0 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080029:21, г.Рязань, ул.Лесопарковая, д.32а	Не применим	0,0%	2 320 871	100,0%	Не применим	0,0%	2 320 871
7	Нежилое помещение Н1, площадь объекта 75,8 кв.м, г.Рязань, ул.Маяковского, д.73	851 716	50,0%	1 268 665	50,0%	Не применим	0,0%	1 060 191
8	Здание, площадь объекта 2 326,3 кв.м, г.Рязань, ул.Маяковского, д.72	70 634 501	50,0%	90 179 020	50,0%	109 942 606	0,0%	80 406 761
9	Право аренды земельного участка, площадь объекта 830,1 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080008:14	Не применим	0,0%	Не применим	0,0%	Не применим	0,0%	1 000

Таким образом, рыночные стоимости объектов оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, округленные до ближайшей целой тысячи, составляют:

Таблица № 21.2

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, в том числе НДС, руб.
1	Нежилое помещение Н14, назначение: нежилое, площадь объекта 100,7 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0060001:1087, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, Московское шоссе, д.51/2	4 160 161
2	Нежилое помещение Н1, назначение: нежилое, площадь объекта 215,2 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080031:555, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, пр.Речников, д.1а	2 790 158
3	Здание склада и офисов, назначение: нежилое здание, площадь объекта 759,7 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080029:212, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Лесопарковая, д.32а	15 499 928
4	Здание - склад, назначение: нежилое здание, площадь объекта 1 190,6 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080029:214, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Лесопарковая, д.32а	18 343 931
5	Здание - гараж, назначение: нежилое здание, площадь объекта 96,9 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080029:213, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Лесопарковая, д.32а	1 492 967
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания склада, площадь объекта 1 913,0 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080029:21, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Лесопарковая, д.32а	2 320 871
7	Нежилое помещение Н1, назначение: нежилое, площадь объекта 75,8 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080044:991, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Маяковского, д.73	1 060 191
8	Здание, назначение: нежилое, площадь объекта 2 326,3 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080008:115, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Маяковского, д.72	80 406 761
9	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: обслуживание торгового центра, площадь объекта 830,1 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080008:14, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Маяковского, д.72 (Советский округ)	1 000

7. Заявление о соответствии

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в отчете об оценке факты правильны, соответствуют действительности и основываются на знаниях оценщика;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в отчете об оценке допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющимся предметом отчета об оценке; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этому объекту оценки;
- наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее predetermined стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- оценка объекта оценки была проведена в соответствии с Федеральными стандартами оценки №№ 1-3 (ФСО №№ 1-3), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №№ 254-256, Федеральным стандартом оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, Стандартами и правилами осуществления оценочной деятельности РОО;
- оценщик, выполнивший работу по подготовке и составлению отчёта об оценке, имеют профессиональное образование в области оценочной деятельности, и его квалификация соответствует требованиям Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г.;
- оценщик имеет опыт оценки, связанный с категорией аналогичных объектов;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете об оценке, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета об оценке;
- отчет об оценке вступает в действие и считается действительным только после подписания договора и акта приема-сдачи работы Заказчиком.

С уважением,

**Директор
ООО «Центр оценки
и экспертизы собственности»**

_____ **Дуванов Д. Н.**

Оценщик

_____ **Швечков В. Г.**

8. Перечень использованных для оценки данных

1. Федеральный закон Российской Федерации № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г.
2. Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
3. Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 255 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
4. Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
5. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
6. Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».
7. Постановление Правительства Рязанской области от 25.02.2005 г. № 37 «Об утверждении методик определения арендной платы за пользование государственным имуществом Рязанской области» (с изм. и доп. от 10.12.2014 г. № 367).
8. Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденная Приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. № 404.
9. Методические рекомендации по определению физического износа современных зданий (Индексы цен в строительстве КО-ИНВЕСТ № 61).
10. Бейлезон Ю.В. Основы оценки недвижимости: курс лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений - М.: Российское общество оценщиков, 2002.
11. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой, Н.В. Агуреева [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496с.: ил.
12. Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Изд. 3-е актуализированное и расширенное. Нижний Новгород – 2014. с.258.
13. Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Изд. 3-е актуализированное и расширенное. Нижний Новгород – 2014. с.192.
14. Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Изд. 3-е актуализированное и расширенное. Нижний Новгород – 2014. с.258
15. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М.А. Федотова, В.Ю.Рослов, О.Н.Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384с.: ил.

16. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 704с.

17. Практическое руководство «Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости», Е.П.Ким, М.: «Экспертное бюро-М», 1997 г.

18. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2011 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011. — 464с.

19. С.А. Табакова, В.М. Дидковский, А.В. Дидковская. Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2008. — 344с.

20. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» — КО-ИНВЕСТ, Выпуск №№ 74, 92.

21. Информация Internet-сайтов и периодических печатных изданий (ссылки на материалы сайтов и других источников информации приведены в тексте настоящего отчета об оценке).

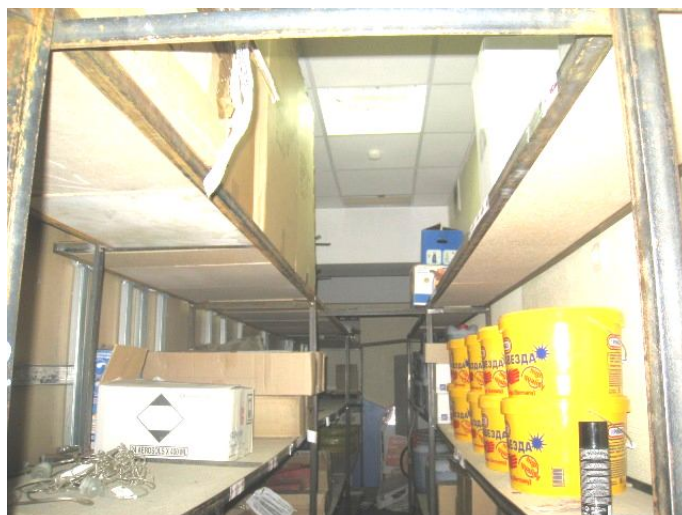
9. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

1. Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 23.04.2015 г. № 62-00-4001/5001/2015-2581.
2. Договор № А185-05 аренды земельного участка с кадастровым номером: 62:29:0080008:14 от 14.05.2005 г.
3. Извлечение из технического паспорта на нежилое помещение Н14 по адресу: г.Рязань, Московское ш., д.51/2.
4. Справка ДФГУП «Рязанское БТИ» от 27.02.2003 г.
5. Кадастровый паспорт здания от 20.02.2012 г.
6. Технические паспорта на здание (здание склада и офисов) и здание (гараж), по адресу: г.Рязань, ул.Лесопарковая, д.32а, составленный по состоянию на 20.04.2010 г.
7. Кадастровый план земельного участка от 14.12.2005 г. № 29/05-2851, от 11.05.2005 г. № 29/05-0958.
8. Технический паспорт на жилой дом (дача) и земельный участок по ул.Маяковского, д.73, составленный по состоянию на 28.03.2002 г.
9. Технический паспорт (магазин), адрес: г.Рязань, ул.Маяковского, д.72, составленный по состоянию на 12.05.2005 г.
10. Кадастровый паспорт здания от 28.05.2013 г.

10. Приложение

Нежилое помещение Н14, площадь объекта 100,7 кв.м, г.Рязань, Московское шоссе, д.51/2





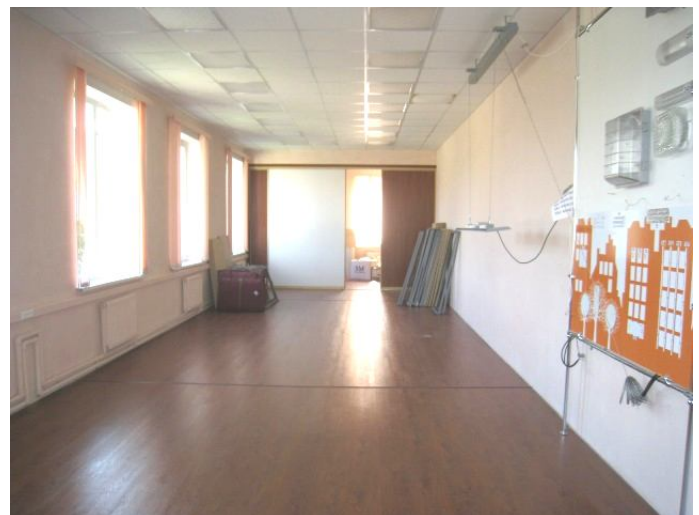
Нежилое помещение Н1, площадь объекта 215,2 кв.м, г.Рязань, пр.Речников, д.1а





Здание склада и офисов, площадь объекта 759,7 кв.м, г.Рязань, ул.Лесопарковая, д.32а







Здание - склад, площадь объекта 1 190,6 кв.м, г.Рязань, ул.Лесопарковая, д.32а





Здание - гараж, площадь объекта 96,9 кв.м, г.Рязань, ул.Лесопарковая, д.32а



Земельный участок, площадь объекта 1 913,0 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080029:21, г.Рязань, ул.Лесопарковая, д.32а

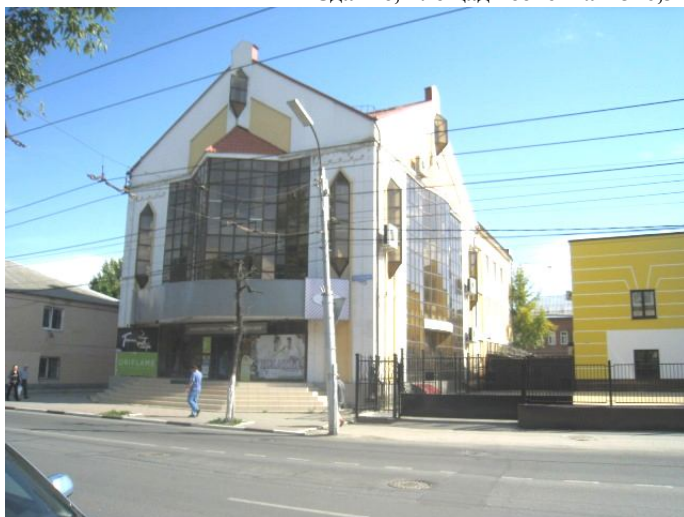


Нежилое помещение Н1, площадь объекта 75,8 кв.м, г.Рязань, ул.Маяковского, д.73

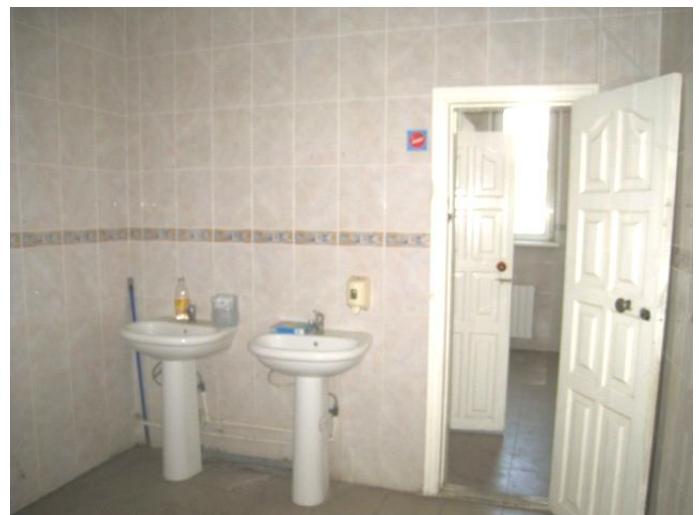




Здание, площадь объекта 2 326,3 кв.м, г.Рязань, ул.Маяковского, д.72









11. Документы оценщика