

ОТЧЕТ № 26/08/20А

**об оценке справедливой стоимости права собственности на:
земельный участок, разрешенное использование: для
несельскохозяйственного использования, общая площадь 12000 кв. м.,
расположенного по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с.
Шелемишево, ул. Октябрьская, дом2 кадастровый номер:
62:19:1300101:379; - нежилое здание, молочный завод, кол-во этажей 1,
общая площадь 997,2 кв. м., инв.№8246, расположенный по адресу:
Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево,б/н, кадастровый номер:
62:19:1300101:517**

**Заказчик: ООО УК “Надежное управление” Д.У. ЗПИФ недвижимости “Уральская
недвижимость 1”**

Дата оценки: 27 августа 2020 г.

Дата составления: 27 августа 2020 г.

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Приложением № 68-УН1/Ш-20 от 27 августа 2020 г. к Договору № 21/05/19-02 А об оказании услуг по оценке от 28.05.2019 г., произведена оценка справедливой стоимости права собственности на: земельный участок, разрешенное использование: для несельскохозяйственного использования, общая площадь 12000 кв. м., расположенного по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, ул. Октябрьская, дом2 кадастровый номер: 62:19:1300101:379; - нежилое здание, молочный завод, кол-во этажей 1, общая площадь 997,2 кв. м., инв.№8246, расположенный по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево,б/н, кадастровый номер: 62:19:1300101:517.

Целью оценки и предполагаемым использованием результата оценки является определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне.

Части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснование и анализ, который был проведен для выработки мнения ООО «Агентство оценки и аудита» о справедливой стоимости объектов оценки.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 26/08/20А от 27 августа 2020 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, оценщиком ООО «Агентство оценки и аудита» сделан вывод о том, что справедливая стоимость права собственности на: земельный участок, разрешенное использование: для несельскохозяйственного использования, общая площадь 12000 кв. м., расположенного по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, ул. Октябрьская, дом2 кадастровый номер: 62:19:1300101:379; - нежилое здание, молочный завод, кол-во этажей 1, общая площадь 997,2 кв. м., инв.№8246, расположенный по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево,б/н, кадастровый номер: 62:19:1300101:517, по состоянию на 27 августа 2020 г. составляет (без НДС):

Таблица 1. Итоговая величина стоимости

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок, кад.№ 62:19:1300101:379	420 000
2	Нежилое здание, молочный завод, кад.№ 62:19:1300101:517	50 000
Итого:		470 000

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от цены, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Методики расчетов, анализ и информация, использованная для оценки стоимости объекта оценки, представлены в соответствующих разделах нашего Отчета.

С уважением,



**Генеральный директор ООО «Агентство оценки и аудита»
В.А. Олейников**

Оглавление

1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3.ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	8
3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	8
3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
3.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	9
3.4. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	9
3.5. Вид определяемой стоимости.....	10
4.ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	11
5.ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	13
6.ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
6.1. Основные этапы проведения оценки	14
6.2. Обзор подходов и методов оценки	14
6.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	18
7.ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ), ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ	19
8.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
8.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественный и качественные характеристики Объекта оценки.	21
8.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	21
8.3. Анализ достаточности и достоверности информации.....	36
9.АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	37
9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого Объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки	37
9.2. Анализ фактических цен производственной недвижимости в Рязанской области.....	41
9.3. Основные ценообразующие факторы.....	48
10.АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	50
11.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	51
11.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости.....	51
11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	56
12.СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	87
13.ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	88
14.ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	90
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ	91
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	97

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 2. Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Приложение № 68-УН1/Ш-20 от 27 августа 2020 г. к Договору № 21/05/19-02 А об оказании услуг по оценке от 28.05.2019 г.
Номер отчета об оценке (порядковый номер отчета)	26/08/20А от 27 августа 2020 г.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Право собственности на: земельный участок, разрешенное использование: для несельскохозяйственного использования, общая площадь 12000 кв. м., расположенного по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, ул. Октябрьская, дом2 кадастровый номер: 62:19:1300101:379; - нежилое здание, молочный завод, кол-во этажей 1, общая площадь 997,2 кв. м., инв.№8246, расположенный по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево,б/н, кадастровый номер: 62:19:1300101:517.
Объект оценки	Право собственности на: земельный участок, разрешенное использование: для несельскохозяйственного использования, общая площадь 12000 кв. м., расположенного по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, ул. Октябрьская, дом2 кадастровый номер: 62:19:1300101:379; - нежилое здание, молочный завод, кол-во этажей 1, общая площадь 997,2 кв. м., инв.№8246, расположенный по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево,б/н, кадастровый номер: 62:19:1300101:517.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход: 470 000 (Четыреста семьдесят тысяч) руб. Сравнительный подход: не применялся, отказ обоснован Доходный подход: не применялся, отказ обоснован
Итоговая величина стоимости объекта оценки	См таблицу 3
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результат оценки предполагается использовать для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете об оценке, должно применяется только для целей и задач, указанных в Отчете об оценке. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета об оценке для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов. В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции): «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.»

Таблица 3. Итоговая величина стоимости

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок, кад.№ 62:19:1300101:379	420 000
2	Нежилое здание, молочный завод, кад.№ 62:19:1300101:517	50 000
	Итого:	470 000

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 4. Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Право собственности на: земельный участок, разрешенное использование: для несельскохозяйственного использования, общая площадь 12000 кв. м., расположенного по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, ул. Октябрьская, дом 2 кадастровый номер: 62:19:1300101:379; - нежилое здание, молочный завод, кол-во этажей 1, общая площадь 997,2 кв. м., инв.№8246, расположенный по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, б/н, кадастровый номер: 62:19:1300101:517.
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости объектов оценки)	27 августа 2020 г.
Сведения о независимом оценщике	Газина Наталия Александровна. Документ об образовании Оценщика: Московская Финансово-промышленная Академия, диплом о профессиональной переподготовке ПП 984744, выдан 26.09.2008 г. Страховщик – СПАО «РЕСО-Гарантия», договор страхования (страховой полис) № 922/1692825046 от 08.03.2020 г., срок страхования с 08.03.2020 г. по 07.03.2021 г., размер страховой суммы 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей. Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, и место нахождения этой организации: некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включен в реестр оценщиков 18 марта 2009 г. за регистрационным номером 1548, 115184, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19.
Гарантия исполнителя	Исполнитель гарантирует, что в отношении него и его работников (оценщиков по настоящему приложению) со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности его работников (оценщиков по настоящему приложению) составляет не менее трех лет.

Источник: Задание на оценку к Договору об оказании услуг по оценке

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

3.1. Сведения о заказчике оценки

Таблица 5. Сведения о Заказчике

Параметр	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1»
Местонахождение	115432, г.Москва, проспект Андропова, дом 18, корпус 1, помещение VI
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1077759414281 от 24 августа 2007 г.
ИНН / КПП	7723625776 / 772501001
Банковские реквизиты	р/с 40701810200000000233 в ПАО «МТС-Банк» к/с 30101810600000000232, БИК 044525232

3.2. Сведения об Оценщике

В проведении настоящей оценки принимал участие следующий оценщик, работающий у Исполнителя на основании трудового договора.

Таблица 6. Сведения об Оценщике

Параметр	Значение
Оценщик	Газина Наталия Александровна
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член НП "АРМО", расположенной по адресу: г Москва, Преображенское р-н, ул Суворовская, д 19 стр 1
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: НП "АРМО" от 04.03.2019, регистрационный номер № 1548
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	"Диплом о профессиональной переподготовке № ПП № 984744, от 26.09.2008г, выдан МФПА 26.09.2008 г. Свидетельство о повышении квалификации № 19895 от 09.12.2011 г., выдано Государственным университетом по землеустройству Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №016640-1 от 22 февраля 2019 г. по направлению «Оценка недвижимого имущества»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности № 922/1692825046, выданный организацией: СПАО "РЕСО-Гарантия". Период страхования с 08.03.2020 по 07.03.2021. Страховая сумма 30000000 (тридцать миллионов руб.)
Местонахождение оценщика	115088, г. Москва, ул. Машиностроения 2-я, дом 25, строение 5, этаж 2, офис 17
Номер контактного телефона	+7(499) 709-83-53
Адрес электронной почты	info@agentocenka.ru
Стаж работы в оценочной деятельности (лет)	11
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом)

Параметр	Значение
	или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Для проведения работ по оценке и подготовке отчета об оценке, согласно Договору, другие специалисты не привлекались.

3.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

В соответствии со ст. 11 № 135-ФЗ, П.8д ФСО № 3 указываются сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Для проведения работ по оценке и подготовке отчета об оценке, согласно Договору, другие специалисты не привлекались.

Степень участия оценщика в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Таблица 7. Степень участия привлеченных к проведению и подготовке отчета об оценке специалистов

ФИО	Степень участия
Газина Наталия Александровна	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

3.4. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Таблица 8. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Параметр	Значение
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство оценки и аудита»
Местонахождение	115088, г. Москва, ул. Машиностроения 2-я, дом 25, строение 5, этаж 2, офис 17
ОГРН	ОГРН 1107746294150
Дата присвоения ОГРН	«16» апреля 2010 г.
ИНН/КПП	7706735560/772201001
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности от № 922/1673013581 от 21 января 2020 г. Страховщик – СПАО «РЕСО-Гарантия» Страховая сумма – 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей. Период страхования: с 22 января 2020 г. по 21 января 2021 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности» в действующей редакции – соблюдены

Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1 Федерального закона РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

3.5. Вид определяемой стоимости

Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Для целей настоящего отчета понятие справедливой стоимости соответствует определению, данному Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяет рыночную стоимость объекта оценки как наиболее вероятную цену, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, и 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 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 продажу в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. В процессе проведения оценки и подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой, но не проводил ее проверки. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации.
2. Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами и обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
3. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки.
4. В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, не указанные в Задании на оценку, на которых должна основываться оценка.
5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки, и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.
6. Заказчик заверяет, что отсутствуют какие-либо скрытые факторы, касающиеся объекта оценки и способные повлиять на его стоимость. На Оценщика не возлагается ответственность по обнаружению подобных факторов.
7. Оценщик предполагает, что с даты оценки до даты выдачи документов, устанавливающих права на объект оценки физические характеристики, местоположение и границы – не изменялись.
8. Оценка не должна учитывать какого-либо личного имущества, находящегося на территории объекта оценки, в случае обнаружения такового.
9. Ни клиент, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Возможность разглашения результатов настоящего отчета определяется Уставом профессиональной организации, к которой принадлежит Оценщик.
10. Наиболее эффективное использование объекта оценки – текущее, которое является законодательно разрешенным, физически и финансово возможным.
11. В ходе расчетов некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результаты оценки.
12. Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный Оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений.
13. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
14. От Оценщика не требуется проводить дополнительные работы или давать показания и присутствовать в суде в связи с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
15. Заказчик должен принять условие о защите Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, ввиду легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, 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 выполнения данной работы.

16. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.

17. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

18. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной Оценщиком информации. Перечень документов, необходимых Оценщику, и срок предоставления согласовываются сторонами при заключении соответствующего договора на оценку.

19. В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение справедливой стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в Отчете итоговая величина справедливой стоимости представляет собой оценку, т.е. приближенное значение величины справедливой стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом-оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанных в отчете интервалов неопределенности, не является свидетельством того, что полученная в Отчета величина справедливой стоимости является ошибочной.

В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценщик осуществил оценку и составил Отчет в соответствии с действующими на дату составления Отчета федеральными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО № 1);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 (далее – ФСО № 2);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 (далее – ФСО № 3).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7);
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н);
- Стандарты НП «АРМО».

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Основные этапы проведения оценки

Согласно п. 16 ФСО № 1, выполняя оценку недвижимости, оценщик должен:

- Заключить договор на проведение оценки, включающий задание на оценку;
- Осуществить сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- Применить подходы к оценке, включая выбор конкретных методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- Согласовать (обобщить) результаты применения подходов к оценке и определить итоговую величину стоимости.
- Составить отчет.

6.2. Обзор подходов и методов оценки

Определения подходов к оценке приведены в ФСО № 1.

Сравнительный подход, согласно п.10, п. 12, п. 13 и п.14 ФСО № 1:

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

12. Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

13. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

14. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки...».

Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (предложений к ним) с объектами-аналогами, сходными с оцениваемым объектом по характеристикам, существенно влияющим на оцениваемую величину.

При этом отбор объектов-аналогов проводится по значениям их характеристик при аналогичном объекту оценки наиболее эффективном использовании.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода оценщик должен использовать методы анализа рыночных данных и расчетов, адекватные количеству доступной рыночной информации (многомерного регрессионного анализа, количественных корректировок, качественных сравнений, анализа экспертных мнений и др.). Неиспользование оценщиком расчетных методов, требующих повышенного количества информации, при ее доступности на рынке, должно быть обосновано в отчете об оценке.

Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

- проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т.п.); выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком;
- выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы);
- формирует репрезентативную (представительную) выборку объектов-аналогов;
- анализирует различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;

- рассчитывает значение единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов;
- определяет значение стоимости объекта оценки, исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т.п.) объекта оценки.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Среди элементов сравнения анализируются в том числе:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

Доходный подход, согласно п. 15, п. 16 и п. 17 ФСО № 1:

«15. Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

16. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

17. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода».

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным подходом выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания; прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может определяться:

- методом прямой капитализации;
- методом капитализации по ставке отдачи (методом дисконтирования денежных потоков; методами, использующими другие формализованные модели).

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка

недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило, методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов. Для определения ставки капитализации также могут использоваться иные методы (анализ коэффициентов расходов и доходов, техника инвестиционной группы и др.).

Метод сравнительного анализа продаж является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и достаточной информации об объектах сравнимых продаж. При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т.е. выполнялись следующие условия:

- доходы и затраты должны определяться на одном базисе;
- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- должно совпадать наиболее эффективное использование.

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

Применяя методы доходного подхода оценки недвижимости, оценщик должен обращать внимание на то, что при формировании чистого дохода не учитываются:

- бухгалтерская амортизация;
- подоходные налоги владельца;

Для определения ставки дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных;
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки дисконтирования (коэффициента капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Затратный подход, согласно п. 18, п. 19, п. 20 ФСО № 1:

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

19. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

20. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей».

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

- новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
- объектов различного назначения на малоактивных рынках недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

Затратный подход нецелесообразно применять при оценке жилых (квартир, комнат) и нежилых встроенных помещений на активных рынках.

При расчете рыночной стоимости, как правило, в следующей последовательности определяется:

- рыночная стоимость земельного участка;
- затраты на воспроизводство или на замещение улучшений;
- прибыль предпринимателя;
- износ и устаревания;
- рыночная стоимость улучшений как суммы затрат на воспроизводство или на замещение улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину износа и устареваний.
- рыночная стоимость объекта как сумма рыночной стоимости земельного участка и рыночной стоимости улучшений.

Для целей определения рыночной стоимости затратным подходом земельный участок рассматривается как условно свободный в предположении его наиболее эффективного использования.

При этом стоимость земельного участка определяется в соответствии с фактическим или ожидаемым согласно действующему законодательству набором прав на него.

Определение затрат на воспроизводство или на замещение улучшений производится на основании:

- данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников, основанных на действующей нормативной базе;
- сметных расчетов стоимости (калькуляции затрат) нового строительства.

Применение затрат на замещение целесообразно в случаях, когда определение затрат на создание точной копии улучшений затруднено из-за устаревших материалов и технологий, использовавшихся при создании улучшений объекта оценки.

Затраты на воспроизводство или на замещение улучшений вычисляются как сумма прямых издержек, непосредственно связанных со строительством, и косвенных издержек, сопутствующих возведению улучшений, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Прямые издержки, как правило, определяются на основе нормативных актов по ценообразованию в строительстве как «стоимость строительно-монтажных работ».

Косвенные издержки определяются на основании нормативных актов по ценообразованию в строительстве с учетом сложившихся на рынке тарифов на работы и услуги.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или расчетных моделей с учетом прямых и косвенных издержек, связанных со строительством улучшений, и затрат на приобретение прав на земельный участок.

Величина износа и устареваний определяется как потеря улучшениями их рыночной стоимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний соответственно.

Для определения износа и устареваний, в зависимости от целей проведения оценки и доступной информации, применяются следующие методы:

- сравнения продаж;
- разбивки.

Метод сравнения продаж применяется при достаточном количестве рыночной информации и определяет величину износа и устареваний как разницу между затратами на воспроизводство (замещения) и рыночной стоимостью объекта-аналога, находящегося в сходном состоянии с оцениваемым на дату оценки, с учетом различий объектов сравнения и оценки.

Метод разбивки определяет каждую составляющую износа и устареваний отдельно. К составляющим износа и устареваний относят:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустранимый физический износ;
- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

В рамках каждого подхода оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод(ы) оценки, основываясь на принципах обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. В отчете должно содержаться описание выбранного оценщиком метода/методов, позволяющее пользователю отчета понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода/методов объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результата оценки.

6.3. Согласование результатов

Каждый из подходов к оценке, описание которых приведено выше, приводит к получению различных значений рыночной стоимости Объекта оценки. Поэтому возникает необходимость в обобщении результатов, полученных в рамках различных подходов.

Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки определяется как взвешенная величина между результатами расчетов, полученных при применении различных подходов к оценке.

При присвоении весов результатам, полученных в рамках используемых подходов к оценке, анализируется тип, качество, обширность информации, на основании которой проводился расчет.

Существенным фактором, на основании которого при согласовании результатов присваиваются веса значимости результатам расчетов, является способность каждого из подходов в рамках оценки учитывать специфические особенности объекта, влияющие на величину его стоимости. При этом анализ результатов расчетов подходами опирается, прежде всего, на вывод, сделанный при анализе наиболее эффективного использования Объекта оценки.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ), ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 3).

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 4).

Профессиональное суждение оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, положениях кодекса профессиональной и деловой этики, национальных (федеральных) и международных стандартов оценки, правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное и подтвержденное соответствующими исследованиями заключение о стоимости объекта оценки или иной расчетной величины, выраженное в письменной форме в отчете об оценке.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (согласно Федеральному стандарту оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», пункт 3).

Отчет об оценке – документ, составленный в письменном виде в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и национальных (федеральных) стандартов оценки, содержащий итоговое или предварительное значение стоимости объекта оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 3).

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 4).

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 (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 5).

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 (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 6).

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 8).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 7).

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 7).

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 13).

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 (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 14).

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 15).

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 14).

При определении **наиболее эффективного использования объекта оценки** определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 10).

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 12).

К **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 1).

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 2).

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественный и качественные характеристики Объекта оценки.

Правоустанавливающие и технические документы, предоставленные заказчиком:

- Выписки из ЕГРН
- Кадастровый паспорт
- Кадастровая выписка

Перечень источников внешней информации:

- База данных «Циан», «Авито», Realto (Источники - www.cian.ru; www.avito.ru, www.an-estate.ru) и др.;
- ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018;
- ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018;
- Портал недвижимости «СтатРиэлт»;
- С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание восьмое, переработанное и дополненное. – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016. – 1060 с.;
- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» №110;
- Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

8.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Местоположение Объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, ул. Октябрьская, дом 2.

Рязанская область — субъект Российской Федерации.

Расположена в западной части страны, входит в состав Центрального федерального округа.

Административный центр: город Рязань.

Граничит на севере с Владимирской областью, на северо-востоке с Нижегородской областью, на востоке с Республикой Мордовия, на юго-востоке с Пензенской областью, на юге с Тамбовской и Липецкой областями, на западе данный регион граничит с Тульской областью и на северо-западе — с Московской областью.

Рязанская область расположена в центре европейской части России, в понижении между Среднерусской и Приволжской возвышенностями в центральной части Русской равнины. Протянулась на 220 километров с севера на юг и на 259 километров с запада на восток. Расстояние от окружной дороги Москвы до границы области — 147 км. Время в регионе — московское (UTC+3).

Скопинский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на юго-западе Рязанской области России. Население — 24 953 человека (2018).

Административный центр — город Скопин (в состав района не входит).

Площадь района — 1720 км². Район граничит на северо-западе с Михайловским, на севере — с Пронским, на северо-востоке — с Кораблинским, на востоке — с Рязским, на юго-западе — с Милославским районами Рязанской области, и на западе — с Тульской областью. Районный центр — г. Скопин — находится в северо-восточной части района. Протяженность территории с севера на юг составляет 39 км, с запада на восток — 79 км.

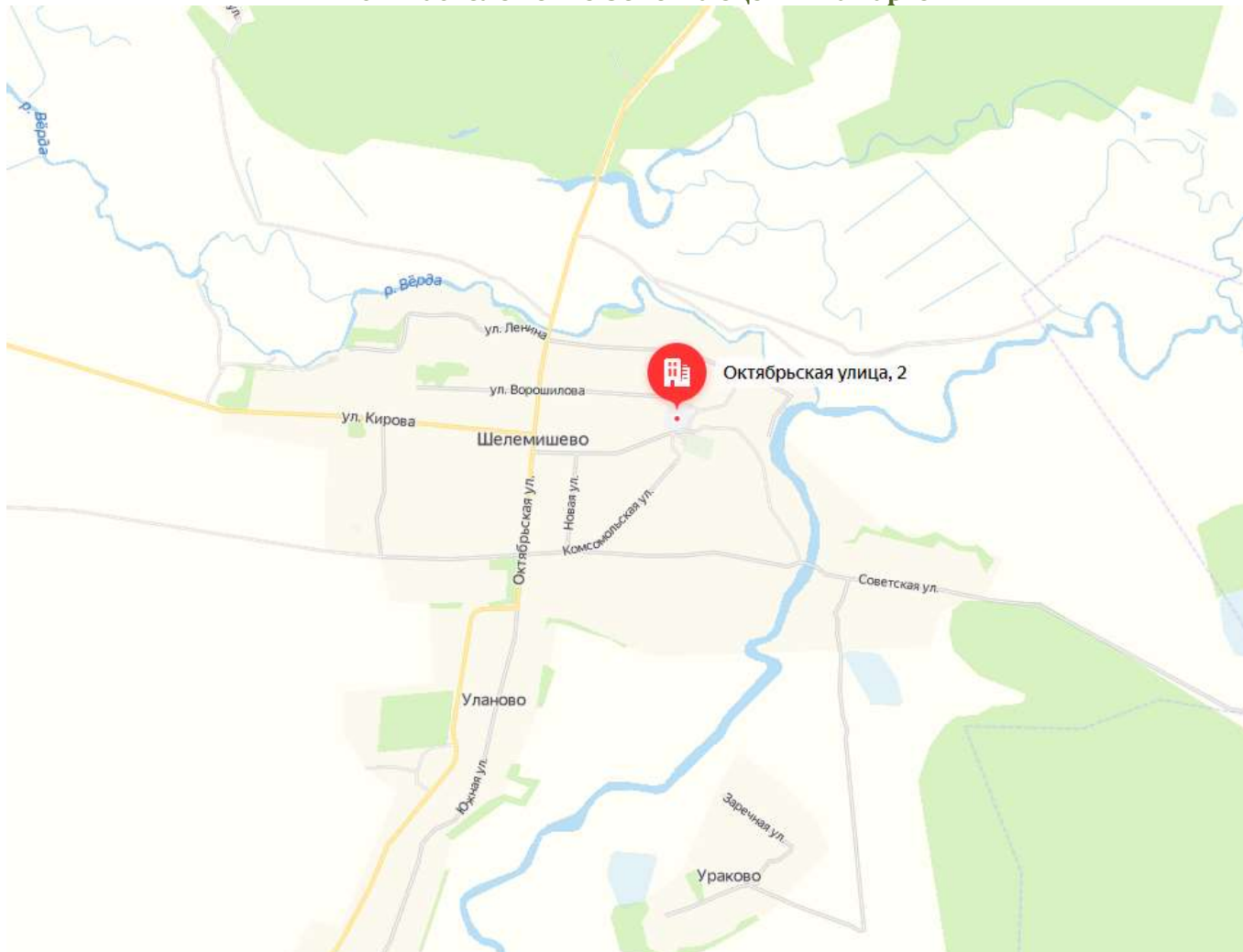
Шелемишево — село в Скопинском районе Рязанской области. Входит в состав Шелемишевского сельского поселения, является административным центром муниципального образования. Село находится в 30 км от районного центра.

Население — 536 чел. (2010).

Село расположено между двух рек Вёрда и Ранова в 6 км от трассы Е 119 М6 Каспий, на равном удалении от городов Скопин и Рязск. В 293 км от Москвы.

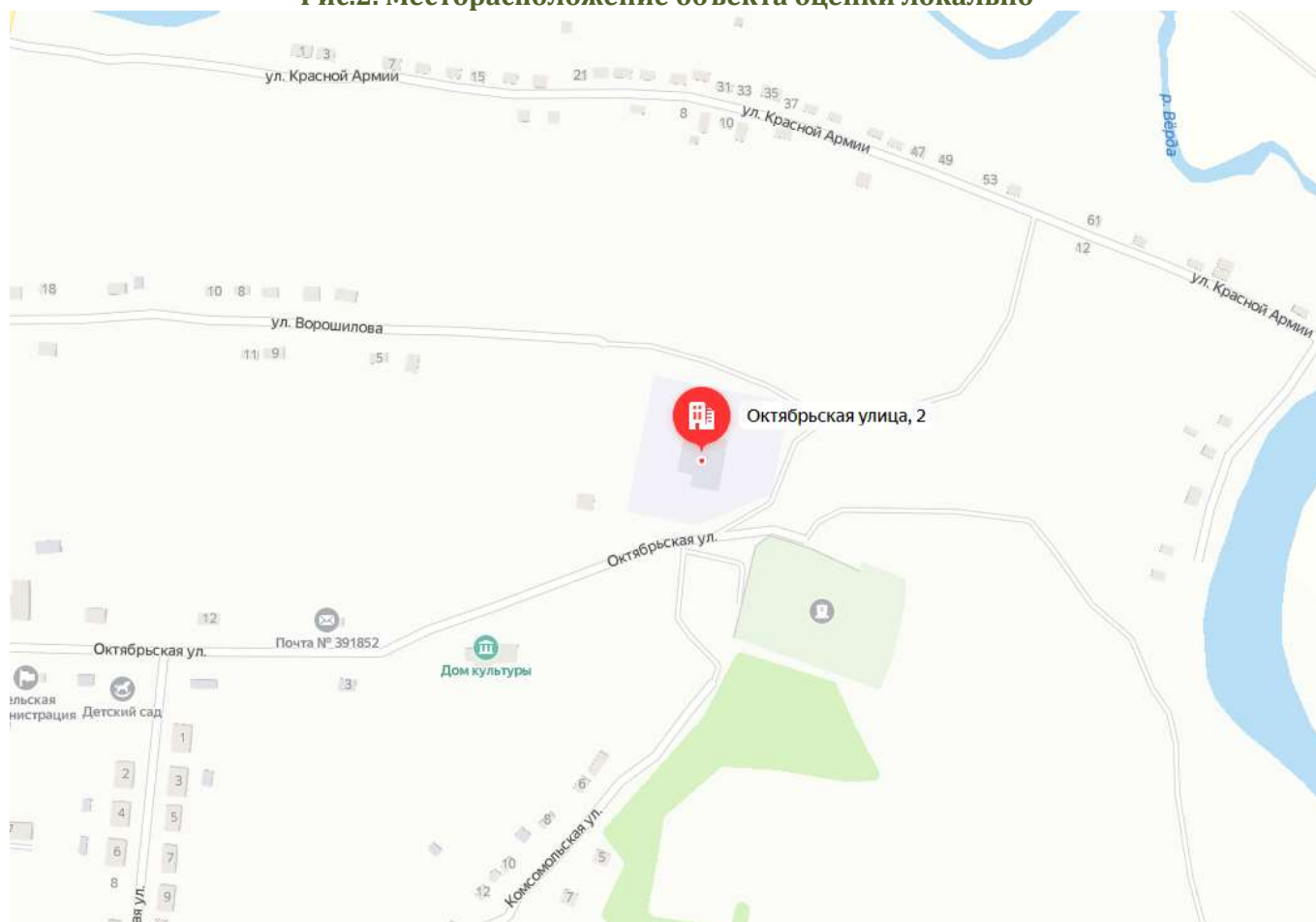
В настоящее время в селе действуют: больница, аптека, два продуктовых магазина, участковый пункт милиции (который находится в помещении местной администрации), почта России, терминалы моментальных платежей. На территории села введена в строй вышка сотовой связи оператора МегаФон, с декабря 2012 года функционирует сеть третьего поколения 3G

Рис.1. Расположение Объекта оценки на карте



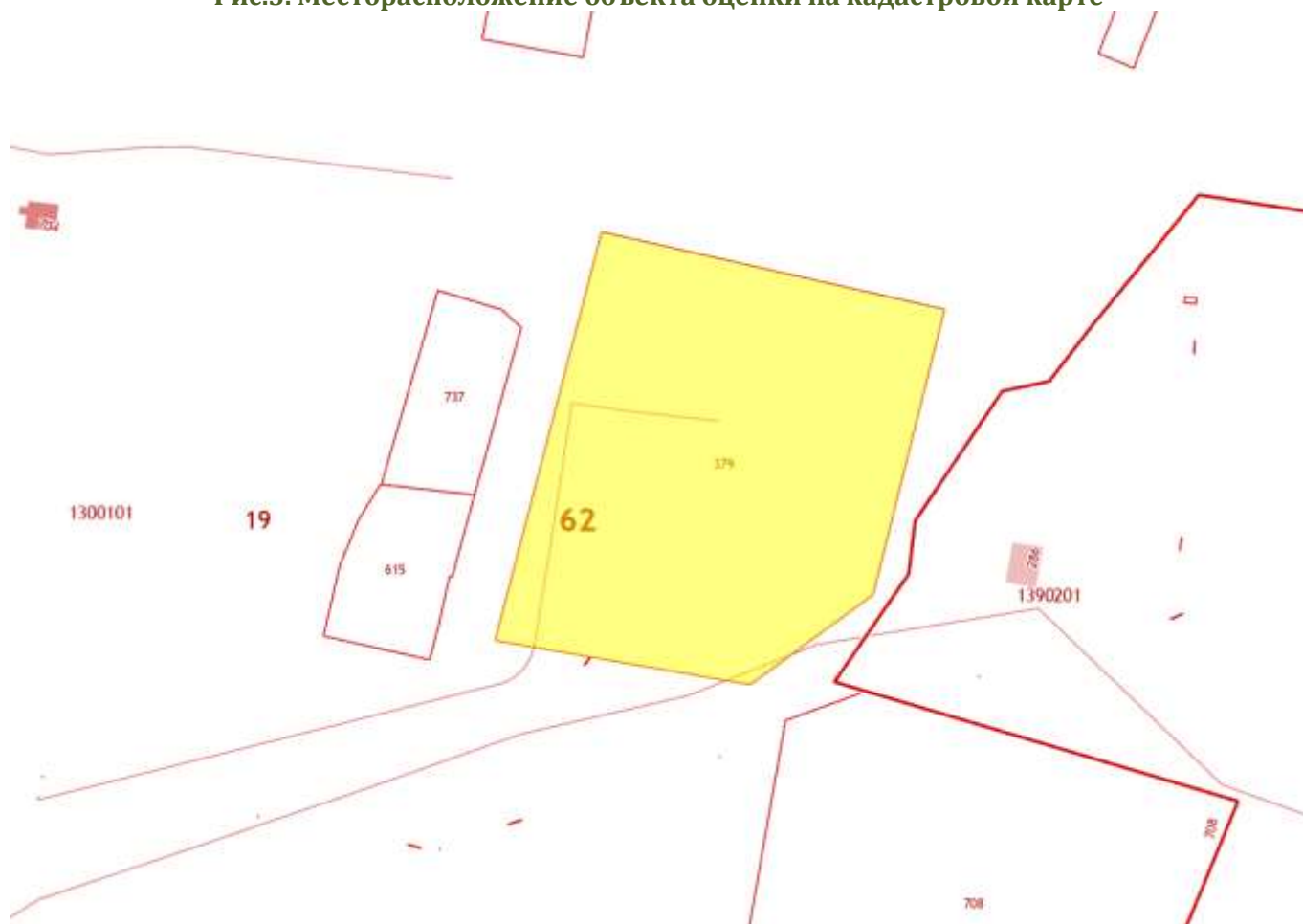
Источник : <http://yandex.ru>

Рис.2. Месторасположение объекта оценки локально



Источник: <http://yandex.ru>

Рис.3. Месторасположение объекта оценки на кадастровой карте



Источник: <https://pk5.rosreestr.ru>

Описание Объекта оценки составлено на основании анализа документов, предоставленных Заказчиком. В таблице ниже представлены количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.

Таблица 9. Описание окружения

Параметр	Значение
Адрес	Рязанская обл, р-н Скопинский, с Шелемишево, ул Октябрьская, дом 2
Округ	Центральный федеральный округ
Район	Рязанская область
Село	Шелемишево
Окружающая застройка	Смешанная
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное
Транспортная доступность	Транспортная доступность обеспечивается ул. Октябрьская, Ворошилова
Наличие/отсутствие подъездных путей, обеспечивающих прямой (неограниченный) доступ объектов осмотра с территорией общего пользования	В наличии
Состояние дорожного покрытия	Асфальт, удовлетворительное

Таблица 10. Характеристики земельного участка

Параметр	Значение
Объект оценки	Земельный участок, разрешенное использование: для несельскохозяйственного использования, общая площадь 12000 кв. м., расположенного по адресу: Рязанская обл, р-н Скопинский, с.

24

Номер отчета: 26/08/20А
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1»
Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»



Параметр	Значение
	Шелемишево, ул. Октябрьская, дом 2 кадастровый номер: 62:19:1300101:379
Местонахождение	Рязанская обл, р-н Скопинский, с Шелемишево, ул Октябрьская, дом 2
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности (без учета обременений). Ограничения (обременения): не зарегистрированы Данное ограничение не учитывается при определении стоимости в соответствии с предполагаемым использованием
Правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН
Правообладатель (правообладатели)	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 1», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение)	Под иными объектами специального назначения
Кадастровый номер участка	62:19:1300101:379
Площадь земельного участка, кв.м	12000
Балансовая стоимость, руб.	-
Кадастровая стоимость участка, руб.	1354440
Инженерные коммуникации	Участок отключен от инженерных сетей
Износ и устаревания	Объект является не изнашиваемым активом. Не подвержен износу.
Наличие объектов капитального строительства	Молочный завод
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.	Не выявлено
Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки	-

Таблица 11. Характеристики здания

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое здание, молочный завод, кол-во этажей 1, общая площадь 997,2 кв. м., инв.№8246, расположенный по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево,б/н, кадастровый номер: 62:19:1300101:517
Местонахождение	Рязанская обл, р-н Скопинский, с Шелемишево, ул Октябрьская, дом 2
Площадь, кв. м.	997,2
Назначение	Молочный завод
Текущее использование	Не используется
Кадастровый (или условный) номер	62:19:1300101:517
Кадастровая стоимость, руб.	5733630,76
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Год постройки	1950
Материал стен	Из прочих материалов
Инженерные коммуникации	Отключен от инженерных сетей
Физическое (фактическое) состояние	Неудовлетворительное
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности (без учета обременений). Ограничения (обременения): не зарегистрированы Данное ограничение не учитывается при определении стоимости в соответствии с предполагаемым использованием
Правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН

Параметр	Значение
Правообладатель (правообладатели)	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 1», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Сведения об износах и устареваниях

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

Износ подразделяется на физический, функциональный и внешний. Накопленный износ (без учета внешнего износа) здания определялся по формуле:

$$D_n = 1 - (1 - D_f) \times (1 - D_{\text{фун}}) \times (1 - D_v),$$

где: **D_n** – накопленный износ;

D_f, D_{фун}, D_v – физический, функциональный и внешний износы.

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

Физический износ определяется методом срока жизни по формуле:

$$K_n = \frac{T_f}{T_n} \times 100;$$

где: **T_f** – фактический срок службы данного объекта;

T_n – нормативный срок службы данного объекта.

Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице ниже.

Таблица 12. Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупно монолитные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных "ступенях" или бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных "ступенях" или на бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	15

Расчет физического износа представлен ниже.

Таблица 13. Расчет физического износа здания

Наименование	Нормативный срок жизни, лет	Год постройки	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание	100	1950	70	70

Источник: данные оценщика, собранные по рекомендациям инструкций ВСН 53-86(р) и ВСН 58-88(р).

Функциональный износ – это уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Оценщик не выявил существенных признаков функционального износа у Объекта оценки.

Внешний износ – это уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения. Оценщик не выявил существенных признаков внешнего износа у Объекта оценки.

Таким образом, величина накопленного износа составляет 70%.

Фотографии объекта оценки





















8.3. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщик должен произвести анализ достаточности и достоверности информации.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости.

Информация считается достоверной, если соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Заказчиком предоставлена вся информация, которая имеется на дату оценки, необходимая для проведения оценки Объекта оценки. В рамках представленных допущений информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 07.08.2020 года.

Рыночная экономика характеризуется наличием большого числа продавцов, обладающих значительным количеством товаров в широком ассортименте, и большого числа потенциальных покупателей, имеющих денежные средства на приобретение этих товаров. Цены устанавливаются продавцами свободно на основе затрат на изготовление товаров и в зависимости от покупательского спроса. Все участники рынка действуют в своих интересах и свободно в пределах законодательства. Когда денежное обращение и свободное ценообразование обеспечиваются законодательно, когда продавцы представили на рынок все необходимые покупателям товары, а покупатели имеют регулярные доходы и денежные накопления, наблюдается активный спрос, совершаются покупки и сделки. Такой рынок считается развитым и активным. Таким образом, необходимым условием для развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, максимально широкое предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта), с другой – постоянство доходов и рост денежных накоплений населения и бизнеса.

Рынок недвижимости локализован в пределах местности, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития каждого из регионов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития изучаются макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансовой системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на доходы и накопления населения, а значит, на рынок недвижимости.

Положение России в мире

Сегодняшнее политическое и социально-экономическое положение России характеризуется следующими фактами и событиями:

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира.
2. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами природных ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Это обуславливает высокие перспективы экономического развития страны и благосостояния российского народа.

3. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), тяжёлую и машиностроительную индустрию, оборонную промышленность и ракетостроение, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и систему социального обеспечения. В результате сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.
4. Отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция в государстве, социальное расслоение общества), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно актуальна и эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняется в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности российских товаров.
5. В течение последних двадцати лет вместе с ростом экономики развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл.США на 31.12.1999 до 567,8 млрд.долл.США на 19.06.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность страны. В этот же период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента, что позволило удовлетворить внутренний спрос в высокотехнологичной продукции лучших мировых производителей и потребительских товарах лучших мировых брендов.

Экономические успехи и укрепление государственных структур позволили вести самостоятельную внутреннюю и внешнюю политику в интересах страны и российского народа, что было встречено США как стремление подорвать их (США) мировое экономическое и политическое лидерство, сложившееся с 90-х годов 20-го столетия после распада СССР.

6. Конец 2019 года «увенчался» появлением и быстрым распространением по всему миру новой коронавирусной инфекции COVID-19. Это повлекло введение по всему миру, включая Россию, карантинных мер, остановку работы большинства предприятий сферы обслуживания и грозило значительной деградацией и изменением структуры мировой экономики. Влияние пандемии сократило спрос на все товары и обрушило многие рынки по всему миру. Резко возросла безработица, наблюдается волна банкротств, возросла экономическая нестабильность и социальная напряжённость. В крупнейшей экономике мира - США, имеющих дефицит бюджета

на 01.01.2020 году в размере 28,3% от всех доходов и госдолг 26.5 трлн. долл. (107% к ВВП), на фоне небывалого политического противостояния двух партий резко обострились расовые проблемы и вопросы социального неравенства.

С начала мая наблюдается восстановление экономики Китая и постепенное снятие карантинных мер в странах Европы. Начало восстановления мировой экономики подтверждается ростом спроса на нефть (цены фьючерсов возросли с 19 (21.04.20) до 44,45 (04.08.20) долл.США/барр). В России также поэтапно снимаются ограничительные меры, связанные с COVID-19. С целью минимизации потерь экономики и ущерба населению правительство РФ за счёт государственного бюджета осуществляет «адресные» меры поддержки населения и бизнеса (налоговые, кредитные, прямые выплаты).

7. Указом Президента РФ определены главные цели развития Российской Федерации на период до 2030 года:

- сохранение населения, здоровье и благополучие людей;
- возможности для самореализации и развития талантов;
- комфортная и безопасная среда для жизни;
- достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство;
- цифровая трансформация.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети.

Таблица 14. Основные экономические показатели России

	Январь-июнь 2020 г.	
	Млрд.руб.	+/- % г/г
Валовой внутренний продукт (1 квартал 2020)	25317,7	+1,6
Инвестиции в основной капитал (1 квартал 2020)	2889,3	+1,2
Реальные располагаемые денежные доходы		-3,7
Индекс промышленного производства		-3,5
Продукция сельского хозяйства	1658,0	+3,0
Строительство (объём СМР)	3720,1	-0,5
Введено в экспл. Общей площади всех видов зданий, тыс кв.м.	47970,2	-5,8
в т.ч. жилого назначения, тыс.кв.м.	36973,6	-7,2
Грузооборот транспорта, млрд т-км	2655,6	-6,0
в том числе, железнодорожного транспорта	1238,3	-5,3
Оборот розничной торговли	15177,0	-6,4
Оборот общественного питания	598,8	-23,9
Объём платных услуг населению, млрд рублей	4120,4	
Внешнеторговый оборот (январь-май г/г), млрд.долл США	224,01	-16,8
в том числе: экспорт товаров	133,02	-22,5
импорт товаров	90,99	-6,8
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за май:		
номинальная, рублей		+6,2
реальная		+3,4
Реальные располагаемые денежные доходы		-3,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,6 (6,2%)	
Ключевая ставка с 27.07.2020г.	4,25%	
Инфляция по итогам июня 2020 года (г/г)		+3,2
Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-мае 2020г., млрд руб.	3246,0	-51,9
Просроченная кредиторская задолженность на конец мая 2020 г.	4799,3 (4,0% от общей задолж)	+14,7

Средства юридических лиц на счетах в банках (депозиты и остатки на р/сч) на 01.07.2020г. , трлн руб., к 01.01.2020	30,2	+7,3
Средства физических лиц на счетах в банках (депозиты и остатки на сч) на 01.07.2020г. , трлн руб., к 01.01.2020	31,7	+3,9
Кредиты нефинансовым организациям на 1.07.2020 г. , трлн руб., к 01.01.2020	34,6	+5,8
Кредиты физическим лицам на 1.07.2020 г. , трлн. руб., к 01.01.2020	18,4	+4,0
Исполнение консолидированного бюджета РФ январь-июнь , млрд руб./% исполнения, в т.ч		
доходы	9091,48/44,6%	
расходы	10044,66/51,5%	
Золотовалютные резервы на 31.07.2020	591,8	+14,5

Выводы и перспективы российской экономики

Анализ прибыльности отраслей за 2019 год показывает, что прибыльными и рентабельными являлись в основном добывающие отрасли, металлургия, производство энергии и (незначительно) некоторые виды промышленных отраслей и сельское хозяйство. Большинство компаний других отраслей были низкорентабельны либо убыточны, что отражалось в стагнации экономики. С конца 2019 года и, особенно, в 1 квартале 2020 года на фоне стабильно низкого спроса на продукцию ухудшилось финансовое положение, увеличилась закредитованность значительного числа производящих компаний и снизились до минимума объемы инвестиций. В таких условиях прекращение в противоэпидемиологических целях и медленное восстановление работы предприятий ведёт к массовому разорению малого и среднего бизнеса, падению доходов большинства населения и социальным проблемам.

Решения руководства страны, принятые для снижения налоговой нагрузки на бизнес и льготного кредитования, а также меры по финансовой поддержке населения, стимулированию спроса и деловой активности бизнеса призваны снизить отрицательное влияние карантинных мероприятий на экономику.

Распространение коронавируса по всему миру и связанные с этим приостановка или прекращение работы компаний и предпринимателей снизило активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций, обусловило падение спроса на все виды продукции, снижение мировых цен нефти, газа, металлов и другого сырья и материалов. Но к концу апреля падение цен прекратилось и сейчас наблюдается медленное восстановление рынков.

Поэтапное снятие карантинных ограничений в России, а также активная поддержка государством населения и бизнеса позволяют надеяться на постепенное восстановление российской экономики.

Условия для полного восстановления экономики появятся только при наличии эффективных средств лечения и вакцинации населения. Но, учитывая, что сроки создания и проверки обычных вакцин составляют 1-3 года, а вирус SARS-CoV-2 считается очень сложным, то, в лучшем случае, опасность массового заражения будет предотвращена не ранее начала 2021 года, а в худшем – всем придется приспосабливаться жить и работать в условиях постоянной индивидуальной изолированности. Кроме того, эпидемиологи предупреждают о возможных новых более опасных инфекциях.

В любом случае, ещё быстрее будут меняться структура и направления развития и оптимизации экономики: сокращение ручного труда и расширение внедрения робототехники в промышленном производстве и логистике, развитие систем связи и цифровизация информационного пространства, онлайн-работа и услуги, широкое внедрение блокчейн-технологий не только в локальных проектах, но и в госуправлении, финансировании и кредитовании, энергообеспечении и коммунальном обслуживании. При этом придется пройти через ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями.

Перспективы рынка недвижимости

1. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны

человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий повышаются.

2. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.
3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.)
4. Сегодняшнее положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных денежных средств, защиты их от обесценивания. Сохранение накоплений в иностранных валютах несет свои риски. Валюты западных стран тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов и ещё худших, чем в России, последствий эпидемии коронавируса.
5. При ухудшении состояния экономики спрос на недвижимость упадёт, цены снизятся практически до уровня себестоимости строительства, мелкие и неэффективные строительные компании разорятся, что вызовет сокращение предложения объектов недвижимости.
6. Восстановление экономики повлечет рост цен недвижимости до нового уровня.
7. Следовательно, по возможности сегодня, когда рынок насыщен предложениями, а цены минимальны, нужно покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию пандемии и к будущему росту рынков.

Источники:

1. <https://gks.ru/storage/mediabank/NSEoq6Fu/osn-06-2020.pdf>
2. https://cbr.ru/Collection/Collection/File/28024/razv_bs_20_06.pdf
3. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>

9.2. Анализ фактических цен производственной недвижимости в Рязанской области

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен:

В таблице ниже представлена выборка и анализ цен предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены объект(-ы) оценки при фактическом их использовании.

Величина корректировки на торг принимается для универсальных производственно-складских объектов в размере 17,40% (среднее значение).

Корректировка вводится на основании справочника оценщика недвижимости – 2020 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А, Нижний Новгород 2020.

Таблица 211

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,1%	18,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,7%	15,6%	17,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,8%	16,6%	19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	19,4%	23,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,6%	15,6%	17,6%

Таблица 15. Сводная таблица цен производственной недвижимости

№ п/п	Место расположения	Источник информации	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Цена за 1 кв.м. руб./кв.м.	Корр на торг	Скорр. цена руб./кв.м.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Рязанская область, Сасово, Промышленный проезд, 3	https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/157204001/	150 000 000	46125,5	3 252	-17,40%	2 686
2	Рязанская область, Милославский район, Станции Топилы поселок	https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/226059284/	33 000 000	25387	1 300	-17,40%	1 074
3	Рязанская область, Рязань, р-н Московский, мкр. Московский, Московское ш., 33с2	https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/228964743/	15 000 000	25000	600	-17,40%	496
4	Рязанская область, Спасск-Рязанский, ул. Ломоносова, 2Е	https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/224405057/	26 500 000	11893	2 228	-17,40%	1 840
5	Рязанская область, Кораблино, ул. Текстильщиков, 12	https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/216907611/	169 750 000	103730	1 636	-17,40%	1 351
6	Рязанская область, Рязанский район, Наумово деревня	https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/210068254/	1 500 000	1700	882	-17,40%	729
7	Рязанская область, Рязанский район, Заборьевское с/пос, Полково деревня	https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/202303581/	18 000 000	31000	581	-17,40%	480
8	Рязанская область, Пронский район, Новомичуринск, Промышленная ул., 39	https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/198347301/	1 000 000	1750	571	-17,40%	472
9	Рязанская область, Сасово, Промышленный проезд, 6	https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/221396563/	3 600 000	1460	2 466	-17,40%	2 037
10	Рязанская область, Рязанский район, Долгино село	https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/232150332/	3 800 000	3592	1 058	-17,40%	874
11	Рязанская область, Рязань, р-н Октябрьский, Ряжское ш.	https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/219680760/	25 000 000	13687	1 827	-17,40%	1 509
12	Рязанская область, Касимов, Октябрьская ул., 4	https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/226049828/	17 000 000	8000	2 125	-17,40%	1 755
13	Рязанская область, Михайлов	https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/214112798/	40 000 000	49460	809	-17,40%	668
14	Рязанская область, Скопин, ул. Пушкина, 150	https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/222936225/	40 000 000	41600	962	-17,40%	795
15	Рязанская область, Кораблино, Заводская ул., 5	https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/164844622/	60 000 000	18500	3 243	-17,40%	2 679

Описательная статистика.

Анализ проводится по столбцу №8.

Статистическая информация представляется совокупностью данных, для характеристики которых используются разнообразные показатели, называемые показателями описательной статистики. Показатели описательной статистики можно разбить на несколько групп.

Показатели положения описывают положение данных на числовой оси. Примеры таких показателей – минимальный и максимальный элементы выборки (первый и последний члены вариационного ряда), верхний и нижний квартили (ограничивают зону, в которую попадают 50 % центральных элементов выборки). Наконец, сведения о середине совокупности могут дать средняя арифметическая, средняя гармоническая, медиана и другие характеристики.

Показатели разброса описывают степень разброса данных относительно своего центра. К ним, в первую очередь, относятся: дисперсия, стандартное отклонение, размах выборки (разность между максимальным и минимальным элементами), межквартильный размах (разность между верхней и нижней квартилью), эксцесс и т. п. Эти показатели определяют, насколько кучно основная масса данных группируется около центра.

Показатели асимметрии характеризуют симметрию распределения данных около своего центра. К ним можно отнести коэффициент асимметрии, положение медианы относительно среднего и т.п.

Показатели, описывающие закон распределения, дают представление о законе распределения данных. Сюда относятся таблицы частот, таблицы частостей, полигоны, кумуляты, гистограммы.

Статистические функции описательной статистики.

1. Простая средняя арифметическая - обобщающая характеристика множества индивидуальных значений некоторого количественного признака. Равна отношению суммы индивидуальных значений признака к количеству признаков в совокупности. Расчётная формула имеет вид:

$$\bar{X} = \frac{x_1 + x_2 + \dots + x_n}{n} = \frac{\sum X_i}{n}, \text{ где:}$$

$\sum X_i$ - сумма значений.

n - число значений.

2. Стандартная ошибка средней - представляет собой величину отклонения выборочной средней от ее генерального параметра. Расчётная формула имеет вид.

$$m = \frac{\sigma}{\sqrt{n}}, \text{ где:}$$

где σ - среднее квадратическое отклонение выборочной совокупности;

n- объем выборки (число измерений или испытуемых).

3. Медиана - это значение признака, которое лежит в основе ранжированного ряда и делит этот ряд на две равные по численности части. Расчётная формула имеет вид.

$$M_e = x_o + h \frac{\frac{\sum f_i}{2} - S_{m-1}}{f_m}, \text{ где:}$$

M_e - искомая медиана.

x_o - нижняя граница интервала, который содержит медиану.

h - величина интервала.

$\sum f_i$ - сумма частот или число членов ряда.

S_{m-1} - сумма накопленных частот интервалов, предшествующих медианному.

f_m - частота медианного интервала.

4. Мода - это наиболее часто встречающийся вариант ряда. Расчётная формула имеет вид.

$$M_0 = x_0 + n \frac{f_m - f_{m-1}}{(f_m - f_{m-1}) + (f_m - f_{m+1})}, \text{ где:}$$

M_0 - значение моды.

x_0 - нижняя граница модального интервала.

n - величина интервала.

f_m - частота модального интервала.

f_{m-1} - частота интервала, предшествующего модальному.

f_{m+1} - частота интервала, следующего за модальным.

5. Стандартное отклонение - вторая по значению константа вариационного ряда. Она является мерой разнообразия входящих в группу объектов и показывает, на сколько в среднем отклоняются варианты от средней арифметической изучаемой совокупности. Чем сильнее разбросаны варианты вокруг средней, чем чаще встречаются крайние или другие отдалённые классы отклонений от средней вариационного ряда, тем большим оказывается и среднее квадратичное отклонение. Стандартное отклонение есть мера изменчивости признаков, обусловленная влиянием на них случайных факторов. Квадрат стандартного отклонения (S^2) называется дисперсией. Расчётная формула имеет вид:

$$S = \sqrt{\frac{\sum x^2 - \frac{(\sum x)^2}{n}}{(n-1)}}, \text{ где:}$$

$\sum x^2$ - сумма квадратов значений признака для всех вариантов.

$\sum x$ - сумма значений признака.

n - объем выборки.

6. Дисперсия выборки - это мера рассеяния, описывающая сравнительное отклонение между значениями данных и средней величиной. Является наиболее используемой мерой рассеяния в статистике, вычисляемая путем суммирования, возведённого в квадрат, отклонения каждого значения данных от средней величины. Расчётная формула имеет вид:

$$s^2 = \frac{\sum_{i=1}^n (x_i - x_{cp})^2}{n-1}, \text{ где:}$$

s^2 - дисперсия выборки;

x_{cp} - среднее значение выборки;

n - размер выборки (количество значений данных),

$(x_i - x_{cp})$ - отклонение от средней величины для каждого значения набора данных.

7. Эксцесс - показывает относительный вес «хвостов» распределения относительно его центральной части. Расчётная формула имеет вид.

$$E_s = \frac{\mu_4}{\sigma^4}$$

– если $E_s > 0$, в распределении наблюдается островершинность – эксцесс положительный,

– если $E_s < 0$, в распределении наблюдается плосковершинность – эксцесс отрицательный

Эксцесс характеризует относительную остроконечность или сглаженность распределения по сравнению с нормальным распределением. Положительный эксцесс обозначает относительно остроконечное распределение. Отрицательный эксцесс обозначает относительно сглаженное распределение.

Если $E < 0$ то данные более равномерно распределены по всей области значений, если $E > 0$, то данные сконцентрированы около среднеарифметического значения.

8. Коэффициент асимметрии показывает «скошенность» ряда распределения относительно центра: определяется как отношение центрального момента третьего порядка к среднему квадратическому отклонению данного ряда в кубе. Расчётная формула имеет вид.

$$A_s = \frac{\mu_3}{\sigma^3} = \frac{\sum (x_i - \bar{x})^3}{\sum f} : \sigma^3, \text{ где:}$$

μ_3 - центральный момент третьего порядка.

σ^3 - куб среднего квадратического отклонения.

Для данного метода расчета:

- если $A_s < 0$, в распределении наблюдается правосторонняя (положительная асимметрия).
- если $A_s > 0$, в распределении наблюдается левосторонняя (отрицательная асимметрия).

Асимметрия характеризует степень несимметричности распределения относительно его среднего. Положительная асимметрия указывает на отклонение распределения в сторону положительных значений. Отрицательная асимметрия указывает на отклонение распределения в сторону отрицательных значений.

Если $A < 0$ то это означает, что преобладают данные с большими значениями, а если $A > 0$, то больше данных с меньшими значениями, чем среднеарифметическое.

9. Интервалы (диапазоны цен)

Доверительный интервал¹ - одним из методов решения статистических задач является вычисление доверительного интервала. Он используется, как более предпочтительная альтернатива точечной оценке при небольшом объеме выборки.

Для получения левого и правого значений доверительного интервала выборки используются инструменты программы EXCEL. для вычислений применяется функция *ДОВЕРИТ.НОРМ*. Задачей этого оператора является расчет доверительного интервала с нормальным распределением для средней генеральной совокупности:

=ДОВЕРИТ.НОРМ(альфа;стандартное_откл;размер)

где: «Альфа» — аргумент, указывающий на уровень значимости, который применяется для расчета доверительного уровня. Доверительным называется² интервал, в который попадает неизвестный параметр с заданной надежностью. Т.к. неизвестное значение параметра a является случайной величиной, а доверительный интервал является случайной величиной, то лучше говорить, что - вероятность того, что случайный интервал a ; a накроет точку a . Доверительный интервал применяется в случае сравнительно небольшого объема выборки, когда предполагается, что надежность точечной оценки может быть невысокой. Величина доверительного интервала существенно зависит от объема выборки n (уменьшается с ростом n) и от значения доверительной вероятности (увеличивается с приближением к единице). При выборке малого объема точечная оценка может значительно отличаться от оцениваемого параметра, что приводит к грубым ошибкам. Поэтому в таком случае лучше пользоваться интервальными оценками, то есть указывать интервал, в который с заданной вероятностью попадает истинное значение оцениваемого параметра. Разумеется, чем меньше длина этого интервала, тем точнее оценка параметра.

Точность оценки характеризуется положительным числом δ , которое характеризует величину расхождения между оценками выборки и генеральной совокупности:

Надежностью (доверительной вероятностью) оценки θ по θ^* называют вероятность γ , с которой осуществляется неравенство, т.е.:

¹ <http://lumpics.ru/confidence-intervals-in-excel/>

² Теория вероятностей и математическая статистика. Часть 2 «Регрессионный анализ, дисперсионный анализ». Учебное пособие. Изд. Самара 2015 г. Авторы М.Г. Богданова, О.В. Старожилова

В качестве параметров надежности наиболее часто используют величины, близкие к единице: 0,95; 0,99 и 0,999.³

Поскольку выборка малого объема, рассчитывается доверительный интервал при уровне доверия 0,999.

Таким образом, уровень доверия, вводимый в формулу равен: $(1 - \text{«Альфа»}) \cdot 100 = (1 - 0,999) \cdot 100 = 0,001$.

Граница доверительного интервала вычисляется путем сложения и вычитания от среднего выборочного значения результата вычисления *ДОВЕРИТ.НОРМ*.

Таким способом рассчитывается соответственно правая и левая граница доверительного интервала.

Расширенный интервал определяются путем выявления максимального (МАКС) и минимального (МИН) значений выборки.

На основе представленных выше формул, при помощи Пакета анализа MS Excel, оценщиком был произведён расчёт описательной статистики по показателю стоимость единицы сравнения. Результаты расчётов представлены в таблице ниже.

Таблица 16. Описательная статистика

№ п/п	Показатель	Формула	Значение округленно
1	Простая средняя арифметическая	$\bar{X} = \frac{x_1 + x_2 + \dots + x_n}{n} = \frac{\sum x_i}{n}$	1296
2	Стандартная ошибка средней	$m = \frac{\sigma}{\sqrt{n}}$	165
3	Медиана	$M_e = x_o + h \cdot \frac{\frac{\sum f_i}{2} - S_{m-1}}{f_m}$	1074
4	Мода	$M_0 = x_0 + n \cdot \frac{f_m - f_{m-1}}{(f_m - f_{m-1}) + (f_m - f_{m+1})}$	#Н/Д
5	Стандартное отклонение	$S = \sqrt{\frac{\sum x^2 - \frac{(\sum x)^2}{n}}{(n-1)}}$	762
6	Дисперсия выборки	$s^2 = \frac{\sum_{i=1}^n (x_i - x_{cp})^2}{n-1}$	580568
7	Эксцесс	$E_s = \frac{\mu_4}{\sigma^4}$	-0,67
8	Асимметричность	$A_s = \frac{\mu_3}{\sigma^3} = \frac{\sum (x_i - \bar{x})^3}{\sum f} : \sigma^3$	0,70
9	Интервалы		
9.1	Доверит.норм	=ДОВЕРИТ.НОРМ(0,001;(5);(11))	647
9.2	- нижний доверительный интервал	=1-(9,1)	649
9.3	- верхний доверительный интервал	=1+(9,1)	1943
9.4	Минимум	Min	472
9.5	Максимум	Max	2686
10	Сумма все показателей выборки (столб.17)	Σ	19445
11	Счет (число элементов выборки) (столб.1)		15

Выводы:

- Среднее значение цены составляет 1296 руб./кв.м. (вывод по строке: среднее).
- Диапазон цены за 1 кв.м. (расширенный интервал): от 472 до 2686 руб./кв.м. (вывод по строке 9 с подстроками): минимальное и максимальное значение выборки). Доверительный

³ <http://rpp.nashaucheba.ru/docs/index-167896.html> Курс математической статистики. Лекционный материал. Преподаватель – В.Н. Бондаренко Тема 3. Точность и надежность оценки. Доверительные интервалы.

интервал расположен в пределах от 649 до 1943 руб./кв.м. (верхний и нижний доверительные интервалы).

- Цена объекта оценки может выходить за пределы указанного диапазона в случае, когда характеристики объекта оценки значительно лучше/хуже принятых к анализу рынка аналогов.
- Среднее значение цены 1 кв.м. колеблется на 165 руб. как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения (вывод по строке: стандартная ошибка).
- Цена 1 кв.м., с наименьшим отклонением, составляет 1074 руб./кв.м. (вывод по строке: медиана).
- Отклонение от среднего составляет 762 рублей в сторону уменьшения или увеличения (вывод по строке: стандартное отклонение)
- Наибольшее число предложений к продаже имеют объекты ценами ниже средней за 1 кв.м. площади, являющейся базой для возникновения равновесной цены сделки (коэффициент асимметрии больше 0) (вывод по строке: асимметричность).
- Цены 1 кв.м. в представленной выборке неравномерно распределены по всей области значений, имеют значительный размах, поскольку на данную величину действует ряд ценообразующих факторов (вывод по строке: эксцесс).
- Общая совокупность предложений составляет 15 объектов.
- Цены сделок и предложений не позволяют выявить различия внутри вида разрешенного использования.
- Цена объекта оценки может выходить за пределы указанного диапазона в случае, когда характеристики объекта оценки значительно лучше/хуже принятых к анализу рынка аналогов.

9.3. Основные ценообразующие факторы⁴

Перечень ценообразующих факторов сформирован на основании анализа рынка, анализа нормативной базы в строительстве.

Таблица 17. Основные ценообразующие факторы

Наименование ценообразующих факторов	Возможный диапазон	Зависимость
Параметры сделки		
Возможность торга	1%-15%	Жесткая цена/возможность торга. Определяется на основании статистики сделок агентств недвижимости и анализа рынка.
Объем передаваемых прав	0%	Собственность/ Право требования/Аренда/Пожизненное содержание. Зависимость определяется сроками и условиями реализации каждой категории прав. Для расчетов всегда используются объекты с одинаковым объемом прав.
Условия финансирования сделки	0%	Оплата по факту совершения сделки/ипотека/рассрочка. Данные факторы влияют на стоимость исходя из величины и стоимости заемных ресурсов, а также срока их привлечения. Обычно выбираются аналоги с одинаковыми условиями.
Особые условия предложения	0%-7%	Чистая продажа/альтернатива. Предложения с "альтернативой", т.е. объекты для обмена, отличаются более высоким сроком экспозиции, который практически невозможно определить без наличия информации по всей цепочке обменных операций. Обычно выбираются аналоги с одинаковыми условиями.
Период предложения	0%	Корректировка определяется на основании динамики цен на рынке. Используются действующие аналоги в пределах 1 месяца, когда динамика не существенна.
Параметры местоположения		

⁴Источник: журнал Rway, <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>

Наименование ценообразующих факторов	Возможный диапазон	Зависимость
Округ/район	До 15%	Зависит от престижности района. Поправки определяются по рейтингу районов/округов. Обычно подбираются аналоги в том же или сравнимом по рейтингу районе.
Расстояние от метро/ж.д. станции	До 15%	Цена помещений не изменяется, если они находятся в пределах 15 минут пешком от метро/ж.д. станции. Зависимость прослеживается при сравнении объектов, до которых необходимо добираться транспортом по сравнению с теми, до которых возможно добраться пешком. Определяется на основании данных справочника.
Параметры участка		
Общая площадь	1% на 10 кв.м. общей площади	Учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Вносится только в случае, если площадь Объекта оценки отклоняется от площади аналога более чем на 10 кв.м. и составляет 1% на каждые 10 кв.м. превышения над отклонением.
Инженерные системы	До 5%	Отсутствие централизованного горячего водоснабжения и при наличии колонки поправка составляет 3,5%. Поправка на наличие газа по сравнению с электричеством - 1,5%. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 "Жилые здания", а также статистикой сделок агентств недвижимости.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

Согласно п. 10 ФСО № 1, при определении наиболее эффективного использования Объекта оценки определяется использование Объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования⁵ выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- анализ всех возможных вариантов эффективного использования незастроенного участка или участка со строениями исходя из сложившейся на дату оценки рыночной ситуации и перспектив ее изменения;
- проверка юридической допустимости отобранных вариантов;
- проверка физической возможности отобранных вариантов;
- оценка финансовой состоятельности отобранных вариантов;
- выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости, обеспечивающего его максимальную продуктивность;
- формирование вывода о признании оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.

Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.

Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.

Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта

В отдельных случаях, когда текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, возможно проведение анализа наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме.

Таким образом, определение стоимости объекта оценки, исходя из варианта его текущего использования, не требует проведения анализа НЭИ, поскольку рассматривает его ценность в текущем качестве при сложившемся функциональном использовании, которое считается наилучшим.

⁵ Источник информации: стр. 86 «Оценка стоимости недвижимости», С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева, Москва, 2003 г., Интерпретация.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

11.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости

Применение методов затратного подхода

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам Объекту оценки.

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

2. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

3. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Выбор методов оценки в рамках затратного подхода:

При оценке недвижимости с помощью затратного подхода рекомендуется последовательно определять:

- рыночную стоимость земельного участка;
- восстановленную стоимость объекта недвижимости или стоимость замещения;
- величину накопленного совокупного износа объекта;
- рыночную стоимость недвижимости затратным методом как сумму стоимости участка земли и восстановительной стоимости объекта за минусом накопленного износа.

Определение стоимости земельного участка

В оценочной практике определение стоимости участка земли рассматривается с позиций его доступности для наилучшего и наиболее эффективного экономического использования. При оценке недвижимости считается, что земельный участок имеет стоимость, в то время как улучшение - это вклад в стоимость.

При оценке земельного участка следует особо отметить состав оцениваемых прав собственности. В российских условиях объектом оценки является не полное (абсолютное) право собственности на земельный участок, а лишь право пользования на правах аренды, т.е. право использовать и занимать объект недвижимости на протяжении установленного срока и в соответствии с определенными условиями, закрепленными в договоре аренды. Соответственно выражением этого оцениваемого права является рыночная стоимость права аренды земельного участка.

Теория оценки выделяет пять основных методов определения стоимости земельных участков:

- Метод капитализации земельной ренты (доходный подход).
- Метод соотнесения (переноса).
- Метод развития (освоения).
- Техника остатка для земли.

- Метод прямого сравнительного анализа продаж.

Определение стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты (доходный подход) заключается в капитализации доходов, полученных за счет арендных платежей. В связи с тем, что в России пока еще мало распространена практика сдачи в аренду частных земельных участков, арендуются главным образом государственные и муниципальные земельные участки. Арендные платежи в этом случае регламентированы нормативной ценой земли, неадекватной ее рыночной стоимости, поэтому на практике применение метода капитализации земельной ренты дает недостаточно объективные результаты.

Метод соотнесения (переноса) состоит в определении соотношения между стоимостью земельного участка и возведенных на нем улучшений. Оценщик оценивает общую стоимость застроенного участка, вычитает из нее стоимость зданий и сооружений и получает стоимость земельного участка. Метод соотнесения целесообразен при недостаточности сравнимых продаж свободных земельных участков.

Метод развития (освоения) представляет собой упрощенную модель инвестиционного анализа варианта наилучшего использования земельного участка, не имеющего аналогов в сравнимых продажах. Как правило, это нестандартные крупные земельные массивы, для которых решается вопрос их рационального освоения. Такие случаи довольно часто встречаются в российской практике оценки.

Техника остатка для земли - универсальный метод оценки, но он наиболее эффективен при отсутствии сведений о сравнимых продажах свободных участков и наличии информации о доходности объекта. В этом случае затратным методом оценивается стоимость улучшений и с помощью коэффициента капитализации для здания определяется относящаяся к нему часть чистого операционного дохода. Остальная часть чистого операционного дохода всей собственности с помощью коэффициента капитализации для земли преобразуется в оценку ее стоимости.

Самым надежным из всех вышеуказанных методов в мировой практике принято считать метод прямого сравнительного анализа продаж. Расчет методом сравнительного анализа продаж заключается в анализе фактических сделок купли - продажи аналогичных земельных участков, сравнении их с оцениваемым и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми участками и оцениваемым. В результате сначала устанавливается продажная цена каждого сопоставимого участка, как если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый участок, а затем определяется средневзвешенная стоимость оцениваемого земельного участка.

Определение восстановительной стоимости объекта недвижимости или стоимости замещения.

Существуют четыре способа расчета восстановительной стоимости или стоимости замещения:

- Метод количественного анализа.
- Поэлементный способ расчета (метод учета затрат по укрупненным конструктивным элементам).
- Метод сравнительной единицы.
- Индексный метод.

Метод количественного анализа заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений. Метод количественного анализа наиболее точный, но и наиболее трудоемкий. Для его применения требуются высокая квалификация оценщика и большой опыт в составлении строительных смет.

Поэлементный способ расчета представляет собой модификацию количественного метода, но он гораздо менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости принимают наиболее характерные

показатели конструктивных элементов (1 куб.м. кирпичной кладки, 1 кв.м. кровельных покрытий и т.п.).

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект - аналог, сходный с оцениваемым по конструкционным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта - аналога (1 куб.м., 1 кв.м. и т.п.) умножается на число единиц оцениваемого объекта. Это наиболее простой способ оценки объекта недвижимости и широко применяемый оценщиками, особенно при проведении переоценки основных фондов предприятий.

Индексный способ заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки. Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Госкомстатом России и периодически публикуются в печати.

Определение величины накопленного совокупного износа.

При затратном подходе определение износа используется для того, чтобы учесть различия в характеристиках нового объекта и реально оцениваемого объекта недвижимости. Учет износа объекта — это своего рода корректировка стоимости вновь воспроизведенного здания для определения стоимости оцениваемого объекта.

В зависимости от факторов снижения стоимости недвижимости износ подразделяется на физический, функциональный и внешний (экономический).

Физический износ отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй - под воздействием естественных и природных факторов.

Существуют четыре основных метода расчета физического износа: экспертный, нормативный (или бухгалтерский), стоимостный и метод расчета срока жизни здания.

Самым точным и наиболее трудоемким способом является экспертный. Он предполагает создание дефектной ведомости и определение процента износа всех конструктивных элементов здания или сооружения.

Нормативный метод расчета физического износа основан на использовании Единых норм амортизационных отчислений. Эти нормы даются на полное восстановление первоначальной стоимости, а в расчет также включаются нормы амортизационных отчислений на капитальный ремонт и модернизацию зданий и сооружений.

Стоимостный метод заключается в определении затрат на восстановление элементов зданий и сооружений. В данном случае путем осмотра определяется процент износа каждого элемента здания, который затем переводится в стоимостном выражении.

Метод расчета срока жизни зданий базируется на экспертизе строений оцениваемого объекта и предположении, что эффективный возраст объекта (возраст, который соответствует физическому состоянию объекта и учитывает возможность его приобретения) так относится к типичному сроку экономической жизни (время, в течение которого объект может приносить прибыль), как накопленный износ к текущей восстановительной стоимости.

Функциональный износ - это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам: с позиций его функциональной полезности, по архитектурно - эстетическим, объемно - планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ - устранимый.

Элементом устранимого функционального износа можно считать отсутствие камина, затраты на установку которого перекрываются увеличением доходности и рыночной стоимости недвижимости. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без обновленных элементов.

К неустранимому функциональному износу относится уменьшение стоимости из-за факторов, связанных как с недостатком, так и избытком качественных характеристик здания.

Величина износа, связанного с недостатком качественных характеристик, вычисляется как сумма потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженная на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости.

Величина износа, связанного с избытком качественных характеристик — это убыток от установки элемента, связанного с избыточными потребительскими качествами здания.

Внешний (экономический) износ в большинстве случаев неустраним. Внешний (экономический) износ - это потеря в стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, например, общеэкономическими, внутриотраслевыми, правовыми изменениями или изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами внешнего износа в России являются общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами, наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности, штрафы за загрязнение окружающей среды.

Существуют два подхода к оценке внешнего износа: с

- сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;
- капитализация потерь в доходе, связанных с изменением внешних условий.

Применение первого подхода требует наличия достаточного для сравнения количества продаж недвижимости, отличающихся от оцениваемого по местоположению и окружению. Разница в стоимости двух сопоставимых объектов, один из которых имеет признаки износа внешнего воздействия, позволяет сделать вывод о величине внешнего износа оцениваемого объекта.

Второй подход измерения внешнего износа - сравнение доходов от арендной платы двух объектов, один из которых подвергается негативному воздействию. При применении этого подхода сначала определяется величина потерь для недвижимости в целом, а затем из нее выделяется доля потерь, приходящаяся на здание, которая капитализируется исходя из сложившейся нормы капитализации для зданий.

После определения совокупного накопленного износа оценщик для получения итоговой стоимости объекта недвижимости прибавляет к рыночной стоимости земельного участка разницу полной восстановительной стоимости объекта и накопленного износа.

Таким образом, для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода применены следующие методы:

- для оценки рыночной стоимости земельного участка: метод прямого сравнительного анализа продаж;
- для оценки рыночной стоимости объектов капитального строительства: метод сравнительной единицы, метод расчета срока жизни.

Применение методов сравнительного подхода.

ФСО №1 содержат следующие положения в отношении сравнительного подхода.

1. Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

2. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

3. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Таким образом, агрегированными условиями некорректного применения сравнительного подхода являются следующие.

Объектом оценки является объект недвижимости узкоспециализированного назначения (молочный завод). Количество предложений о продаже аналогичных объектов на открытом рынке ограничено. Кроме того, объект оценки, по информации Заказчика, на дату оценки не используется и характеризуется достаточно высоким физическим износом, что затрудняет его сопоставление с объектами - аналогами, находящимися в рабочем состоянии. Также необходимо отметить, что на рынке, как правило, на продажу предлагаются земельные участки (как свободные земельные участки, со зданиями и сооружениями – как «законсервированный» объект), и определить (выделить) стоимость этих зданий и сооружений на этих земельных участках практически невозможно. То есть, по сути, на продажу выставляется только земельный участок. И, как правило, потенциального покупателя, стоимость зданий и сооружений на этих землях не интересует. Тем более эти здания и сооружения находятся в «плачевном» состоянии. Покупается земельный участок, как объект будущего инвестирования. В связи с этим, оценщик не использовал сравнительный подход для объекта оценки.

Применение методов доходного подхода

ФСО №1 содержат следующие положения в отношении доходного подхода.

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

2. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

3. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Таким образом, агрегированными условиями некорректного применения доходного подхода являются следующие.

Доходный подход рассматривает имущество с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (например, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1).

Прогнозирование доходов от эксплуатации объекта на данный момент затруднительно, поскольку нельзя достоверно определить размер будущих доходов и расходов, их переменной части (так как объект оценки относится к категории специализированных объектов, для которых данные доходы и расходы значительно варьируются в зависимости от решений использования и т.п.) В связи с этим существенно снижается точность расчетов по доходному подходу и достоверность значения стоимости, рассчитанной с использованием доходного подхода. Кроме того, объект оценки по информации Заказчика, на дату оценки не используется по своему функциональному назначению и характеризуется значительным физическим износом, что затрудняет его сопоставление с объектами-аналогами, находящимися в рабочем состоянии.

Учитывая изложенное выше, оценщик принял решение об исключении доходного подхода из своих расчётов по данному объекту оценки.

11.2. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом

В соответствии с п. 18 ФСО №1 «Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний».

В соответствии с п. 19 ФСО №1 «Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки»

В основу затратного подхода положен принцип “замещения”, согласно которому благоразумный покупатель не станет платить за объект дороже по сравнению с затратами на приобретение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по своему назначению, качеству и полезности объекта недвижимости в приемлемый период времени.

Рассматриваемый подход в оценке недвижимости обычно приводит к объективным результатам при условии достаточно точной оценки затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Стоимость нового строительства улучшений в зависимости от типа объекта оценки и условий может выступать в виде восстановительной стоимости или стоимости замещения.

Восстановительная стоимость – стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких материалов, возведенного с соблюдением таких же стандартов, по такому же проекту, с использованием рабочей силы той же квалификации, имеющего все те же недостатки, что и оцениваемый объект.

Стоимость замещения – оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки объекта с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта, с употреблением современных материалов, современных стандартов, проекта и т.д. Стоимость нового строительства определяется как сумма прямых издержек, непосредственно связанных с возведением объекта, косвенных издержек на процессы, опосредованно участвующие в строительстве, и прибыли предпринимателя (инвестора). Под накопленным износом понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

1. Определение стоимости земельного участка в предположении, что он не застроен;
2. Определение восстановительной стоимости улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на объекте;
3. Определение дополнительных затрат, необходимых для того, чтобы довести объект оценки до состояния рыночных требований и уровня загрузки помещений;
4. Определение величины накопленного износа;
5. Определение остаточной стоимости объекта оценки;
6. К полученной величине стоимости с учетом износа добавить стоимость земельного участка.

Общая формула затратного подхода имеет вид:

$$C_{затр} = C_{зу} + C_{нс} - I_z, \text{ где}$$

$C_{затр}$ - стоимость объекта оценки;

$C_{зу}$ - стоимость земельного участка;

$C_{нс}$ - стоимость нового строительства;

I_3 - износ, т.е. количественная оценка отличия стоимости объекта оценки от стоимости замещения.

Расчет стоимости земельного участка

Сравнительный подход основан на определении рыночной стоимости Объекта оценки путем его сравнения с аналогичными объектами, стоимость которых уже известна (имеются публичные котировки, предложения, заключены договоры и т. д.). В связи с тем, что абсолютно идентичных объектов капитального строительства не бывает, при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом предусматриваются определенные корректировки и корреляции стоимости аналогичных объектов.

Таблица 18. Анализ применимости методов оценки сравнительного подхода

Наименование метода	Применение или отказ от применения	Обоснование
Метод прямого сравнительного анализа продаж	Применялся	Данный метод применяется при наличии "рыночных индикаторов", свидетельствующих о существовании "активного рынка" объектов капитального строительства соответствующем регионе. Активный рынок – это рынок, где соблюдаются все нижеперечисленные условия: объекты сделок на рынке являются однородными; обычно в любое время могут быть найдены желающие совершить сделку продавцы и покупатели; информация о ценах является общедоступной. Оценщик провел анализ рынка предложений объектов аналогичных объекту оценки на дату оценки. Проведенный анализ показал, что на рынке достаточно предложений объектов аналогичных объекту оценки.
Метод выделения	Не применялся	Метод выделения применяется при наличии информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости. Отметим, что в рамках настоящей оценки проводится расчет стоимости объекта капитального строительства. Соответственно расчет стоимости в том числе и улучшений внесет большую неопределенность в итоги расчётов, таким образом, учитывая, что в рамках настоящей оценки применялся метод сравнения продаж, Оценщик принял решение отказаться от использования данного метода
Метод распределения	Не применялся	Метод распределения применяется при наличии информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости. Аналогично вышеприведенной информации, Оценщик принял решение не применять рассматриваемый подход в рамках данного Отчета
Вывод	Таким образом, в рамках настоящей оценки целесообразно применить метод прямого сравнительного анализа, как метод, наиболее полно учитывающий цель оценки и имеющуюся информацию об объекте оценки.	

Источник: анализ Оценщика

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

При сравнительном подходе с применением корректировок стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{сравнит}} = \sum_{i=1}^n (C_i \times K_{j=1+m}) \times V_i$$

где: C_i - стоимость i-ого аналога;

$K_{j=1+m}$ - корректировки к стоимости аналога;

V_i - весовой коэффициент к стоимости аналога (сумма всех весовых коэффициентов равна 1,0).

Методы расчета поправок (корректировок)

1. Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.
2. Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.
3. Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.
4. Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.
5. Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них.

Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям. Обоснование выбора единицы сравнения.

Обоснование выбора единицы сравнения

В рамках настоящего Отчета в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость за 1 кв. м общей площади объектов, выраженная в рублях. Можно выделить следующие три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.
- Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения.
- В используемых оценщиком изданиях также рекомендуется использование в качестве единицы сравнения именно показатель удельной цены.

Согласно ФСО - 1, п. 22а: Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать следующие причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения:

1. Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.
3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.
4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке коммерческой недвижимости, которая характеризуется преобладающим количеством предложений недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения за 1 кв. м общей площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Таблица 19. Элементы сравнения

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Состав передаваемых прав на объект	Вид передаваемых прав
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
	Наличие финансового давления на сделку
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Характеристики месторасположения объекта	Доступность объекта
	Удаленность от метрополитена
	Локальное расположение
Физические характеристики объекта	Общая площадь
Экономические характеристики объекта	Назначение

Источник: анализ Оценщика

В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

При выборе порядка внесения корректировок, Оценщик руководствовался методологическими принципах, изложенных в монографии Фридман Дж. Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» на стр. 291-293 (далее монография Фридмана).

В данной монографии указывается на возможность использования двух видов корректировок:

- последовательные (кумулятивные);
- независимые.

При проведении корректировок на такие группы факторов, как:

- местоположение;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики объекта;
- использование объекта;
- наличие дополнительных компонентов стоимости.

Оценщик счел целесообразным применить независимые корректировки.

Это выбор обусловлен тем, что «покупатели на рынке будут оценивать корректируемые характеристики независимо от других характеристик» (монография Фридмана стр. 292).

Так, например, такие характеристики как площадь объекта и местоположение, очевидно, являются независимыми характеристиками. Как следует из монографии Фридмана «как только определены все поправки в процентах, они складываются вместе. Затем продажная цена сопоставимого аналога умножается на полученный процент...» (монография Фридмана стр. 292).

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Так к первой группе элементов сравнения обычно относят следующие корректировки: Состав передаваемых прав на объект, Особые условия, условия финансирования, условия продажи, ко второй группе корректировок относят все остальные корректировки, перечисленные в вышеприведенной таблице.

Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки. Характеристики объектов-аналогов представлены в таблицах ниже.

При выборе аналогов Оценщиком были проанализированы материалы информационных агентств, информация в журналах, газетах, базы данных риелторских компаний и агентств недвижимости региона.

Подбор объектов-аналогов

В результате анализа рынка недвижимости были выявлены предложения сходной недвижимости.

Объект-аналог №1

Участок 100 сот. (промназначения) на продажу в Рязке | Продажа земельных участков в Рязке | Авито

Объявления Магазины Бизнес Помощь Мои объявления Александр Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки Поиск по объявлениям Рязанская область Найти

Рязк - Недвижимость - Земельные участки - Купить - Промназначения

Участок 100 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Добавить заметку Вчера в 13:48



8 999 988-25-94

Написать сообщение

Владимир
Частное лицо
На Авито с февраля 2012
Завершено 2 объявления

Подписаться на продавца

№ 1787343610, 1393 (+5)

Площадь: 100 сот.; Расстояние до города: 10 км

Рязанская область, Рязкий р-н, Р-22 Каспий, 310-й километр [Скрыть карту](#)



Продаются два земельных участка (10000 кв.м. каждый) находящиеся на федеральной автомобильной дороге Р-22 «Каспий»
Подходят для строительства: автозаправка, кафе, гостиница.
Круглогодичный автомобильный трафик
Привлекательная цена (реальная кадастровая стоимость гораздо выше заявленной цены)
Есть все необходимые документы (см фото)

https://www.avito.ru/ryazhsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1787343610

Сообщения 1/2

Объект-аналог №2

Участок 79 сот. (промназначения) на продажу в Александре-Невском | Продажа земельных участков в Александре-Невском...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Мои объявления Александр Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки Поиск по объявлениям Рязанская область Найти

Александр-Невский · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промназначения Назад Следующее →

Участок 79 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Добавить заметку 21 августа в 11:45

Площадь: 79 сот.; Расстояние до города: в черте города

Рязанская область, Александро-Невский р-н, рабочий пос. Александро-Невский, Почтовая ул., 100А [Скрыть карту](#)

Новодедовское райпо
Агентство
На Авито с марта 2016
Завершено 5 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Мошаров Сергей Александрович

№ 1088484617, 199 (+8)

Гаражи

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Участок 100 сот. (промназначения) 500 000 ₽ Рязань Вчера 13:48	Участок 3.37 га (промназначения) 3 990 000 ₽ Рязань 31 июля 21:51	Участок 1 сот. (промназначения) 150 000 ₽ Рязань 26 июля 20:17

https://www.avito.ru/aleksandro-nevskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_79_sot_promnaznacheniya_1088484617 1/2

Сообщения ^

Объект-аналог №3

Участок 12.2 сот. (промназначения) на продажу в Скопине | Продажа земельных участков в Скопине | Авито

Объявления Магазины Бизнес Помощь Мои объявления Александр [Подать объявление](#)

[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#)

[Земельные участки](#) Поиск по объявлениям [Рязанская область](#) [Найти](#)

[Скопин](#) · [Недвижимость](#) · [Земельные участки](#) · [Купить](#) · [Промназначения](#)

Участок 12.2 сот. (промназначения)

[Назад](#) [Следующее →](#)

199 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 12 августа в 11:15

Публичная кадастровая карта

Рязанская область, Скопин, ул. Ленина, 158

Площадь: 12.2 сот.; Расстояние до города: в черте города

8 919 762-31-80

[Написать сообщение](#)

[Александр](#)
Частное лицо
На Авито с июня 2016

[3 объявления пользователя](#)

[Подписаться на продавца](#)

№ 1854987906 1161 (+3)

Рязанская область, Скопин, ул. Ленина, 158 [Скрыть карту](#)

Продается земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 1218 кв.м, адрес: Рязанская область, г. Скопин, ул. Ленина, восточнее д.158, кадастровый номер 62:28:0020704:140. Преимущества участка:

- 1) асфальтированная дорога до самого участка;
- 2) участок выходит на одну из основных улиц города;
- 3) электричество, водопровод и канализация находятся на границе участка (проходят вдоль улицы);
- 4) газ низкого давления непосредственно на участке.

Отличное место для производственной мастерской или автосервиса.

[Сообщения](#)

https://www.avito.ru/skopin/zemelnye_uchastki/uchastok_12.2_sot_promnaznacheniya_1854987906 1/2

Таблица 20. Характеристики объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Локальное местоположение	Рязанская область, Ряжский р-н, Р-22 Каспий, 310-й километр	Рязанская область, Александро-Невский р-н, рабочий пос. Александро-Невский, Почтовая ул., 100А	Рязанская область, Скопин, ул. Ленина, 158
Статус населенного пункта	прочие населенные пункты	райцентры сельскохозяйственных районов	райцентры сельскохозяйственных районов
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности
Тип сделки (сделка, предложение)	предложение	предложение	предложение
Условия финансирования	обычные	обычные	обычные
Условия продажи	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Площадь, кв.м.	10 000	7 900	1 218
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для строительства гостиничного комплекса, автосервиса, стоянки транспортных средств	для производственных целей	для производственных целей
Наличие улучшений	ровный	ровный	ровный
Рельеф	не застроен	не застроен	не застроен
Наличие жд ветки	нет	нет	нет
Наличие инженерных коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	газ
Источник информации	https://www.avito.ru/ryazhsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot.promnaznacheniya_1787343610	https://www.avito.ru/aleksandro-nevskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_79_sot.promnaznacheniya_1088484617	https://www.avito.ru/skopin/zemelnye_uchastki/uchastok_12.2_sot.promnaznacheniya_1854987906
Дата сделки/предложения	24.08.2020	21.08.2020	12.08.2020
Контактный номер	8 999 988-25-94	8 910 504-80-84	8 919 762-31-80
Цена предложения, руб.	500 000	500 000	199 000
Цена предложения, руб./кв.м.	50,00	63,29	163,38

Обоснование корректировок

При расчёте рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж, как уже отмечалось выше необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых Объекта недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- Тип рыночной информации (скидка на торг)
- Дата сделки/предложения
- Вид права
- Условия финансирования
- Условия продажи
- Местоположение (местонахождение)
- Площадь
- Категория земель
- Разрешенное использование
- Рельеф
- Наличие улучшений
- Наличие жд ветки
- Наличие инженерных коммуникаций

Корректировка на торг

Уторговывание – процесс изменения стоимости объекта в ходе переговоров продавца и покупателя объекта.

Данный фактор является немаловажным как для продавца, так и для покупателя, потому как в некоторых случаях продавец изначально закладывает надбавку с целью снижения ее в ходе подготовки к заключению сделки, используя как психологически располагающий к «конструктивному» диалогу фактор, а в некоторых случаях покупатель рассчитывает стоимость возможной покупки.

Корректировка вводится на основании справочника оценщика недвижимости – 2018 Земельные участки часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А, стр.254, табл.122.

Таблица 149

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,8%	11,9%	27,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,4%	10,1%	24,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,9%	14,7%	33,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,1%	9,5%	22,7%
4.2. Земельные участки под ИЖС	15,1%	8,5%	21,8%
5. Земельные участки под объекты рекреации	20,3%	12,9%	27,8%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,3%	11,6%	27,1%

Таким образом скидка на торг принята в размере 27,7% (верхняя граница интервала - в условиях пандемии имеет место значительное расширение границ диапазонов и интервалов, в которых могут лежать результаты оценки. Как минимум, можно говорить о сдвиге на одну ступень: оборачиваемость высокая -> оборачиваемость средняя; средняя развитость рынка -> низкая развитость).

Корректировка на имущественные права

Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги принадлежат правообладателям на правах собственности. Введение корректировки по данному параметру не требуется.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка не требуется.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т. е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка не требуется.

Корректировка на дату предложения

Под данной поправкой понимается учет изменения стоимости объекта недвижимости во времени.

Данный фактор учитывает изменение цен на рынке между датами сделки или оферты аналогов и датой проведения оценки. В период кризиса, снижения объемов кредитования, количество сделок с объектами снижается, и сроки экспозиции, казалось бы, ликвидных (в условиях вне кризиса) объектов могут существенно увеличиваться, т.е. ликвидность объекта недвижимости уменьшается. Требуется анализ изменений времени экспозиции объектов.

Таблица 21. Типичный срок рыночной экспозиции объекта оценки на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости⁶.

№ п/п	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹ , мес.	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	3	10	6	5	7	8
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	6	15	10	9	11	13
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	17	10	9	11	13
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	24	14	12	16	18

Средний срок экспозиции на открытом рынке составляет от 6 до 17 месяцев. В пределах указанного срока экспозиции цены земельных участков оставались неизменными.

⁶ <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2243-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2020-goda>

Расчет периода экспозиции принятых к расчету сравнительным подходом аналогов представлен в таблице ниже:

Таблица 22. Расчет периода экспозиции

Параметр	Значение	
Число дней в году	365	
Число месяцев в году	12	
Среднее число дней в месяце	30,42	
Объект оценки	27.08.20	Период до даты оценки, мес.
Аналог №1	24.08.20	0,1
Аналог №2	21.08.20	0,2
Аналог №3	12.08.20	0,5

Таким образом, срок экспозиции объектов-аналогов №№1-3 находится в пределах срока экспозиции, определенного на основании проведенного выше анализа, корректировка не требуется.

Корректировка категорию земель и разрешенное использование.

Назначение и разрешенное использование земельных участков отражается на их стоимости, которая может различаться в несколько раз для земель с различным разрешенным использованием. Требуется анализ ВРИ.

По данным справочника оценщика недвижимости – 2018 Земельные участки часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А, стр.45, табл.5 получена следующая информация:

Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

Таблица 5

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов	ВРИ 3,9,10,11, 13

6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения автозаправочных станций (бензиновых, газовых);	ВРИ 3,5,9,13
			Земельные участки для размещения магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса;	
			Земельные участки для размещения автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	

Таким образом, объект оценки и объекты-аналоги №№1-3 относятся к ВРИ 9, корректировка не требуется.

Локальное местоположение

Ценовое зонирование – это анализ территорий с целью формирования ряда зон с общими ценовыми характеристиками или моделями ценообразования. Ценовое зонирование учитывает категорию престижности микрорайона, определяемую удаленностью от центра города, локальных центров, определяющая ценность зоны. Данный фактор учитывается при сопоставлении объектов с существенным отличием в местоположении, т.е. соответственно находящихся в разных ценовых зонах.

Корректировка вводится на основании справочника оценщика недвижимости – 2018 Земельные участки часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 15

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,74	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,63	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,51	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,40	0,61

Таблица 23. Расчет корректировки

Объект	Параметр	Значение по справочнику	Корректировка
Объект оценки	Рязанская обл, р-н Скопинский, с Шелемишево, ул Октябрьская, 2 Принимается характеристика: прочие населенные пункты	0,51 (среднее значение)	
Объект-	Рязанская область, Ряжский р-н, Р-22 Каспий, 310-й	0,51 (среднее	$(0,51/0,51-1)*100\%=0\%$

Объект	Параметр	Значение по справочнику	Корректировка
аналог №1	километр Принимается характеристика: прочие населенные пункты	значение)	
Объект-аналог №2	Рязанская область, Александров-Невский р-н, рабочий пос. Александров-Невский, Почтовая ул., 100А Принимается характеристика: райцентры сельскохозяйственных районов	0,60 (среднее значение)	$(10,51/0,60-1)*100\%=-15\%$
Объект-аналог №3	Рязанская область, Скопин, ул. Ленина, 158 Принимается характеристика: райцентры сельскохозяйственных районов	0,60 (среднее значение)	$(10,51/0,60-1)*100\%=-15\%$

Корректировка на площадь (масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.,

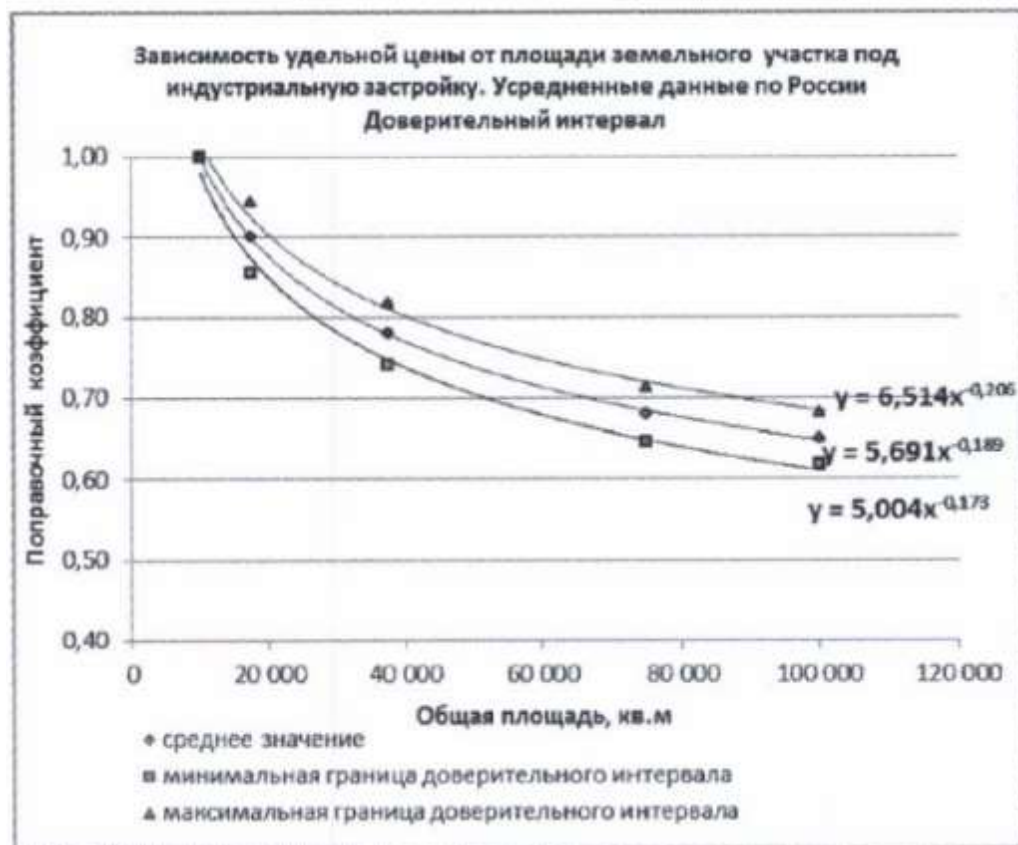
S – общая площадь земельного участка, кв.м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» – степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Корректировка вводится на основании справочника оценщика недвижимости – 2018 Земельные участки часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.



Для расчета корректировки принимается уравнение зависимости удельной цены от площади объекта: $y = 5,691x^{-0,189}$

Расчет корректировки на площадь производится по формуле: $y_{00}/y_{ai}-1$

Где:

y_{00} – коэффициент объекта оценки;

y_{ai} – коэффициент i-того аналога

величина y определяется путем подстановки значений x (площадей эталонного объекта и аналогов) в уравнение: $y=5,691x^{-0,189}$

Данные модели приведены с указанием уравнения, коэффициент торможения которого можно использовать при корректировке цен объектов аналогов.

Таблица 24. Расчет корректировки

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв.м.	12 000,0	10 000,0	7 900,0	1 218,0
y	0,9643	0,9981	1,0436	1,4859
Корректировка		-3,39%	-7,60%	-35,10%

Наличие улучшений

Объект оценки и объекты-аналоги №№1-3 без построек, корректировка отсутствует.

Наличие жд ветки

Объект оценки и объекты-аналоги №№1-3 без жд ветки, корректировка отсутствует.

Инженерные коммуникации

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется плановностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Таблица 59

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,15	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,13	1,19
Земельные участки под офисно-торговую застройку			

Таблица 25. Расчет корректировки

Объект	Параметр	Значение по справочнику	Корректировка
Объект оценки	отсутствуют	1,00 (среднее значение)	
Объект-аналог №1	отсутствуют	1,00 (среднее значение)	$(1,00/1,00-1)*100\%=0,00\%$
Объект-аналог №2	отсутствуют	1,00 (среднее значение)	$(1,00/1,00-1)*100\%=0,00\%$
Объект-аналог №3	газ	1,24 (верхнее значение)	$(1,00/1,24-1)*100\%=-19,35\%$

Расчет цены, взвешенной по степени отклонения. Веса придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{(n - 1)} \right),$$

где: D – удельный вес, %,
Q – суммарное отклонение,
q – отклонение по данному аналогу,
n – количество аналогов.

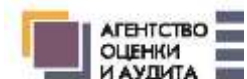
Результаты расчета весов объектов-аналогов приведены в конце таблиц расчета стоимости сравнительным подходом.

Таблица 26. Итоговая таблица расчета справедливой стоимости

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./кв.м.		50,00	63,29	163,38
Последовательные корректировки				
Тип сделки (сделка, предложение)		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-27,70%	-27,70%	-27,70%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		36,15	45,76	118,12
Дата сделки/предложения		24.08.20	21.08.20	12.08.20
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		36,15	45,76	118,12
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		36,15	45,76	118,12
Условия финансирования		обычные	обычные	обычные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		36,15	45,76	118,12
Условия продажи		свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		36,15	45,76	118,12
Независимые корректировки				
Локальное местоположение	Рязанская обл, р-н Скопинский, с Шелемишево, ул Октябрьская, 2	Рязанская область, Ряжский р-н, Р-22 Каспий, 310-й километр	Рязанская область, Александро-Невский р-н, рабочий пос. Александро-Невский, Почтовая ул., 100А	Рязанская область, Скопин, ул. Ленина, 158
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Статус населенного пункта	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	райцентры сельскохозяйственных районов	райцентры сельскохозяйственных районов
Корректировка, %		0,00%	-15,00%	-15,00%
Площадь, кв.м.	12 000,0	10 000,0	7 900,0	1 218,0
Корректировка, %		-3,39%	-7,60%	-35,10%
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
		космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения		
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Разрешенное использование:	Для несельскохозяйственного использования	Для строительства гостиничного комплекса, автосервиса, стоянки транспортных средств	для производственных целей	для производственных целей
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие улучшений	оценивается как не застроенный	не застроен	не застроен	не застроен
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие жд ветки	оценивается как не застроенный	нет	нет	нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие инженерных коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	газ
Корректировка, %		0,00%	0,00%	-19,35%
Суммарная корректировка		-3,39%	-22,60%	-69,45%
ОС, по 2 гр. эл. сравнения руб. за 1 кв.м.		34,92	35,42	36,09
№ аналога	Сопоставимые объекты			
1	34,92			
2	35,42			
3	36,09			
Среднее значение руб./кв.м	35,48			
Стандартное отклонение	0,48			
Коэффициент вариации	1,35%			
Допустимое значение. Меньше 20%. Результаты возможно использовать для расчета рыночной стоимости				
$Q_{ki}; g_{ki}$	9	2	3	4
D_{ki}	100,00%	38,89%	33,33%	27,78%
Взвешенная стоимость по элементам сравнения, руб/м2		13,58	11,81	10,03

75 Номер отчета: 26/08/20А
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1»
Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость, руб./кв.м.	35,00			
Стоимость, руб.	420 000			
Стоимость, руб. (округленно)	420 000			

Таким образом, справедливая стоимость право собственности на: земельный участок, разрешенное использование: для несельскохозяйственного использования, общая площадь 12000 кв. м., расположенного по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, ул. Октябрьская, дом2 кадастровый номер: 62:19:1300101:379, по состоянию на 27 августа 2020 г. составляет (НДС не облагается):

420 000 (Четыреста двадцать тысяч) руб.

Расчет рыночной стоимости объектов капитального строительства

Расчет стоимости замещения оцениваемого недвижимого имущества (без учета НДС, без учета износа) выполнен методом сравнительной единицы. Для определения удельных затрат на строительство недвижимого имущества используются показатели справочника «Жилые здания», «Общественные здания», «Складские здания» выпущенного в 2016 году в целях оценки и сборники укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС).

Стоимость замещения определяется как текущая стоимость нового аналогичного объекта, эквивалентного по основным параметрам оцениваемому объекту. Объектами оценки могут выступать как эксплуатируемые объекты, так и объекты, незавершенные строительством.

Определение полной восстановительной стоимости зданий и сооружений производилось на основе проектно-сметной документации, собранной специалистами компании «КО-ИНВЕСТ» на протяжении более двадцатилетнего опыта работы в области оценки недвижимости во всех регионах Российской Федерации и укрупненных показателях стоимости строительства. Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2016 г. Пересчет в текущие цены на дату оценки производился с применением индексов «КО-ИНВЕСТ».

В справочнике «КО-ИНВЕСТ» приводится стоимость строительства единицы измерения объекта исходя из класса конструктивных систем зданий и сооружений в ценах на дату 01.01.2016 года. Она включает прямые затраты, накладные расходы, прибыль в строительстве, средняя величина затрат для условий точечной застройки объектов, прочие затраты, связанные с условиями строительства, а также непредвиденные расходы и ряд местных налогов. Единицей измерения может выступать 1м3, 1м2 или иной проектный параметр. Показатели приведены на единицу измерения по сооружениям – в целом в рублях, по зданиям – в целом и в разрезе основных конструктивных элементов в рублях и в процентах.

При оценке конкретного здания или сооружения предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок как в абсолютном (рублевом) выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем зданий.

При использовании данных справочника «КО-ИНВЕСТ» подбирается здание (сооружение) в наибольшей степени соответствующее оцениваемому. Для него по таблицам находится справочная стоимость строительства единицы измерения объекта и рассчитываются поправки на отличия. Стоимость оцениваемого здания (сооружения) без износа на дату оценки определяется умножением его единицы измерения на стоимость строительства замещающего здания с внесением соответствующих поправок.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания (Сс) определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в сборнике – справочника «Промышленные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства / Серия «Справочник оценщика». - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016. (В ценах на 01.01.2016 г.)

Ниже представлена копия страницы справочника с используемым объектом аналогом.

ГОРОДСКИЕ МОЛОЧНЫЕ ЗАВОДЫ										Этажность: 2 • Высота, м: 7,75				КС-1				
ОПИСАНИЕ:										КАРКАС — Кирпичный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные								
С подвалом																		
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:																		
ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный																		
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ruПЗ.08.000.0068										*до 15000		Econom	руб. на 1 м³	5 553				
ruПЗ.08.000.0069										*от 15000		Econom	руб. на 1 м³	4 406				
	ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНАЯ ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ. КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБО СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruПЗ.08.000.0068	277,58	255,45	1021,82		1277,28	222,07		277,58	444,32	388,62	111,03	777,42	199,83	150,00	124,91	24,91		5552,82
	5,00%	4,60%	18,40%		23,00%	4,00%		5,00%	8,00%	7,00%	2,00%	14,00%	3,60%	2,70%	2,25%	0,45%		100,00%
ruПЗ.08.000.0069	352,49	211,50	846,01		1189,73	220,29		176,16	308,37	264,42	132,21	308,37	158,54	119,04	99,11	19,74		4405,99
	8,00%	4,80%	19,20%		27,00%	5,00%		4,00%	7,00%	6,00%	3,00%	7,00%	3,60%	2,70%	2,25%	0,45%		100,00%

При использовании справочника «КО-ИНВЕСТ» и открытых источников информации о ценах строительства определяются затраты на замещение.

Таким образом, стоимость замещения без износа на дату оценки определяется по формуле:

$$C_{nc} = V \times C_K,$$

где

C_{nc} - стоимость оцениваемого здания или сооружения без износа на дату оценки;

V - единица измерения оцениваемого здания или сооружения;

C_K - скорректированный показатель стоимости строительства;

Скорректированный показатель стоимости строительства рассчитывается по формуле

$$C_K = (C_{2016} + \sum \Delta C_{II}) \times K,$$

где

C_{2016} - справочная стоимость единицы измерения объекта-аналога на дату 01.01.2016 г. (руб./куб. м);

$\sum \Delta C_{II}$ - сумма поправок на отличия оцениваемого объекта от объекта-аналога по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, руб.;

K - общий корректирующий коэффициент, учитывающий регионально-экономические, природно-климатические условия осуществления строительства.

Общий корректирующий коэффициент рассчитывается по формуле:

$$K = K_O \times K_{сейсм} \times K_{ПЗ} \times K_{терр-эк} \times K_{инф} \times K_{ПП},$$

где

K_O - коэффициент, учитывающий различие в объеме здания оцениваемого объекта от выбранного в справочнике «КО-ИНВЕСТ», принимается равным единице в случае отсутствия информации об отличиях;

$K_{сейсм}$ - коэффициент на различие в сейсмичности, принимается равным единице в случае отсутствия информации об отличиях. (Рекомендации по использованию справочника «КО-ИНВЕСТ»);

$K_{ПЗ}$ - коэффициент, учитывающий величину прочих и непредвиденных затрат, принимается равным единице в случае отсутствия информации об отличиях;

$K_{терр-эк}$ - коэффициент, учитывающий уровень стоимости строительства здания (сооружения) в конкретном населенном пункте;

$K_{инфл}$ - коэффициент, учитывающий изменение цен в строительстве после 01.01.2014 года для справочников «Жилые здания», «Общественные здания», «Складские здания».

$K_{ПП}$ - не учтенная в справочнике часть прибыли предпринимателя. При расчете корректировка не учитывалась.

Прибыль девелопера (предпринимателя) – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использования своего капитала, инвестированного в строительный проект. Прибыль предпринимателя является в основном функцией риска и зависит от конкретной рыночной ситуации. Прибыль предпринимателя определена на уровне 1. При расчете корректировка не учитывалась.

Поправка на разницу в объеме (V_o) или площади (S_o) между оцениваемым зданием и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}, S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов по данным таблицы ниже.

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади

Корректировка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием и ближайшим параметром из справочника определяется с помощью коэффициентов, представленных ниже.

Таблица 27. Корректировки на разницу в площадях

$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
0,10-0,29	1,22	0,25-0,49	1,2
0,30 -0,49	1,2	0,50-0,85	1,1
0,50 -0,70	1,16	0,86-1,15	1
0,71 -1,30	1	1,16-1,50	0,95
1,31- 2,00	0,87	1,51-2,00	0,93

Источник: Справочник «КО-ИНВЕСТ». «Жилые здания», «Общественные здания», «Складские здания» выпущенных в 2016 году. (В ценах на 01.01.2016г.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($K_{сейсм}$) вводится в случае, когда оцениваемый объект располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в справочнике.

Расчет коэффициента производится по следующей формуле:

$$K_{сейсм} = \frac{\alpha_j}{\alpha_c},$$

где:

α_c, α_j - коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта.

Корректировка на сейсмичность по Хабаровскому краю согласно справочнику КО-ИНВЕСТ равна 1. Учитывая вышесказанное, корректировка на сейсмичность не производилась по причине отсутствия различия по этому показателю между оцениваемой недвижимостью и объектами-аналогами.

Корректировка справочной стоимости единицы измерения

Таблица 28. Расчет корректировки справочной стоимости единицы измерения

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Оцениваемое здание	Здание-аналог
			ruПЗ.08.000.0068
1	Отрасль	Нежилое	Нежилое
2	Назначение здания	Молочный завод	Молочный завод
3	Объемно-планировочные и функциональные параметры		
	Строительный объем, куб.м	7 728	до 25000
3.1.	- Общая площадь объекта, м2	997,2	-
3.2.	- Количество этажей	1	2
3.3.	- Наличие подземной части	-	-
3.4.	- Со скольких сторон здание имеет наружные стены (т. е. здание отдельно-стоящее или пристроенное)	отдельно стоящее	отдельно стоящее
4	Особые функциональные отличия здания (герметичность, немагнитность, электронная гигиена, сверхчистота и т. п.)	-	-
5	Преобладающий материал:		
	- вертикальных несущих конструкций	-	-
	- горизонтальных несущих конструкций	-	-
	- наружных стен	Кирпич	кирпич
	- внутренних стен	-	-
	- перегородок	-	-
	- заполнения оконных проемов	-	-
	- кровли	-	-
	- полов	-	-
	- отделка потолков	-	-
	- отделка внутренних стен и перегородок	-	-
	- прочих конструкций	-	-
6	Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1
7	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)	сухие	сухие
8	Расчетное сопротивление грунта (кГс/см2)	-	-
9	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
10	Наличие (+, -) и особенности инженерного оборудования здания		
	- водоснабжение холодное	-	+
	- водоснабжение горячее	-	+
	- канализация	-	+
	- отопление	-	+
	- вентиляция	-	+
	- кондиционирование	-	+
	- электроснабжение и освещение	-	+
	- специальные конструкции (лифты, подъемники, эскалаторы и т.п.)	-	+
	- слаботочные системы	-	+
	- прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, билетные автоматы и т.п.)	-	-
11	Класс качества объекта	Econom	Econom

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве

Переход в уровень цен на дату оценки осуществлялся на основании данных Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ, на дату 01.01.2016 г.

2.2.2 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ (ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)

на 01.01.2018 г. по сравнению с 01.01.2016 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2016 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов таблица 8.2.1

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1,2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеи- стых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей "сэндвич"	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей "сэндвич"	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона в бескар- касных системах	стали в каркас- ных си- стемах	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легких стальных тонко- стенных конструк- ций (ЛСТК)	древе- сины и др. кон- струк- тивно мате- риалов	
	Класс конструктивных систем									
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	1,123	1,032	1,114	1,160	1,083	1,050	1,108	1,074	1,125	1,234
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,209	1,095	1,204	0,960	1,132	1,126	1,170	1,145	1,150	1,205
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,473	1,335	1,467	1,171	1,380	1,372	1,426	1,395	1,402	1,469
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,251	1,059	1,262	1,114	1,140	1,131	1,177	1,132	1,162	1,310
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,523	1,288	1,536	1,355	1,387	1,377	1,432	1,377	1,414	1,594
Вологодская область	1,024	0,914	1,001	0,925	0,961	0,949	1,001	1,002	0,981	0,988
Мурманская область *	1,417	1,274	1,463	1,143	1,346	1,336	1,384	1,329	1,364	1,416
Северо-Западный район										
г.Санкт-Петербург	1,172	1,137	1,252	0,981	1,193	1,171	1,213	1,197	1,176	1,164
Ленинградская область	1,157	1,058	1,266	0,881	1,114	1,116	1,153	1,123	1,124	1,119
Новгородская область	0,981	0,929	0,958	0,885	0,940	0,957	0,990	0,974	0,965	0,962
Псковская область	0,847	0,770	0,784	0,807	0,796	0,801	0,846	0,865	0,865	0,873
Центральный район										
Брянская область	0,833	0,826	0,775	0,803	0,814	0,839	0,867	0,878	0,859	0,814
Владимирская область	0,969	0,939	0,901	0,872	0,905	0,927	0,947	0,938	0,922	1,002
Ивановская область	1,041	0,944	0,967	0,946	0,946	0,935	0,969	0,975	0,986	0,974
Калужская область	0,965	0,896	0,969	0,805	0,936	0,942	0,968	0,966	0,968	0,969
Костромская область	0,812	0,739	0,740	0,712	0,774	0,790	0,827	0,841	0,797	0,794
г.Москва	1,291	1,287	1,487	1,031	1,355	1,347	1,399	1,305	1,405	1,380
Московская область	1,138	1,176	1,203	1,110	1,191	1,162	1,219	1,177	1,169	1,160
Орловская область	0,848	0,875	0,825	0,831	0,852	0,873	0,899	0,903	0,882	0,862
Рязанская область	0,887	0,817	0,841	0,853	0,862	0,872	0,907	0,922	0,892	0,858
Смоленская область	0,818	0,777	0,788	0,809	0,837	0,834	0,884	0,876	0,872	0,847
Тверская область	0,907	0,891	0,954	0,827	0,939	0,944	0,987	0,984	0,996	0,926
Тульская область	0,998	0,914	0,981	0,947	0,959	0,957	1,004	0,998	0,979	0,975
Ярославская область	1,006	0,913	0,946	0,839	0,939	0,944	0,978	0,966	0,954	0,979
Волго-Вятский район										
Республика Марий Эл	0,936	0,800	0,871	0,816	0,838	0,844	0,888	0,872	0,870	0,880
Республика Мордовия	0,944	0,859	0,912	0,885	0,903	0,910	0,951	0,945	0,946	0,943
Чувашская Республика	0,911	0,828	0,898	0,845	0,892	0,878	0,953	0,924	0,934	0,949
Кировская область	0,999	0,909	0,934	0,869	0,955	0,948	1,001	0,992	0,989	0,975
Нижегородская область	0,840	0,785	0,737	0,772	0,753	0,788	0,820	0,820	0,816	0,838
Центрально-Черноземный район										
Белгородская область	0,919	0,844	0,885	0,924	0,884	0,877	0,917	0,913	0,942	0,942
Воронежская область	0,930	0,916	0,951	0,905	0,967	0,950	1,006	0,995	0,993	0,976
Курская область	0,932	0,919	0,950	0,793	0,934	0,945	0,989	0,969	0,961	0,998
Липецкая область	0,893	0,872	0,868	0,820	0,862	0,861	0,910	0,922	0,885	0,901
Тамбовская область	0,894	0,839	0,844	0,860	0,847	0,855	0,901	0,896	0,899	0,884
Поволжский район										
Республика Калмыкия	0,958	0,840	0,883	0,970	0,841	0,840	0,886	0,934	0,830	0,926
Республика Татарстан	0,987	0,953	1,014	0,876	0,985	0,983	1,039	1,019	1,001	0,980
Астраханская область	0,904	0,866	0,865	0,860	0,884	0,937	0,948	0,936	0,941	0,944
Волгоградская область	0,978	0,898	1,034	0,871	0,955	0,956	1,013	0,987	1,009	1,027
Пензенская область	1,030	0,973	1,044	0,845	0,996	1,014	1,038	1,030	1,009	0,998
Самарская область	0,864	0,842	0,789	1,094	0,849	0,853	0,901	0,882	0,879	0,876
Саратовская область	0,965	0,889	0,900	1,183	0,881	0,883	0,936	0,931	0,868	0,900
Ульяновская область	0,972	0,875	0,905	0,911	0,899	0,897	0,956	0,959	0,953	0,943

Выпуск 102 • январь 2018

© КО-ИНВЕСТ 2018

Индекс пересчета стоимости строительства на дату определения стоимости рассчитывался по данным компании «Ко-Инвест» (согласно данным справочника Ко-Инвест №110).

2.2.2.1 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ (ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)

на 01.01.2020 г. по сравнению с 01.01.2018 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2018 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов таблицы 8.2.1

Для упрощения работы Подраздел края, территории, края и областей, которые помечены знаком "+", следует по возможности применять поправочный коэффициент 1.2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелко- стенные участки плоскосты блочная	кирпича	железобетонный		панелей «сэндвич»	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей «сэндвич»	древя- нные	
	железо- бетонная, стали, кирпича	железо- бетонная стали	древя- нные	железобетонная в бескар- касных системах	стали в каркас- ных се- стемах	железо- бетонная, стали (железо ЛСТК)	железо- бетонная, стали (железо ЛСТК)	легкие стальные тонкостен- ные конст- рукции (ЛСТК)	древя- нные и др. кон- струк- тивные ма- териалы	
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	1,022	0,914	0,908	1,080	0,952	0,942	0,952	0,954	1,006	1,101
Республика Коми (входит Полного круга)	1,103	0,975	1,051	0,899	0,999	1,015	1,010	1,019	1,034	1,081
Республика Коми (север. Полного круга)	1,345	1,188	1,282	1,098	1,218	1,237	1,231	1,243	1,261	1,317
Архангельская область (входит Полного круга)	1,168	0,973	1,142	1,050	1,040	1,049	1,045	1,036	1,071	1,106
Архангельская область (север. Полного круга)	1,422	1,184	1,389	1,278	1,265	1,277	1,272	1,261	1,303	1,455
Вологодская область	0,950	0,832	0,899	0,870	0,869	0,873	0,884	0,910	0,900	0,903
Мурманская область *	1,305	1,174	1,334	1,045	1,231	1,242	1,234	1,220	1,259	1,303
Северо-Западный район										
г. Санкт-Петербург	1,118	1,061	1,164	0,909	1,108	1,105	1,098	1,111	1,099	1,088
Ленинградская область	1,079	0,987	1,142	0,834	1,014	1,032	1,025	1,028	1,031	1,031
Новгородская область	0,903	0,833	0,845	0,828	0,839	0,869	0,862	0,875	0,880	0,870
Псковская область	0,787	0,699	0,705	0,759	0,720	0,736	0,747	0,785	0,798	0,796
Центральный район										
Брянская область	0,770	0,741	0,690	0,751	0,727	0,761	0,755	0,787	0,784	0,737
Владимирская область	0,895	0,848	0,807	0,820	0,815	0,848	0,834	0,850	0,856	0,808
Ивановская область	0,942	0,834	0,837	0,878	0,829	0,855	0,831	0,863	0,884	0,872
Калужская область	0,900	0,818	0,877	0,759	0,851	0,870	0,859	0,880	0,898	0,887
Костромская область	0,790	0,670	0,667	0,670	0,699	0,725	0,729	0,761	0,732	0,726
г. Москва	1,160	1,129	1,209	0,960	1,185	1,199	1,198	1,154	1,249	1,218
Московская область	1,050	1,068	1,093	1,048	1,078	1,070	1,077	1,070	1,075	1,061
Орловская область	0,777	0,778	0,726	0,777	0,754	0,787	0,777	0,805	0,796	0,775
Рязанская область	0,817	0,738	0,743	0,796	0,765	0,787	0,787	0,824	0,805	0,778
Смоленская область	0,735	0,699	0,703	0,756	0,747	0,758	0,776	0,786	0,793	0,788
Тверская область	0,849	0,810	0,860	0,776	0,850	0,868	0,871	0,894	0,911	0,849
Тульская область	0,919	0,820	0,870	0,888	0,855	0,899	0,874	0,895	0,888	0,882
Ярославская область	0,923	0,820	0,838	0,791	0,839	0,858	0,856	0,889	0,888	0,886
Волго-Вятский район										
Республика Марий Эл	0,858	0,715	0,768	0,762	0,745	0,756	0,770	0,780	0,796	0,795
Республика Мордовия	0,899	0,761	0,794	0,805	0,796	0,818	0,820	0,840	0,856	0,843
Чувашская Республика	0,847	0,752	0,808	0,793	0,806	0,807	0,840	0,840	0,861	0,866
Кировская область	0,917	0,813	0,827	0,812	0,848	0,858	0,867	0,885	0,901	0,880
Нижегородская область	0,778	0,709	0,663	0,723	0,679	0,722	0,720	0,741	0,754	0,762
Центрально-Черноземный район										
Белгородская область	0,852	0,763	0,792	0,865	0,795	0,803	0,807	0,826	0,867	0,857
Воронежская область	0,856	0,821	0,841	0,846	0,860	0,862	0,874	0,891	0,897	0,881
Курская область	0,864	0,828	0,849	0,744	0,837	0,861	0,865	0,873	0,873	0,903
Липецкая область	0,820	0,780	0,799	0,768	0,772	0,786	0,797	0,831	0,813	0,818
Тамбовская область	0,818	0,744	0,739	0,800	0,748	0,767	0,777	0,797	0,813	0,796
Поволжский район										
Республика Калмыкия	0,871	0,745	0,769	0,902	0,742	0,755	0,764	0,830	0,790	0,831
Республика Татарстан	0,904	0,848	0,887	0,821	0,871	0,886	0,897	0,907	0,895	0,880
Астраханская область	0,845	0,782	0,790	0,812	0,806	0,865	0,840	0,854	0,872	0,866
Волгоградская область	0,916	0,823	0,897	0,823	0,871	0,886	0,901	0,904	0,934	0,943
Пензенская область	0,831	0,856	0,898	0,790	0,869	0,903	0,886	0,909	0,898	0,888
Самарская область	0,810	0,771	0,723	1,031	0,778	0,791	0,802	0,809	0,815	0,807
Саратовская область	0,878	0,785	0,779	1,104	0,773	0,789	0,803	0,825	0,776	0,804
Ульяновская область	0,880	0,772	0,781	0,846	0,786	0,801	0,817	0,845	0,854	0,840

Выпуск 110 • январь 2020

© КО-ИНВЕСТ 2020

Корректирующие коэффициенты рассчитаны в таблицах ниже.

Таблица 29. Расчет поправки на изменение цен после издания справочника

№ п/п	Период	Значение
1	Индекс на 01.01.2018 для Рязанской области / КС-1	0,887
2	Индекс на 01.01.2020 для Рязанской области / КС-1	0,817
3	Корректирующий индекс	0,725

Определение величины предпринимательской прибыли (ПП)

Прибыль предпринимателя является фактором вознаграждения инвестора за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую деятельность.

Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя, связанные с реализацией строительного проекта, а также тот факт, что возможность использования объекта откладывается по сравнению с приобретением готового объекта.

Уровень предпринимательской прибыли определяется рынком. Чаще всего этот вид прибыли существует в торговле и строительстве жилья, на развивающихся (растущих) рынках, где спрос выше предложения. Понятие предпринимательской прибыли неприменимо для уникальных, специфических видов имущества, которые создаются для собственного использования, а не для продажи на рынке.

Прибыль предпринимателя определена на основании данных, изложенных в «Справочнике оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость. Часть 2» под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г., и составила 15%.

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 16

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,0%	14,0%	16,1%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	16,9%	15,6%	18,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,4%	14,3%	16,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,0%	10,9%	13,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,1%	15,2%	17,1%

Определение величины накопленного износа

Величина накопленного износа определяется как совокупность физического износа, внешнего (экономического) устаревания и функционального устаревания - по формуле:

$$И = 1 - (1 - И_{\text{физ}}) \times (1 - И_{\text{функц}}) \times (1 - И_{\text{вн}}),$$

где: **И_{физ}** - физический износ;

И_{функц} - функциональное устаревание;

И_{вн} - внешнее (экономическое) устаревание.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на 3 типа: физический износ, функциональное устаревание, внешнее (экономическое) устаревание. Первым элементом износа и устаревания активов является физический, который начинает действовать с

момента начала их эксплуатации. Появление более совершенных реализации объектов оценки порождает второй источник их обесценивания - функциональное устаревание. Затем, и, возможно, одновременно с этим, может начинать действовать и третий источник обесценивания активов - экономическое устаревание. В совокупности все перечисленное выше приводит к недоиспользованию активов и в конечном счете к снижению их эффективности.

Физический износ

Физический износ есть потеря стоимости, обусловленная естественным изнашиванием оцениваемого актива в процессе эксплуатации и под воздействием факторов окружающей среды.

Для оценки физического износа, в зависимости от целей проведения оценки и наличия достоверной информации, применяются следующие методы: метод сравнения продаж, метод разбивки, метод срока жизни, экспертный метод. Износ здания определен с использованием метода срока жизни. Срок полезного использования объекта оценки определен экспертным путем.

Расчет физического износа методом экспертных оценок.

Метод предполагает проведение технической экспертизы, по результатам которой техническое состояние объекта соотносится с некоторой шкалой состояний, каждому из которых приписывается определенный диапазон износов.

Данный метод основан на характеристике технического состояния и определения физического износа согласно экспертной шкале

Таблица 30. Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа при обследовании технического состояния сооружений городской инфраструктуры⁷

Описание состояния	Характеристика технического состояния	Износ, %
Отличное	Новое (почти новое) здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	0-5
Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	5-15
Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	15-30
Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	30-50
Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	50-75
Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	75-100

Согласно представленным Заказчиком данным, физический износ объекта составляет 99,9%.

Функциональное устаревание

В методической литературе по оценке представлено множество определений функционального устаревания.

Функциональное устаревание - это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам: с точки зрения его функциональной полезности, по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам⁸.

⁷ Источник информации:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_199931/5a60e3f19bdac47bc5e04005aac9adcd14b40f4d/

⁸ Виноградов Д.В. Экономика недвижимости: Учебн. пособие. - Владимир: изд-во Владимирского государственного университета, 2007.

Функциональное устаревание характеризует степень несоответствия современным требованиям основных эксплуатационных параметров зданий, определяющих условия жизнедеятельности людей, функционирование производственного оборудования, объем и качество предоставляемых услуг⁹.

Функциональное устаревание - снижение стоимости объекта недвижимости, обусловленное несоответствием конструктивных или планировочных решений, оборудования, качества выполненных работ, требованиям современных рыночных стандартов. Признаки функционального устаревания в оцениваемом здании - несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием. Функциональное устаревание может быть как устранимым, так и неустранимым.

Функциональное устаревание считается устранимым, если стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой стоимости и (или) полезности. В противном случае износ считается неустранимым¹⁰.

Проведенный анализ вышеуказанных определений позволил Оценщику сделать вывод, что наличия, каких-либо факторов, способных отрицательно сказаться на стоимости Объекта оценки с точки зрения функциональной пригодности, нет оснований. Величина функционального износа принята равной нулю.

Внешнее (экономическое) устаревание

Внешнее (экономическое) устаревание - потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Внешнее (экономическое) устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

К внешним факторам, уменьшающим полезность и, соответственно, стоимость, можно отнести:

- изменение положения по отношению к основным транспортным магистралям, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям;
- изменение спроса и предложения на выпускаемую продукцию;
- экологические факторы;
- депрессивность района расположения объекта;
- иные факторы.

На основании проведенного анализа Оценщик не выявил признаков наличия внешнего (экономического) устаревания у Объекта оценки.

Определения затрат на замещение Объекта оценки с учетом износа

Итоговый расчет стоимости замещения Объекта оценки затратным подходом, представлен в таблицах ниже.

Таблица 31. Расчет стоимости здания

1. Справочный показатель	Сс1	5 552,82
2. Первая группа поправок, выраженных в тыс. рублей на 1 куб. м здания (+ удорожание, - удешевление)		
- на отсутствие части наружных стен	Сст1	1
- на различие в высоте этажа	Ch1	1
- на различие в количестве перегородок	Сперег.1	1
- на наличие подвалов	Сфон.1	1
- на учет специальных работ и оборудования	Сос.1	1
- на различие в прочности грунтов, глубине заложения	Сфунд.1	1

⁹ Александров В.Т. Ценообразование в строительстве / Серия «Ключевые вопросы». - СПб.: Питер, 2001.

¹⁰ Грязнова А.Г. Оценка недвижимости. - М.: Финансы и статистика, 2002.

фундаментов и степени обводнения грунтов		
- на расчетное давление на основание	Сдавл.1	1
- на дифференциацию по видам конструктивных элементов	Сконстр.1	1
- на различие в конструктивных решениях		1
фундаменты	Сфун.1	1
каркас, наружные стены	Снар.1	1
перегородки	Спер.1	1
перекрытия	Сперек.1	1
кровли	Скр.1	1
заполнения проемов	Сзап.1	1
полов	Спол.1	1
отделки	Сотд.1	1
инженерные сети	Синж.1	1
Прочие различия на конструктивную систему здания		1
<i>Итого по первой группе поправок</i>		5 552,82
3. Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
- на различие в объеме/площади здания	Ко1	1
- на различие в климате	К _{клим.1}	1
- на сейсмичность	К _{сейсм.1}	1
- на региональное различие в уровне цен на ресурсы	К _{рег.-эк.1}	0,725
- на зональное различие в уровне цен на ресурсы	К _{зон.-эк.1}	1
- на величину прочих и непредвиденных затрат	К _{пз.1}	1
- на изменение цен после издания справочника	К _{инфл.1}	1,125
- по учету налога на добавленную стоимость	К _{ндс1}	1
<i>Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)</i>	К ₁	0,816
Стоимость 1 м3		4 531
4. Скорректированный показатель восстановительной стоимости по объектам-аналогам		35 015 568
5. Прибыль предпринимателя		1
6. Стоимость строительства по оцениваемому зданию		35 015 568
7. Поправка относительная на фактическое состояние (износ) объекта		0,001
8. Стоимость по оцениваемому зданию на дату оценки с учетом износа	руб. без НДС	52 523
9. Стоимость по оцениваемому зданию на дату оценки с учетом износа округленно	руб. без НДС	50 000

Таким образом, справедливая стоимость права собственности на: нежилое здание, молочный завод, кол-во этажей 1, общая площадь 997,2 кв. м., инв.№8246, расположенный по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево,б/н, кадастровый номер: 62:19:1300101:517 по состоянию на 27 августа 2020 г., рассчитанная затратным подходом, составляет:

50 000 (Пятьдесят тысяч) руб.

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 8 ФСО № 3, в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

При обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости Оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов.

Поскольку определение рыночной стоимости Объекта оценки проводилось в рамках только одного подхода к оценке (затратный подход), согласование результатов не требуется и итоговое заключение о рыночной стоимости равно результату, полученному в рамках затратного подхода.

Основываясь на доступной информации, оценщик пришел к следующему заключению: итоговая справедливая стоимость права собственности на: земельный участок, разрешенное использование: для несельскохозяйственного использования, общая площадь 12000 кв. м., расположенного по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, ул. Октябрьская, дом2 кадастровый номер: 62:19:1300101:379; - нежилое здание, молочный завод, кол-во этажей 1, общая площадь 997,2 кв. м., инв.№8246, расположенный по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево,б/н, кадастровый номер: 62:19:1300101:517, по состоянию на 27 августа 2020 г. составляет (без НДС):

Таблица 32. Итоговая величина стоимости

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок, кад.№ 62:19:1300101:379	420 000
2	Нежилое здание, молочный завод, кад.№ 62:19:1300101:517	50 000
	Итого:	470 000

13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с проведенным обобщением полученных результатов расчетов стоимости была определена итоговая величина справедливой стоимости.

Таким образом, справедливая стоимость право собственности на: общая площадь 12000 кв. м., расположенного по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, ул. Октябрьская, дом 2 кадастровый номер: 62:19:1300101:379; - нежилое здание, молочный завод, кол-во этажей 1, общая площадь 997,2 кв. м., инв.№8246, расположенный по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, б/н, кадастровый номер: 62:19:1300101:517, по состоянию на 27 августа 2020 г. составляет (НДС не облагается):

4 193 406 (Четыре миллиона сто девяносто три тысячи четыреста шесть) руб.

Таблица 33. Итоговая величина стоимости

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок, кад.№ 62:19:1300101:379	420 000
2	Нежилое здание, молочный завод, кад.№ 62:19:1300101:517	50 000
Итого:		470 000

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

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

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7), а также Международным стандартом финансовой отчетности МСФО №13, отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке установленными Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

С уважением,



Генеральный директор ООО «Агентство оценки и аудита»

В.А. Олейников



Оценщик ООО «Агентство оценки и аудита»

Н.А. Газина

14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Перечень документов, определяющих качественные и количественные характеристики объекта оценки:

- Выписки из ЕГРН
- Кадастровый паспорт
- Кадастровая выписка

Нормативные акты

1. Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
2. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
3. Федеральный закон от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».
5. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 255 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 254 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7).
10. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

Научная литература

11. Оценка недвижимости, Тарасевич Е.И. С-Петербург, «СПбГТУ», 1997 г.
12. Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В.М. Рутгайзера Учебно-практическое пособие – М.: Дело, 1998 г.
13. ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 1. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018;
14. ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018;
15. Портал недвижимости «СтатРиэлт»;
16. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание восьмое, переработанное и дополненное. – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016. – 1060 с.;
17. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» №110

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ



ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1673013581

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашева, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «21» января 2020 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Агентство оценки и аудита» 115088, г. Москва, 2-я Машиностроения, д. 25с5, оф. 17 р/с 40702810501500014832 в ПАО «ФК Открытие», г. Москва к/с 30101810845250000999 БИК 044525999 ИНН 7706735560
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 22.01.2020г. по 24 часа 00 минут 21.01.2021г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 22.01.2020 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) Рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	17 800,00 (Семнадцать тысяч восемьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1673013581 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Представитель Страховщика: Кравченко А.Е. Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми
Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.



BLANK_RESO_POLIS_2018

ООО «Агентство оценки и аудита» ОГРН 1027700042413, ИНН 7710045520, Тел. 800-000-0000



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002.

Газина Наталия Александровна

ИНН 770965936845

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3275-19

ДАТА ВЫДАЧИ

04.03.2019

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 18.03.2009, регистрационный номер 1548 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 016640-1 от 22.02.2019 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 22.02.2022



ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская



ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/1692825046

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «08» марта 2020 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Газина Наталия Александровна Адрес: г. Москва, 5 квартал Капотни, д.3, кв. 17 Паспорт: 4519 № 166771, выдан: 07.05.2019 Отделом УФМС России по гор. Москве
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 08.03.2020 г. по 24 часа 00 минут 07.03.2021 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 08.03.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей.
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	7500,00 (Семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1692825046 от 02.03.2020 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Кравченко А.Е.
	Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 016640-1

« 22 » февраля 20 19 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Газиной Наталии Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 22 » февраля 20 19 г. № 111

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 22 » февраля 20 22 г.

АО «Оценки», Москва, 2019 г., ©. Лицензия № 05-05-003-ФНС/РБ Т3 № 002. Тел./факс: 705-47-40. www.oценки.ru



######

	раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получитель выписки:	Шайхразиев Марат Таирович		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Выписка	
из объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
23.05.2018 № 99/2018/99491709	
Кадастровый номер: 62:19:1300101:517	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев «Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1"»
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 62:19:1300101:517-62/014/2018-2 от 31.01.2018
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрированы
4. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
5. Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
6. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
7. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
8. Правовременные и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения прав или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
9. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
10.	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН
Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр регистрации недвижимости»

Результат 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости

На основании запроса от 23.05.2018 г., предоставленного на рассмотрение 23.05.2018 г., выдана, при наличии данных Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(информация о кадастровом объекте)			
Лист № _____	Решение № _____	Итого листов раздела Д.1 _____	Итого листов _____
23.05.2018 № 00/2018/00400018			
Кадастровый номер _____		62.19.1300101.379	
Номер кадастровой карты	62.19.1300101		
Дата вступления в силу кадастрового номера	23.02.1999		
Ранее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют		
Адрес	Рязанская обл. у-н Скопинский, с. Шелемишево, ул. Октябрьская, дом 2		
Площадь	12000 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.	1154400		
Кадастровый номер расположенный в пределах земельного участка объектов недвижимости	62.19.1300101.449, 62.19.0000000.706, 62.19.1300101.517		
Кадастровый номер объектов недвижимости, земельный участок которых образован из объектов недвижимости	данные отсутствуют		
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости	данные отсутствуют		
Сведения о включении объектов недвижимости в состав территории или территории, на которой расположен объект недвижимости			
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН		
Подпись государственного должностного лица	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Результат 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости

Земельный участок			
(информация о кадастровом объекте)			
Лист № _____	Решение № _____	Итого листов раздела Д.1 _____	Итого листов _____
23.05.2018 № 00/2018/00400018			
Кадастровый номер _____		62.19.1300101.379	
Кадастровая зона	Зона жилищных строений		
Историческое значение	Данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом номере	данные отсутствуют		
Сведения о том, является ли объект в составе территории объект, расположенный в пределах земельного участка	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок является или не является расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории общего пользования	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории международного экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой территории, территории заповедника, заказника	данные отсутствуют		
Сведения о реализации программы государственного жилищного строительства	данные отсутствуют		
Сведения о реализации программы государственного жилищного строительства	данные отсутствуют		
Сведения о реализации программы государственного жилищного строительства	данные отсутствуют		
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН		
Подпись государственного должностного лица	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

1. *Journal of the American Medical Association*, 1997; 277: 1039-1043.

© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 103–110

NEW

1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 26

© 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

48 218

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание земельного участка

Рисунок 1

Земельный участок			
№ 002018/00400015			
Лист №	Рисунок 1	Величина участка	Величина участка
11.05.2018	№ 002018/00400015	12 000 кв. м	12 000 кв. м
Кадастровый номер		62:19:1300101:379	
Схема границ, кадастровый номер участка			
			
Масштаб 1: действительный		Стороны обременения	
Государственный реестр		ФГИС ЕГРН	
техническая документация		техническая документация	
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание земельного участка

Рисунок 1.2

Земельный участок				
№ 002018/00400015				
Лист №	Рисунок 1.2	Величина участка	Величина участка	
11.05.2018	№ 002018/00400015	12 000 кв. м	12 000 кв. м	
Кадастровый номер		62:19:1300101:379		
Схематический план границ земельного участка				
Схема границ, СК координатного округа				
Лист №				
Номер точки	Координаты		Отношение координат к высоте	Среднее арифметическое значение координат точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	548640.42	133961.66	данные отсутствуют	0,2
2	548640.75	133979.56	данные отсутствуют	0,2
3	548736.15	133979.28	данные отсутствуют	0,2
4	548736.25	133979.84	данные отсутствуют	0,2
5	548770.66	133961.67	данные отсутствуют	0,2
6	548766.85	133961.77	данные отсутствуют	0,2
Государственный реестр		ФГИС ЕГРН		
техническая документация		техническая документация		
М.П.				

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведений о кадастровом учете участка

48:22

Вспомогательная таблица для расчета суммы налога на имущество физических лиц

M.21

Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства Стр. 1 из 2

Федеральный информационный ресурс
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здание	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	1
Всего листов:	1
« 20 » июля 2016 г. № 99/2016/3455530	
Кадастровый номер:	62:19:1300101:517
Номер кадастрового квартала:	62:19:1300101
Продолжение номера:	8246
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	15.11.2011

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Рязанская обл., Скопинский р-н, с.Шелемишево, б/н
2	Основная характеристика:	площадь 997,2 кв.м (тип) (значение) (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание
4	Наименование:	молочный завод
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
6	Материал наружных стен:	Из прочих материалов
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1950
8	Кадастровая стоимость (руб.):	3117895,38
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	_____
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	_____
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	_____
12	Сведения о правах:	Собственность, рег.номер 62-62/014-62/014/072/2015-449/4 от 04.09.2015 г., правообладатель: Закрытое акционерное общество "ИНВЕСТ-СВЯЗЬ-ХОЛДИНГ"
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	_____
14	Особые отметки:	_____
15	Сведения о кадастровых инженерах:	_____
16	Дополнительные сведения:	_____

file:///C:/Users/a.berezin/AppData/Local/Temp/Rar\$DIa0.126/kp_32ae30f2-f8fb-4a3a... 20.07.2016

Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства Стр. 2 из 2

16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости:
16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости:
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета:
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

file:///C:/Users/a.berezin/AppData/Local/Temp/Rar\$D1a0.126/kp_32ac30f2-f8fb-4a3a... 20.07.2016

Кадастровая выписка о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства... Стр. 1 из 2

Федеральный информационный ресурс
(универсальный информационный ресурс кадастрового учета)

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	1	Всего листов:	1
--------	---	---------------	---

« 20 » июля 2016 г. № 99/2016/5455278	
Кадастровый номер:	62:19:1300101:517
Номер кадастрового квартала:	62:19:1300101
Предшлющие номера:	8246
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	15.11.2011

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Рязанская обл., Скопинский р-н, с.Шелемишево, б/н
2	Основная характеристика:	площадь: 997,2 кв.м (тип): (значение) (единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	
3	Назначение:	Нежилое здание
4	Наименование:	молочный завод
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
6	Материал наружных стен:	Из прочих материалов
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1950
8	Кадастровая стоимость (руб.):	3117895,38
9	Система координат:	СК кадастрового округа
10	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	
12	Сведения о кадастровых инженерах:	
13	Особые отметки:	
14	Дополнительные сведения:	
14.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости:	
14.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости:	
14.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета:	

file:///C:/Users/a.berezin/AppData/Local/Temp/Rar\$D1a0.487/kv_250a736e-5f25-4fe... 20.07.2016

Кадастровая выписка о здании, сооружении, объекте незавершенного строитель... Стр. 2 из 2

15	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные
----	---

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

file:///C:/Users/a.berezin/AppData/Local/Temp/Rar\$D1a0.487/kv_250a736e-5f25-4fe... 20.07.2016

-Кадастровый паспорт

Стр. 1 из 2

Федеральный информационный паспорт
документ информационного назначения

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"56" кадастровый № 50:02:0040100:001

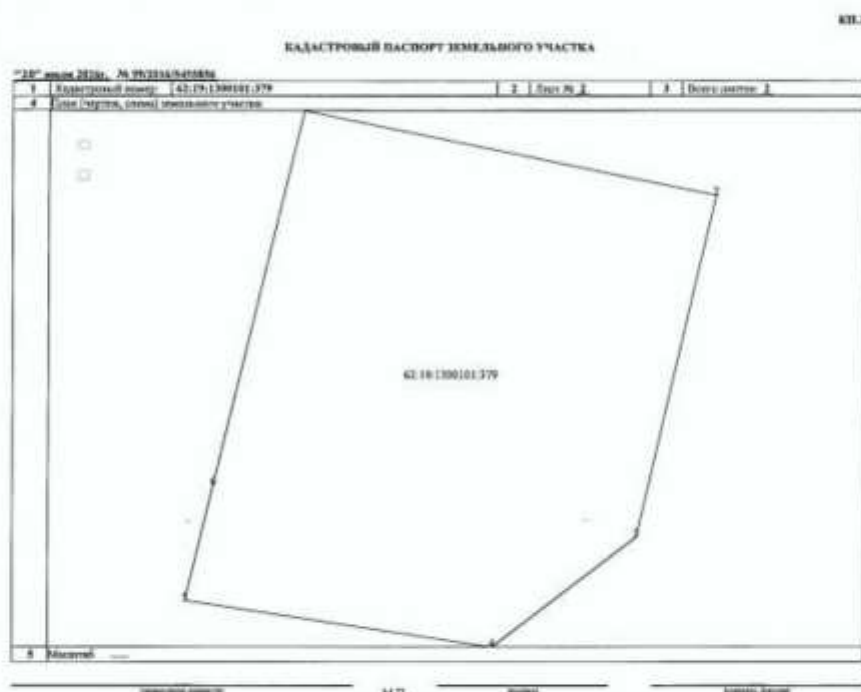
1	Кадастровый номер	50:02:0040100:001	2	Лист № 1	3	Всего листов 1	
4	Номер кадастрового листа	50:02:0040100:001	5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости	23.02.1998		
6	Предшествен номер						
7							
8	Кадастровый номер объекта недвижимого имущества: 50:02:0040100:001						
9	Адрес (сведения о местоположении): Рязанская обл., р-н Окопнинский, с. Шелемишево, ул. Октябрьская, дом 2						
10	Категория земель: Земельный участок						
11	Разрешенное использование: Для индивидуального жилищного использования						
12	Площадь: 12000 кв. м						
13	Кадастровая стоимость: 1254440 руб.						
14	Сведения о праве						
	Приобретатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ			
	Закрытое акционерное общество "РИОССТ-СНОВ-КОЛДРОН"	Собственность, № 50:02:014-03:014/072/2015-0301 от 04.08.2015	—	—			—
15	Особые отметки: —						
16	Сведения о прекращении объектов: —						
17	Дополнительные сведения						
17.1	Кадастровый номер участка, образованного с земельным участком: —						
17.2	Кадастровый номер приобретенного участка: —						
17.3	Кадастровый номер участка, подлежащий снятию или отчуждению с кадастрового учета: —						
17.4	Кадастровый номер участка, образованного из земельного участка: —						
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус здания и земельного участка): Сведения об объекте недвижимости имеют статус равнозначных						
19	Сведения о кадастровых изменениях: —						

М.П.

file:///C:/Users/a.berezin/AppData/Local/Temp/Rar\$DIa0.865/kp_ddd87d26-69d2-4f0... 20.07.2016

Кадастровый паспорт

Стр. 2 из 2



file:///C:/Users/a.berezin/AppData/Local/Temp/Rar\$DIa0.865/kp_ddd87d26-69d2-4f0..., 20.07.2016

Кадастровая выписка

Стр. 1 из 3

Федеральный информационный ресурс

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"20" июля 2016г., № 03/2016/0430409

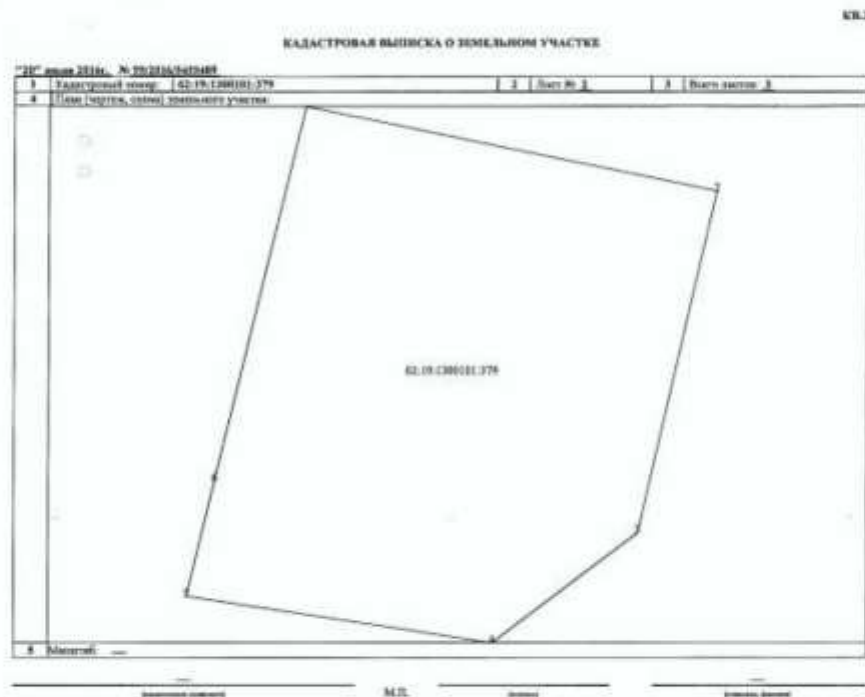
1	Кадастровый номер	62-19-1040101-079	2	Лист № 1	3	Листов всего 1
4	Номер кадастрового участка	62-19-1000-01				
5	Примечание к номеру					
6	Дата внесения номера в государственный реестр недвижимости	23.02.1998				
7						
8	Кадастровый номер объекта недвижимости (строения, строения, строения)	62-19-1000-01-001				
9	Адрес (полное наименование)	Рязанская обл., р-н Осиновский, с. Шелемишево, ул. Октябрьская, дом 2				
10	Кадастровый номер, кадастровый номер участка					
11	Разрешение на использование для сельскохозяйственного назначения					
12	Площадь, кв. м	77 кв. м				
13	Кадастровая стоимость	1354460 руб.				
14	Система координат СК кадастрового округа					
Сведения о правах:						
15	Привилегия	Вид права, номер и дата регистрации	Особые условия	Документ	Адрес для связи с правообладателем	
16	Закреплено государственной собственностью	№ 62-03/014-62/014/07/0013-03/01 от 04.09.2015	—	—	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, строения	
17	Особые условия:					
18	Характеристики государственного кадастра недвижимости (сведения об объекте недвижимости имеют статус кадастрового участка)					
19	Дополнительные сведения:					
20	Итого:					
21	Кадастровый номер участка, образованного из земельного участка:					
22	Сведения о кадастровых номерах:					

(подпись заявителя)

file:///C:/Users/a.berezin/AppData/Local/Temp/Rar\$Df1a0.630/kv_16304c91-7688-46... 20.07.2016

• Кадастровая выписка

Стр. 2 из 3



file:///C:/Users/a.berezin/AppData/Local/Temp/Rar\$DIa0.630/kv_16304c91-7688-46... 20.07.2016

Кадастровая выписка

Стр. 3 из 3

КВ.3

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"20" июля 2016г. № 05/2014/5455489

1		Кадастровый номер: 43-19-10-101-379		2 Лист № 3		3 Всего листов: 3	
Описание земельных точек границ земельного участка							
4	Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности		Особые отметки (точность определения)	
	1	2	3	4	5		
	1	341840.47	1339563.88	---	---	0.2	
	2	341819.77	1339764.56	---	---	0.2	
	3	342704.15	1339743.28	---	---	0.2	
	4	342709.32	1339709.84	---	---	0.2	
	5	342720.66	1339634.97	---	---	0.2	
	6	342748.83	1339641.77	---	---	0.2	

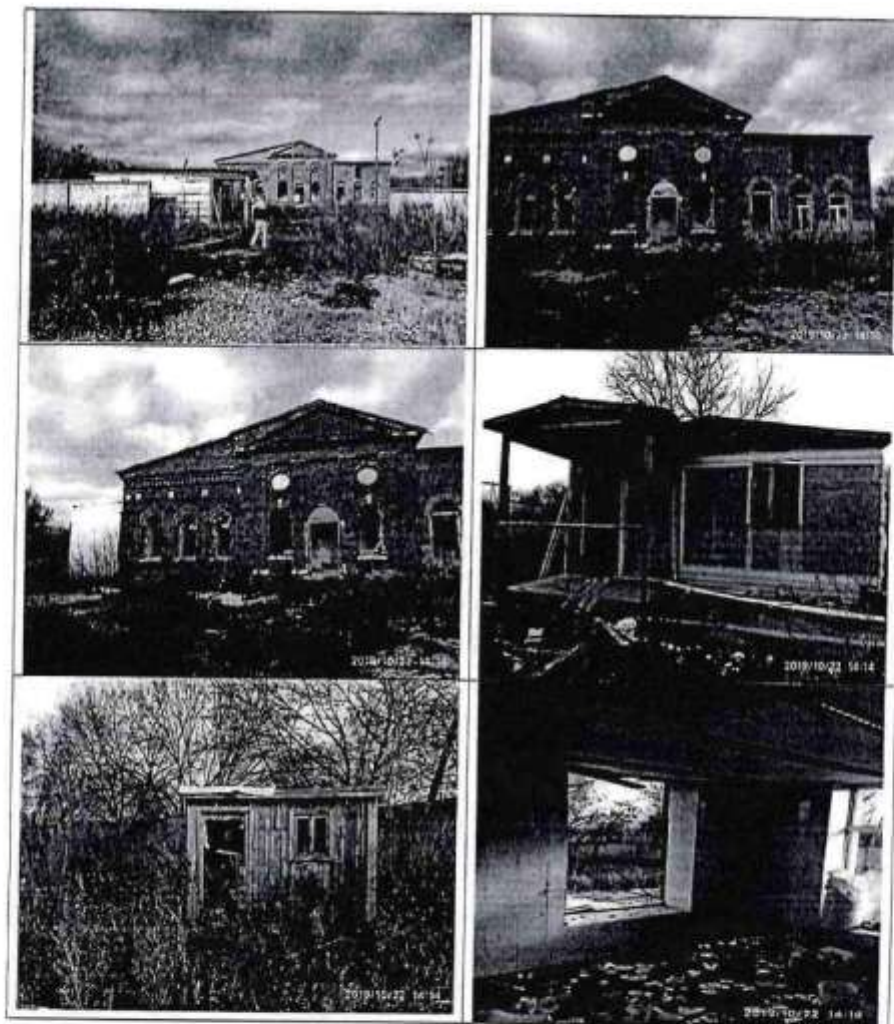
М.П. _____

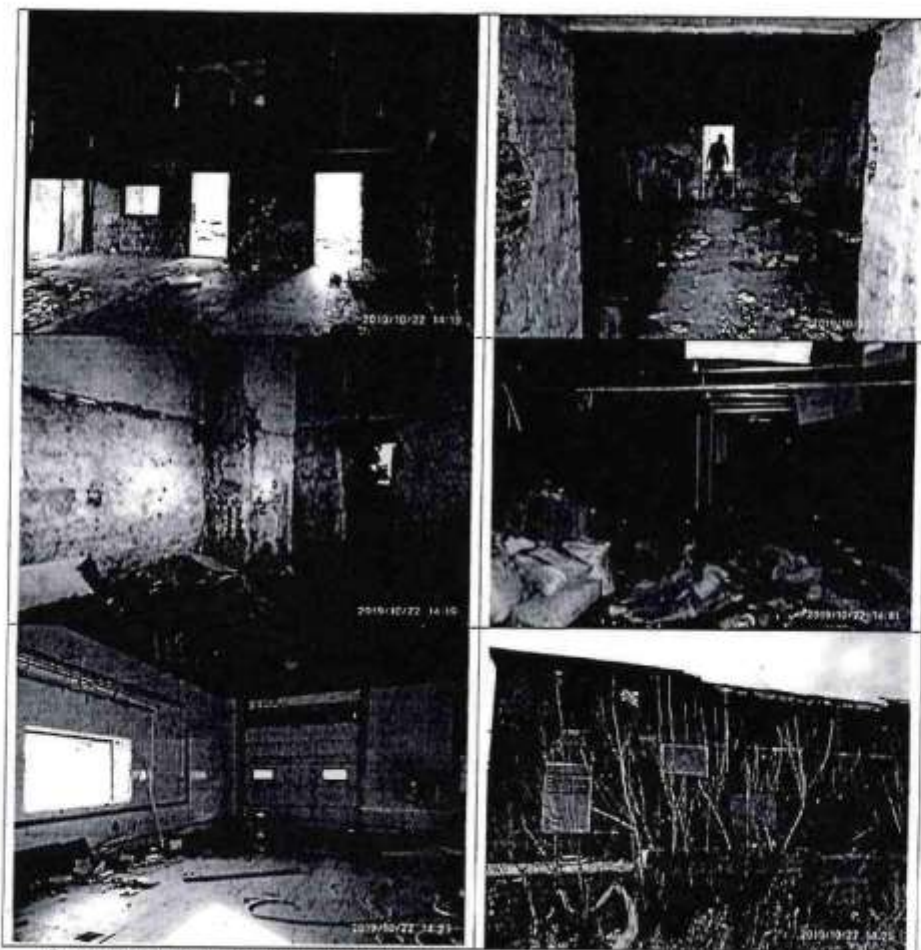
file:///C:/Users/a.berezin/AppData/Local/Temp/Rar\$DIa0.630/kv_16304c91-7688-46... 20.07.2016

Отчет о проведенной инспекции (проверке) имущества

Дата проведения инспекции	26 августа 2020г.
Собственник имущества	ЗПИФ Уральская недвижимость 1
Категория имущества	Коммерческая недвижимость
Адрес расположения предмета осмотра	Рязанская обл., Скопинский район, с. Шелемишево, ул. Октябрьская, д.2 1. Молочный завод 997,2 кв.м. 2. Зем. участок, общ.пл. 12 000 кв.м.
ФИО и должность сотрудников ООО УК «Надежное управление» производивших инспекцию	Менеджер отдела по управлению недвижимостью ООО УК «Надежное управление» Шмелев Владислав Олегович

Фотографии предмета осмотра





Результаты проведенной инспекции (проверки):

Предмет осмотра представляет собой Молочный завод 997,2 кв.м. на з/у 12 000 кв.м. расположенный в Рязанской обл., Скопинский р-он., с.Шелемишево. Транспортная доступность: от МКАД по трассе М-4 и далее по Р-22 составляет 270 км., от г.Рязани по дороге 61к-005 (Рязань-Пронск-Скопин) расстояние составляет 120 км. От г.Тула расстояние составляет 200 км., через Венёв до трассы Р-22 и дальше до с.Шелемишево. От съезда с трассы Р-22 до молочного завода, 6,6 км, дорога асфальтированная. Плотность застройки низкая, село небольшое.

Коммуникации: Водоснабжение, электричество, отопление – отсутствует.

Ворота на территорию демонтированы. Оконные рамы отсутствуют. Доступ в здание и на территорию свободный. Участок зарос травой, с задней части здания болотистая местность. Из-за сырости в помещении на стенах и потолке образовалась плесень. Каменная кладка разрушается. Внутри много строительного мусора. Степень износа фундамента, несущих конструкций составляет около 99 %.

Выводы и замечания по результатам проведенной инспекции (проверки):

Здание находится в неудовлетворительном, аварийном состоянии, здание невозможно эксплуатировать по назначению.

Менеджер Отдела по управлению недвижимостью
ООО Управляющая компания
«Надежное управление»



Шмелев Владислав Олегович.