

Почтовый адрес:
603086, г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, п. 21
тел /факс (831) 220 82 70; 282 47 08; 415 77 89
e-mail: info@pcfko.ru, сайт: www.pcfko.ru

**Акционерное общество
«Атомэнергопроект»**

Заключение по результатам оценки

Общество с ограниченной ответственностью «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» согласно заявки №б к договору на проведение оценки №02/16862-Д от 29 августа 2016 года. произвело оценку объектов недвижимости, расположенных по адресу: Воронежская обл., г. Нововоронеж, промзона «Южная».

Оценка произведена по состоянию на «11» января 2018 г. Целью оценки является определение стоимости объектов оценки. Предполагаемое использование результатов оценки – для принятия управленческого решения, относительно рыночной стоимости при совершении сделки купли-продажи.

Развернутая характеристика объектов оценки, подробное описание методов, положений, условий и результаты оценки рыночной стоимости содержатся в отчете об оценке №18001 от «12» января 2018 г., который является неотъемлемой частью данного заключения.

Отчет об оценке №18001 от «12» января 2018 г. выполнен в полном соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральных стандартов оценки:

- №№ 1, 2, 3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015;
- № 7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014;
- № 12, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 721 от 17.11.2016.

Кроме того, Оценщик, являясь членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО), соблюдает положения Свода стандартов и правил РОО 2015 от 23.12.2015 г. (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.).

Основываясь на фактах, информации, предоставленной Заказчиком, и примененных в настоящем отчете об оценке методах оценки с учетом принятых допущений и предположений, Оценщик пришел к следующему заключению:

рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Воронежская обл., г. Нововоронеж, промзона «Южная», на «11» января 2018 г. составляет с учетом налога на добавленную стоимость:

27 370 000 (Двадцать семь миллионов триста семьдесят тысяч) рублей,

ликвидационная стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Воронежская обл., г. Нововоронеж, промзона «Южная», на «11» января 2018 г. составляет с учетом налога на добавленную стоимость:

19 440 000 (Девятнадцать миллионов четыреста сорок тысяч) рублей,

в том числе по объектам недвижимости:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м, протяженность, м	Рыночная стоимость с НДС ¹ , руб.	Ликвидационная стоимость с НДС ¹ , руб.
1	Земельный участок	52 452,0	11 320 000	8 040 000
2	Объездная автодорога	196,0	2 190 000	1 550 000
3	Сооружение – площадка №2 здания-штаб строительства	10 107,0	5 820 000	4 130 000
4	Сооружение – площадка №3 здания-штаб строительства	1 185,0	680 000	480 000
5	Сооружение – площадка №4 здания-штаб строительства	12 788,0	7 360 000	5 230 000
	Итого:		27 370 000	19 440 000

В соответствии с Правилами деловой и профессиональной этики РОО мы придерживаемся принципа независимости оценщика. Размер вознаграждения труда оценщика не ставился в зависимость от итоговой величины стоимости объектов оценки. У нас нет текущих или будущих интересов в оцениваемой собственности, являющейся предметом настоящего отчета об оценке.

Генеральный директор:

Яковлев Д. А.

¹ Операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС (ст. 146 ч. 2 НК РФ)

**ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР
ФИНАНСОВОГО КОНСАЛТИНГА И ОЦЕНКИ**

**Утверждаю:
Генеральный
директор**

/Яковлев Д. А./

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №18001

**объектов недвижимости, расположенных по адресу:
Воронежская обл., г. Нововоронеж, промзона «Южная»**

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью
«Приволжский центр финансового консалтинга
и оценки»

Адрес Исполнителя: г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, п. 21

Дата оценки: «11» января 2018 г.

Дата составления Отчета: «12» января 2018 г.

Место составления Отчета: г. Нижний Новгород

Заказчик: Акционерное общество «Атомэнергопроект»

Оценщик: Смирнова Раиса Васильевна

Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	7
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ.....	10
1.4. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	11
1.5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	11
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	13
1.7. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ДАННЫХ.....	13
1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	13
1.9. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ (СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ).....	14
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	15
2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	15
2.2. ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ.....	15
2.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	18
2.4. ХАРАКТЕРИСТИКИ СООРУЖЕНИЙ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	20
2.5. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	22
2.6. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	22
2.7. ДАННЫЕ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	27
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	28
3.1. АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО-СВОБОДНОГО	28
3.2. АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ	31
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	32
4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНОК ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	32
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	33
4.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	33
4.4. ВЫБОР ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ. РАСЧЕТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ И СТЕПЕНЬ ИХ ВЛИЯНИЯ НА СТОИМОСТЬ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И ВЕЛИЧИНУ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	34
4.5. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ОБЪЕКТОВ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНЕСЕНЫ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	35
4.6. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	38
5. ВЫБОР ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ.....	42
7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	53
7.1. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ.....	53
7.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	56
8. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	63
8.1. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ.....	63
8.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	64
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	72
9.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	72
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	73
9.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦ ИНТЕРВАЛА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	77
10. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА И ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ СПЕЦИАЛИСТОВ	79
11. ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА.....	80
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	82
ШКАЛА ЭКСПЕРТНЫХ ОЦЕНОК ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА.....	82

ПРИЛОЖЕНИЕ 2	83
РАСЧЕТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ	83
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	86
МАТЕРИАЛЫ СЕТИ ИНТЕРНЕТ	86
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	90
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	90

1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Объекты оценки. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Воронежская обл., г. Нововоронеж, промзона «Южная».
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Перечень объектов недвижимости, приведен в таблице 1.
Основание для проведения Оценщиком оценки объектов оценки	Заявка №6 к договору на проведение оценки №02/16862-Д от 29 августа 2016 года.
Порядковый номер отчета об оценке	18001
Дата составления отчета об оценке	«12» января 2018 г.
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	«11» января 2018 г.
Дата осмотра объектов оценки	«11» января 2018 г.
Вид определяемой стоимости	Рыночная, ликвидационная
Срок экспозиции объекта оценки для расчета ликвидационной стоимости	180 дней
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, с НДС, руб.	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке приведены в таблице 2
Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, с НДС, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки приведена в таблице 3
Итоговая величина ликвидационной стоимости объектов оценки, с НДС, руб.	Итоговая величина ликвидационной стоимости объектов оценки приведена в таблице 4
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием – для принятия управленческого решения, относительно рыночной стоимости при совершении сделки купли-продажи. Оценщик не принимает юридическую и финансовую ответственность перед Заказчиком в случае какого-либо другого использования результатов оценки.

Перечень объектов недвижимости

Таблица 1

№	Наименование объекта	Литер	Площадь кв. м/ протяженность, м.	Кадастровый/ условный номер
1	Земельный участок	-	52 452,0	36:33:0003207:7
2	Объездная автодорога	1А	196,0	36:33:00-00-00:00:329:2002-1-176
3	Сооружение – площадка №2 здания-штаб строительства	I	10 107,0	36-36-34/001/2006-177
4	Сооружение – площадка №3 здания-штаб строительства	IV	1 185,0	36-36-34/001/2006-178
5	Сооружение – площадка №4 здания-штаб строительства	II, III	12 788,0	36-36-34/001/2006-179

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 2

№ п/п	Наименование объекта оценки	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
1	Земельный участок	11 324 093	не применялся	не применялся

№ п/п	Наименование объекта оценки	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
2	Объездная автодорога	не применялся	не применялся	2 184 248
3	Сооружение – площадка №2 здания-штаб строительства	не применялся	5 819 588	10 441 184
4	Сооружение – площадка №3 здания-штаб строительства	не применялся	682 320	1 224 182
5	Сооружение – площадка №4 здания-штаб строительства	не применялся	7 363 301	12 199 845

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки

Таблица 3

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м, протяженность, м	Рыночная стоимость с НДС ² , руб.
1	Земельный участок	52 452,0	11 320 000
2	Объездная автодорога	196,0	2 190 000
3	Сооружение – площадка №2 здания-штаб строительства	10 107,0	5 820 000
4	Сооружение – площадка №3 здания-штаб строительства	1 185,0	680 000
5	Сооружение – площадка №4 здания-штаб строительства	12 788,0	7 360 000
Итого:			27 370 000

Итоговая величина ликвидационной стоимости объектов оценки

Таблица 4

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м, протяженность, м	Ликвидационная стоимость с НДС ³ , руб.
1	Земельный участок	52 452,0	8 040 000
2	Объездная автодорога	196,0	1 550 000
3	Сооружение – площадка №2 здания-штаб строительства	10 107,0	4 130 000
4	Сооружение – площадка №3 здания-штаб строительства	1 185,0	480 000
5	Сооружение – площадка №4 здания-штаб строительства	12 788,0	5 230 000
Итого:			19 440 000

1.2. Задание на оценку

Объекты оценки. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Воронежская обл., г. Нововоронеж, промзона «Южная».
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Перечень объектов недвижимости, приведен в таблице 1.
Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей или ссылки на Доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы, содержащие характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей: <ul style="list-style-type: none"> – Свидетельства о государственной регистрации права. – Технический паспорта. – Прочие документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки.
Имущественные права, учитываемые при оценке объектов оценки	Право собственности
Ограничения и обременения указанных прав	Ограничения и обременения указанных прав: не зарегистрированы
Цель оценки	Определение стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Использование в качестве рекомендуемой величины стоимости для принятия управленческого решения, относительно рыночной стоимости при совершении сделки купли-продажи
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием – для принятия управленческого решения, относительно рыночной стоимости при совершении сделки купли-продажи
Вид стоимости	Рыночная, ликвидационная

² Операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС (ст. 146 ч. 2 НК РФ)

³ Операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС (ст. 146 ч. 2 НК РФ)

Дата определения стоимости (дата оценки, дата проведения оценки)	«11» января 2018 г.
Особенности проведения осмотра либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Отсутствуют
Сроки проведения оценки	7 рабочих дней со дня предоставления необходимой информации
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Материалы и информация, необходимые для проведения оценки, предоставляются заказчиком в печатном виде либо в виде электронных документов, в течение срока, не превышающего сроки проведения оценки. Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует
Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения	<ol style="list-style-type: none"> 1. Отчет об оценке представляет точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной в отчете. 2. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений. Исполнитель не обязан подтверждать права на оцениваемую собственность и/или истинность юридического описания этих прав. В обязанности Исполнителя не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия их действующему законодательству. 3. Документация и устная информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной. В обязанности Исполнителя не входит проверка достоверности этой информации. 4. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки объекта оценки. 5. Исполнитель не проводит техническое диагностирование объекта оценки. При расчете величины физического износа Исполнитель опирается на данные технической документации, предоставленной Заказчиком, и результаты осмотра. 6. Результат оценки действителен только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки. 7. В отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительные влияния на результат оценки. 8. В настоящем отчете стоимости сооружений, входящих в состав объекта оценки, указаны без учета стоимостей земельных участков под ними. Стоимости земельных участков под сооружениями учтены в стоимости оцениваемого объекта «Земельный участок, площадью 52 452,0 кв. м». 9. Другие допущения и ограничения принимаются на усмотрение

	Оценщика в соответствии с действующим законодательством. Принятые допущения и ограничения Оценщик отражает в отчете.
--	--

1.3. Сведения об Исполнителе, Оценщике и Заказчике

Исполнитель	
Исполнитель ⁴	Общество с ограниченной ответственностью «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»
Юридический адрес Исполнителя	603070, г. Нижний Новгород, Мещерский бульвар, дом 5А, офис 2
Почтовый адрес Исполнителя	603086, г. Нижний Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, п. 21
ОГРН Исполнителя	1155257002174 от 25.03.2015 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис 54915/776/00017/2-04 от «15» февраля 2016 г. выдан ОАО «Альфа Страхование» действует до «31» декабря 2018 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Сведения о независимости Исполнителя	Исполнитель не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика
Оценщик	
Руководитель проекта, оценщик	Смирнова Раиса Васильевна. Оценщик. Диплом о профессиональной переподготовке оценщика ПП № 629547. Выдан ННГУ им. Н. И. Лобачевского 26.02.2005 г. Член саморегулируемой организации «Российское общество оценщиков» (регистрационный номер 01491). Страховой полис №5491R/776/00005/7 от 18.01.2017 г. выдан ОАО «АльфаСтрахование», действует до 31.01.2018 г. Трудовой договор с Исполнителем № 54 дополнительное соглашение №1 от 25.03.2015 г. Стаж работы в оценочной деятельности: с 2004 года
Контактный телефон	(831) 282-47-08
Почтовый адрес	г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, п. 21
Адрес электронной почты	smirnova@pcfko.ru
Сведения о членстве в СРО	Член саморегулируемой организации «Российское общество оценщиков» (регистрационный номер 01491)
Сведения о независимости Оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве, не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика
	Степень участия: общее руководство проектом, верификация отчета.
Информация о привлекаемых к проведению оценки специалистах	
Привлекаемые к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты	Шустер Елена Александровна. Трудовой договор с Исполнителем №06 от 11.01.16 г. Стаж работы в оценочной деятельности с 2013 года. Место нахождения оценщика: 603086, г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, пом. 21. Степень участия: расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов, оформление результатов в виде отчета об оценке. Обоснование участия: является сотрудником Исполнителя, привлечен Оценщиком для исполнения работ в рамках договора №02/16862-Д от 29 августа 2016 года.
Заказчик	
Заказчик	Акционерное общество «Атомэнергопроект»
Реквизиты Заказчика	Полное фирменное наименование: Акционерное общество «Атомэнергопроект». Сокращенное фирменное наименование: АО «Атомэнергопроект» Адрес: 107996, Россия, г. Москва, ул. Бакунинская, д.7, стр.1

⁴ Исполнитель – это юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор.

ИНН: 7701796320 / КПП: 774850001 ОГРН 1087746998646, дата присвоения ОГРН 19.08.2008

1.4. Цель оценки и вид определяемой стоимости

В данном отчете об оценке осуществляется определение рыночной стоимости имущества для принятия управленческого решения, относительно рыночной стоимости при совершении сделки купли-продажи. Понятие «рыночная стоимость», используемое в данном отчете об оценке, раскрывается в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [1]. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Таким образом, вывод о рыночной стоимости объекта оценки представляет собой взвешенное предположение об уровне цены, по которой этот объект может быть продан по обоюдному согласию сторон.

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 и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенности конкретной сделки.

Под ликвидационной стоимостью понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества [3].

1.5. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения

1. Настоящий отчет об оценке (далее – Отчет) достоверен лишь в полном объеме. Какие-либо промежуточные результаты не могут быть использованы в качестве оценок отдельных объектов. Ни Заказчик, ни специалисты, выполнившие оценку объектов оценки (далее – Оценщик), ни любой иной пользователь не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
2. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете. Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объекты оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

3. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объектам оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком. Оценщик не производил обмер земельного участка, зданий и сооружений, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Поэтому все выводы имеют силу только при условии достоверности этой информации.
4. Сведения, полученные Оценщиком из внешних источников, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать точность информации большую, чем точность исходных материалов, взятых из литературы, или представленной Заказчиком документации.
5. При оценке величины физического износа Оценщик опирался на данные, предоставленные Заказчиком (на данные эксплуатирующей организации) и результаты визуального осмотра. Оценщик не производил и не должен был в соответствии с заданием на оценку производить техническое освидетельствование зданий, сооружений и движимого имущества. Оценщик не несет ответственность за оценку состояния тех объектов или частей объектов, которые невозможно изучить визуальным осмотром или путем анализа предоставленных Оценщику планов, спецификаций исполнения и прочей технической или финансовой документации.
6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов.
7. В Отчете используются модели и расчетные формулы, в основе которых лежат те или иные допущения. Эти допущения Оценщик отражает в Отчете по мере обращения к ним.
8. Расчеты выполнялись с помощью программного приложения MS Excel без округлений. Промежуточные результаты в Отчете приведены для удобства восприятия округленно. Кроме того, в процессе оценки Оценщик оставляет за собой право проводить округления промежуточных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговые результаты стоимости объекта оценки.
9. Без письменного согласия Оценщика, настоящий Отчет не должен распространяться или публиковаться, равно, как и использоваться, даже в сокращенной форме, для другого использования, чем указано выше.
10. Для удобства пользования Отчетом в процессе оценки используются сокращенное наименование объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки. При этом, Оценщик отмечает, что наименование объектов права, соответствующих объектам недвижимости, входящим в состав объекта оценки, не совпадают с используемыми наименованиями. Соответствие объектов недвижимости объектам права представлено в таблице 7.
11. Принятые и сформулированные выше допущения следует учитывать при использовании представленных результатов. Оценщик не принимает на себя ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.
12. В настоящем отчете стоимости сооружений, входящих в состав объекта оценки, указаны без учета стоимостей земельных участков под ними. Стоимости земельных участков под сооружениями учтены в стоимости оцениваемого объекта «Земельный участок, площадью 52 452,0 кв. м».

1.6. Перечень использованных при проведении оценки данных и источники их получения

Данные, использованные при проведении оценки имущества с указанием источников их получения, приводятся в тексте Отчета по мере изложения. Кроме того, источники, используемые Оценщиком, приведены в разделе «Источники и литература», а также в разделе 2.1. «Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки».

1.7. Анализ достаточности и достоверности данных

Основную информацию, используемую для оценки объектов оценки, представляют собой статистические данные по продажам объектов, относящихся к тому же сегменту рынка, что и объекты оценки, и имеющих схожие с ним характеристики: назначение, площадь, месторасположение, состояние, текущее использование, класс объекта и т.п. В тех случаях, когда опубликованной информации оказывалось недостаточно, или, когда приведенные данные вызвали сомнение, Оценщик уточнял информацию путем телефонных переговоров с агентом недвижимости, представляющим интересы продавца, или непосредственно с собственником. В этих случаях Оценщик наряду с распечаткой сообщений приводит данные риелторов и их телефоны.

Информацию об объектах оценки Оценщик получал путем осмотра объекта оценки. Кроме того, при описании объектов оценки использованы данные, полученные Оценщиком в ходе изучения бухгалтерской, юридической и технической документации, представленной Заказчиком оценки.

Кроме того, использовалась информация, предоставленная Заказчиком, а также специализированными организациями, соотнесенная с собственными исследованиями рынка и действующими нормативными документами.

Оценщик считает использованную информацию достаточной, так как использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объектов оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

Оценщик считает использованную информацию достоверной, так как данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объектов оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

1.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Поскольку Федеральные стандарты оценки № 1, 2, 3, 7, 12 [2, 3, 4, 5, 7] являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, настоящий отчет об оценке выполнен в полном соответствии с требованиями следующих Федеральных стандартов оценки:

- №№ 1, 2, 3 утвержденных Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015;
- № 7 утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014;
- № 12, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 721 от 17.11.2016.

Оценщик, являясь членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО), соблюдает положения свода стандартов и правил РОО 2015 от 23.12.2015 г. (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.).

1.9. Процедура оценки (содержание и объем работ)

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объектов оценки.
5. Составление отчета об оценке.

2. Описание объектов оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

Для проведения работ по оценке объектов оценки Оценщик использовал результаты осмотра, а также следующие документы, предоставленные Заказчиком:

Перечень документов, предоставленных Заказчиком

Таблица 5

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Перечень документов
1	Земельный участок	– Свидетельство о государственной регистрации права 36-АВ №447464 от 17.07.2009 г.; – Кадастровая выписка о земельном участке №36-00/5001/2013-16119 от 23.01.2013 г.
2	Объездная автодорога	– Свидетельство о государственной регистрации права 36-АВ №447491 от 17.07.2009 г.; – Технический паспорт, составленный по состоянию на 15.05.2009 г.
3	Сооружение – площадка №2 здания-штаб строительства	– Свидетельство о государственной регистрации права 36-АВ №447474 от 17.07.2009 г.; – Технический паспорт, составленный по состоянию на 15.05.2009 г.
4	Сооружение – площадка №3 здания-штаб строительства	– Свидетельство о государственной регистрации права 36-АВ №557792 от 06.10.2009 г.; – Технический паспорт, составленный по состоянию на 15.05.2009 г.
5	Сооружение – площадка №4 здания-штаб строительства	– Свидетельство о государственной регистрации права 36-АВ №447470 от 17.07.2009 г.; – Технический паспорт, составленный по состоянию на 15.05.2009 г.

Копии используемых документов приведены в Приложении 4 к настоящему Отчету. Остальные документы и источники, используемые Оценщиком, приведены в списке литературы.

2.2. Описание имущественных прав

Правообладателем оцениваемого недвижимого имущества является Открытое Акционерное общество «Атомэнергопроект», согласно представленным свидетельствам о государственной регистрации права (см. Приложение 4). В связи с вступлением в силу Федерального закона от 5 мая 2014 г. № 99-ФЗ «О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» отменено деление акционерных обществ на открытые и закрытые. Таким образом, на дату оценки собственником объектов недвижимого имущества является Акционерное общество «Атомэнергопроект».

Реквизиты правообладателя имущественных прав, учитываемых при оценке объектов оценки, представлены в следующей таблице:

Реквизиты правообладателя имущественных прав объектов оценки

Таблица 6

Полное наименование	Акционерное общество «Атомэнергопроект»
Сокращенное наименование	АО «Атомэнергопроект»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	ОГРН 1087746998646, дата присвоения ОГРН 19.08.2008

Информация о правоудостоверяющих документах по объектам недвижимого имущества представлена в таблице ниже.

Обременения и ограничения права: не зарегистрированы.

Информация о правоудостоверяющих документах

Таблица 7

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Наименование объекта права	Вид права	Обладатель указанных прав	Свидетельство о гос. регистрации права	Дата гос. регистрации
1	Земельный участок	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование, под промышленными объектами, площадь 52 452,0 кв. м, адрес расположения: Воронежская область, г. Нововоронеж, Промзона	Право собственности	Акционерное общество «Атомэнергопроект»	36-АВ №447464	17.07.2009 г.
2	Объездная автодорога	Объездная автодорога, площадь: протяженность 196 м, инвентарный номер 329, лит. 1А, адрес расположения: Воронежская область, г. Нововоронеж, Промзона "Южная"	Право собственности	Акционерное общество «Атомэнергопроект»	36-АВ №447491	17.07.2009 г.
3	Сооружение – площадка №2 здания-штаб строительства	Сооружение-площадка №2 здания-штаб строительства, площадь: 10 107,0 кв. м, инвентарный номер: 329, лит.: 1, адрес расположения: Воронежская область, г. Нововоронеж, Промзона "Южная"	Право собственности	Акционерное общество «Атомэнергопроект»	36-АВ №447474	17.07.2009 г.
4	Сооружение – площадка №3 здания-штаб строительства	Сооружение-площадка №3 здания-штаб строительства, площадь: 1 185,0 кв. м, инвентарный номер: 329, лит.: IV, адрес расположения: Воронежская область, г. Нововоронеж, Промзона "Южная"	Право собственности	Акционерное общество «Атомэнергопроект»	36-АВ №557792	06.10.2009 г.
5	Сооружение – площадка №4 здания-штаб строительства	Сооружение-площадка №4 здания-штаб строительства, площадь: 12 788,0 кв. м, инвентарный номер: 329, лит.: II, III, адрес расположения: Воронежская область, г. Нововоронеж, Промзона "Южная"	Право собственности	Акционерное общество «Атомэнергопроект»	36-АВ №447470	17.07.2009 г.

2.3. Общая информация, характеризующая объекты оценки

В соответствии с заданием на оценку подлежат объекты недвижимости, расположенные по адресу: Воронежская обл., г. Нововоронеж, промзона «Южная», в составе:

Перечень объектов недвижимости

Таблица 8

№	Наименование объекта	Литер	Площадь кв. м/ протяженность, м.	Кадастровый/ условный номер
1	Земельный участок	-	52 452,0	36:33:0003207:7
2	Объездная автодорога	1А	196,0	36:33:00-00-00:00:329:2002-1-176
3	Сооружение – площадка №2 здания-штаб строительства	I	10 107,0	36-36-34/001/2006-177
4	Сооружение – площадка №3 здания-штаб строительства	IV	1 185,0	36-36-34/001/2006-178
5	Сооружение – площадка №4 здания-штаб строительства	II, III	12 788,0	36-36-34/001/2006-179

Объекты оценки представляют собой огороженную территорию, состоящую из земельного участка и расположенных на нем сооружений: объездной дороги и 3 открытых площадок для складирования. Все сооружения, расположенные на земельном участке, 1993 г. постройки, преимущественно имеют бетонное покрытие. Участок предназначался для строительства Воронежской атомной станции в настоящее время строительство не ведется, территория участка используется для складирования строительных материалов и техники. Здесь же расположены незарегистрированные постройки, которые не входят в состав объектов оценки.

Объекты оценки расположены в глубине зоны производственно-складской застройки на окраине города Нововоронеж, на удалении от крупных транспортных магистралей. Ближайшим окружением объектов оценки являются объекты производственно-складского назначения. Местоположение объектов оценки относится к промышленному району города. Доступ к объектам оценки осуществляется по асфальтированной дороге со стороны Южного шоссе. Ближайшая крупная транспортная магистраль Южное шоссе, проходит на расстоянии около 1 км от объектов оценки. В связи с этим, транспортная доступность характеризуется как удовлетворительная.

ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

На дату оценки объекты оценки используются в качестве открытых складских площадок.

ЛИКВИДНОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Ликвидность объектов оценки определяется Оценщиком как низкая. Срок экспозиции 12 месяцев.

ОСМОТР ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Осмотр объектов оценки проведен «11» января 2018 г. в светлое время суток при естественном освещении без использования контрольно-измерительного оборудования.

Фотоматериалы, позволяющие получить общее представление об объектах оценки, приведены на рисунке ниже.



Объездная автодорога



Сооружение – площадка №2 здания-штаб строительства



Сооружение – площадка №2 здания-штаб строительства



2.4. Характеристики сооружений, входящих в состав объектов оценки

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Технические параметры и физическое состояние сооружений приводятся в таблице 9. Характеристики сооружений приводятся согласно данным технических паспортов на сооружения и результатам осмотра.

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки, отсутствуют. Факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость, приводятся по мере их изложения в Отчете.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ

Физическое состояние сооружений по результатам осмотра охарактеризовано Оценщиком как «неудовлетворительное». Согласно Шкале экспертных оценок физического износа, приведенной в Приложении 1 величина физического износа, соответствующая «неудовлетворительному» состоянию, находится в диапазоне от 41 до 60%. Учитывая год постройки сооружений (1993 г.), небольшой нормативный срок службы подобных сооружений, Оценщиком принимается величина износа по максимальной границе диапазона, т.е. 60%.

По результатам анализа количественных и качественных характеристик объектов оценки функциональное устаревание не выявлено. Величина функционального устаревания принимается равной нулю.

Физическое состояние и технические параметры сооружений

Таблица 9

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Кадастровый номер	Год постройки	Литер	Общая площадь, кв. м	Протяженность, м	Материал покрытия	Физическое состояние
2	Объездная автодорога	36:33:0000000:429	1993	1А	1 595,0	196,0	Бетон 180 мм/песок 150 мм/уплотненный грунт	Не удовлетворительное
3	Сооружение – площадка №2 здания-штаб строительства	36:33:0000000:425	1993	I	10 107,0	-	Бетон 180 мм/песок 150 мм/уплотненный грунт	Не удовлетворительное
4	Сооружение – площадка №3 здания-штаб строительства	36:33:0000000:430	1993	IV	1 185,0	-	Бетон 180 мм/песок 150 мм/уплотненный грунт	Не удовлетворительное
5	Сооружение – площадка №4 здания-штаб строительства, в том числе:	36:33:0000000:427			12 788,0	-		
			1993	II	6 532,0	-	Бетон 180 мм/песок 150 мм/уплотненный грунт	Не удовлетворительное
			1993	III	6 256,0	-	Щебень 250 мм/песок 50 мм/уплотненный грунт	Не удовлетворительное

2.5. Характеристика земельного участка, входящего в состав объектов оценки

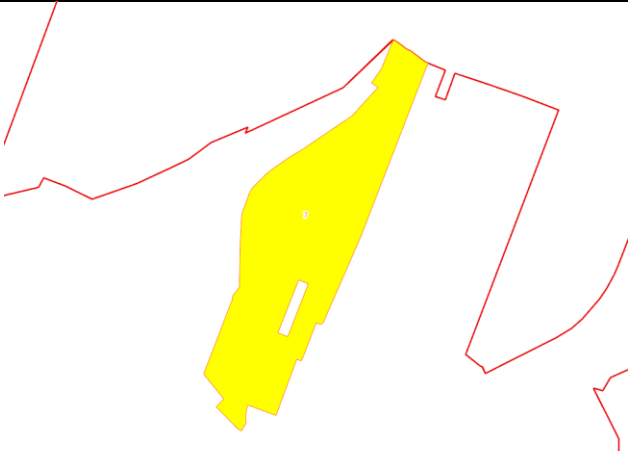
КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Земельный участок, входящий в состав объектов оценки, имеет ровный, спланированный рельеф без значительных перепадов высот. Территория объекта оценки обеспечена электроснабжением.

Информация о земельном участке, входящем в состав объектов оценки, на основании предоставленных документов приведена в следующей таблице:

Информация о земельном участке, входящем в состав объектов оценки

Таблица 10

Наименование	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование, под промышленными объектами, площадь 52 452,0 кв. м, адрес расположения: Воронежская область, г. Нововоронеж, Промзона
Адрес (местоположение) объекта	Воронежская область, г. Нововоронеж, Промзона
Площадь, кв. м	52 452
Кадастровый номер	36:33:0003207:7
Кадастровая стоимость, руб.	61 198 371,00
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения иных объектов промышленности
Разрешенное использование по документу	Земли под промышленными объектами
Улучшения, расположенные на оцениваемом участке на дату оценки	Сооружения – площадки здания-штаб строительства, объездная дорога
Схема земельного участка	

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ

Земельный участок в силу своей специфики не подвержен физическому износу и функциональному устареванию. Факторов экономического устаревания не выявлено.

2.6. Местоположение объектов оценки

Объекты оценки расположены по адресу: Воронежская обл., г. Нововоронеж, промзона «Южная».

ХАРАКТЕРИСТИКА СУБЪЕКТА ФЕДЕРАЦИИ

Воронежская область — субъект Российской Федерации, область в центре европейской части России. Областной центр — город Воронеж. Расстояние до Москвы — около 515 км⁵.

Образована 13 июня 1934 года. Дата принятия Постановления Президиума ВЦИК РСФСР от 13 июня 1934 года об образовании Воронежской области является памятным днём — Днём области.

Входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр области — город Воронеж.

Граничит: на юге — с Украиной (Луганская область) и Ростовской областью, на западе — с Белгородской областью, на северо-западе — с Курской, на севере — с Липецкой, на северо-востоке — с Тамбовской, на юго-востоке — с Волгоградской областью, на востоке — с Саратовской областью.

Воронежская область расположена в центральной полосе европейской части России, в крайне выгодном стратегическом месторасположении, в узле транспортных коммуникаций, идущих в индустриальные регионы РФ и стран СНГ. В радиусе (12 часов езды 80 км/ч) 960 километров вокруг Воронежа (это считается экономически эффективным транспортным «плечом») проживает более 50% населения страны. и 40% Украины. Регионы соседи: Ростов-на-Дону, Волгоград, Белгород, Липецк, Саратов, Тамбов, Курск, Луганск.

Площадь территории области — 52,2 тыс. кв. км, что составляет около трети площади всего Черноземья. Протяжённость области с севера на юг — 277,5 км и с запада на восток — 352 км.

Воронежская область впервые за новейшую историю заняла первое место среди всех регионов РФ по показателю индекса промпроизводства, который составил 129,4% в 2012 году.

Воронежская область — абсолютный лидер в общероссийском рейтинге по трудоустройству незанятых граждан: 77,8 %, а по трудоустройству инвалидов Воронежская область занимает первое место в ЦФО. Уровень регистрируемой безработицы — 1 %.

По темпам прироста ВРП Воронежская область впервые за более чем 20 лет вошла в пятерку наиболее динамично развивающихся регионов России. налоговые отчисления в федеральный бюджет областью в 2013 году составили 102 млрд рублей.

По структуре хозяйства Воронежская область индустриально-аграрная. В составе промышленности преобладают машиностроение, электроэнергетика, химическая индустрия и отрасли по переработке сельскохозяйственного сырья. На них приходится 4/5 общего объёма выпускаемой промышленной продукции. Отраслью специализации региона является пищевая промышленность (27 %), второе место занимают машиностроение и металлообработка (23 %), третье место — электроэнергетика (18 %).

Промышленность области специализируется на производстве станков, металлических мостовых конструкций, кузнечно-прессового и горно-обогачительного оборудования, электронной техники, пассажирских самолетов-аэробусов, синтетического каучука и шин, огнеупорных изделий, сахара-песка, маслобойно-жировой и мясной продукции.

На базе разведанного минерального сырья в Воронежской области работает ряд предприятий, наиболее крупными из которых являются ОАО «Павловск неруд», ОАО «Воронежское рудоуправление», Семилукский и Воронежский комбинаты стройматериалов, холдинг «Евроцемент групп», ЗАО «Копанищенский комбинат стройматериалов», «Журавский охровый завод» и многие другие. В области идёт освоение минеральных подземных вод.

Воронежская область является донором электроэнергии на оптовый рынок энергосистемы Российской Федерации.

⁵ Источник: <http://ru.wikipedia.org/wiki/>, сайт «Википедия», 2017 г.

Воронежская область — крупный поставщик сельскохозяйственной продукции: производит зерно в основном пшеницу, сахарную свеклу, подсолнечник и другие технические культуры, картофель и овощи. Впервые в истории земледелия области в 2011 году получены рекордные урожаи: сахарной свеклы (фабричной) — 6 млн. 992 тыс. тонн (в 3,9 раза больше уровня 2010 года).

Общая площадь сельхозугодий Воронежской области составляет 4 млн гектар, из которых 3 млн. га — пашня.

С 2006 года на территории Воронежской области существуют 534 муниципальных образования, в том числе 3 городских округа, 31 муниципальный район, 29 городских поселений, 471 сельское поселение.

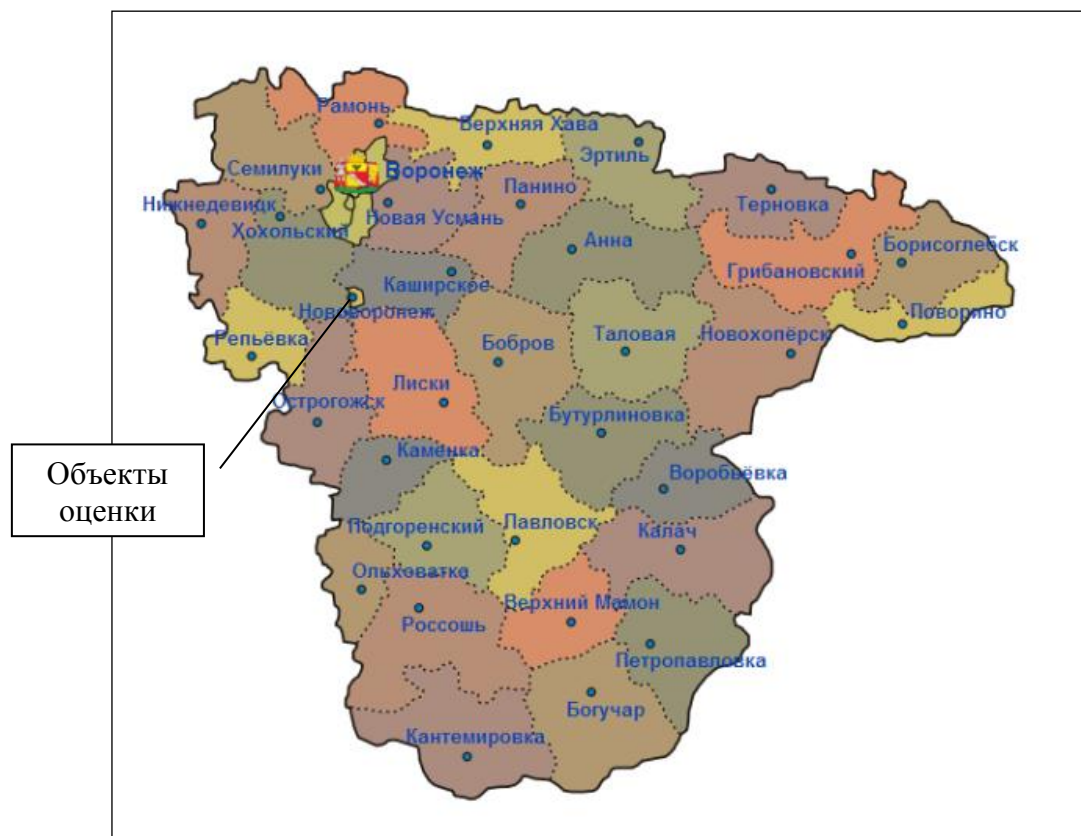


Рис. 1. Карта Воронежской области.⁶

ХАРАКТЕРИСТИКА НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА

Нововоронеж — город в Воронежской области России, образует одноимённый городской округ. Население — 31 838 чел. (2013). На северо-востоке граничит с Каширским муниципальным районом, на юге - с Острогожским, на западе - с Хохольским муниципальным районом.

Город расположен на левом берегу Дона, в 38 км к югу от Воронежа. Территория застройки — 46,13 км². Железнодорожная станция Нововоронежская (ветвь Колодезная-Нововоронежская ЮВЖД), на данный момент пассажирское сообщение отсутствует⁷.

Нововоронеж является деловым и индустриальным городом, имеющим многофункциональный производственный, торговый и образовательный потенциал, развитую социальную инфраструктуру. Градообразующей отраслью является атомная энергетика. Изменений в структуре производства в ближайшее время не намечается.

⁶Источник: <http://russiahistory.ru/voronezhskaya-oblast/>, сайт «История России», 2017 г.

⁷ <http://ru.wikipedia.org/wiki/>, сайт «Википедия», 2017 г.

Градообразующим предприятием городского округа город Нововоронеж является филиал ОАО «Концерн «Росэнергоатом» «Нововоронежская атомная станция» – первая в России атомная промышленная электростанция.

На территории городского округа предприятиями осуществляется: выработка электрической и тепловой энергии; производство хлебобулочных, макаронных и кондитерских изделий; производство товарного бетона и раствора, производство изделий из металлопрофиля; производство композитных труб. В объеме отгруженных товаров по промышленным видам деятельности наибольший удельный вес имеют предприятия, относящиеся к виду деятельности «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» - 89,4%. Обрабатывающие производства занимают 10,6 % в общем объеме отгруженных товаров. Возрос объем производства продукции строительных материалов⁸.

Расположение объектов оценки на карте города Нововоронеж приведено на рисунке 2.

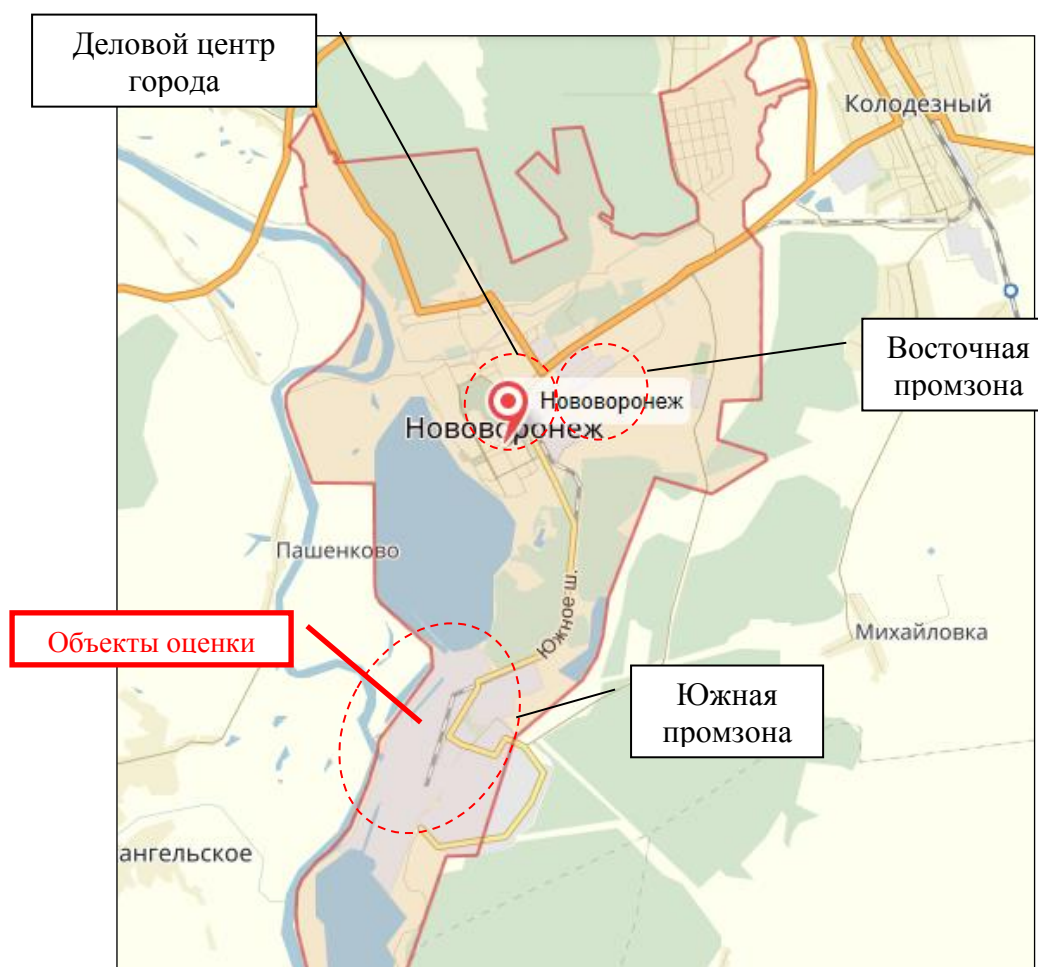


Рис. 2. Местоположение объектов оценки на карте г. Нововоронеж⁹.

ХАРАКТЕРИСТИКА ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Объекты оценки расположены в глубине зоны производственно-складской застройки на окраине города Нововоронеж, на удалении от крупных транспортных магистралей. Ближайшим окружением объектов оценки являются объекты производственно-складского назначения. Местоположение объектов оценки относится к промышленному району города. Доступ к объектам оценки осуществляется по асфальтированной дороге со стороны Южного

⁸ Источник: <http://www.new-voronezh.ru/town>, Сайт «Официальный сайт муниципального образования городской округ город Нововоронеж», 2008-2018 г.г.

⁹ Источник: Сайт «Яндекс. Карты», <http://maps.yandex.ru>, 2018 г.

шоссе. Ближайшая крупная транспортная магистраль Южное шоссе, проходит на расстоянии около 1 км от объектов оценки. В связи с этим, транспортная доступность характеризуется как удовлетворительная.

Расположение объектов оценки представлено на следующих рисунках:

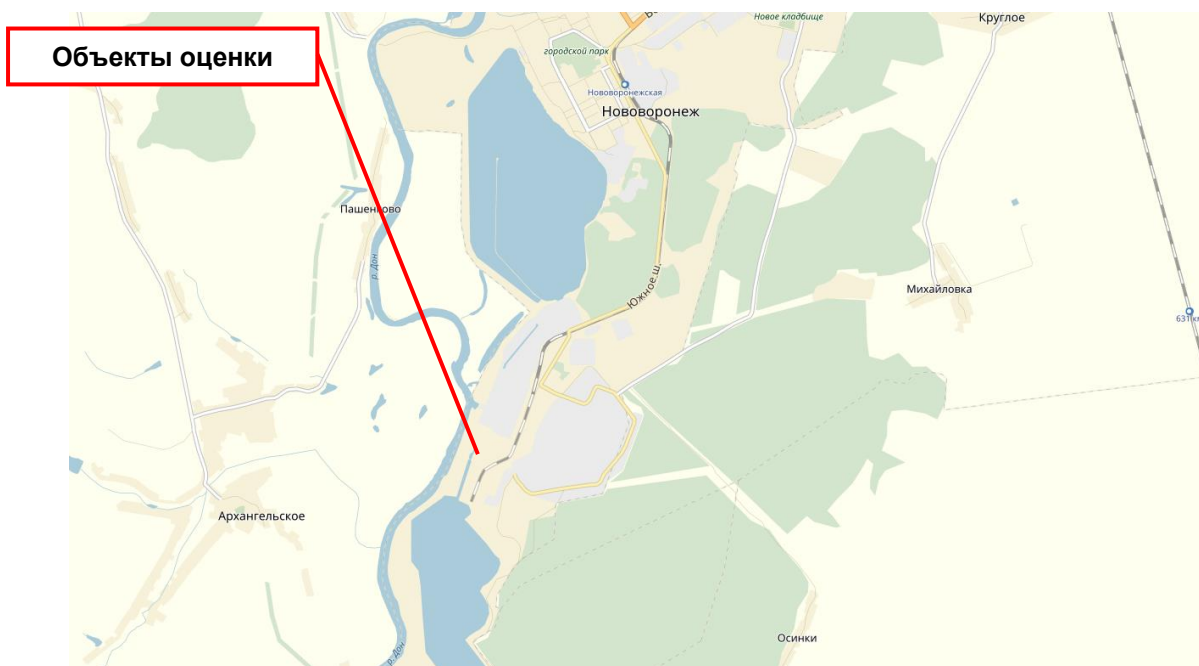


Рис. 3. Расположение объектов оценки на карте г. Нововоронеж¹⁰

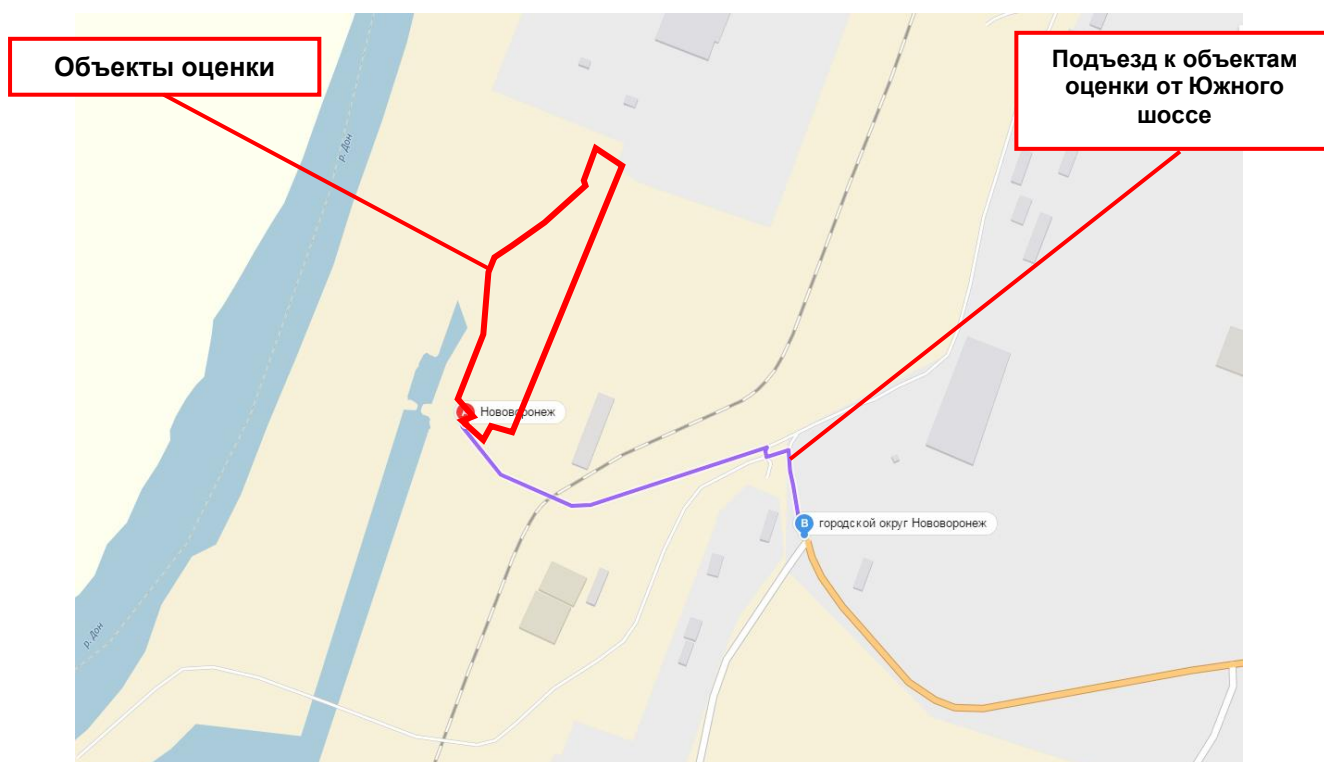


Рис. 4. Расположение объектов оценки на карте г. Нововоронеж¹¹

¹⁰ Источник: Сайт «Яндекс. Карты», <http://maps.yandex.ru>, 2018 г.

¹¹ Источник: Сайт «Яндекс. Карты», <http://maps.yandex.ru>, 2018 г.

Расположение объектов оценки и ситуационный план (снимок из космоса) представлены на следующем рисунке.

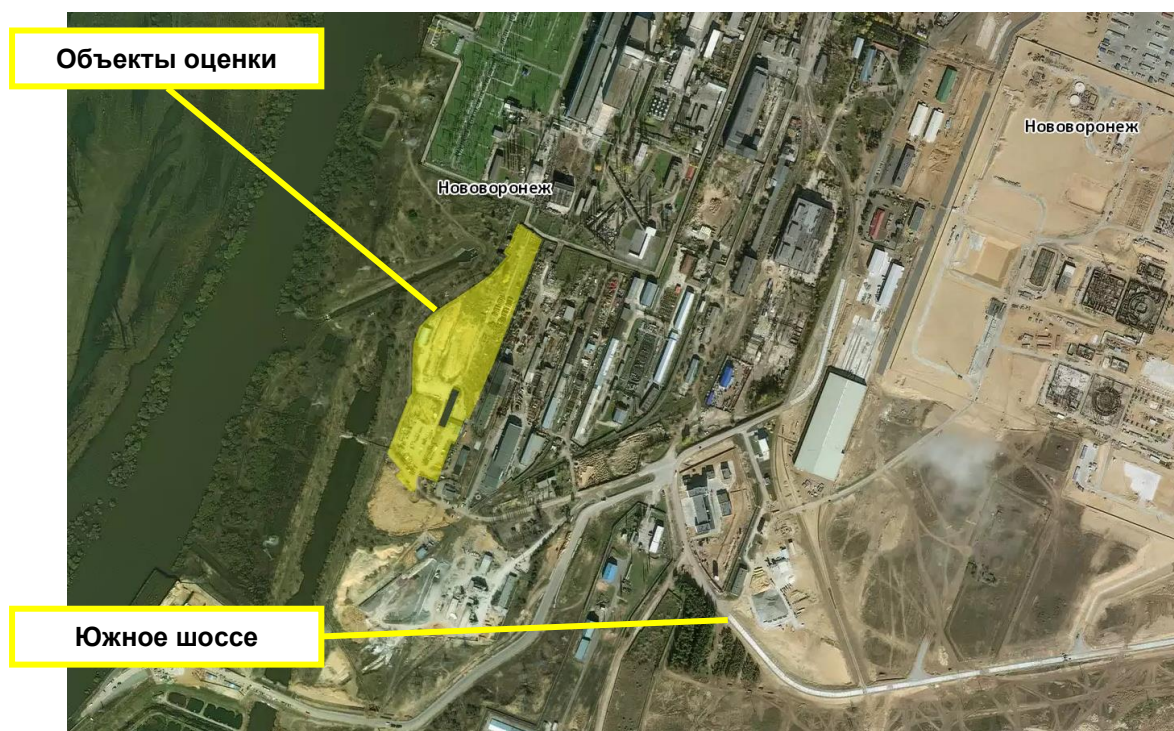


Рис. 5 Местоположение объектов оценки (снимок из космоса)¹²

2.7. Данные бухгалтерского учета объектов оценки

Сведения о балансовой стоимости объектов оценки предоставлены в таблице ниже.

Сведения о балансовой стоимости объектов оценки

Таблица 11

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Балансовая стоимость, руб.
1	Земельный участок	14 086 665,84
2	Объездная автодорога	39 736,58
3	Сооружение – площадка №2 здания-штаб строительства	285 865,85
4	Сооружение – площадка №3 здания-штаб строительства	103 439,13
5	Сооружение – площадка №4 здания-штаб строительства	412 476,85

¹² Источник: сайт: <https://pkk5.rosreestr.ru>, 2018 г.

3. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости объекта оценки. Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Процедура анализа состоит из рассмотрения вариантов:

- Земельного участка как условно-свободного.
- Земельного участка с улучшениями.

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

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

- Составление списка вариантов использования имущества, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается. Критерием занесения в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).
- На втором этапе из списка вариантов удаляются те, которые являются юридически и физически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения и т.д. К факторам физической осуществимости относятся физические размеры, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.
- На третьем этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых вариантов. Если рассматриваемый вариант предполагает необходимость инвестиционных вложений, то критерием экономической целесообразности является выполнения неравенства: чистая текущая стоимость (NPV) должна быть положительной. При этом чистая текущая стоимость определяется как разность между дисконтированной стоимостью будущих доходов, получаемых от использования имущества и капитальных затрат, необходимых для получения этих доходов.
- На последнем этапе осуществляется выбор варианта, обеспечивающего максимальную стоимость имущества. Если в рассматриваемом варианте предполагались капитальные вложения, то наилучший вариант определяется из условия максимума чистой приведенной стоимости.

3.1. Анализ земельного участка как условно-свободного

При анализе наиболее эффективного использования земельного участка как условно-свободного, выбор наилучшего варианта осуществляется из условия максимального значения стоимости земельного участка. Анализ наиболее эффективного использования условно-свободного земельного участка базируется на предпосылке об отсутствии каких бы то ни было зданий и сооружений и возможности строительства улучшений.

ФИЗИЧЕСКАЯ ДОПУСТИМОСТЬ

Площадь земельного участка, входящего в состав объекта оценки, составляет 52 452 кв. м. С точки зрения физической допустимости, на земельном участке данной площади можно построить жилой дом, а также коммерческие объекты – офисно-торговое или производственно-складское здание.

ЮРИДИЧЕСКАЯ ДОПУСТИМОСТЬ

В соответствии со ст. 7 п.2 Земельного кодекса РФ [8] земли любой из категории могут использоваться только в соответствии с установленным для них назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Категория оцениваемого земельного участка – «земли населенных пунктов».

Согласно [8] в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- жилым;
- общественно-деловым;
- производственным;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационным;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иным территориальным зонам.

Исходя из текущего разрешенного использования земельного участка - «Земли под промышленными объектами», - юридически допустимым будет использование участка в составе производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур. Согласно п. 7 ст. 35 Градостроительного кодекса РФ в состав производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур могут включаться:

1. коммунальные зоны — зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;
2. производственные зоны — зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;
3. иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Согласно карте градостроительного зонирования территории, г. Нововоронеж Воронежской области земельный участок расположен в зоне РВ IX-1 (Зона режимных объектов).

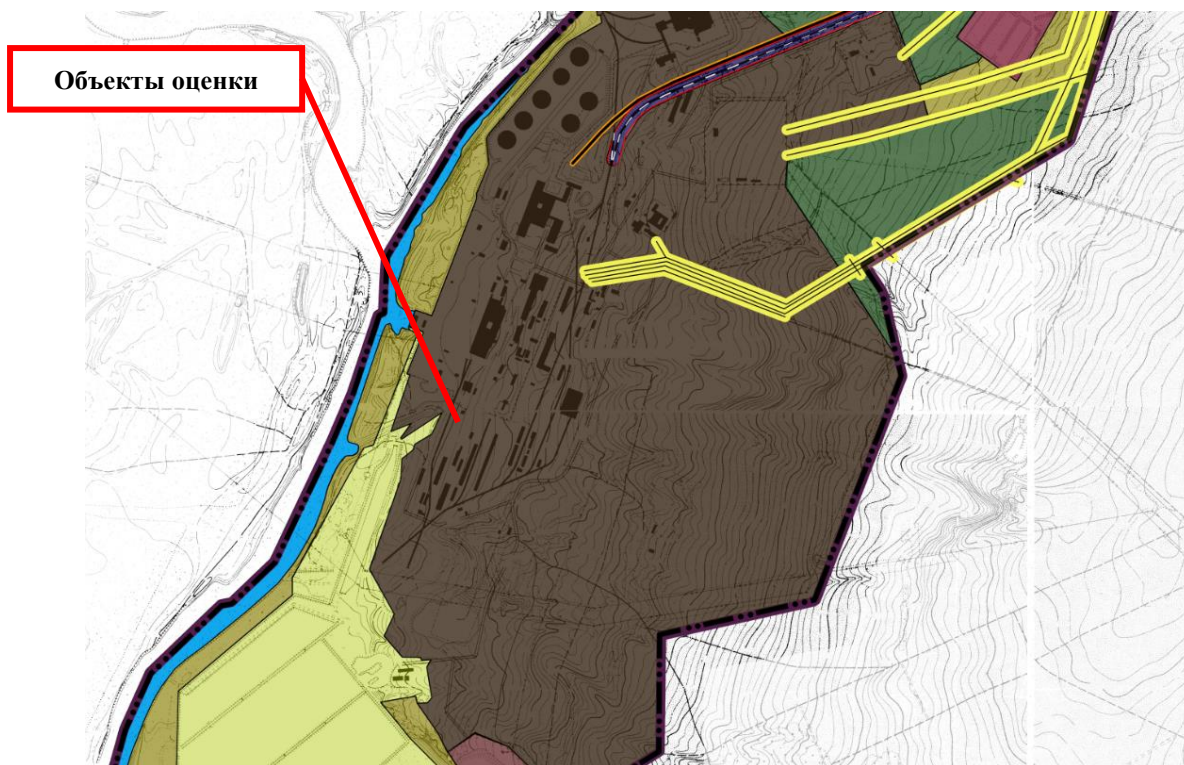


Рис.6. Местоположение объекта оценки на фрагменте карты градостроительного зонирования г. Нововоронеж¹³

Согласно «Правилам землепользования и застройки в городе Нововоронеж»¹⁴ зона РВ IX-1 (Зона режимных объектов) предназначена для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим использования.

Порядок использования территории определяется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти Воронежской области по согласованию с органами местного самоуправления городского округа город Нововоронеж в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, со специальными нормативами, действующими в отношении режимного объекта.

Соответственно, юридически допустимым вариантом использования земельного участка, входящего в состав объектов оценки, будет являться его использование для размещения объектов производственно-складского назначения.

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТЬ

Анализ юридических и физических ограничений показал, что использование земельного участка возможно для размещения объектов производственно-складского назначения.

В настоящее время на участке располагаются сооружения – площадки открытого складирования. Исходя из этого в настоящее время нельзя предполагать, что в случае сноса данных сооружений на свободном месте может быть возведен более доходный объект. Поэтому в качестве наиболее эффективного варианта использования участка в целом следует принять вариант использования участка с существующими улучшениями.

¹³ Источник: <http://www.new-voronezh.ru/gorokrug/genplan/zemlzastr>, 2018 г.

¹⁴ Источник: <http://www.new-voronezh.ru/gorokrug/genplan/zemlzastr>, 2018 г.

3.2. Анализ земельного участка с улучшениями

При анализе наиболее эффективного использования земельного участка с целью перепрофилирования под другой вид деятельности выбор наилучшего варианта осуществляется из условия максимального значения стоимости земельного участка.

Анализ наиболее эффективного использования застроенного земельного участка базируется на предпосылке о сносе и разборке существующих зданий и сооружений и (или) переоборудовании (в случае необходимости) существующих улучшений и строительства дополнительных объектов при сохранении и реконструкции существующих.

ФИЗИЧЕСКАЯ ДОПУСТИМОСТЬ

С точки зрения физической допустимости возможно использование оцениваемых сооружений только по своему прямому назначению, в качестве площадок открытого складирования.

ЮРИДИЧЕСКАЯ ДОПУСТИМОСТЬ

С точки зрения физической допустимости, возможно использование оцениваемых сооружений только по своему прямому назначению, в качестве площадок открытого складирования.

Таким образом, с точки зрения юридической допустимости возможно использование оцениваемых сооружений только в качестве площадок открытого складирования.

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТЬ

С точки зрения физической допустимости, возможно использование оцениваемых сооружений только по своему прямому назначению, в качестве площадок открытого складирования.

В связи с чем, в качестве наиболее эффективного варианта использования оцениваемых объектов является вариант использования их в качестве площадок открытого складирования.

4. Анализ рынка объектов оценки

4.1. Анализ влияния общеполитической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов недвижимости на рынок объектов оценки

Последний прогноз Минэкономразвития характеризуется не слишком оптимистичными показателями – оценки предполагаемых темпов роста ВВП на период с 2017 по 2019 год были пересмотрены экспертами в сторону уменьшения. Из всех макроэкономических показателей, озвученных ведомством, лишь инфляционные темпы внушают некоторую долю оптимизма. Предполагается, что уже к началу 2018 года они замедлятся до 4% в год.

Что касается ВВП, то аналитики из Минэкономразвития считают, что ранее принятый показатель в 1,7% в 2018 году Россия вряд ли продемонстрирует. Текущий прогноз — рост ВВП в 0,9%. Корректировке подверглись и прогнозы на 2019 год – если ранее предполагалось, что российская экономика сможет продемонстрировать рост в 2,1%, то сегодня говорят о значении в 1,2%.

Причиной корректировки стали резко ухудшившиеся прогнозы нефтяных котировок. Эксперты не ожидают цен выше 41-45 долларов за баррель. Вследствие этого пришлось озвучить и новый курс рубля – 71,1 рубль за доллар в 2018-2019 годах, что значительно ниже ожидаемого ранее уровня в 64,5 рубля¹⁵.

Кроме того, эксперты отмечают отток капитала, который будет ухудшать динамику отечественной экономики в среднесрочной перспективе. За первые 4 месяца 2017 года данный показатель достиг 21 млрд долл., что вдвое превышает динамику прошлого года.

В таких условиях ухудшение внешней конъюнктуры чревато новыми потрясениями для отечественной экономической модели. Без структурных реформ российская экономика не выйдет на устойчивую траекторию роста¹⁶.

По итогам 2017 года Воронежская область остается в пятерке крупнейших аграрных регионов Российской Федерации по объему производимой продукции сельского хозяйства. Состояние экономики Воронежской области характеризовалось сохранением позитивных тенденций. В экономике области сохраняется позитивная динамика во многих ключевых секторах. С этой точки зрения результаты прошедшего года по целому ряду макроэкономических показателей лучше по сравнению с 2016 годом, но и факторов неопределенности, по-прежнему, много.

Ключевой особенностью 2017 года на общероссийском и региональном уровнях явилось опережение роста заработной платы показателей инфляции и, как следствие, восстановление положительных значений реальной заработной платы, что в свою очередь, способствовало росту потребительской активности населения (впервые за последние два года с мая 2017 года отмечен рост оборота розничной торговли).

В целях поддержания устойчивого развития экономики, укрепления позиций Воронежской области в национальном и мировом экономическом пространстве в промышленности области продолжится модернизация регионального промышленного комплекса, в 2018 г. произойдет укрепление позиций региона на национальных рынках высокотехнологичной промышленной продукции, продолжится создание и развитие промышленных кластеров, организаций инфраструктуры поддержки малого и среднего предпринимательства (МСП) в сфере промышленности, а также поддержка инновационной и научно-технической деятельности в промышленности¹⁷.

¹⁵ Источник: <https://ya2018.com/economy/prognoz-ekonomiki-rossii-2018/>, 2018 г.

¹⁶ Источник: <http://2018god.net/ekonomicheskaya-situaciya-v-rossii-v-2018-godu/>, 2018 г.

¹⁷ Источник: <http://www.eizh.ru/articles/regionalnaya-vlast/anatoliy-bukreev-rukovoditel-departamenta-ekonomicheskogo-razvitiya-voronezhskoy-oblasti-sostoyanie-/>, 2018 г.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки

Учитывая характеристики объектов, особенности их локального местоположения, сегмент рынка, к которому относятся объекты оценки, можно охарактеризовать как «Площадки открытого складирования, расположенные в г. Нововоронеж Воронежской области».

4.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов недвижимости

К основным факторам, влияющим на спрос, предложение и цены (ставки) объектов можно отнести:

ОБЩЕПОЛИТИЧЕСКАЯ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОБСТАНОВКА В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ

Государственные эксперты в области финансов выдают оптимистичные прогнозы и предсказывают рост экономики России. По их утверждениям, в России 2018 год будет характеризоваться стабильностью. Такой прогноз по экономике России объясняется выгодным отличием нашей страны в плане сырья, Российская Федерация обладает быстрой степенью адаптации к динамике рыночной системы.

Последние новости от независимых экспертов на этот счет более осторожные. Они предполагают, что российской экономике на 2018 год не будет хватать темпов роста, но в целом она стабилизируется и начнет развиваться. Мнение экспертов сегодня обуславливается недостаточной степенью стабильности процессов инфляции внутри страны и общей её структурой.

Также некоторые эксперты отметили, что из-за выборов многие аналитики, которые предсказывали на 2018 год для России негативные динамики, сейчас в корне изменили свой анализ и говорят о резкой положительной динамике показателей макроэкономики.

Аналитические ведомства дают оптимистичные прогнозы, однако никто из них не делают точных утверждений. Все прогнозы на следующий год говорят только о том, что наша страна вошла в фазу стагнации, которая сопровождается положительными темпами развития¹⁸.

Ставки доходности рынка

Оценщик проанализировал аналитическую информацию, опубликованную профессиональными участниками рынка недвижимости (ведущими девелоперскими и риэлтерскими компаниями) на предмет сведений о коэффициенте капитализации для сегмента производственно-складской недвижимости.

Найденная информация представлена в следующей таблице.

Ставки капитализации в сегменте производственно-складских объектов по данным крупнейших компаний

Таблица 12

Локация	Значение	Дата публикации	Источник
г. Москва (Источник: Knight Frank)	11,5-12,0%	III кв. 2017 г.	http://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru-iii-2017-5024.pdf
г. Москва (источник: Zdanie.info - коммерческая недвижимость)	12,5%	III кв. 2017 г.	https://zdanie.info/2393/2467/news/11244
г. Москва (Источник: S.A.Ricci)	11,5%	III кв. 2017 г.	http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/industrial_market_report_3q_2017.pdf

¹⁸ Источник: <http://novyjgod.com/vesti/prognoz-ekonomiki-rossii-v-2018.html>, 2018 г.

Локация	Значение	Дата публикации	Источник
г. Москва (Источник: Управление маркетинга «Конти»)	12,2%	III кв. 2017 г.	http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2017_3q.pdf
г. Москва (Источник: JLL)	11,0-12,5%	III кв. 2017 г.	http://www.jll.ru/russia/ru/Research/Investment_Infographics_Q3_2017_RUS.pdf?88dc2fcb-f024-4f28-aeba-d455b0a7d55c

Как видно из таблицы выше, значения ставки капитализации варьируется от 11% до 12,5%.

При этом, по данным открытых источников¹⁹, ставки капитализации в г. Москва и г. Санкт-Петербург выше ставок капитализации в регионах – на 1,5-3%. Учитывая тот факт, что предложение высококлассных объектов производственно-складского назначения, то есть относящихся к классам А и В, в девяти российских городах-миллионниках вместе взятых не превышает 15% от соответствующего предложения в Москве²⁰, то выше указанное повышение ставки капитализации в регионах на 1,5-3% учитывает не только территориальный фактор, но и понижение класса недвижимости по регионам в целом.

Учитывая характеристики оцениваемых объектов (открытые складские площадки), а также уровень развитости рынка недвижимости города, где они расположены, можно сделать вывод, что ставка капитализации для оцениваемого объекта будет находиться в интервале от 14% до 15,5%.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Каждому сегменту присущ свой набор ценообразующих факторов, совокупность которых формирует инвестиционную привлекательность конкретного объекта на рынке. Подробно анализ ценообразующих факторов приведен в разделе ниже.

4.4. Выбор ценообразующих факторов. Расчетное обоснование ценообразующих факторов и степень их влияния на стоимость коммерческой недвижимости и величину арендной платы

Основными ценообразующими факторами для площадок открытого складирования являются:

- местоположение объекта и транспортная доступность:
 - близость транспортных магистралей: автомобильных и железнодорожных;
 - близость основных факторов производства: сырья, энергии, трудовых ресурсов и т.п.
 - близость смежных производств;
 - близость покупателей продукции;
- обеспеченность коммуникациями;
- наличие покрытия участка;
- наличие дополнительных устройств (грузоподъемных механизмов, железнодорожных путей);
- площадь строений.

В таблице ниже приведены диапазоны корректирующих коэффициентов для некоторых факторов по данным исследования экспертных оценок²¹.

¹⁹Источник: <http://investbag.com/investitsii-v-nedvizhimost/stavka-kapitalizacii-raschet-stavki-na-nedvizhimost.htm>

²⁰ Источник: <http://www.kommersant.ru/doc/2021232>

²¹ «Справочник оценщика недвижимости 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2016 г.

Степень влияния ценообразующих факторов производственно-складского назначения

Таблица 13

Ценообразующие факторы		Корректирующий коэффициент ²²	
Наименование	Значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Наличие ж/д ветки	есть	1,08	1,22
	нет	1,00	1,00
Наличие ГПМ	есть	1,00	1,00
	нет	0,84	0,94

Последние столбцы выше приведенной таблицы позволяют судить о степени влияния каждого обозначенного фактора на стоимость объекта оценки или величину арендной платы за него.

4.5. Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка, к которому отнесены объекты оценки

ПРЕДЛОЖЕНИЯ К ПРОДАЖЕ

Оценщик на основе материалов сети Интернет провел анализ цен предложений на производственно-складские объекты из сегмента рынка объектов оценки – «площадки открытого складирования, расположенные в г. Нововоронеж Воронежской области» за период, незначительно отстоящий от даты оценки.

На рынке недвижимости в г. Нововоронеж нет предложений к продаже площадок открытого складирования, аналогичных оцениваемым. В связи с чем, Оценщик расширил рамки поиска аналогов и рассматривал производственно-складские объекты, расположенные в других населенных пунктах Воронежской области, сопоставимых по уровню деловой активности с городом расположения объектов оценки. К таким населенным пунктам можно отнести населенные пункты с развитой промышленностью, расположенные на расстоянии не более 60 км от областного центра.

Анализ производственно-складской недвижимости одного сегмента рынка с объектами оценки в указанной выше локации показал, что рынок подобных объектов не развит, нет ни одного предложения к продаже. В результате чего, Оценщик не может провести качественного анализа рынка продажи подобных объектов.

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

Анализ рынка аренды площадок открытого складирования, расположенных в Воронежской области, на расстоянии не более 60 км от областного центра, показывает, что средние арендные ставки подобных объектов варьируются в диапазоне от 15 до 100 руб./кв. м в месяц с НДС (см. таблицу 14). По более дорогим арендным ставкам предлагаются объекты, расположенные в областном центре, оборудованные грузоподъемными механизмами или оснащенные железнодорожными путями.

Оценщик отмечает, что средний срок экспозиции объектов, подобных оцениваемым, более 12 месяцев, при этом значительных изменений цен в данный период не наблюдается.

Учитывая, местоположение объектов оценки на расстоянии около 50 км от областного центра, отсутствие грузоподъемных механизмов и железнодорожных путей, следует предположить, что арендные ставки объектов оценки будут стремиться к нижней границе указанного выше диапазона цен.

²² Данные коэффициенты не являются неоспоримо пригодными для проведения расчетов, они лишь отражают наличие влияния вышеприведенных ценообразующих факторов на рыночную стоимость или величину арендной платы оцениваемого объекта.

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ:

1. В условиях напряженной политической ситуации происходит снижение активности рынка: спрос снижается в связи с ростом рискованности вложений, продавцы снимают свои предложения в связи со снижением стоимости рубля.
2. Основными параметрами, влияющими на стоимость площадок открытого складирования, являются: местоположение, площадь, наличие коммуникаций, грузоподъемных механизмов или железнодорожных путей.
3. Анализ рынка площадок открытого складирования не выявил ни одного предложения к продаже подобных объектов, расположенных в Воронежской области.
4. Арендные ставки площадок открытого складирования, расположенных в Воронежской области, на расстоянии не более 60 км от областного центра, варьируются в диапазоне от 15 до 100 руб./кв. м в месяц с НДС (см. таблицу 14).
5. Учитывая, местоположение объектов оценки на расстоянии около 50 км от областного центра, отсутствие грузоподъемных механизмов и железнодорожных путей, следует предположить, что арендные ставки объектов оценки будут стремиться к нижней границе указанного выше диапазона цен.
6. Ликвидность объекта оценки определяется Оценщиком как низкая. Срок экспозиции около 12 месяцев, при этом значительных изменений цен в данный период не наблюдается.

Данные об арендных ставках площадок открытого складирования, расположенных в Воронежской области, на расстоянии не более 60 км от областного центра

Таблица 14

№ п/п	Описание	Местоположение	Источник	Телефон	Арендная ставка за 1 кв. м в мес. с НДС, руб.	Площадь, кв. м
1	Сдаётся в аренду земля, промышленного назначения. На въезде в город по Воронежскому шоссе 0,7 Га. Подъезд асфальтированный. Без коммуникаций. 15р. М ²	На въезде в г. Воронеж по Воронежскому шоссе	http://novovoronezh.sindom.ru/v-arendu-prom-naznacheniya-70sot-a4111428.html	8-930-410-50-38	15	7 000
2	Часть производственной базы 25 соток с отдельным въездом. Железнодорожная ветка действующая. Тупик. Уличный козловой кран 35 тонн. Заасфальтирована. Установлены камеры уличного видео-наблюдения. Круглосуточная охрана.	На окраине г. Воронеж, ул. Ильюшина, 1	https://www.realtymag.ru/sklad/arenda/4530343	8-952-957-07-16	36	2 500
3	Сдам в аренду участок 40 соток- часть производственной базы. ул. Землячки. База огорожена, охраняется. Имеются электрические мощности. Офис. Автовесовая 35 тонн	Воронеж, на выезде из города, ул. Землячки	https://voronezh.move.ru/objects/sdam_v_arendu_promyshlennuyu_ploschadku_40_sotok_ulzemlyachki_2279497568/	8-919-183-66-28	12	4 000
4	Сдается в аренду производственно-складское помещение, расположенное в селе Новая Усмань Воронежской области. Помещение расположено на красной линии по трассе М4. В настоящее время не отапливается, но пристроена новая котельная с возможностью подключения. Высота потолков 11 метров, кранбалка грузоподъемностью 5 тонн, 1 мегаватт электроэнергии, двое въездных ворот (с двух торцов с возможностью проезда большегрузного транспорта). Также сдаются в аренду офисы, боксы, склады, площадки открытого хранения. По результатам звонка, аренда открытой площадки составляет 20 руб./кв. м, площадка асфальтирована	Новоусманский район, с. Новая Усмань, Дорожная улица, 101	https://voronezh.move.ru/objects/sdaetsya_kommercheskaya_ploschadyu_2034_kv_voronejskaya_oblast_novousmanskij_rayon_selonovaya_usman_doroznaya_100b_2281736790/	8-904-214-99-05	20	от 1 000
5	Сдается в аренду склад открытого хранения общей площадью 2 000 м ² , расположенный на функционирующей и охраняемой складской базе на Левом берегу г. Воронежа. Стоимость 45 р/м ² + 15 000 р за пользование краном (без зп крановщицы).	г. Воронеж, ул. Циолковского	https://www.realtymag.ru/sklad/arenda/3105308	8-473-292-61-86	45	2 000
6	Площадки открытого хранения полностью асфальтированы. Отличные подъездные пути, удобная транспортная развязка, 10 минут до центра города, 5 минут до окружной дороги М4. Сдаются в аренду участки площадью от 648 кв. м. до 5265 кв. м. Стоимость 1 кв. м. – 50 рублей.	г. Воронеж, ул. Кривошеина, д. 13	https://skladoiskatel.ru/sklady-ot-sobstvennikov/106362-ploschadka-otkrytogo-hraneniya-na-ul-krivosheina/	8-921-913-97-26	50	от 648 до 5 265
7	Сдам в аренду крытое помещение для хранения контейнеров по Ул. Электросигнальная. На объекте имеется грузовой кран. Стоимость аренды помещения: Всего около 10 000 м ² . 100 рублей/м ² 1 000 рублей за 10 м ² При больших объемах скидки.	г. Воронеж, ул. Электросигнальная, д. 21	https://www.realtymag.ru/sklad/arenda/4130316	8-473-228-70-17	100	до 10 000
8	Сдам в аренду асфальтированную площадку р-он МАКСИМИР, пл.2450кв.м. и 1 000 кв. м. и 750кв.м. Огорожена железным забором. Действующая, тупиковая Ж/Д ветка. Отрожка Есть возможность построить склад на участке под требования Арендатора Отличные подъездные пути.	г. Воронеж, Ленинский пр-кт, д. 172	http://www.cmlt.ru/ad-b5306787	8-473-290-68-09	29	2 450, 1 000, 750

4.6. Анализ рынка земельных участков

Рынок земельных участков по своей природе заметно отличается от высокоорганизованных рынков стандартизированных товаров. Отличия, прежде всего, в уникальности каждого земельного участка - в невзаимозаменяемости его как товара, в его непеременяемости, в существенном влиянии на стоимость участка его местоположения, в частном характере сделок на рынке и многих других признаках. Влияние указанных особенностей земли как товара проявляется не только в функционировании рынка, но и в методах анализа. Основополагающими приемами при этом служат сегментация рынка в зависимости от целей предстоящего исследования, использование статистических методов определения его характеристик.

Наиболее информативной характеристикой рынка становится ценовая ситуация, сложившаяся в различных его сегментах. Для определения цен продаж обычно применяют показатель удельной стоимости единицы площади (метра квадратного, сотки или га в зависимости от назначения участка и его площади).

Анализ осложняется тем, что рынок земельных участков в России в целом и в Воронежской области в частности в настоящее время еще нельзя считать полностью сформировавшимся и цивилизованным.

Влияние финансового кризиса

До наступления финансового кризиса высокий интерес девелоперов, инвесторов и спекулянтов к рынку земельных участков оказывал значительное влияние на темпы роста их стоимости. Кризис заставил игроков рынка пересмотреть перспективы развития рынка земельных участков.

Приобретение участков до наступления кризиса рассматривалось покупателями как вариант выгодной инвестиции. Земельные участки покупались с различной целью: девелоперы и инвесторы приобретали их с целью получения дохода от денежного потока будущего объекта, спекулянты – с целью дальнейшей перепродажи, что оказало влияние на увеличение рыночной стоимости участков в последние годы.

В настоящее время земельные участки в значительной степени потеряли свою инвестиционную привлекательность. Это объясняется рядом факторов.

Земельные участки, как и любой другой объект инвестирования, обладает такими свойствами, как ликвидность, реализуемость, доходность и подверженность рискам. На сегодня земельный участок является низколиквидным активом, т.к. в сложившихся условиях рынка недвижимости любой земельный участок не может быть продан в короткое время.

Также одной из причин низкой ликвидности земельных участков в условиях кризиса на рынке недвижимости является тот факт, что зачастую они приобретались без анализа наилучшего использования и наличия коммуникаций. Многие участки были приобретены со спекулятивными целями, без детальной проверки физических ограничений, и как результат, такие участки являются непригодными для девелопмента.

Не облегчают процесс продажи земельных участков и риски, как политические, так и экономические, с которыми может столкнуться любой инвестор. В результате страдает реализуемость, как одна из характеристик инвестиции, поскольку в нынешних условиях крайне тяжело преобразовать земельный участок как актив в наличные средства.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Рыночную стоимость земельного участка также достаточно сложно определить в момент продажи, особенно в условиях нестабильной экономической и политической ситуации. Это усложняется массой факторов, таких как отсутствие статистических данных о реальных, а не запрашиваемых ценах при продаже аналогичных участков. Если участок находится в краткосрочной аренде, а не в собственности, тяжело оценить, будет ли

реализован на нем проект в течение длительности действия договора аренды. Определить рыночную стоимость земельного участка методом дисконтирования будущих потоков от реализованного объекта сегодня также сложно, поскольку в нынешних условиях при прогнозировании арендных ставок можно сделать неоднозначные выводы.

Основными ценообразующими факторами для земельных участков производственно-складского назначения являются:

- передаваемые имущественные права;
- местоположение земельного участка;
- наличие коммуникаций или возможность их подведения без затрат, превышающих экономическую целесообразность:
 - коммуникации имеются непосредственно на участке;
 - коммуникации имеются в непосредственной близости/на границе участка;
 - коммуникации отсутствуют на участке и по границе;
- общая площадь (фактор масштаба).

В таблице ниже приведены диапазоны корректирующих коэффициентов для некоторых факторов по данным исследования экспертных оценок²³.

Степень влияния ценообразующих факторов на земельный участок индустриального назначения

Таблица 15

Ценообразующие факторы		Корректирующий коэффициент ²⁴	
Наименование	Значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Передаваемые имущественные права	Собственность	1,00	1,00
	Долгосрочная аренда	0,78	0,92
	Краткосрочная аренда	0,65	0,84
Расположение относительно автомагистралей	На удалении от крупных автодорог	1,00	1,00
	В непосредственно близости от крупных автодорог	1,14	1,40
Наличие коммуникаций	Без коммуникаций	1,00	1,00
	Наличие электроснабжения	1,09	1,24
	Наличие газоснабжения	1,09	1,24
	Наличие водоснабжения и канализации	1,08	1,21

Последние столбцы выше приведенной таблицы позволяют судить о степени влияния каждого обозначенного фактора на стоимость объекта оценки.

ДИАПАЗОНЫ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЙ

Оценщик на основе материалов сети Интернет провел анализ цен на земельные участки производственно-складского назначения, находящиеся в населенных пунктах с развитой промышленностью в Воронежской области, на расстоянии не более 60 км от областного центра. Цены предложений на земельные участки в заданной локации находятся в диапазоне от 125 до 400 руб./кв. м (см. таблицу 16).

Учитывая местоположение, имущественные права, наличие коммуникаций и площадь рассматриваемого земельного участка, можно предположить, что его рыночная стоимость с учетом скидки на торг будет стремиться к среднему значению указанного выше диапазона цен.

²³ Справочник «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки», Автор: Лейфер Л.А., Крайникова Т. В., г. Н. Новгород, 2016.

²⁴ Данные коэффициенты не являются неоспоримо пригодными для проведения расчетов, они лишь отражают наличие влияния вышеприведенных ценообразующих факторов на рыночную стоимость или величину арендной платы оцениваемого объекта.

Предложения по продаже земельных участков производственно-складского назначения, расположенных в населенных пунктах с развитой промышленностью Воронежской области, на расстоянии не более 60 км от областного центра

Таблица 16

№ п/п	Описание	Местоположение	Источник	Телефон	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м
1	Земельный участок 2 га (100*200 м) под промзастройку продаю. 100 м от асфальта по дороге на Рыкань (район маслозавода).	с. Новая Усмань, ул. Фрунзе, д. 26, 27	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-novaya_usman-157112677	8-920-402-87-34	2 500 000	20 000	125
2	участок ровный, электричество на участке, трасса М-4 проходит рядом, к участку имеется подъезд-грунтовая дорога	Новая Усмань, с. Рогачевка, ул. Попова, д. 40	https://www.avito.ru/novaya_usman/zemelnye_uchastki/uchastok_100_s_ot_promnaznacheniya_499112415	8-951-864-72-73	2 250 000	10 000	225
3	Продается отличный участок промназначения на 1 линии федеральной трасы М4-ДОН вблизи поселка Комсомольский Рамонского района Воронежской области. Характеристики: - Общая площадь: 15,22 Га, - Кадастровый номер: 36:25:6945014:85, - Категория земель: Земли промышленности, - Разрешенное использование: Для строительства производственно-складского комплекса, - 27 км от Воронежа; - 500 км от Москвы; - По границе участка проходит второстепенная дорога на п. Комсомольский, что дает возможность организации заезда/выезда на земельный участок с трассы М4-ДОН; - Напротив участка имеется разворот в обе стороны по трассе М4-ДОН; - Рельеф ровный, участок правильной формы, свободный от деревьев и кустарников; - Коммуникации: электричество и газ по границе. Возможен разумный торг.	Рамонский район, вблизи п. Комсомольский	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ramon-165425227	8-977-807-98-03	32 000 000	152 200	210
4	Продается участок промышленного назначения, который находится в г. Семилуки по дороге на Курскую трассу (примыкает к дороге), Хорошая транспортная доступность, Остановка общественного транспорта. Газ, электричество по границе участка. Ровный рельеф. Все вопросы по телефону. Торг.	г. Семилуки, ул. Курская	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-voronezh-182401762	8-952-953-47-96	15 000 000	50 000	300
5	Продается отличный земельный участок, для строительства производственно-складских помещений, площадью 19243 кв. м. Участок расположен в центральной части села Новая Усмань, ул. Солнечная. Имеет спокойный рельеф, паводковыми водами не затопливается, с юго-запада проходит дорога Сомово - Новая Усмань. К земельному участку подходит ВЛ 10 кв. Категория земель- земли населенных пунктов. КОММУНИКАЦИИ — электричество	с. Новая Усмань, ул. Солнечная	http://www.ksota.ru/catalog/view/20976/	8-920-407-56-47	7 300 000	19 243	379
6	Продаю участок под строительство производственно-складских зданий и сооружений в Новоусманском районе по Ново-Воронежской трассе площадью 1,15 Га. Первая линия. Коммуникации. Вид права - собственность. Стоимость - 2,8 млн. руб. за 1 Га.	в Новоусманском районе по Ново-Воронежской трассе	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-voronezh-180931529	8-473-240-08-83	2 800 000	10 000	280
7	Продам участок- земли населенных пунктов, ровный, первая линия, собственность. Имеется примыкание к а/д"Воронеж-Луганск". Электричество подведено. Кад.36: 16:0501013:174	Новая Усмань, пос. совхоза "Воронежский"	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-novaya_usman-156723299	8-906-671-14-97	8 000 000	29 940	267

№ п/п	Описание	Местоположение	Источник	Телефон	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м
8	Продается участок по трассе М-4, поворот на д. Медовка. Участок-земли промышленного назначения. Разрешенное использование: для строительства сборочного цеха по изготовлению оборудования.	Рамонский район, пос. Солнечный, км 4-й автодороги Воронеж-Москва	https://voronezh.cian.ru/sale/suburban/156187904/	8-920-211-75-05	3 000 000	10 000	300
9	Ровный земельный клучасток, в пос. Комсомольский, Рамонского р-на, в 30 км от Воронежа, вдоль трассы М4-Дон. Участок граничит с поселком, асфальтированный съезд с трассы. линия электропередачи, подведен газ. Участок стоит на кадастровом учете, документы готовы.	пос. Комсомольский, Рамонского района, в 30 км от Воронежа	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-voronezh-184978232	8-900-953-02-28	44 000 000	110 000	400
10	Вдоль трассы М-4 рядом с развязкой на с. Новоживотинное. Участок ровной формы, большей частью примыкает к трассе М-4. Аренда 49 лет, срочно продаю.	Вдоль трассы М-4 рядом с развязкой на с. Новоживотинное	https://www.realtymag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/13211864	8-920-228-87-66	3 000 000	12 000	250

5. Выбор используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

В соответствии с действующим в Российской Федерации законодательством по оценочной деятельности и Федеральным стандартом оценки № 1 [2], оценка имущества должна производиться с использованием следующих подходов:

- ***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.
- ***Сравнительный подход*** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
- ***Доходный подход*** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

СООРУЖЕНИЯ

В данной работе оценка рыночной стоимости сооружений осуществляется в рамках двух подходов: Затратного и Доходного.

В рамках затратного подхода применяется метод аналогов, поскольку в распоряжении Оценщика имеется техническая документация в объеме, достаточном для определения всех параметров и технических характеристик, необходимых для реализации данного метода.

В рамках доходного подхода Оценщиком был применен метод прямой капитализации. Возможность применения доходного подхода обусловлена наличием у Оценщика информации о потоках доходов и расходов, возникающих при эксплуатации оцениваемого имущества согласно определенному наиболее эффективному использованию. Объект оценки способен обеспечивать стабильный поток доходов, изменяющийся устойчивыми, стабильными темпами, что является предпосылкой применения метода капитализации.

Сравнительный подход не применяется, поскольку в открытых источниках отсутствует необходимая информация для осуществления данного метода.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Доходный подход к оценке рыночной стоимости земельного участка не применяется, поскольку отсутствует информация, позволяющая рассчитать земельную ренту, создаваемую данным земельным участком. Применение затратного подхода также невозможно ввиду специфики земельного участка как оцениваемого объекта. Таким образом, оценка земельного участка производится в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж. Данный метод является наиболее адекватным при оценке недвижимости, поскольку опирается непосредственно на рыночные данные и учитывает текущее состояние и ожидания рынка.

6. Затратный подход

6.1. Методика оценки

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.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки [2].

Реализация затратного подхода в данном случае предполагает осуществление следующих процедур в соответствии с ФСО №7 [5].

1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный.
2. Расчет затрат на создание объектов капитального строительства в рыночных ценах на дату проведения оценки (далее – затраты на создание).
3. Определение прибыли предпринимателя.
4. Определение износа и устареваний.
5. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Согласно методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

При проведении оценки используются затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. В рамках этих подходов методические рекомендации предлагают следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Метод сравнения продаж предполагает наличие сделок с земельными участками. Метод и его модификации применяются в случае наличия рынка земельных участков назначения, аналогичного назначению оцениваемого участка.

Для метода выделения необходимо наличие данных техпаспорта по объекту-аналогу для расчета затрат на создание, что практически невозможно в каждой конкретной ситуации.

Необходимым условием метода распределения является наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта

недвижимости. Для расчета этого коэффициента необходимо наличие и обработка большого количества статистических данных, что затрудняет его использование.

Метод капитализации земельной ренты основан на предположении получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Метод остатка предполагает наличие данных о рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод предполагаемого использования используется, как правило, в случае, когда анализ наиболее эффективного использования выявил необходимость сноса или реконструкции существующих улучшений.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА СОЗДАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА МЕТОДОМ АНАЛОГОВ

Метод аналогов – метод расчета затрат, основанный на использовании информации о затратах на строительство в целом аналогичных зданий, строений или сооружений и корректировке этой информации на отличия объекта оценки от объекта-аналога по своим характеристикам и на время строительства [13]. Данный метод широко применяется при расчете затрат на создание недвижимого имущества. В качестве источника информации о затратах на строительство аналогичного объекта могут быть использованы данные справочников «Укрупненные показатели стоимости строительства» (УПСС), выпускаемые фирмой «КО-ИНВЕСТ». Расчет затрат на создание методом аналогов с использованием справочников укрупненных показателей включает следующие этапы:

1. Определение базовых затрат на создание (ЗС_б) объекта аналогичной полезности в ценах базового года.
2. Определение корректирующих поправок для устранения различий объекта оценки от аналога.
3. Определение коэффициента прибыли девелопера.
4. Расчет индекса перехода от цен базового года к текущим ценам.
5. Расчет затрат на создание в текущих ценах.

Определение базовых затрат на создание

Как правило, расчет базовых затрат на создание производится по формуле:

$$ЗС_{б} = V_{объект} * УЗС_{аналог} \quad (1)$$

где:

$V_{объект}$ – строительный объем или иной показатель размера объекта недвижимости.

$УЗС_{аналог}$ – удельные затраты на создание аналога объекта оценки.

Расчет индекса перехода от цен базового года к текущим ценам

Индекс пересчета затрат на создание объекта в текущий уровень цен определяется по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», выпускаемого фирмой КО-ИНВЕСТ.

Определение корректирующих поправок

Корректирующие поправки вносятся для учета отличий аналога от объекта оценки. Обычно учитывают различие в основных характеристиках – общем строительном объеме (эффект масштаба), материале конструктивных элементов и т.п.

Расчет затрат на создание в текущих ценах

Затраты на создание определяются по формуле:

$$ЗС = ЗС_б * I_{\text{баз.год-до}} * \prod_{i=1}^n k_i \quad (2)$$

где:

$ЗС_б$ – базовые затраты на создание в ценах базового года.

$I_{\text{баз.год-до}}$ – индекс перехода от цен базового года к ценам на дату проведения оценки.

$Пk_i$ – произведение корректирующих поправок.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ ДЕВЕЛОПЕРА

Прибыль девелопера включается в расчет рыночной стоимости объекта, поскольку предполагается, что заказчик аналогичного нового строительства, в случае его продажи, заложит в стоимость собственную норму прибыли. При этом девелопер, вкладывая деньги в строительство, должен рассчитывать на доходность, равную альтернативным вложениям в недвижимость.

Прибыль девелопера – это сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным для застройщика. Значения в интервале от 10% до 30%, принимаемые некоторыми оценщиками на основании интервью с девелоперами, не подвергаются анализу этих показателей на соответствие требованиям типичности – с точки зрения рыночных предпочтений и реальностей.

Анализ результатов расчета значений прибыли девелопера, полученных с использованием различных вводных параметров (доля авансового платежа, продолжительность строительства), показывает, что указанный диапазон значений при обычной норме авансовых платежей (20%-30%) формируется ожиданиями инвесторов для проектов со сроками реализации до 7 кварталов. Вместе с тем ясно, что для крупных объектов со сроками строительства от двух и более лет типичный инвестор должен принимать более высокие значения прибыли.

Согласно Методике Санкт-Петербургского технического университета (СПбГУ), разработанной профессором Е.С. Озеровым, прибыль девелопера может быть определена по формуле:

$$ПД = 0,5 * n * y (1 + 0,33n * y + Ca (1 + 0,66n * y + 0,66n^2 * y^2)) \quad (3)$$

где:

ПД – прибыль девелопера;

n – нормативный срок строительства (лет);

y – норма отдачи на вложенный капитал;

Ca – доля авансового платежа к общей стоимости строительства.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА

Физический износ – это износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов. В наибольшей степени отражают истинную величину физического износа методы, основанные на анализе фактического состояния объектов средствами интроскопии и технической диагностики. Эти методы, однако, очень трудоемки и могут быть использованы только при оценке единичных объектов, когда техническое состояние объекта, главным образом, определяется внутренними (скрытыми) параметрами. Более доступными следует признать методы, основанные на визуальном осмотре объектов и их поэлементном анализе.

Наиболее распространенными методами определения физического износа имущества являются:

- обследование физического состояния объекта в целом, его отдельных элементов; при необходимости проведение технического диагностирования и интроскопии.
- определение износа по данным экспертной шкалы, приведенной в специальной литературе (метод экспертных оценок).
- определение износа методом срока жизни объекта.
- определение износа по объему ремонтных работ, необходимых для восстановления изношенных элементов.

Наиболее точным является метод технического диагностирования. Однако он очень трудоемкий, требует привлечения специализированных средств технической диагностики и связан со значительными временными затратами. Такие работы в данном договоре не предусмотрены. В данной работе используются менее трудоемкие методы оценки физического износа.

Метод определения износа по данным экспертной шкалы, приведенной в специальной литературе (метод экспертных оценок)

Характеристика физического состояния приводится Заказчиком согласно шкале экспертных оценок физического состояния недвижимого имущества, приведённой в Приложении 1.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО УСТАРЕВАНИЯ

Функциональное устаревание – это потеря стоимости объекта вследствие относительной неспособности объекта обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей.

Обычно методы оценки функционального устаревания предполагают сравнение характеристик оцениваемого объекта с характеристиками аналога, цена которого используется для определения затрат на создание объекта. Таким образом, величина функционального устаревания не является неизменной характеристикой объекта, а зависит от выбора аналога.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОГО УСТАРЕВАНИЯ

Экономическое (внешнее) устаревание представляет собой уменьшение стоимости объекта в результате изменения внешней экономической ситуации. Оно может быть вызвано общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Наиболее часто причиной внешнего устаревания в условиях постсоветского периода является резкое снижение спроса на производственные помещения большой площади, на производственные комплексы, включающие много объектов, невостребованность производственных площадей, носящих специфику конкретных производств.

Экономическое (внешнее) устаревание зависит от большого числа факторов, причем не всегда удается выявить наличие того или иного фактора и доказать, что обесценение происходит именно по этой причине. Экономическое (внешнее) устаревание обычно относится к зданиям и сооружениям, которые из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент времени привлекают относительно небольшое число потенциальных покупателей. Обычно величина экономического (внешнего) устаревания измеряется потерей возможного дохода от эксплуатации, обусловленной внешними факторами.

В литературе содержится описание методов определения экономического (внешнего) устаревания. В основе своей они опираются на анализ степени загрузки активов предприятия

(метод недоиспользования). В некоторых работах экономическое устаревание определяется методом, основанном на данных об изменении макро- и микро- факторов.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ

Износ и устаревания складываются из физического износа, функционального и экономического устареваний. Величина износа и устареваний рассчитывается по формуле:

$$ИУ = 1 - (1 - I_{\text{физ}})(1 - I_{\text{фнк}})(1 - I_{\text{внеш}}) \quad (4)$$

где:

$ИУ$ – величина износа и устареваний.

$I_{\text{физ}}$ – физический износ в долях от затрат на создание.

$I_{\text{фнк}}$ – функциональное устаревание в долях от затрат на создание.

$I_{\text{внеш}}$ – экономическое (внешнее) устаревание в долях от затрат на создание.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Затраты на создание объекта оценки с учетом износа и устареваний рассчитывается как разница между затратами на создание, увеличенными на прибыль девелопера, и величиной износа и устареваний по формуле:

$$ЗСИУ = ЗС * (1 + ПД) - ИУ \quad (5)$$

где:

$ЗСИУ$ - затраты на создание объекта с учетом износа и устареваний;

$ЗС$ - затраты на создание;

$ПД$ - прибыль девелопера;

$ИУ$ - величина износа и устареваний.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Как правило, рыночная стоимость единого объекта недвижимости с использованием затратного подхода рассчитывается по формуле:

$$РС = ЗСИУ + З \quad (6)$$

где:

$РС$ - рыночная стоимость объекта;

$ЗСИУ$ - затраты на создание объекта с учетом износа и устареваний;

$З$ - рыночная стоимость земельного участка.

6.2. Процесс оценки

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ ЗАМЕЧАНИЯ

В рамках Затратного подхода оценивается стоимость сооружений, без стоимости земельных участков под ними.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА СОЗДАНИЕ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА МЕТОДОМ АНАЛОГОВ

Определение базовых затрат на создание

Для определения удельных затрат на создание объекта оценки, использовались данные сборника укрупненных показателей стоимости строительства «Сооружения городской инфраструктуры» в ценах на 1 января 2016 г., выпускаемый фирмой «КО-ИНВЕСТ» [12].

Объект, выбранный в качестве аналога, приводится в таблице 18.

Расчет индекса перехода от цен базового года к текущим ценам (дате оценки)

Индекс пересчета с даты, на которую приведены цены аналогов из сборника УПСС, принимались для каждого класса конструктивных систем по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» №101, выпускаемых фирмой КО-ИНВЕСТ [11].

Значение индекса для пересчета базовой стоимости, определенной по данным сборника в ценах на 1 января 2016 г., принималось по данным раздела 2.2.3 бюллетеня «Индексы цен в строительстве» №101 [11]. Согласно методическим рекомендациям, показатели УПСС умножаются на показатели таблицы раздела 2.2.3 без использования региональных коэффициентов.

Индексы для пересчета базовой стоимости, указанные в разделе 2.2.3 указанного бюллетеня, приводятся на 01.10.2017 г. по сравнению с 01.01.2016 г.

Индексы пересчета с 01.10.2017 г. по дату оценки, определялись по данным раздела 2.1 Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» №101, выпускаемого фирмой КО-ИНВЕСТ [11].

Индекс цен рассчитывался как отношение регионального индекса (для Воронежской области) на месяц оценки (январь 2018 г.) к региональному индексу на октябрь 2017 г.

Индекс перехода от цен базового года к текущим ценам рассчитывался как произведение двух указанных выше индексов. Значения индексов пересчета по данным сборника 2016 г. приведены в таблице 17.

Значение индекса пересчета по данным сборника УПСС 2016 гг. на дату оценки

Таблица 17

№ п/п	Показатель	Источник	КС-7	КС-8
1	Индекс пересчета с 01.01.2016 г. по 01.10.2017 г.	[11], раздел 2.2.3, стр. 55	0,950	0,900
2	Индекс пересчета с 01.01.2000 г. по дату оценки по региону объекта оценки	[11], раздел 2.1, стр. 47	9,986	9,986
3	Индекс пересчета с 01.01.2000 г. по октябрь 2017 г. по региону объекта оценки	[11], раздел 2.1, стр. 47	9,69	9,69
4	Индекс пересчета с 01.10.2017 г. по дату оценки	Стр.2/Стр.3	1,03	1,03
5	Индекс пересчета с 01.01.2016 г. по дату оценки	Стр.1*Стр.4	0,979	0,927

Корректирующие поправки

Регионально-экономическая поправка

Значения индексов для пересчета базовой стоимости принимались по данным разделов 2.1, 2.2.3 указанных выше бюллетеней для условий строительства в Воронежской области, в связи с чем корректировка на регионально-экономические различия условий строительства не применяется.

Корректировка на конструктивные отличия

В случаях, когда оцениваемый объект и аналоги имеют значительное различие в конструкции, необходимо сделать соответствующие поправки.

Поскольку оцениваемые объекты №2, №3, №4 и объекты, выбранные в качестве аналогов, не имеют существенных конструктивных различий, данная поправка не применяется.

Оцениваемый объект №4, в части лит. III имеет конструктивные отличия. Объект-аналог толщиной покрытия 15 см, объект оценки толщиной покрытия 25 см. Согласно данного справочника, за каждый см слоя добавляется 8% стоимости. Таким образом, поправка для данного аналога составляет $(10 \text{ см} * 0,08) + 1 = 1,8$.

КОЭФФИЦИЕНТ ПРИБЫЛИ ДЕВЕЛОПЕРА

Коэффициент прибыли девелопера включается в расчет рыночной стоимости объекта, поскольку предполагается, что заказчик аналогичного нового строительства, в случае его продажи, заложит в стоимость собственную норму прибыли. При этом девелопер, вкладывая деньги в строительство, должен рассчитывать на доходность, равную альтернативным вложениям в недвижимость. Прибыль девелопера – это сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным для застройщика. Значения в интервале от 10% до 30%, принимаемые некоторыми оценщиками на основании интервью с девелоперами, не подвергаются анализу этих показателей на соответствие требованиям типичности – с точки зрения рыночных предпочтений и реальностей.

Анализ результатов расчета значений прибыли девелопера, полученных с использованием различных вводных параметров (доля авансового платежа, продолжительность строительства), показывает, что указанный диапазон значений при обычной норме авансовых платежей (20%-30%) формируется ожиданиями инвесторов для проектов со сроками реализации до 7 кварталов. Вместе с тем ясно, что для крупных объектов со сроками строительства от двух и более лет типичный инвестор должен принимать более высокие значения прибыли.

Согласно данным, приведенным в исследовании «Справочник оценщика недвижимости 2016. Том 1. Часть II. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство в универсальные производственно-складские объекты (прибыль девелопера) составляет от 8 до 17% в год. Учитывая, что объектами оценки являются простейшие сооружения, то Оценщиком принимается минимальное значение диапазона, 8%.

Объекты, выбранные в качестве аналогов

Таблица 18

№ п/п	Наименование объекта оценки	Размер	Ед. изм.	Аналог	Ед. изм.	Клас с КС	Удельные базовые затраты на создание без НДС, руб./ед. изм.	Источник
2	Объездная автодорога	1 595	кв. м	Покрытие цементно-бетонное 18 см	кв. м	КС-7	2 744	стр. 47 глИЗ.01.003.0026 "Сооружения городской инфраструктуры"
3	Сооружение – площадка №2 здания-штаб строительства	10 107	кв. м	Основание цементно-бетонное 18 см	кв. м	КС-8	2 185	стр. 46 глИЗ.01.003.0019 "Сооружения городской инфраструктуры"
4	Сооружение – площадка №3 здания-штаб строительства	1 185	кв. м	Основание цементно-бетонное 18 см	кв. м	КС-8	2 185	стр. 46 глИЗ.01.003.0019 "Сооружения городской инфраструктуры"
5	Сооружение – площадка №4 здания-штаб строительства, в т.ч.	12 788,0	кв. м					
5.1	Сооружение – площадка №4 здания-штаб строительства (лит.И)	6 532	кв. м	Основание цементно-бетонное 18 см	кв. м	КС-8	2 185	стр. 46 глИЗ.01.003.0019 "Сооружения городской инфраструктуры"
5.2	Сооружение – площадка №4 здания-штаб строительства (лит.ИИ)	6 256	кв. м	Основание щебеночное 15 см	кв. м	КС-8	1 024	стр. 46 глИЗ.01.003.0017 "Сооружения городской инфраструктуры"

Расчет затрат на создание

Таблица 19

№ п/п	Наименование объекта оценки	Размер	Ед. изм.	Удельные базовые затраты на создание без НДС, руб./ед. изм.	Базовые затраты на создание без НДС, руб.	Корректировка на конструктивные отличия	Индекс цен СМР	Коэффициент прибыли девелопера	НДС	Затраты на создание, увеличенные на прибыль девелопера, с НДС, руб.
2	Объездная автодорога	1 595	кв. м	2 744	4 376 680	0,000	0,979	1,08	1,18	5 460 620
3	Сооружение – площадка №2 здания-штаб строительства	10 107	кв. м	2 185	22 083 795	0,000	0,927	1,08	1,18	26 102 960
4	Сооружение – площадка №3 здания-штаб строительства	1 185	кв. м	2 185	2 589 225	0,000	0,927	1,08	1,18	3 060 454
5	Сооружение – площадка №4 здания-штаб строительства, в т.ч.	12 788,0	кв. м							16 869 945
5.1	Сооружение – площадка №4 здания-штаб строительства (лит.И)	6 532	кв. м	2 185	14 272 420	0,000	0,927	1,08	1,18	13 629 667
5.2	Сооружение – площадка №4 здания-штаб строительства (лит.ИИ)	6 256	кв. м	1 024	6 406 144	1,800	0,927	1,08	1,18	5 460 620

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ

Расчет устранимого физического износа

В данном отчете Оценщик использовал метод экспертных оценок. В распоряжении Оценщика имеется информация о физическом состоянии объектов недвижимого имущества, предоставленная Заказчиком. Характеристика физического состояния объектов недвижимого имущества осуществлялась Заказчиком на основании шкалы экспертных оценок физического износа, приведенной в Приложении 1.

Оцениваемые объекты находятся в неудовлетворительном состоянии. Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта. Величина физического износа, соответствующая «неудовлетворительному» состоянию, находится в диапазоне от 41 до 60%. Учитывая год постройки сооружений (1993 г.), небольшой нормативный срок службы подобных сооружений, Оценщиком принимается величина износа по максимальной границе диапазона, т.е. 60%.

Величина физического износа приводится в таблице 20.

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание – это потеря стоимости объекта вследствие относительной неспособности объекта обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей.

Обычно методы оценки функционального устаревания предполагают сравнение характеристик оцениваемого объекта с характеристиками более совершенного аналога, цена которого используется для определения затрат на создание объекта. Таким образом, величина функционального устаревания не является неизменной характеристикой объекта, а зависит от выбора аналога. Поскольку в данном случае затраты на создание определяются на основании сходных по конструктивным характеристикам аналогов, функциональное устаревание принимается равным нулю.

Экономическое устаревание

Оценщик не выявил факторы, негативно влияющие на спрос на оцениваемое имущество, поэтому величина экономического (внешнего) устаревания также принимается равной нулю.

Таким образом, при расчете рыночной стоимости фактически учитывается величина физического износа.

Расчет износа и устареваний

Таблица 20

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Износ и устаревания, %	Износ и устаревания, руб.
2	Объездная автодорога	60%	0%	0%	60%	3 276 372
3	Сооружение – площадка №2 здания-штаб строительства	60%	0%	0%	60%	15 661 776
4	Сооружение – площадка №3 здания-штаб строительства	60%	0%	0%	60%	1 836 272
5	Сооружение – площадка №4 здания-штаб строительства	60%	0%	0%	60%	18 299 768

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА СОЗДАНИЕ С УЧЕТОМ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ

Расчет затрат на создание с учетом износа и устареваний приводится в следующей таблице:

Расчет затрат на создание с учетом износа и устареваний

Таблица 21

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затраты на создание с НДС, руб.	Износ и устаревания с НДС, руб.	Затраты на создание с учетом износа и устаревания с НДС, руб.
2	Объездная автодорога	5 460 620	3 276 372	2 184 248
3	Сооружение – площадка №2 здания-штаб строительства	26 102 960	15 661 776	10 441 184
4	Сооружение – площадка №3 здания-штаб строительства	3 060 454	1 836 272	1 224 182
5	Сооружение – площадка №4 здания-штаб строительства	30 499 613	18 299 768	12 199 845

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Результаты расчета рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости представлены в таблице ниже.

Рыночная стоимость объектов оценки в рамках затратного подхода

Таблица 22

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода с НДС, руб.
2	Объездная автодорога	2 184 248
3	Сооружение – площадка №2 здания-штаб строительства	10 441 184
4	Сооружение – площадка №3 здания-штаб строительства	1 224 182
5	Сооружение – площадка №4 здания-штаб строительства	12 199 845

7. Сравнительный подход

7.1. Методика оценки

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В качестве аналогов принимаются объекты, которые, в силу внешнего подобия и сходства по основным потребительским характеристикам содержат информацию об оцениваемом объекте. Как правило, такие объекты после соответствующих корректировок могут быть «приведены» к объекту оценки.

В рамках сравнительного подхода могут быть оценены лишь те объекты, которые свободно продаются на рынке и являются достаточно ликвидными. Данный подход основан на принципе замещения – покупатель не купит объект, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

1-й этап. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым. Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости и сделки с ними осуществляться на типичных для данного сегмента условиях.

При любом анализе сопоставимых данных важно, чтобы объекты имущества, по которым собираются сопоставимые данные, имели характеристики, аналогичные оцениваемому имуществу.

2-й этап. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам, проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога. В соответствии с п.22-д ФСО № 7 каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения).

Согласно п. 22 ФСО № 7 основные элементы сравнения включают:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

3-й этап. На выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения вносятся корректировки (поправки) к ценам продаж (предложения) аналогов.

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например, цена за 1 кв. м), либо экономическая.

На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земли:

- цена за 1 га;
- цена за 1 сотку;
- цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков:

- цена за 1 кв. м общей площади;
- цена за 1 фронтальный метр;
- цена за 1 кв. чистой площади, подлежащей сдаче в аренду;
- и т.п.

КЛАССИФИКАЦИЯ И СУТЬ КОРРЕКТИРОВОК

Классификация вводимых корректировок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Процентные (коэффициентные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, корректировки на местоположение, дату предложения к продаже.

Стоимостные (денежные) корректировки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

РАСЧЕТ И ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Для расчета и внесения корректировок используется множество различных количественных и качественных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж (качественный метод оценки);
- экспертные методы расчета и внесения поправок (качественный метод оценки);
- статистические методы (количественный метод оценки).

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения корректировок, обычно процентных, составляет субъективное мнение оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого объекта-аналога.

Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета корректировок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВНЕСЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК

Корректировка цен объектов-аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка по первым пяти элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая корректировка цены объекта-аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки.

После внесения корректировок по первой группе элементов сравнения скорректированная цена продажи обычно преобразуется в соответствующую удельную цену для проведения дальнейших корректировок.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения [13]. На данном этапе важно определить, следует ли вносить данные корректировки на независимой или на кумулятивной основе. Независимую основу следует использовать только тогда, когда определено установлено, что покупатели на рынке будут оценивать корректируемые характеристики независимо от других характеристик. В том случае, если оценщик определил, что каждая корректировка влияет на другие корректировки, процентные корректировки проводятся на кумулятивной основе.

1. Процентные поправки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.
2. Вносятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

В ряде случаев, денежные корректировки, вносимые к цене аналога в целом, должны вноситься перед процентными. Например, если поправки на условия финансирования или на право собственности рассчитаны как абсолютные денежные, то они применяются первыми для корректировки цен объектов-аналогов.

4-й этап. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода. Идеальным результатом корректировки цен аналогов следует считать результат, когда откорректированные значения цен близки друг к другу. На практике редко получается получить близкие значения откорректированных цен. Поэтому возможен вариант, когда на этапе согласования предпочтение (наибольший вес) отдается тем ценам объектов-аналогов, которые наиболее близки по своим характеристикам к объекту оценки [13].

7.2. Процесс оценки

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ ЗАМЕЧАНИЯ

В рамках Сравнительного подхода оценивается стоимость земельного участка.

ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

В процессе реализации **1-го этапа** применения метода сравнения продаж Оценщик проанализировал информацию, размещенную на специализированных ресурсах в сети Интернет.

На основе анализа предложений, Оценщик выявил объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, из которых была подготовлена выборка объектов, являющихся аналогами оцениваемого участка. В качестве аналогов подбирались участки, производственно-складского назначения, расположенные в Воронежской области на расстоянии не более 60 км от областного центра.

При уточнении информации по объектам-аналогам в результате общения с агентами и представителями собственников, информация, опубликованная в объявлениях и озвученная агентами или представителями собственников, может различаться. Для обеспечения проверяемости результатов Оценщик приводит уточненную информацию об объектах-аналогах, с указанием контактной информации агентства или представителя собственника, которые сообщили Оценщику данную информацию.

В Отчете об оценке указаны ссылки на источники информации, в т. ч. на данные Интернет. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет Оценщик указывает ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае если в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, то к отчету об оценке прикладываются копии соответствующих материалов.

При использовании приведенных данных Оценщик исходит из предположения, что публикуемые продавцами цены отражают денежную величину, при получении которой продавец готов будет передать права на объект оценки. При этом в данной величине учитываются все расходы продавца, связанные с осуществляемой сделкой, в том числе налоги, которые он должен по закону заплатить с полученных доходов. Если продавец является плательщиком НДС, цена продажи включает НДС.

Выбранные объекты-аналоги приведены в таблице 23.

Данные об аналогах для определения рыночной стоимости земельного участка рамках сравнительного подхода

Таблица 23

№ п/п	Описание	Местоположение	Источник	Телефон	Цена предложения с, руб.	Площадь объекта, кв. м	Цена предложения за 1 кв. м, руб.
1	Продается участок промышленного назначения, который находится в г. Семилуки по дороге на Курскую трассу (примыкает к дороге), Хорошая транспортная доступность, Остановка общественного транспорта. Газ, электричество по границе участка. Ровный рельеф. Все вопросы по телефону. Торг.	г. Семилуки, ул. Курская	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-voronezh-182401762	8-952-953-47-96	15 000 000	50 000	300
2	Продается отличный земельный участок, для строительства производственно-складских помещений, площадью 19243 кв. м. Участок расположен в центральной части села Новая Усмань, ул. Солнечная. Имеет спокойный рельеф, паводковыми водами не затопливается, с юго-запада проходит дорога Сомово - Новая Усмань. К земельному участку подходит ВЛ 10 кв. Категория земель- земли населенных пунктов. КОММУНИКАЦИИ — электричество	с. Новая Усмань, ул. Солнечная	http://www.ksota.ru/catalog/view/20976/	8-920-407-56-47	7 300 000	19 243	379
3	Продается отличный участок промназначения на 1 линии федеральной трассы М4-ДОН вблизи поселка Комсомольский Рамонского района Воронежской области. Характеристики: - Общая площадь: 15,22 Га, - Кадастровый номер: 36:25:6945014:85, - Разрешенное использование: Для строительства производственно-складского комплекса, - 27 км от Воронежа; - 500 км от Москвы; - По границе участка проходит второстепенная дорога на п. Комсомольский, что дает возможность организации заезда/выезда на земельный участок с трассы М4-ДОН; - Напротив участка имеется разворот в обе стороны по трассе М4-ДОН; - Рельеф ровный, участок правильной формы, свободный от деревьев и кустарников; - Коммуникации: электричество и газ по границе. Возможен разумный торг.	Рамонский район, вблизи п. Комсомольский	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ramon-165425227	8-977-807-98-03	32 000 000	152 200	210

ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

В процессе реализации **2-го этапа** применения метода прямого сравнительного анализа продаж Оценщик обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам. Был выделен ряд элементов сравнения:

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- рыночные условия;
- местоположение;
- категория земель;
- назначение участка;
- расположение относительно автомагистралей;
- наличие коммуникаций;
- общая площадь.

ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22-г ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Исходя из вышеуказанных требований, Оценщик для целей обоснования выбранной единицы сравнения проанализировал методическую литературу по оценке, данные риэлтерских агентств. В ходе анализа в целом установлено, что основными применяемыми единицами сравнения для объектов коммерческой недвижимости является цена за 1 кв. м.

Таким образом, в результате анализа Оценщик обоснованно выбрал для оцениваемого объекта единицу сравнения 1 кв. м общей площади.

ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

В процессе реализации **3-го этапа** применения метода сравнения продаж Оценщик выявил различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения, на выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения вносились корректировки (поправки) к ценам предложения единицы сравнения – 1 кв. м общей площади здания. Как уже указывалось выше, порядок внесения корректировок (поправок) следующий: если оцениваемый объект по соответствующему элементу сравнения лучше, чем аналог, то корректировка (поправка) к цене 1 кв. м аналога вносится со знаком «плюс», если хуже - со знаком «минус».

Корректировка на передаваемые имущественные права

Объект оценки передается на правах собственности.

Объекты, выбранные в качестве аналогов, передаются на правах собственности.

Корректировка не требуется и составляет 0%.

Корректировка на условия финансирования

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки (транзакции). Возможными вариантами финансирования могут быть как типичные

для данного сегмента рынка, так и не типичные варианты. К нетипичным могут относиться такие варианты, как оплата в рассрочку, ипотечный кредит, оплата наличными и т. п.

В данном случае условия финансирования по выбранным аналогам типичные для данного сегмента рынка, в связи с чем корректировка не применяется.

Корректировка на условия продажи

Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными. К примерам особых условий продажи относятся более высокая цена, уплаченная покупателем, так как участок земли обладает стоимостью группы или стоимостью при слиянии; более низкая цена, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить продажу; финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку; необычные соображения, касающиеся налогов; недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке; перспектива затяжной судебной тяжбы.

В данном случае условия продажи по выбранным аналогам типичные для данного сегмента рынка, в связи с чем корректировка не применяется.

Корректировка на рыночные условия

Под корректировкой на рыночные условия понимается корректировка на время. На рынке цены с течением времени меняются. Определение данной корректировки, как правило, основывается на исследовании данных рынка соответствующего сегмента коммерческой недвижимости.

По результатам анализа рынка коммерческой недвижимости по данным открытых источников, Оценщик выявил, что средний срок экспозиции земельных участков составляет более 1 года²⁵. Учитывая значительные сроки экспозиции, в своих расчетах Оценщик исходил из предположения, что цены на земельные участки являются достаточно стабильными в течение среднего срока экспозиции (1 год), в связи с чем не требуется приведения цены предложения к дате оценки дополнительными корректировками.

В данном случае даты предложений к продаже аналогов незначительно (с учетом сроков экспозиции на данном рынке) отличаются от даты проведения оценки, поэтому корректировка не требуется. Корректировка 0%.

Корректировка на торг

Поскольку в качестве исходной информации используются цены предложений, следует принять корректировку на торг. Данная корректировка не входит в состав выделенных элементов сравнения, так как носит универсальный характер. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Анализ рынка земельных участков Воронежской области, показал ограниченность предложения земельных участков, сопоставимых с объектом оценки, в результате чего, можно говорить о неактивности данного сегмента рынка недвижимости.

Согласно данным, приведенным в исследовании «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки» [17], значение корректировки на торг для цен земельных участков под индустриальную застройку на неактивном рынке составляет в среднем -18,6%, что и принимается в качестве расчетного значения.

²⁵ Источник: http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2011/04/14/promyshlennye_zemli_prodayutsya_dolgo_i_s_bolshim_diskontom, 2011 г.; Сайт «РБК», <http://realty.rbc.ru/articles/2010/2009/562949987150528.shtml>, 2009 г.

Корректировка на местоположение

Местоположение оказывает большее влияние на стоимость объектов коммерческого назначения. Все объекты, выбранные в качестве аналогов, расположены в населенных пунктах районов с развитой промышленностью, на расстоянии не более 60 км от областного центра. Местоположение объекта оценки и выбранных объектов-аналогов №1 и №2 сопоставимо по экономической привлекательности. Данные объекты расположены в крупных населенных пунктах, численность населения данных населенных пунктов составляет: г. Нововоронеж – 31 502 чел., г. Семилуки – 26 721 чел., с. Н. Усмань – 29 270 чел., поэтому корректировка в данном случае не вводится. Корректировка 0%.

Объект-аналог №3 расположен в небольшом населенном пункте. Для данного аналога принимается корректировка на местоположение.

Согласно данным, приведенным в исследовании «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки» [17], отношение удельной цены объекта производственно-складского назначения, расположенного в райцентре и поселке городского типа с развитой промышленностью, к удельной цене аналогичного объекта, расположенного прочих населенных пунктах, составляет 49% $((0,73/0,49-1)*100\%)$.

Корректировка на категорию земель

Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги относятся к одной и той же категории земель – «земли населенных пунктов». Корректировка 0%.

Корректировка на назначение земельного участка

Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги имеют одинаковое назначение – под индустриальную (производственно-складскую) застройку. Корректировка 0%.

Корректировка на расположение относительно автомагистралей

Стоимость объектов недвижимости производственно-складского назначения зависит от расположения относительно автомагистралей. Стоимость земельных участков, расположенных в непосредственной близости от автомагистралей обычно выше стоимости участков, расположенных на удалении от автомагистралей.

Объект оценки расположен на удалении от автомагистралей, в глубине промышленной зоны.

Объекты-аналоги расположены в непосредственной близости от крупных транспортных магистралей.

Согласно данным, приведенным в исследовании «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки» [17], отношение удельной цены объекта производственно-складского назначения, расположенного в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичного объекта, расположенного на удалении от крупных автодорог в среднем, составляет 1,27. Таким образом, корректировка для аналогов составляет -21% $((1/1,27-1) * 100\%)$.

Корректировка на наличие коммуникаций

Оцениваемый земельный участок имеет электроснабжение на участке, а также возможность подключения необходимых коммуникаций по границе участка.

Объекты-аналоги №2 и №3 имеют возможность подключения электроснабжения по границе участков.

Согласно данным, приведенным в исследовании «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки» [17], отношение удельной цены земельного участка индустриального назначения, имеющего электроснабжение, к удельной цене аналогичного объекта, не имеющего электроснабжения, составляет от 1,09 до 1,24. Учитывая, что объекты-аналоги имеют возможность подключения электроснабжения по

границе участков, корректировка принимается по нижней границе диапазона. Таким образом, корректировка для аналогов №1 и №3 составляет 9% $((1,09-1) * 100\%)$.

Объект-аналог №2 имеет электроснабжение на участке. Таким образом, корректировка для аналога №2 не применяется и составляет 0%.

Корректировка на общую площадь

Данная корректировка учитывает тот факт, что объекты с большей площадью при прочих равных условиях в расчете на 1 кв. м стоят меньше, чем объекты с меньшей площадью в силу снижения ликвидности и универсальности более крупных объектов.

Согласно данным, приведенным в исследовании «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки» [17] для земельных участков индустриального назначения характерны следующие диапазоны изменения стоимости в зависимости от площади земельного участка.

Средние значения масштабного фактора для земельных участков под индустриальную застройку

Таблица 24

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта-аналога, га				
	Менее 1	1-2,5	2,5-5	5-10	Более 10
Менее 1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
Более 10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Объект оценки относится к диапазону площадей «от 5 до 10 га».

Объект-аналог №1 относится к диапазону площадей «от 5 до 10 га». Для данного аналога корректировка на площадь составляет 0%.

Объект-аналог №2 относится к диапазону площадей «от 1 до 2,5 га». Для данного аналога корректировка на площадь составляет -13% $((0,87-1)*100\%)$.

Объект-аналог №3 относится к диапазону площадей «более 10 га». Для данного аналога корректировка на площадь составляет 3% $((1,03-1)*100\%)$.

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

По результатам анализа удельные цены участков варьируются в диапазоне от 209 до 226 руб. за 1 кв. м. В качестве расчетного значения удельной цены участка принимается среднее значение полученного выше диапазона цен, которое составляет **216 руб./кв. м.**

Расчет рыночной стоимости земельного участка, отнесенного к объекту оценки, приведен в следующей таблице:

Расчет рыночной стоимости земельного участка, отнесенного к объектам оценки

Таблица 25

Наименование оцениваемого объекта	Площадь земельного участка, кв. м	Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв. м	Рыночная стоимость земельного участка, руб.
Земельный участок	52 452,0	216	11 324 093

Результаты корректировки цен аналогов для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Таблица 26

№	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог-аналог №1	Аналог-аналог №2	Аналог-аналог №3
1	Цена предложения всего, руб.		15 000 000	7 300 000	32 000 000
2	Общая площадь, кв. м	52 452	50 000	19 243	152 200
3	Цена предложения всего, руб. за 1 кв. м		300	379	210
4	Корректировка на торг		-18,6%	-18,6%	-18,6%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		244	309	171
5	Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		244	309	171
6	Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		244	309	171
7	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		244	309	171
8	Расходы, сделанные сразу же после покупки	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		244	309	171
9	Рыночные условия (дата предложения к продаже)		июн.17	июн.17	июн.17
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		244	309	171
10	Местоположение	г. Нововоронеж, промзона «Южная»	г. Семилуки, ул. Курская	с. Новая Усмань, ул. Солнечная	Рамонский район, вблизи п. Комсомольский
	Корректировка		0%	0%	49%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		244	309	255
11	Категория земель	Населенных пунктов	Населенных пунктов	Населенных пунктов	Населенных пунктов
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		244	309	255
12	Назначение участка	Под индустриальную застройку	Под индустриальную застройку	Под индустриальную застройку	Под индустриальную застройку
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		244	309	255
13	Расположение относительно автомагистралей	На удалении	В непосредственной близости	В непосредственной близости	В непосредственной близости
	Корректировка		-21%	-21%	-21%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		193	244	201
14	Наличие коммуникаций	Электроснабжение на участке, остальные коммуникации по границе	По границе	Электроснабжение на участке	По границе
	Корректировка		9%	0%	9%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		209	244	220
15	Общая площадь участка, кв. м	52 452	50 000	19 243	152 200
	Корректировка		0%	-13%	3%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		209	212	226

8. Доходный подход

8.1. Методика оценки

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки [2].

Использование доходного подхода основано на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость имущества определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный метод путем пересчета ожидаемых доходов от объекта оценки в настоящую стоимость.

Определение стоимости недвижимости доходным подходом основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за данный объект сумму, большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этой недвижимости. Собственник не продаст свой объект недвижимости по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. В результате взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

В общем виде формула для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках доходного подхода может быть представлена в виде:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{D_t}{(1+r)^t} + \frac{FV_n}{(1+r)^n} \quad (7)$$

где:

PV – рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках доходного подхода;

FV_n - прогнозная стоимость объекта недвижимости, относящаяся к n -му периоду (стоимость реверсии, терминальная стоимость);

r – ставка дисконтирования, равная требуемой доходности вложений, отражает характерную для данного сегмента рынка доходность инвестиций в недвижимость с учетом неопределенности и риска;

D_t – чистый операционный доход, который ожидается получить от использования объекта недвижимости в t -й прогнозный период (год). Предполагается, что доходы фиксируются на конец года. В случае авансовых платежей или ежемесячных платежей эту величину следует соответствующим образом корректировать.

n – прогнозный период времени.

Однако для многих типовых ситуаций, характерных для оценки доходной недвижимости, общая формула 7 переходит в компактное выражение:

$$PV = \frac{D_1}{R} \quad (8)$$

где:

PV – рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках доходного подхода;

D_1 – чистый операционный доход, который ожидается получить от использования объекта недвижимости в **1-ый** прогнозный период (год);

R – некоторый коэффициент, который характеризует соотношение между рыночной стоимостью объекта недвижимости и ожидаемым в первый прогнозный год чистым доходом, который рассчитывает получить собственник недвижимости от сдачи ее в аренду по рыночным ценам.

Этот коэффициент называют **коэффициентом капитализации**, а метод, основанный на расчете рыночной стоимости по формуле 8 – **методом прямой капитализации**. Для практической реализации такого метода необходимо предварительно определить коэффициент капитализации.

В настоящем отчете коэффициент рассчитывался кумулятивно.

Чтобы рассчитать коэффициент капитализации, следует установить влияние на него различных факторов.

Прежде всего, его численное значение определяется доходностью альтернативных инвестиций с рисками, равными риску, ассоциируемому с получением дохода от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости, которая используется как ставка дисконтирования. Во-вторых, он зависит от ожиданий рынка относительно роста/падения цен на недвижимость и ожидаемых изменений рыночных арендных ставок в прогнозный период. Также важным фактором, влияющим на величину коэффициента капитализации, является остаточный срок службы или величина обесценивания объекта за прогнозный период. Используя расчетные формулы для конкретных типовых ситуаций, можно в каждом конкретном случае рассчитать коэффициент капитализации и на основании него определить рыночную стоимость объекта недвижимости.

8.2. Процесс оценки

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ ЗАМЕЧАНИЯ

В состав объектов оценки входят 3 площадки открытого складирования.

Данные объекты являются однотипными объектами, различие заключается лишь в показателе общей площади. Таким образом, для всех оцениваемых объектов подбирается одна группа аналогов.

ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Оценщиком был проанализирован рынок аренды площадок открытого складирования, расположенных в Воронежской области, на расстоянии не более 60 км от областного центра.

Как показал анализ рынка, крупные площади крайне редко сдаются в аренду, поэтому Оценщик считает возможным использовать данные по более мелким площадям. Это обуславливается тем, что оцениваемые объекты могут передаваться в аренду более ликвидными мелкими частями.

На основе анализа предложений, Оценщик выявил объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, из которых была подготовлена выборка объектов, являющихся аналогами оцениваемого объекта. Выборка объектов приведена в таблице 14.

Оценщиком не используется в качестве аналогов объекты №№5,6,7,8 таблицы 14, поскольку данные объекты расположены непосредственно в областном центре г. Воронеж. Использование данных объектов приведет к применению необоснованно высоких корректировок на местоположение. В качестве аналогов Оценщиком принимаются объекты №№1,2,3,4 таблицы 14, поскольку данные объекты являются наиболее сопоставимые по местоположению с объектом оценки.

При уточнении информации по объектам-аналогам в результате общения с риэлторами и представителями собственников, информация, опубликованная в объявлениях и озвученная риэлторами или представителями собственников, может различаться. Для обеспечения проверяемости результатов Оценщик приводит уточненную информацию об объектах-аналогах, с указанием контактной информации агентства или представителя собственника, которые сообщили Оценщику данную информацию.

При использовании приведенных данных Оценщик исходит из предположения, что публикуемые продавцами цены аренды отражают денежную величину, при получении которой арендодатель готов будет передать объект оценки в аренду. При этом в данной величине учитывается НДС (если продавец является плательщиком НДС). Условия аренды принимаются типичными на рынке, при которых коммунальные платежи оплачиваются дополнительно и не включаются в арендную ставку.

Исходные данные приводятся таблице 27.

Данные об аналогах для расчета скорректированной арендной ставки объектов оценки

Таблица 27

№ п/п	Описание	Местоположение	Источник	Контактный телефон	Арендная ставка за 1 кв. м в мес. с НДС, руб.	Площадь, кв. м
1	Сдаётся в аренду земля, промышленного назначения. На въезде в город по Воронежскому шоссе. 0,7 Га. Подъезд асфальтированный. Без коммуникаций. 15р. м ² <i>Дополнительная информация, полученная по телефону: площадка не асфальтированная</i>	На въезде в г. Воронеж по Воронежскому шоссе	http://novovoronezh.sindom.ru/v-arendu-prom-naznacheniya-70sot-a4111428.html	8-930-410-50-38	15	7 000
2	Часть производственной базы 25 соток с отдельным въездом. Железнодорожная ветка действующая. Тупик. Уличный козловой кран 35 тонн. Заасфальтирована. Установлены камеры уличного видеонаблюдения. Круглосуточная охрана. <i>Дополнительная информация, полученная по телефону: электроснабжение оплачивается дополнительно</i>	На окраине г. Воронеж, ул. Ильюшина, д. 1	https://www.realtymag.ru/sklad/arenda/4530343	8-952-957-07-16	36	2 500
3	Сдам в аренду участок 40 соток- часть производственной базы. ул.Землячки. База огорожена, охраняется. Имеются электрические мощности. Офис. Автовесовая 35 тонн. <i>Дополнительная информация, полученная по телефону: электроснабжение оплачивается дополнительно, площадка не асфальтирована</i>	г. Воронеж, на въезде из города, ул. Землячки	https://voronezh.move.ru/objects/sdam_v_arendu_promyshlennuyu_ploschadku_40_sotok_ulzemlyachki_2279497568/	8-919-183-66-28	12	4 000
4	Сдаётся в аренду производственно-складское помещение, расположенное в селе Новая Усмань Воронежской области. Помещение расположено на красной линии по трассе М4. В настоящее время не отапливается, но пристроена новая котельная с возможностью подключения. Высота потолков 11 метров, кранбалка грузоподъемностью 5 тонн, 1 мегаватт электроэнергии, двое въездных ворот (с двух торцов с возможностью проезда большегрузного транспорта). Также сдаются в аренду офисы, боксы, склады, площадки открытого хранения. <i>Дополнительная информация, полученная по телефону: электроснабжение оплачивается дополнительно, площадка асфальтирована, аренда открытой площадки составляет 20 руб./кв. м</i>	Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Дорожная улица, 101	https://voronezh.move.ru/objects/sdaetsya_kommercheskaya_ploschadyu_2034_kv_m_voronejskaya_oblast_novousmanskiy_rayon_selo_novaya_usman_dorojnaya_100b_2281736790/	8-904-214-99-05	20	от 1 000

ВВЕДЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Корректировка на состав арендной платы

Как правило, состав арендной ставки указывается участниками рынка как «коммунальные сверху» (или указывается часть коммунальных платежей, которые не включены в арендную ставку), или «коммунальные входят» (что подразумевает, что арендатор не оплачивает дополнительно никаких платежей).

Для объектов-аналогов коммунальные платежи оплачиваются дополнительно, корректировка составляет 0%.

Корректировка на торг

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Рынок аренды площадок открытого складирования в Воронежской области ограничен, что говорит о неразвитости рынка аренды подобных объектов.

Согласно данным, приведенным в справочнике «Справочник оценщика недвижимости 2016. Том 1. Часть I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» [16], среднее значение скидки на торг для арендной ставки на универсальные производственно-складские объекты на неактивных рынках составляет 15%, что и принимается в качестве расчетного значения.

Корректировка на местоположение

Местоположение оказывает большее влияние на стоимость объектов коммерческого назначения. Все объекты, выбранные в качестве аналогов, расположены в населенных пунктах районов с развитой промышленностью, на расстоянии не более 60 км от областного центра. Местоположение объекта оценки и выбранного объекта-аналога №4 сопоставимо по экономической привлекательности. Данные объекты расположены в крупных населенных пунктах, численность населения данных населенных пунктов составляет: г. Нововоронеж – 31 502 чел., с. Н. Усмань – 29 270 чел., поэтому корректировка в данном случае не вводится. Корректировка 0%.

Объекты-аналоги №1, №2 и №3 расположены в ближайшей окрестности областного центра. Для данных аналогов принимается корректировка на местоположение.

Согласно данным, приведенным в справочнике «Справочник оценщика недвижимости 2016. Том 1. Часть I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» [16], отношение удельной арендной ставки объекта производственно-складского назначения, расположенного в райцентре и поселке городского типа с развитой промышленностью, к удельной цене аналогичного объекта, расположенного в ближайшей окрестности областного центра, составляет -10% $((0,73/0,81-1)*100\%)$.

По мимо этого, объекты-аналоги №1 и №2 расположены вдоль крупных транспортных магистралей, в отличии от объекта-аналога, расположенного удаленно. Согласно данным, приведенным в исследовании «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки» [17], отношение удельной цены объекта производственно-складского назначения, расположенного в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичного объекта, расположенного на удалении от крупных автодорог в среднем, составляет 1,27. Таким образом, корректировка для аналогов составляет -21% $((1/1,27-1) * 100\%)$.

Объекты-аналоги №3 и №4, расположены на территории промышленных зон, т.е. на удалении от крупных транспортных магистралей, таким образом, корректировка для данных аналогов не применяется и составляет 0%.

Корректировка на наличие коммуникаций

Оцениваемые объекты имеют электроснабжение на участках. Объекты–аналоги №2,3,4 так же имеют электроснабжение на участках. Таким образом, корректировка для аналогов №2,3,4 не применяется и составляет 0%.

Объект-аналог №1 не имеет электроснабжения.

Согласно данным, приведенным в исследовании «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки» [17], отношение удельной цены объекта, обеспеченного электроснабжением, к удельной цене такого же объекта не обеспеченного электроснабжением, в среднем составляет 1,17. Таким образом, корректировка для аналога №1 составляет 17% $((1,17-1)*100\%)$.

Корректировка на наличие покрытия участка

Оцениваемые объекты, так же, как и объекты–аналоги №2 и №4 имеют асфальтовое и бетонное покрытие участков, таким образом, корректировка для аналогов №2 и №4 не применяется и составляет 0%.

Объекты-аналоги №1 и №3 не имеют покрытия.

На основании рыночных данных, аренда открытой площадки без асфальтового покрытия в два раза дешевле аренды открытой площадки с асфальтовым покрытием²⁶.

На основании этого, корректировка для аналогов №1 и №3 применяется в размере 100%.

Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов или железнодорожных путей

Оцениваемые объекты не имеют грузоподъемных механизмов и железнодорожных путей на участках. Объекты –аналоги №1, №3 и №4 так же не имеют грузоподъемных механизмов и железнодорожных путей на участках. Таким образом, корректировка для аналогов №1, №3 и №4 не применяется и составляет 0%.

Объект-аналог №2 имеет грузоподъемные механизмы и железнодорожный тупик.

Согласно данным, приведенным в исследовании «Справочник оценщика недвижимости 2016. Том 1. Часть I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» [16],

- отношение удельной цены объекта, не обеспеченного грузоподъемными механизмами, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного грузоподъемными механизмами, в среднем составляет 0,89.
- отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки, в среднем составляет 1,15.

Таким образом, корректировка для аналога №2 составляет -23% $((0,89-1)*(1/1,15-1)*100\%)$.

Корректировка на общую площадь

Поскольку объекты, предлагаемые к аренде, как правило, могут сдаваться в аренду любым метражом, корректировка на общую площадь при корректировке арендных ставок не применяется.

Результаты корректировок приводятся в таблице 28.

²⁶ Источник: сайт: <http://voronezh.sindom.ru/sdam-asfaltirovannye-ploschadki-0-5-ga-1-ga-1-75-ga-baza-torgovlya-otk-sklad-a7260858.html>

Результаты корректировки цен аналогов

Таблица 28

№	Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Арендная ставка с НДС, руб./кв. м в мес.		15	36	12	20
2	Общая площадь, кв. м	10 107, 1 185, 12 788	7 000	2 500	4 000	от 1 000
3	Передаваемые имущественные права		Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
	Корректировка		0%	0%	0%	0%
	Арендная ставка с НДС, руб./кв. м в мес.		15	36	12	20
4	Условия финансирования		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
	Корректировка		0%	0%	0%	0%
	Арендная ставка с НДС, руб./кв. м в мес.		15	36	12	20
5	Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка		0%	0%	0%	0%
	Арендная ставка с НДС, руб./кв. м в мес.		15	36	12	20
6	Расходы, сделанные сразу же после покупки		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
	Корректировка		0%	0%	0%	0%
	Арендная ставка с НДС, руб./кв. м в мес.		15	36	12	20
7	Рыночные условия (дата предложения к продаже)		Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017
	Корректировка		0%	0%	0%	0%
	Арендная ставка с НДС, руб./кв. м в мес.		15	36	12	20
8	Корректировка на торг		-15%	-15%	-15%	-15%
	Арендная ставка с НДС, руб./кв. м в мес.		13	31	10	17
9	Местоположение	г. Нововоронеж, промзона «Южная»	На въезде в г. Воронеж по Воронежскому шоссе	На окраине г. Воронеж, ул. Ильюшина, д. 1	г. Воронеж, на выезде из города, ул. Землячки	Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Дорожная, д. 101
	Корректировка		-10%	-10%	-10%	0%
	Арендная ставка с НДС, руб./кв. м в мес.		11	28	9	17
10	Местоположение относительно автомагистралей	на удалении	в непосредственной близости	в непосредственной близости	на удалении	на удалении
	Корректировка		-21%	-21%	0%	0%
	Арендная ставка с НДС, руб./кв. м в мес.		9	22	9	17
11	Наличие коммуникаций	Электроснабжение	Нет	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение
	Корректировка		17%	0%	0%	0%
	Арендная ставка с НДС, руб./кв. м в мес.		11	22	9	17
12	Покрытие участка	Бетон	Без покрытия	Асфальт	Без покрытия	Асфальт
	Корректировка		100%	0%	100%	0%
	Арендная ставка с НДС, руб./кв. м в мес.		21	22	18	17
13	Дополнительные устройства	Нет	Нет	Грузоподъемные механизмы, железнодорожный тупик	Нет	Нет
	Корректировка		0%	-23%	0%	0%
	Арендная ставка с НДС, руб./кв. м в мес.		21	17	18	17
14	Общая площадь объекта, кв. м	10 107, 1 185, 12 788	7 000	2 500	4 000	от 1 000
	Корректировка		0%	0%	0%	0%
	Арендная ставка с НДС, руб./кв. м в мес.		21	17	18	17

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СКОРРЕКТИРОВАННОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ

Скорректированные арендные ставки находятся в диапазоне от 17 до 21 руб./кв. м в месяц с НДС.

Учитывая разброс полученных значений в качестве расчетного значения арендных ставок принимается среднее значение указанного диапазона: **18 руб./кв. м в мес. с НДС.**

ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДОПРИГОДНОЙ ПЛОЩАДИ

Поскольку объекты, предлагаемые к аренде, как правило, могут сдаваться в аренду любым метражом, таким образом, в качестве арендопригодной площади объектов оценки принимается общая площадь объектов.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Потенциальный валовой доход определяется путем умножения арендопригодной площади объекта на месячную ставку аренды и на количество месяцев в году с последующим исключением из получившейся суммы НДС по ставке 18%²⁷.

Расчет потенциального валового дохода приведен в таблице 29.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Для определения действительного валового дохода необходимо внести поправки на возможную недозагрузку площадей и риск недополучения арендной платы.

Согласно данным, приведенным в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть II. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» значение процента недозагрузки для универсальных производственно-складских объектов на неактивных рынках в среднем составляет 20%, что и принимается в качестве расчетного значения.

Действующая практика свидетельствует, что случаи неуплаты или длительной задержки арендных платежей редки. Поэтому данным видом риска можно пренебречь.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ

Операционные расходы – это расходы, необходимые для нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода [14].

Для удобства прогнозирования операционные расходы делятся на три группы:

- постоянные (налог на имущество, земельный налог (арендная плата за земельный участок, страхование);
- переменные (или эксплуатационные – включают в себя коммунальные услуги, расходы на управление, заработную плату, эксплуатацию и ремонт и т. д.);
- расходы на замещение (отчисления на регулярный ремонт недвижимости для обеспечения воспроизводства дохода).

Следует отметить, что расчет численного значения операционных расходов крайне затруднен: рынок аренды информационно закрыт (имеется информация только о величине арендных ставок), информация о структуре арендных ставок реальных договоров аренды отсутствует, в связи с чем вывод о величине операционных расходов можно сделать только на основании усредненных данных о доле операционных расходов в доходе. Однако, как

²⁷ Согласно [13] расчет показателей Валового дохода ведется без учета НДС. Показатели недозагрузки и операционных расходов берутся от ПВД без НДС

показал анализ различных договоров аренды недвижимости, зачастую в состав операционных расходов (включаемых в арендную ставку) не включается ряд статей. Так, например, традиционно, оплата коммунальных услуг обычно осуществляется арендатором по отдельным договорам. Зачастую расходы на замещение также отсутствуют. В связи с этим, указанные расходы лишь условно могут именоваться «операционными», поскольку представляют собой «усеченный» их вариант.

Согласно данным, приведенным в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть II. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», величина операционных расходов для универсальных производственно-складских объектов на неактивных рынках составляет от 20% до 22% от потенциального валового дохода. Учитывая, что объектом оценки является открытая складская площадка, требующая минимальных операционных расходов, к расчёту принимается минимальное значение диапазона, значение 20%.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Согласно данным, приведенным в Приложении 2 отчета, коэффициент капитализации для объектов оценки составляет 16,4%.

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость объектов оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, представлена в таблице 29.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода

Таблица 29

№ п/п	Наименование	Сооружение – площадка №2 здания-штаб строительства	Сооружение – площадка №3 здания-штаб строительства	Сооружение – площадка №4 здания-штаб строительства
1	Продолжительность периода, мес.	12	12	12
2	Арендопригодная площадь, кв. м	10 107,00	1 185,00	12 788,00
3	Ставка арендной платы, руб./ кв. м/мес.	18	18	18
4	Потенциальный валовый доход с НДС, руб.	2 183 112	255 960	2 762 208
5	Потенциальный валовый доход без НДС, руб.	1 850 095	216 915	2 340 854
6	Потери дохода от недозагрузки и неуплаты, %	20,0%	20,0%	20,0%
7	Потери дохода от недозагрузки и неуплаты, руб.	370 019	43 383	468 171
8	Действительный валовый доход, руб.	1 480 076	173 532	1 872 683
9	Операционные расходы, %	20,0%	20,0%	20,0%
10	Операционные расходы, руб.	370 019	43 383	468 171
11	Чистый операционный доход, руб.	1 110 057	130 149	1 404 513
12	Ставка капитализации, %	16,4%	16,4%	16,4%
14	Рыночная стоимость недвижимости, руб. без НДС	6 781 044	795 047	8 579 796
15	Рыночная стоимость недвижимости, руб. с НДС	8 001 632	938 155	10 124 159

Для выделения стоимости сооружений, из полученных стоимостей необходимо вычесть стоимость земельных участков.

Стоимость земельного участка, определялась путём умножения площади земельного участка под сооружением на удельную стоимость земельного участка, определённую в рамках Сравнительного подхода настоящего отчета, раздел 7.2, которая составляет 216 руб./кв. м.

Расчет стоимости сооружений приводится в таблице ниже:

Расчет стоимости сооружений

Таблица 30

№ п/п	Наименование	Сооружение – площадка №2 здания-штаб строительства	Сооружение – площадка №3 здания-штаб строительства	Сооружение – площадка №4 здания-штаб строительства
1	Рыночная стоимость недвижимости, руб. с НДС	8 001 632	938 155	10 124 159
2	Рыночная стоимость земельного участка, руб.	2 182 045	255 835	2 760 858
3	Рыночная стоимость недвижимости без земельного участка, руб. с НДС	5 819 588	682 320	7 363 301

9. Согласование результатов и заключение об итоговой величине рыночной стоимости объектов оценки

9.1. Согласование результатов и заключение об итоговой величине рыночной стоимости объектов оценки

Определение рыночной стоимости объектов оценки дало следующие результаты:

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 31

№ п/п	Наименование объекта оценки	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
1	Земельный участок	11 324 093	не применялся	не применялся
2	Объездная автодорога	не применялся	не применялся	2 184 248
3	Сооружение – площадка №2 здания-штаб строительства	не применялся	5 819 588	10 441 184
4	Сооружение – площадка №3 здания-штаб строительства	не применялся	682 320	1 224 182
5	Сооружение – площадка №4 здания-штаб строительства	не применялся	7 363 301	12 199 845

Все методы, процедуры и техники измерения рыночной стоимости, если они основаны на рыночных показателях и при этом правильно применены, ведут к одному и тому же выражению рыночной стоимости. При этом любой подход, основанный на рыночной информации, является по своей сути сравнительным. Таким образом, только качество информации и правильность применения процедур может служить ограничением на использование того или иного подхода. Для повышения точности итоговой оценки следует согласовать каждую из полученных оценок с весами, пропорциональными точности каждой оценки. С этой целью в Отчете используется ранговый метод, согласно которому вес определяется рангом (местом) оценки по отношению к другим оценкам. Ранг при этом устанавливается, исходя из анализа факторов и допущений, влияющих на точность оценок.

Поскольку оценка объектов оценки №1 и №2 проводилась с использованием одного подхода, согласования результатов не требуется. Итоговая величина стоимости оцениваемых объектов принимается равной стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода (для объекта, стоимость которого определялась одним Сравнительным подходом) и затратного подхода (для объекта, стоимость которого определялась одним Затратным подходом).

Оценка объектов оценки №3-4 проводилась с использованием двух подходов: Затратного и Доходного.

Оценка рыночной стоимости затратным подходом основана на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объектов оценки с учетом износа и устареваний. То есть методика затратного подхода моделирует новое строительство на земельном участке с учетом износа и устареваний.

Объекты оценки представляют собой объекты складского назначения. Коммерческий потенциал объектов определяется фактором местоположения – объект будет настолько удачным и генерировать настолько значительный денежный поток, насколько выгодно его местоположение. Влияние местоположения на рыночную стоимость объектов лишь косвенно учитывается в рамках затратного подхода при определении рыночной стоимости земельного участка, входящего в состав оцениваемых объектов.

Учитывая вышесказанное, оценка в рамках затратного подхода осуществляется индикативно – результаты применения подхода в согласовании не учитываются.

Итоговая величина рыночной стоимости объектов принимается равной стоимости полученной в рамках Доходного подхода.

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки приведена в следующей таблице:

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки

Таблица 32

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м, протяженность, м	Рыночная стоимость НДС ²⁸ , руб.	Рыночная стоимость с НДС ²⁹ , округл., руб.
1	Земельный участок	52 452,0	11 324 093	11 320 000
2	Объездная автодорога	196,0	2 184 248	2 190 000
3	Сооружение – площадка №2 здания-штаб строительства	10 107,0	5 819 588	5 820 000
4	Сооружение – площадка №3 здания-штаб строительства	1 185,0	682 320	680 000
5	Сооружение – площадка №4 здания-штаб строительства	12 788,0	7 363 301	7 360 000
	Итого:		27 373 550	27 370 000

Таким образом, после округления рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Воронежская обл., г. Нововоронеж, промзона «Южная», на «11» января 2018 г. составляет с учетом налога на добавленную стоимость:

27 370 000 (Двадцать семь миллионов триста семьдесят тысяч) рублей.

Округление полученных результатов производилось для удобства пользования Отчетом и не увязано с точностью полученных результатов.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объектов 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.

9.2. Определение ликвидационной стоимости объектов оценки

В соответствии с п. 8 Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), под **ликвидационной стоимостью** объекта понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Как видно из определения, основополагающим фактором, влияющим на различия в рыночной и ликвидационной стоимостях, выступает срок экспозиции имущества. При этом, если срок экспозиции уменьшается, то растет величина ликвидационной скидки и снижается ликвидационная стоимость.

В общем случае ликвидационная стоимость может быть рассчитана двумя методами: прямым и косвенным:

- Прямой метод основывается исключительно на сравнительном подходе. Применение данного метода реализуется либо прямым сравнением с аналогами, либо статистическим моделированием (корреляционно-регрессионный анализ). Однако информация о ценах сделок в условиях вынужденной продажи труднодоступна, что обуславливает крайнюю ограниченность возможности применения данного метода, хотя при наличии необходимой информации он обладает высокой степенью объективности.

²⁸ Операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС (ст. 146 ч. 2 НК РФ)

²⁹ Операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС (ст. 146 ч. 2 НК РФ)

- Косвенный метод основывается на расчете ликвидационной стоимости объекта, исходя из величины его рыночной стоимости. После определения рыночной стоимости, ликвидационная стоимость получается из рыночной путем вычитания ликвидационной скидки.

Ликвидационная скидка – величина, выраженная в процентном отношении к рыночной стоимости, на которую уменьшается рыночная стоимость объекта в условиях отчуждения на открытом рынке в срок, меньший обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

В рамках косвенного метода выделяют несколько способов расчета ликвидационной скидки.

Для оценки ликвидационной стоимости объекта оценки наиболее подходящим является способ расчета скидки, представленный Галасюком В. В. Согласно «Методическим рекомендациям по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции (на базе метода GMLV)» ликвидационная стоимость объекта оценки рассчитывается:

Ликвидационная стоимость объекта определяется на основе его рыночной стоимости по формуле:

$$V_L = V_m \times k_L = V_m \times \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}} \quad (9)$$

где:

V_L – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t_f), который короче разумно долгого периода экспозиции (руб.);

V_m – рыночная стоимость объекта оценки (руб.);

k_L – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;

t_d – период дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течении года;

i – годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (выраженная как десятичная дробь);

K_e – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение рыночной стоимости этого объекта. Рыночная стоимость объекта оценки (V_m) определяется согласно требований действующего законодательства.

Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение разумно долгого периода экспозиции этого объекта. Разумно долгий период экспозиции объекта оценки (t_r) может быть определен исходя из имеющейся рыночной информации или путем проведения опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п.

Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление фиксированного периода экспозиции этого объекта (t_f).

Необходимо учитывать, что в случае наличия внутренней экономической вынужденности реализации объекта, последняя предопределяет необходимость установления минимально возможного фиксированного периода экспозиции объекта (t_f), который условно может быть приравнен к нулю:

$$t_f = 0 \quad (10)$$

Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является вычисление периода дисконтирования (t_d), по формуле:

$$t_d = t_r - t_f \quad (11)$$

где:

t_r – разумно долгий период экспозиции объекта оценки (лет);

t_f – фиксированный период экспозиции объекта оценки (лет).

Расчет периода дисконтирования приводится в таблице ниже:

Расчет периода дисконтирования

Таблица 33

№ п/п	Показатель	Период	Количество, лет
1	Разумно долгий период экспозиции объекта оценки (t_r)	12 мес.	1,00
2	Фиксированный период экспозиции объекта оценки (t_f)	180 дн.	0,49
3	Периода дисконтирования (t_d)		0,51

Пятым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости.

Если объект оценки является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (i), принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам, которая определяется по рыночным данным.

В других случаях годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (i), принимается на уровне годовой ставки по банковским депозитам, которая определяется по рыночным данным.

При этом в качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости (i), должна быть избрана годовая ставка по депозитам/кредитам, период которых максимально приближен к периоду дисконтирования (t_d).

Согласно данным, опубликованным на сайте ЦБ РФ³⁰, средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях, на период более 181 дня до 1 года составляет **11,24%**.

Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение количества периодов начисления процентов в течении года (m), которое для унификации расчетов принимается равным 12.

Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Для определения коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта (K_e), используется таблица 34.

Таблица для определения коэффициента K_e

Таблица 34

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента K_e
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*

³⁰ http://www.cbr.ru/statistics/?PrId=int_rat

* Для этой ситуации в соответствии с поправкой Я. И. Маркуса и А. А. Петрищева невозможно определение коэффициента K_e , поскольку имеющиеся экономические условия не соответствуют условиям, согласно которым может определяться рыночная стоимость.

Учитывая площадь оцениваемого объекта, его назначение, местоположение, Оценщиком принимается значение коэффициента эластичности в размере 0,76.

При наличии данных, необходимых для определения коэффициента эластичности спроса по цене (ED), коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта (K_e), может быть определен по формуле:

$$K_e = th|E_D| = \frac{e^{|E_D|} - e^{-|E_D|}}{e^{|E_D|} + e^{-|E_D|}} \quad (12)$$

где:

th – гиперболический тангенс;

ED – коэффициент эластичности спроса по цене;

$e = 2,71828$ (const).

Восьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (k_L) по формуле:

$$k_L = \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}} \quad (13)$$

Определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта приводится в таблице 35:

Определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта

Таблица 35

№ п/п	Показатель	Значение
1	Период дисконтирования (t_d)	0,51
2	Количество периодов начисления процентов в течении года (m)	1,00
3	Годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (выраженная как десятичная дробь) (i)	0,1124
4	Коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки (K_e)	0,76
5	Коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки (k_L)	0,71

Десятым заключительным этапом определения ликвидационной стоимости объекта является непосредственное вычисление его ликвидационной стоимости. Вычисление ликвидационной стоимости объекта осуществляется умножением рыночной стоимости объекта (V_m) на коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (k_L) по формуле 9.

Расчет ликвидационной стоимости объектов оценки по использованной в настоящем отчете методике расчета ликвидационной стоимости заключался в корректировке полученной рыночной стоимости объектов оценки на величину рассчитанной ликвидационной скидки.

Расчет ликвидационной стоимости объектов оценки

Таблица 36

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Рыночная стоимость с НДС ³¹ , руб.	Ликвидационная скидка, %	Ликвидационная стоимость с НДС ³² , руб.	Ликвидационная стоимость с НДС ³³ округл., руб.
1	Земельный участок	11 324 093	0,71	8 040 106	8 040 000
2	Объездная автодорога	2 184 248	0,71	1 550 816	1 550 000
3	Сооружение – площадка №2 здания-штаб строительства	5 819 588	0,71	4 131 907	4 130 000
4	Сооружение – площадка №3 здания-штаб строительства	682 320	0,71	484 447	480 000
5	Сооружение – площадка №4 здания-штаб строительства	7 363 301	0,71	5 227 944	5 230 000
	Итого:	27 373 550	0,71	19 435 221	19 440 000

Таким образом, ликвидационная стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Воронежская обл., г. Нововоронеж, промзона «Южная», на «11» января 2018 г. составляет с учетом налога на добавленную стоимость:

19 440 000 (Девятнадцать миллионов четыреста сорок тысяч) рублей.

9.3. Определение возможных границ интервала рыночной стоимости объектов оценки

Согласно ФСО №7, п.30 «После проведения 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».

В целях определения возможных границ интервала рыночной стоимости неопределенность оценки может быть выражена в виде интервала неопределенности (доверительного интервала):

$$[V - \Delta, V + \Delta] \quad (14)$$

где:

V – итоговая величина рыночной стоимости;

Δ - ширина полуинтервала.

Для определения стандартного отклонения результатов оценки недвижимого имущества необходимо определить стандартное отклонение результатов оценки недвижимости *в рамках каждого подхода*.

В связи, с чем Оценщик определяет стандартное отклонение для результатов, полученных в рамках каждого подхода.

Согласно исследованию [22], значение полуширины интервала для оценки в рамках сравнительного подхода на неактивных рынках для универсальных производственно-складских объектов в среднем составляет 21,5%; для земельных участков под индустриальную застройку в среднем составляет 20%.

Согласно исследованию [22], значение полуширины интервала для оценки в рамках доходного подхода на неактивных рынках для универсальных производственно-складских объектов в среднем составляет 25,0%.

Согласно исследованию [22], значение полуширины интервала для оценки в рамках затратного подхода на неактивных рынках для универсальных производственно-складских объектов в среднем составляет 24,0%.

Указанные значения неопределенности заданы для вероятности 0,8-0,9. Оценщик отмечает, что теоретически уровень доверительной вероятности может быть задан

³¹ Операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС (ст. 146 ч. 2 НК РФ)

³² Операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС (ст. 146 ч. 2 НК РФ)

³³ Операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС (ст. 146 ч. 2 НК РФ)

произвольно исходя из целей проводимого исследования. В данном случае, оценщик полагает, что уровень доверительной вероятности достаточен для достоверного суждения о возможных границах интервала рыночной стоимости объекта оценки.

Стандартное отклонение для согласованной величины рыночной стоимости объектов недвижимости определяется по формуле:

$$\sigma_{oo} = \sqrt{\alpha_{zn}^2 * \sigma_{zn}^2 + \alpha_{cn}^2 * \sigma_{cn}^2 + \alpha_{dn}^2 * \sigma_{dn}^2} \quad (15)$$

где:

σ_{oo} – стандартное отклонение согласованной величины стоимости, полученной соответственно в рамках затратного, сравнительного и доходного подхода;

$\alpha_{zn}, \alpha_{cn}, \alpha_{dn}$ – вес, присвоенный при согласовании соответственно, затратному, сравнительному и доходному подходу. Сумма весов составляет 1;

$\sigma_{zn}, \sigma_{cn}, \sigma_{dn}$ – стандартное отклонение стоимости, полученной соответственно, в рамках затратного, сравнительного и доходного подхода.

В таблице ниже приведены расчетные значения полуинтервала для итоговой величины стоимости объектов оценки по формуле 15.

Определение полуинтервала отклонения стоимости объектов оценки

Таблица 37

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость с НДС, руб.	Полуинтервал, % от рыночной стоимости	Нижняя граница, руб.	Верхняя граница, руб.
1	Земельный участок	11 320 000	+/-20,0%	9 056 000	13 584 000
2	Объездная автодорога	2 190 000	+/-24,0%	1 664 400	2 715 600
3	Сооружение – площадка №2 здания-штаб строительства	5 820 000	+/-25,0%	4 365 000	7 275 000
4	Сооружение – площадка №3 здания-штаб строительства	680 000	+/-25,0%	510 000	850 000
5	Сооружение – площадка №4 здания-штаб строительства	7 360 000	+/-25,0%	5 520 000	9 200 000

10. Подпись оценщика и привлекаемых к проведению оценки специалистов

_____ /Смирнова Р.В./

_____ /Шустер Е. А./

11. Источники и литература

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
2. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1). Приказ Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.
3. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2). Приказ Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.
4. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3). Приказ Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.
5. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7). Приказ Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.
6. Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога» (ФСО №9). Приказ Минэкономразвития России №327 от 01.06.2015 г.
7. Федеральный стандарт оценки №12 «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО №12). Приказ Минэкономразвития России №721 от 17.11.2016 г.
8. «Земельный Кодекс РФ» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (принят ГД ФС РФ 28.09.2001) (в действующей редакции).
9. Свод стандартов и правил РОО 2015, утверждены решением Совета РОО от 23.12.2015 г., протокол 07-Р.
10. Методические рекомендации по определению стоимости земельных участков. Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р.

СПЕЦИАЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА

11. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуск 101.
12. Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016.
13. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
14. Оценка недвижимости: учебник/под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2 изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2010. – 560с.:ил.
15. Михайлец В. Б. «Еще раз о ставке дисконтирования в оценочной деятельности и методах доходного подхода». Профессиональный научно-практический журнал «ВОПРОСЫ ОЦЕНКИ» № 1, 2005 с. 2-13.
16. Лейфер Л. А. Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1, часть 1, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г.
17. Справочник «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки», Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т. В., Нижний Новгород, 2016 г
18. Лейфер Л.А. «Статистическая модель рынка и ее использование в методах оценки рыночной и ликвидационной стоимости». Имущественные отношения в РФ, №4, 2006.
19. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р) /Госгражданстрой. – М.: Прейскурант, 1988. – 72 с.

20. Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода». Имущественные отношения в Российской Федерации, №12, 2012 г.
21. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки «Информ-Оценка». «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7). Часть 1», Нижний Новгород, ООО «РАСТР», 2015 г.
22. Справочник «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)» Часть 1, Нижний Новгород, 2015 г.

Приложение 1

Шкала экспертных оценок для определения физического износа

Недвижимость [19]

Экспертная оценка физического состояния	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.	0-20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас	21-40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60
Плохое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивных элементов.	61-80

Приложение 2

Расчет ставки капитализации

Коэффициент капитализации в оценке недвижимости состоит из двух элементов:

1. Ставки дохода на инвестиции (ставки дохода на капитал). Это компенсация, которая должна быть выплачена инвестору за ценность денег с учетом фактора времени, риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями.
2. Нормы возврата (возмещения) капитала. Под возвратом капитала понимается погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой, т. е. теряющей стоимость части активов.

Ставка дохода на капитал строится на базе:

- безрисковой ставки дохода;
- премии за риск;
- премии за низкую ликвидность недвижимости;
- премии за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка дохода.

Безрисковая ставка дохода используется в качестве базовой, к которой добавляются остальные, ранее перечисленные, составляющие. Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими.

В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск. Российские показатели берутся исходя из ставки дохода на государственные облигации или, что является предпочтительнее, ставок по валютным депозитам (сравнимой длительности и размеров суммы) банков высшей категории надежности. Безрисковая ставка определяет минимальную компенсацию за инвестирование в данный объект.

В качестве безрисковой ставки применяется доходность индекса облигаций Московской Биржи на дату оценки (прогнозный период 1 год), равная 6,67%³⁴.

Согласно статье В.А. Вольновой «О коэффициенте капитализации и безрисковой ставке при оценке недвижимости»³⁵ указанная безрисковая ставка является номинальной, а значит должна быть приведена к реальной ставке, то есть, очищена от инфляции.

Прогнозная инфляция

Таблица 38

Инфляция	2018-2019	Источник
Прогноз МЭР	4,00%	http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/2e83e62b-ebc6-4570-9d7b-ae0beba79f63/prognoz2018_2020.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=2e83e62b-ebc6-4570-9d7b-ae0beba79f63
ЦБ РФ	4,00%	https://www.rg.ru/2017/12/08/cb-dal-prognoz-po-urovniu-infliacii-na-2018-god.html
Внешэкономбанк	4,00%	http://www.veb.ru/common/upload/files/veb/analytics/macro/pr201709_t.pdf
Минфин	4,00%	https://informatio.ru/news/society/itogi_i_prognozy/inflyatsionny_prognoz_minfina/
Среднее значение:	4,00%	

Согласно прогнозам в 2018-2019 гг. инфляция (индекс потребительских цен) составляет **4,00%** (см. табл. выше).

³⁴ Источник: Московская биржа, сайт: <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>.

³⁵ Источник: http://www.noroo.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=87

При инфляции менее 15% в год формула Фишера преобразуется в выражение:

$$C_p = (C_n - I) \quad (16)$$

где:

C_p – реальная ставка;

C_n – номинальная ставка;

I – инфляция.

Отсюда, реальная ставка составляет 2,67% (6,67% - 4,00%).

Премия за риск

Инвестиции имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем большим является риск, тем выше должна быть величина процентной ставки для компенсации первого.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружение пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция».

Расчет премии за риск представлен в следующей таблице.

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Таблица 39

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1								
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1									
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный			1							
Ускоренный износ сооружений	статичный		1								
Неполучение арендных платежей	динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	динамичный	1									
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный		1								
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный		1								
Количество наблюдений		4	4	2	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		4	8	6	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		18									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение балла		1,8									
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)		1,8%									

Премия за низкую ликвидность

Ликвидность показывает, насколько быстро недвижимость может быть превращена в наличные деньги. Недвижимость относительно низколиквидна. Особенно высока эта премия в странах, где слабо развита ипотека.

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости. Данная премия вычисляется по формуле:

$$П = R_6 \frac{L}{Q} \quad (17)$$

где:

- П* - премия за низкую ликвидность;
R₆ - безрисковая ставка;
L - период экспозиции (в месяцах);
Q - общее количество месяцев в году.

На дату проведения оценки поправка на низкую ликвидность принимается равной 2,67%, что соответствует 12 месяцам экспонирования объекта.

Премия за инвестиционный менеджмент

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Инвестиционный менеджмент не следует путать с управлением недвижимостью, расходы по которому включаются в операционные расходы.

Премия за инвестиционный менеджмент оценивается специалистами на уровне 3%.

Коэффициент капитализации применительно к недвижимости включает в себя ставку дохода на инвестиции и норму возврата капитала. Если прогнозируется изменение стоимости актива (уменьшение или рост), то возникает необходимость учета в коэффициенте капитализации возмещения капитала.

Существуют три способа возмещения инвестированного капитала:

- Прямой линейный возврат капитала (метод Ринга).
- Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда). Его иногда называют аннуитетным методом.
- Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

В данной оценке используется метод Инвуда, который, по мнению специалистов, в наибольшей степени отвечает условиям инвестирования в России. Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции.

Расчет производится по формуле:

$$R_{в.} = \frac{R}{(1 + R)^k - 1} \quad (18)$$

где:

- R_{в.}* - норма возврата капитала;
k - срок экономической жизни, принимается равным 10 лет, в соответствии со средним сроком до проведения капитального ремонта (определено на основании ВСН 58-88 (р));
R - норма дохода на инвестиции.

Расчет ставки капитализации представлен в следующей таблице.

Расчет ставки капитализации

Таблица 40

Показатель	Значение
Безрисковая ставка дохода в реальном выражении	2,67%
Премия за риск	1,80%
Премия за низкую ликвидность	2,67%
Премия за инвестиционный менеджмент	3,00%
Норма дохода на инвестиции	10,14%
Норма возврата капитала	6,23%
Ставка капитализации, округл.	16,4%

Приложение 3

Материалы сети Интернет Данные по продаже земельных участков

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website www.domofond.ru. The listing is for a 5-hectare industrial plot (Промземли) located in the Leninsky district of Voronezh. The price is 15,000,000 RUB. The listing includes a map, several photographs of the plot, and a contact form for the seller. The text of the listing describes the plot's location, accessibility, and utility services. There are also social media sharing options and a promotional banner for another real estate service.

15 000 000 РУБ. Промземли на продажу
Ленина пл, 1, Ленинский, Воронеж, Воронежская область
Ленинский

Участок 5 га (промназначения)
Продается участок промышленного назначения, который находится в г. Семилуки по дороге на Курскую трассу (примыкает к дороге). Хорошая транспортная доступность, остановка общественного транспорта. Газ, электричество по границе участка. Ровный рельеф. Все вопросы по телефону.
Торг.

Информация о предложении
Цена: 15 000 000 РУБ.
Цена за сотку: 30 000 РУБ.
Тип Участок:
Тип объекта: Промземли

Площадь: 500 Соток
Дата обновления объявления: 30/05/2017
Дата публикации объявления: 27/04/2017
Номер в каталоге: 182401762

Расположение
Ленина пл, 1, Ленинский, Воронеж, Воронежская область
Ленинский

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-voronezh-182401762>

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website www.ksota.ru. The listing is for a 19243.00 m² plot (Участок) located in the Novoussmanskiy district of Voronezh. The price is 7,300,000 RUB. The listing includes a large photograph of the plot, several smaller photographs, and contact information for the real estate agent. The text of the listing describes the plot's location, accessibility, and utility services.

Участок, 19243.00м²
Новоусманский р-н, с. Новая Усмья ул. Солнечная

Тип участка: пром. земли
Общая площадь участка: 19243.00 м²
Дата обновления: 19.06.2017 / 03.37
Просмотров: 93

7 300 000 руб.

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ
Если Вас заинтересовал данный объект или необходима консультация специалиста по вопросам покупки или продажи недвижимости, ждем Вашего звонка.
Телефон: **(820) 407-54-47**
Контактное лицо: **Старух Мария Михайловна**
Офис: г. Воронеж, ул. Лавочкина, 27
Тел.: +7 (473) 228-16-77

РЕГАЛИИ РИЭЛТОРА:
Специалист

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ:
Продается отличный земельный участок, для строительства производственно-складских помещений, площадью 19243 кв.м. Участок расположен в центральной части села Новая Усмья, ул. Солнечная. Имеет ровный рельеф, плодородные водни не затопливается, с юго-запада проходит дорога Сомово - Новая Усмья. К земельному участку подходит ВЛ 10 кВ. Категория земель - земли населенных пунктов.

КОММУНИКАЦИИ
— электричество

<http://www.ksota.ru/catalog/view/20976/>

32 000 000 РУБ. Промземли на продажу
 Воронежская обл., р-н Рамонский, вблизи п. Комсомольский, Рамонь, Воронежская область, Рамонь

Участок 15.22 га (промназначения)
 Продается отличный участок промназначения на 1 линии федеральной трассы М4-ДОН вблизи поселка Комсомольский Рамонского района Воронежской области.

Характеристики:

- Общая площадь: 15,22 Га
- Кадастровый номер: 36.25.6945014.95
- Категория земель: Земли промышленности
- Разрешенное использование: Для строительства производственно-складского комплекса
- 27 км от Воронежа,
- 500 км от Москвы.
- По границе участка проходит второстепенная дорога на п. Комсомольский, что дает возможность организации заезда/выезда на земельный участок с трассы М4-ДОН;
- Напротив участка имеется разворот в обе стороны по трассе М4-ДОН;
- Рельеф ровный, участок правильной формы, свободный от деревьев и кустарников;
- Коммуникация: электричество и газ по границе.

Возможен разувый торг.

Расположение
 Воронежская обл., р-н Рамонский, вблизи п. Комсомольский, Рамонь, Воронежская область

Где купить участок земли под ИЖС?
 nnkvadrat.ru
 Закажите! Продажа земли от 7 000р./сот. Участки 10-20 сот. Все коммуникации
 Деревня Орлино
 Участки в Новой Березовке
 Кредитный калькулятор
 Адрес и телефон
 Нижний Новгород

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ramon-165425227>

Данные по аренде объектов

Заявка на ипотеку онлайн
 ВТБ Банк Москвы. Ставка от 10%. Внос от 10%. Сюджи от застройщиков. Онлайн заявка. [anketa-poteka.vtb.ru](#)

В Аренду пром назначения 70сот. в Нововоронеже
 Сдается в аренду земельный участок пром. назначения. На въезде в город по Воронежскому шоссе. 0,7 га. Подъезд асфальтированный. Без коммуникаций. 150 м2.

Позвоньте: Николай
 Все объявления пользователя

Другие объявления пользователя:

- Участок 10 соток
- Участок на Радужной

<http://novovoronezh.sindom.ru/v-arendu-prom-naznacheniya-70sot-a4111428.html>

Надежный | <https://www.realtymag.ru/sklad/arenda/4530343>

результаты поиска


Склад, 2500 м², Ильющина, 1

Цена аренды: **90 000 Р**/мес
432 Р за 1 м²/год
руб дол евро

+7 (952) 957-07-16
Вахтина Ирина агентство
modi444@gmail.com

вчера
0 просмотров
пожаловаться

на карте Воронежская область · г. Воронеж · Ильющина, 1



Описание от арендодателя
часть производственной базы 25 соток с отдельным въездом. Железнодорожная ветка действующая. Тулик. Уличный козловой кран 35 тонн. Заасфальтирована. Установлены камеры уличного видеонаблюдения. Круглосуточная охрана. есть офис.Предложения по цене - звонить на телефон риэлтора.

Сведения о сделке
Срок аренда по сроку на условия договоренности

<https://www.realtymag.ru/sklad/arenda/4530343>

https://voronezh.move.ru/objects/sdam_v_arendu_promyshlennuyu_ploschadku_40_sotok_ulzemlyachki_2279497568/

Ирина Риэлтор
153 объявления
Без(а) штрафов в 2020
4 года 94 дни на сайте

+7 (919) 183-66-28
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Получите деньги только после просмотра объекта. Совместимость с любыми кредитными продуктами по условиям ипотеки.

Отправить заявку

Продайте быстрее!
Премиум размещение
Порядить объявление

Премиум-квартал JAZZ - На 1й Ямской
Абсолютный комфорт - в тишине.
jazznatal.ru

Участок в аренду

Цена:	50 000 Р в месяц	Общая площадь:	4000 м²
Цена за м²:	12 Р	Дата публикации:	6 апреля
Тип объекта:	участок	Дата обновления:	29 июня
Тип объявления:	вторичка		

Описание
Сдам в аренду участок 40 соток: часть производственной базы ул. Землячки. База огорожена, охраняется. Имеются электрические мощности. Офис: Автобусная 35 тонн

https://voronezh.move.ru/objects/sdam_v_arendu_promyshlennuyu_ploschadku_40_sotok_ulzemlyachki_2279497568/

Коммерческая недвижимость в аренду

Цена:	170 Р в месяц	Общая площадь:	2034 м²
Тип объекта:	коммерческая недвижимость	Дата публикации:	3 мая
Тип объявления:	вторичка	Дата обновления:	вчера в 02:14

Описание

Сдается в аренду производственно-складское помещение, расположенное в селе Новая Усмань Воронежской области. Помещение расположено на красной линии по трассе М4. В настоящее время не отапливается, но пристроена новая котельная с возможностью подключения. Высота потолков 11 метров, кранбалка грузоподъемностью 5 тонн, 1 мегаватт электроэнергии, двое въездных ворот (с двумя торцами с возможностью проезда большегрузного транспорта). Также сдаются в аренду офисы, боксы, склады, площадки открытого хранения.

https://voronezh.move.ru/objects/sdaetsya_kommercheskaya_ploshchadyu_2034_kvm_voronejskaya_oblast_novousmanskij_rayon_selo_novaya_usman_dorojnaya_100b_2281736790/

Приложение 4

Копии документов, предоставленных для проведения оценки

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Воронежской области

*Копия берется
по распоряжению и.к. директора
по юридическим и финансовым
делам*
В. В. Сивилев

повторное, взамен свидетельства 36-АВ 162659 от 07.11.2008г.

Дата выдачи: 17 июля 2009 г.

Документы-основания:
распоряжение Федерального агентства по управлению государственным имуществом № 1207-р от 28.07.2008г.
передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия "Научно-исследовательский, проектно-конструкторский и изыскательский институт "Атомэнергопроект" от 28.07.2008г., утвержден Федеральным агентством по управлению государственным имуществом 28.07.2008г.

Субъект (субъекты) права:
ИНН 7701796320 Открытое акционерное общество "Атомэнергопроект", зарегистрировано межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве за основным государственным регистрационным номером 1087746998646, дата внесения записи 19.08.2008г. КПП 770101001, адрес: Россия, г.Москва, ул.Бакунинская, дом 7, стр.1

Вид права: Собственность

Объект права: земельный участок
Адрес: Воронежская область, г. Нововоронеж, Промзона. земли населенных пунктов; земли под промышленными объектами; Площадь: 52452, 0 кв. м

Кадастровый (или условный) номер: 36:33:0003207:7

Существующие ограничения (обременения): Не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.11.2008 года сделана запись регистрации № 36-36-34/015/2008-408

Государственный регистратор: Агупов С.И.

36-АВ 447464



**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной регистрационной службы
по Воронежской области

Лариса Верина
Заместитель ген. директора
по земельным и жилищным вопросам
В.В. Сивинкин

повторное, взамен свидетельства 36-АВ 162664 от 07.11.2008 г.

Дата выдачи: 17 июля 2009 г.

Документы-основания:
распоряжение Федерального агентства по управлению государственным имуществом № 1207-р от 28.07.2008г.
передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия "Научно-исследовательский, проектно-конструкторский и изыскательский институт "Атомэнергопроект" от 28.07.2008г., утвержденный Федеральным агентством по управлению государственным имуществом 28.07.2008г.

Субъект (субъекты) права:
ИНН 7701796320 Открытое акционерное общество "Атомэнергопроект", зарегистрировано межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве за основным государственным регистрационным номером 1087746998646, дата внесения записи 19.08.2008г. КПП 770101001, адрес: Россия, г.Москва, ул.Бакунинская, дом 7, стр.1

Вид права: Собственность

Объект права: объездная автодорога
Адрес: Воронежская область, г. Нововоронеж, Промзона "Южная". Площадь: протяженность 196 м. Инвентарный номер: 329. Литер: 1А.

Кадастровый (или условный) номер: 36:33:00-00-00:00:329:2002-1-176

Существующие ограничения (обременения): Не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.11.2008 года сделана запись регистрации № 36-36-34/015/2008-412

Государственный регистратор: Агупов С.И.

36-АВ 447491



СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Воронежской области

Верна
Заместитель ген. директора
по правовым и финансовым
вопросам
В. В. Сеницын

повторное, взамен свидетельства 36-АВ 162666 от 07.11.2008г.

Дата выдачи: 17 июля 2009 г.

Документы-основания:
распоряжение Федерального агентства по управлению государственным имуществом № 1207-р от 28.07.2008г.
передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия "Научно-исследовательский, проектно-конструкторский и изыскательский институт "Атомэнергопроект" от 28.07.2008г., утвержден Федеральным агентством по управлению государственным имуществом 28.07.2008г.

Субъект (субъекты) права:
ИНН 7701796320 Открытое акционерное общество "Атомэнергопроект", зарегистрировано межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве за основным государственным регистрационным номером 1087746998646, дата внесения записи 19.08.2008г. КПП 770101001, адрес: Россия, г.Москва, ул.Бакунинская, дом 7, стр.1

Вид права: Собственность

Объект права: сооружение - площадка №2 здания-штаб строительства
Адрес: Воронежская область, г. Нововоронеж, промзона "Южная". Площадь: 10107, 0 кв. м
Инвентарный номер: 329. Литер: I.

Кадастровый (или условный) номер: 36-36-34/001/2006-177

Существующие ограничения (обременения): Не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.11.2008 года сделана запись регистрации № 36-36-34/015/2008-418

Государственный регистратор: Агупов С.И.

36-АВ 447474



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Воронежской области

повторное, взамен свидетельства 36-АВ 447472 от 07.11.2008г.

Дата выдачи: 06 октября 2009 г.

Документы-основания:
распоряжение Федерального агентства по управлению государственным имуществом № 1207-р от 28.07.2008г.
передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия "Научно-исследовательский, проектно-конструкторский и изыскательский институт "Атомэнергопроект" от 28.07.2008г., утвержден Федеральным агентством по управлению государственным имуществом 28.07.2008г.

Субъект (субъекты) права:
ИНН 7701796320 Открытое акционерное общество "Атомэнергопроект", зарегистрировано межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве за основным государственным регистрационным номером 1087746998646, дата внесения записи 19.08.2008г. КПП 770101001, адрес: Россия, г.Москва, ул.Бакунинская, дом 7, стр.1

Вид права: Собственность

Объект права: сооружение - площадка №3 здания штаб строительства
Адрес: Воронежская область, г. Нововоронеж, промзона "Южная". Площадь: 1185,0 кв. м
Инвентарный номер: 329. Литер: IV.

Кадастровый (или условный) номер: 36-36-34/001/2006-178

Существующие ограничения (обременения) не зарегистрированы
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.11.2008 года сделана запись регистрации № 36-36-34/001/2008-417

Государственный регистратор: Агупов С.И.

36-АВ 557792

75127 6007.1114.00

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Воронежской области

Копия верна
Заместитель ген. директора
по правовым и финансовым
вопросам В. В. Сивинский

повторное, взамен свидетельства 36-АВ 162651 от 07.11.2008 г.

Дата выдачи: 17 июля 2009 г.

Документы-основания:
распоряжение Федерального агентства по управлению государственным имуществом № 1207-р от 28.07.2008г.
передаточный акт подлежащего приватизации государственного комплекса федерального государственного унитарного предприятия "Научно-исследовательский, проектно-конструкторский и изыскательский институт "Атомэнергопроект" от 28.07.2008г., утвержден Федеральным агентством по управлению государственным имуществом 28.07.2008г.

Субъект (субъекты) права:
ИНН 7701796320 Открытое акционерное общество "Атомэнергопроект", зарегистрировано межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве за основным государственным регистрационным номером 1087746998646, дата внесения записи 19.08.2008г. КПП 770101001, адрес: Россия, г.Москва, ул.Бакунинская, дом 7, стр.1

Вид права: Собственность

Объект права: сооружение - площадка №4 здания-штаб строительства
Адрес: Воронежская область, г. Нововоронеж, промзона "Южная". Площадь: 12788, 0 кв. м
Инвентарный номер: 329. Литер: II, III.

Кадастровый (или условный) номер: 36-36-34/001/2006-179

Существующие ограничения (обременения): Не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.11.2008 года сделана запись регистрации № 36-36-34/015/2008-416

Государственный регистратор: Агупов С.И.

36-АВ 447470



Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Воронежской области
 (полное наименование органа кадастрового учета, осуществляющего государственный кадастровый учет земельных участков на территории соответствующего кадастрового округа)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 23.01.2013, № 36-00/5001/2013-16119

Кадастровый номер: 36:33:0003207:7

Лист № 1 2 3 Всего листов: 9

КВ.1

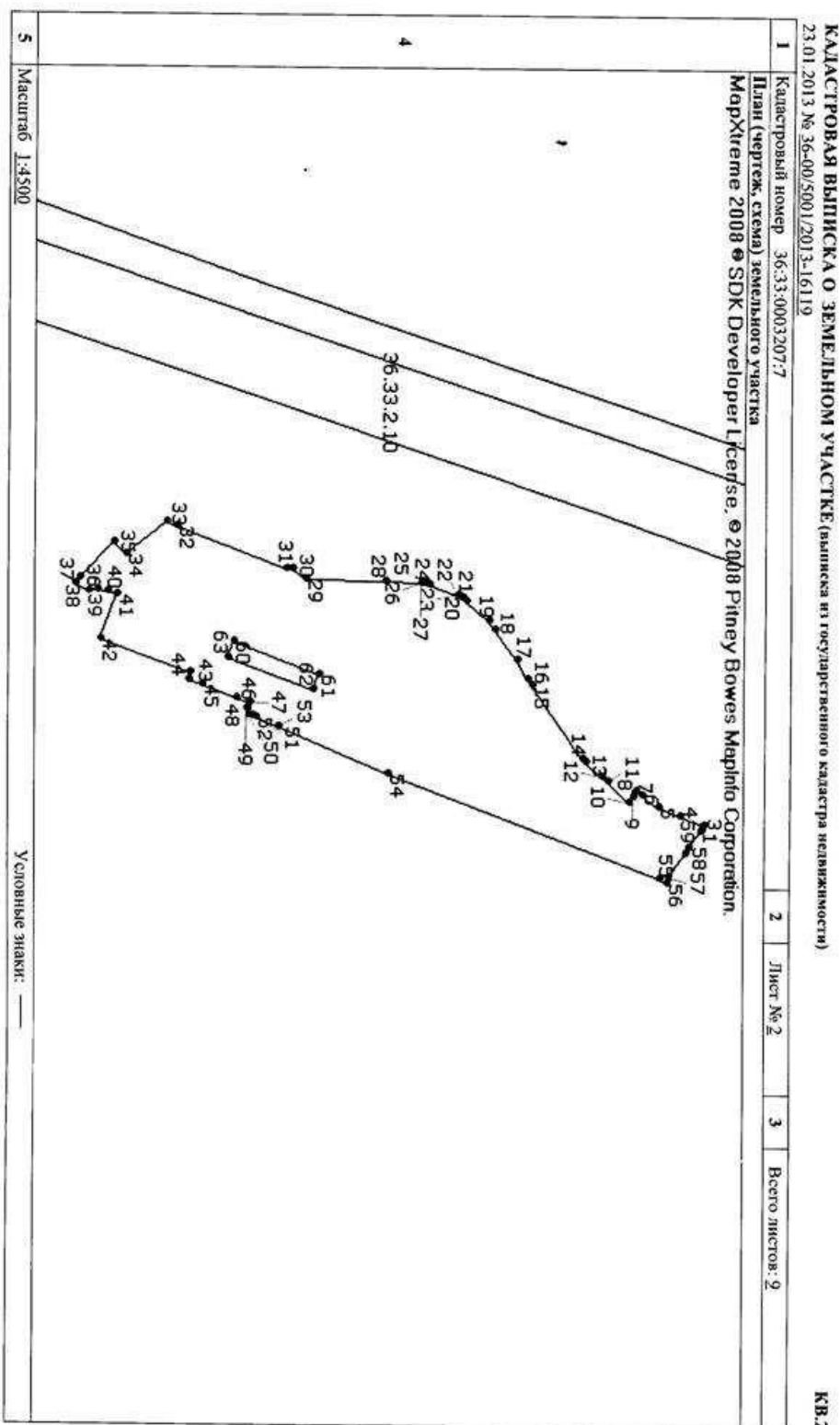
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 30.05.2002

Общие сведения								
4	Предельные номера: —							
5	—							
7	Местоположение: Воронежская обл, г Нововоронеж, Промзона							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	—							
9	Разрешенное использование: Земли под промышленными объектами							
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —							
11	Площадь: 52452 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 63568676.88	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 1211.94	14	Система координат: СК кадастрового округа	
15	Сведения о правах: Правообладатель: ОАО "Атомэнергопроект"		Вид права: Собственность		Особые отметки: —			
16	Особые отметки: —							
17	Характер сведений ГКН (статус записи о земельном участке): —							
18	Дополнительные сведения							
	18.1 —							
	18.2 —							
18.3 —								

И.П. Семенихина
(инициалы, фамилия)

М.П. (подпись)

ведущий инженер
(наименование должности)



КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости) КВ.3
 23.01.2013 № 36-00/5001/2013-16119

1		Кадастровый номер 36:33:0003207:7		2	Лист № 3	3	Всего листов: 9
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
4	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения		
	1	1	2021	Обременение: Сервитут. Право прохода и проезда к гаражным боксам АООТ "Донатомстрой"			

ведущий инженер
(наименование должности)

М.П. (подпись)

И.П. Семенухина
(инициалы, фамилия)

КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

23.01.2013 № 36:00/5001/2013-16119

1		Кадастровый номер		36:33:0003207:7		2		Лист № 4		3		Всего листов: 9	
Описание местоположения границ земельного участка													
№ п/п	№ точки	№ точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	7		8					
						Номера смежных участков		Особые отметки					
1	1	2	3	4	5	6	7	8					
	1	59	126° 7'	16	—	—	36:33:0003205:11	Адрес отсутствует					
	2	1	119° 48'	1.19	—	—	36:33:0003205:11	Адрес отсутствует					
	3	2	114° 0'	3.81	—	—	36:33:0003205:11	Адрес отсутствует					
	4	3	21° 59'	19.91	—	—	36:33:0003207:11	Адрес отсутствует					
	5	4	21° 40'	19.93	—	—	36:33:0003207:11	Адрес отсутствует					
	6	5	34° 35'	15.96	—	—	36:33:0003207:11	Адрес отсутствует					
	7	6	34° 47'	6.06	—	—	36:33:0003207:11	Адрес отсутствует					
	8	7	304° 48'	1.44	—	—	36:33:0003207:11	Адрес отсутствует					
	9	8	298° 2'	2.96	—	—	36:33:0003207:11	Адрес отсутствует					
	10	9	302° 26'	5.72	—	—	36:33:0003207:11	Адрес отсутствует					
	11	10	42° 4'	23.53	—	—	36:33:0003207:11	Адрес отсутствует					
	12	11	42° 56'	5.87	—	—	36:33:0003207:11	Адрес отсутствует					
	13	12	40° 57'	17.81	—	—	36:33:0003207:11	Адрес отсутствует					
	14	13	49° 3'	2.90	—	—	36:33:0003207:11	Адрес отсутствует					
	15	14	55° 27'	70.87	—	—	36:33:0003207:11	Адрес отсутствует					
	16	15	55° 45'	5.88	—	—	36:33:0003207:11	Адрес отсутствует					
	17	16	59° 4'	17.86	—	—	36:33:0003207:11	Адрес отсутствует					
	18	17	54° 39'	29.59	—	—	36:33:0003207:11	Адрес отсутствует					
	19	18	49° 48'	8.88	—	—	36:33:0003207:11	Адрес отсутствует					
	20	19	44° 24'	23.63	—	—	36:33:0003207:11	Адрес отсутствует					
	21	20	39° 34'	2.98	—	—	36:33:0003207:11	Адрес отсутствует					
	22	21	26° 24'	2.97	—	—	36:33:0003207:11	Адрес отсутствует					
	23	22	24° 1'	2.92	—	—	36:33:0003207:11	Адрес отсутствует					
	24	23	19° 31'	23.59	—	—	36:33:0003207:11	Адрес отсутствует					
	25	24	18° 48'	2.98	—	—	36:33:0003207:11	Адрес отсутствует					
	26	25	9° 56'	3.02	—	—	36:33:0003207:11	Адрес отсутствует					
	27	26	161° 34'	0.03	—	—	36:33:0003207:11	Адрес отсутствует					

ведущий инженер
(наименование должности)

М.П. (подпись)

И. П. Семенухина
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 23.01.2013 № 36-09/5001/2013-16119

КВ.5

1		Кадастровый номер 36:33:0003207:7		Лист № 5		Всего листов: 9			
Описание местоположения границ земельного участка		Горизонтальное проложение (м)		6		Номера смежных участков		8	
№ п/п	№ точки	№ точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Номера смежных участков	Особые отметки		
1	2	3	4	5	6	7	8		
28	28	27	2° 52'	29.64		36:33:0003207:11	Адрес отсутствует		
29	29	28	0° 37'	62.11		36:33:0003207:11	Адрес отсутствует		
30	30	29	36° 43'	14.57		36:33:0003207:11	Адрес отсутствует		
31	31	30	3° 41'	4.35		36:33:0003207:11	Адрес отсутствует		
32	32	31	20° 33'	92.90		36:33:0003207:11	Адрес отсутствует		
33	33	32	20° 29'	9.15		36:33:0003207:54	Адрес отсутствует		
34	34	33	320° 10'	40.82		36:33:0003207:16, 36:33:0003207:55	Адрес отсутствует		
35	35	34	43° 37'	14.12		36:33:0003207:16, 36:33:0003207:55	Адрес отсутствует		
36	36	35	314° 54'	39.17		36:33:0003207:16, 36:33:0003207:55	Адрес отсутствует		
37	37	36	300° 52'	5.73		36:33:0003207:16, 36:33:0003207:55	Адрес отсутствует		
38	38	37	210° 30'	12.06		36:33:0003207:16, 36:33:0003207:55	Адрес отсутствует		
39	39	38	173° 23'	7.72		36:33:0003207:16, 36:33:0003207:55	Адрес отсутствует		
40	40	39	186° 34'	8.31		36:33:0003207:16, 36:33:0003207:55	Адрес отсутствует		
41	41	40	195° 41'	7.18		36:33:0003207:16, 36:33:0003207:55	Адрес отсутствует		
42	42	41	289° 51'	38.51		36:33:0003207:16, 36:33:0003207:55	Адрес отсутствует		
43	43	42	199° 46'	76.50		36:33:0003207:5	Адрес отсутствует		
44	44	43	288° 40'	6.12		36:33:0003207:5	Адрес отсутствует		
45	45	44	203° 12'	11.45		36:33:0003207:5	Адрес отсутствует		
46	46	45	200° 19'	29.09		36:33:0003207:5	Адрес отсутствует		
47	47	46	200° 55'	11.68		36:33:0003207:16, 36:33:0003207:55	Адрес отсутствует		
48	48	47	291° 34'	4.52		36:33:0003207:16, 36:33:0003207:55	Адрес отсутствует		
49	49	48	292° 7'	0.35		36:33:0003207:15	Адрес отсутствует		
50	50	49	250° 51'	4.30		36:33:0003207:15	Адрес отсутствует		
51	51	50	203° 19'	3.87		36:33:0003207:15	Адрес отсутствует		
52	52	51	203° 8'	2.62		36:33:0003207:15	Адрес отсутствует		
53	53	52	203° 10'	18.89		36:33:0003207:15	Адрес отсутствует		
54	54	53	203° 10'	94.54		36:33:0003207:18, 36:33:0003207:58	Адрес отсутствует		

И.П. Семенюхина
(инициалы, фамилия)

М.П. (подпись)

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР
(наименование должности)

Выписка из государственного кадастра недвижимости

23.01.2013 № 36-00/5001/2013-16119

Кадастровый номер 36:33:0003207:7

1		2		3		4	
Описание местоположения границ земельного участка		Номера смежных участков		Особые отметки		Всего листов: 2	
№ п/п	№ точки	№ точки	Дирекционный угол	Горизонтальное продолжение (м)	Описание закрепления на местности	Номера смежных участков	Особые отметки
1	2	3	4	5	6	7	8
55	55	54	200° 42'	231.79	—	36:33:0003207:49	Адрес отсутствует
56	56	55	205° 34'	6.95	—	36:33:0003207:49	Адрес отсутствует
57	57	56	107° 52'	3.85	—	36:33:0003205:11	Адрес отсутствует
58	58	57	126° 18'	24.21	—	36:33:0003205:11	Адрес отсутствует
59	59	58	112° 49'	5.34	—	36:33:0003205:11	Адрес отсутствует
60	60	61	20° 56'	72.62	—	36:33:0003207:4	Адрес отсутствует
61	61	62	110° 60'	13.37	—	36:33:0003207:4	Адрес отсутствует
62	62	63	200° 52'	72.49	—	36:33:0003207:4	Адрес отсутствует
63	63	60	290° 26'	13.46	—	36:33:0003207:4	Адрес отсутствует

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР
(наименование должности)

М.П. (подпись)

И. П. Семенихина
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

23.01.2013 № 36-00/5001/2013-16119
 1 Кадастровый номер 36:33:003207:7

№ точки	Координаты			4	5
	X	Y	Z		
1	469253.53	1299802.83			0.10
2	469254.12	1299801.80			0.10
3	469255.67	1299798.32			0.10
4	469237.21	1299790.87			0.10
5	469218.69	1299783.51			0.10
6	469205.55	1299774.45			0.10
7	469200.57	1299770.99			0.10
8	469199.75	1299772.17			0.10
9	469198.36	1299774.78			0.10
10	469195.29	1299779.61			0.10
11	469177.82	1299763.84			0.10
12	469173.52	1299759.84			0.10
13	469160.07	1299748.17			0.10
14	469158.17	1299745.98			0.10
15	469117.97	1299687.61			0.10
16	469114.66	1299682.75			0.10
17	469105.48	1299667.43			0.10
18	469088.36	1299643.30			0.10
19	469082.63	1299636.52			0.10
20	469065.75	1299619.99			0.10
21	469063.45	1299618.09			0.10
22	469060.79	1299616.77			0.10
23	469058.12	1299615.58			0.10
24	469035.88	1299607.70			0.10
25	469033.06	1299606.74			0.10
26	469030.09	1299606.22			0.10
27	469030.12	1299606.21			0.10
28	469000.52	1299604.73			0.10

Описание поворотных точек границ земельного участка

Описание закрепления на местности

Особые отметки (точность определения)

ведущий инженер
(наименование должности)

М.П. (подпись)

И. П. Семенухина
(инициалы, фамилия)

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)
23.01.2013 № 36-00/5001/2013-16119

1 Кадастровый номер 36:33:0003207:7

№ точки	Координаты			Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)	2	Лист № 8	3	Всего листов: 2
	X	Y	Z						
29	468938.41	1299604.06	4		0.10				
30	468926.73	1299595.35			0.10				
31	468922.39	1299595.07			0.10				
32	468835.40	1299562.45			0.10				
33	468826.83	1299559.25			0.10				
34	468795.49	1299585.40			0.10				
35	468785.27	1299575.66			0.10				
36	468757.62	1299603.40			0.10				
37	468754.68	1299608.32			0.10				
38	468765.07	1299614.44			0.10				
39	468772.74	1299613.55			0.10				
40	468781	1299614.50			0.10				
41	468787.91	1299616.44			0.10				
42	468774.83	1299652.66			0.10				
43	468846.82	1299678.54			0.10				
44	468844.86	1299684.34			0.10				
45	468855.38	1299688.85			0.10				
46	468882.66	1299698.95			0.10				
47	468893.57	1299703.12			0.10				
48	468891.91	1299707.32			0.10				
49	468891.78	1299707.64			0.10				
50	468893.19	1299711.70			0.10				
51	468896.74	1299713.23			0.10				
52	468899.15	1299714.26			0.10				
53	468916.52	1299721.69			0.10				
54	469003.43	1299758.89			0.10				
55	469220.25	1299840.84			0.10				
56	469226.52	1299843.84			0.10				

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР
(наименование должности)

М.П. (подпись)

И. П. СЕМЕНИХИНА
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 23.01.2013 № 36-00/5001/2013-16119

КВ.6

1		2		3		4		5	
Катастровый номер		Лист № 2		Лист № 2		Лист № 2		Лист № 2	
36.33.0003207:7									
Описание поворотных точек границ земельного участка									
№ точки	Координаты		4	5	6	7	8	9	10
	X	Y							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
57	469227.70	1299840.18	—	—	—	—	—	—	—
58	469242.03	1299820.67	—	—	—	—	—	—	—
59	469244.10	1299815.75	—	—	—	—	—	—	—
60	468880.47	1299654.07	—	—	—	—	—	—	—
61	468948.30	1299680.02	—	—	—	—	—	—	—
62	468943.51	1299692.50	—	—	—	—	—	—	—
63	468875.77	1299666.68	—	—	—	—	—	—	—


ведущий инженер
 (наименование должности)

М.П. (подпись)

И. П. Семенухина
 (инициалы, фамилия)

КОПИЯ ВЕРНА
Прошито, пронумеровано и скреплено печатью 9
(два) лист об

Заместитель генерального директора
по экономике и финансам
В.В. Сивенцин
В.В. Сивенцин
2015 г.



Государственное унитарное предприятие
«Воронежское областное управление технической инвентаризации
«Воронежоблтехинвентаризация»

«Бюро
технической инвентаризации г. Нововоронежа
Воронежской области»

Область, республика, край ВОРОНЕЖСКАЯ
Район _____
Город (др. поселение) НОВОВОРОНЕЖ
Район города _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

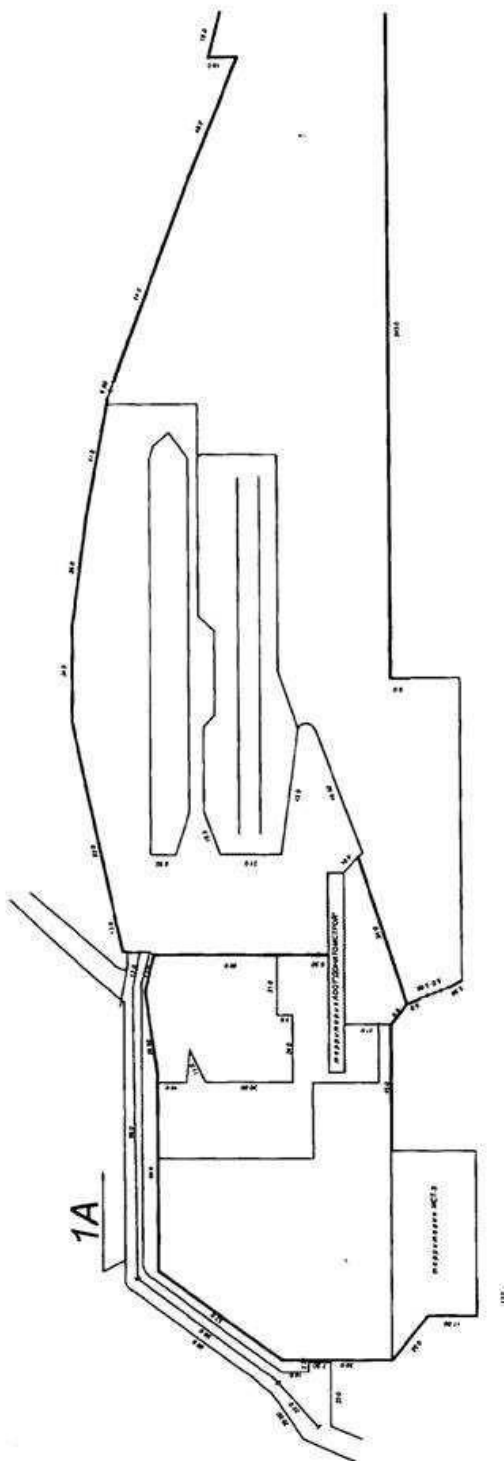
Наименование объекта: ОБЪЕЗДНАЯ АВТОДОРОГА

улица Промзона "ЮЖНАЯ" город НОВОВОРОНЕЖ
(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	329					
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на 15 мая 2009 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

ОБЪЕЗДНАЯ АВТОДОРОГА

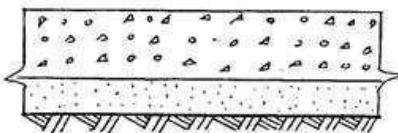


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- бетонное покрытие
- бетонное покрытие
- бетонное покрытие
- бетонное покрытие
- бетонное покрытие

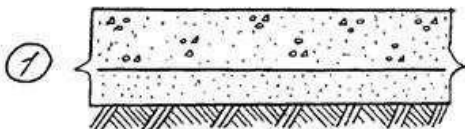
Литера 1А	ГУП ВО "Воронежоблтехинвентаризация" БТИ г. Нововоронежа	Имя № 32
Дата 15.05.2009	Исполнитель Восприлова Р.И.	М.П. Колосов С.Э. Колосов С.Э.
15.05.2009	Проверил Колосов С.Э.	
15.05.2009	Директор Колосов С.Э.	
План земельного участка Адрес (местоположение) г. Нововоронеж ул. Промзона "Южная"		Подп.

Профиль щебеночного покрытия

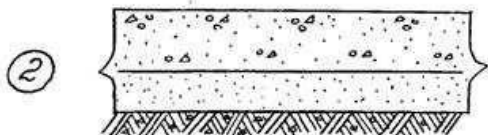


щебень - 250 мм
песок - 50 мм
уплотненный грунт

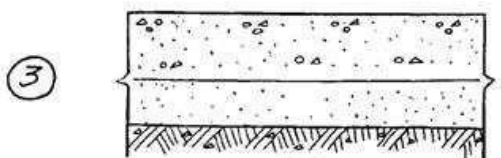
Профиль бетонного покрытия



бетон м300 - 180 мм
песок - 150 мм
уплотненный грунт



армированная сетка +
бетон м 200 - 180 мм
песок - 150 мм
уплотненный грунт со щебнем



бетон м 200 - 180 мм
песок - 150 мм
уплотненный грунт со щебнем

КОПИЯ ВЕРНА
Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
6 (Шесть) листов

Заместитель генерального директора
по экономике и финансам
В.В. Синицин
В.В. Синицин
2015 г.



Государственное унитарное предприятие
«Воронежское областное управление технической инвентаризации
«Воронежоблтехинвентаризация»

«Бюро
технической инвентаризации г. Нововоронежа
Воронежской области»

Область, республика, край _____ **ВОРОНЕЖСКАЯ** _____
Район _____
Город (др. поселение) _____ **НОВОВОРОНЕЖ** _____
Район города _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

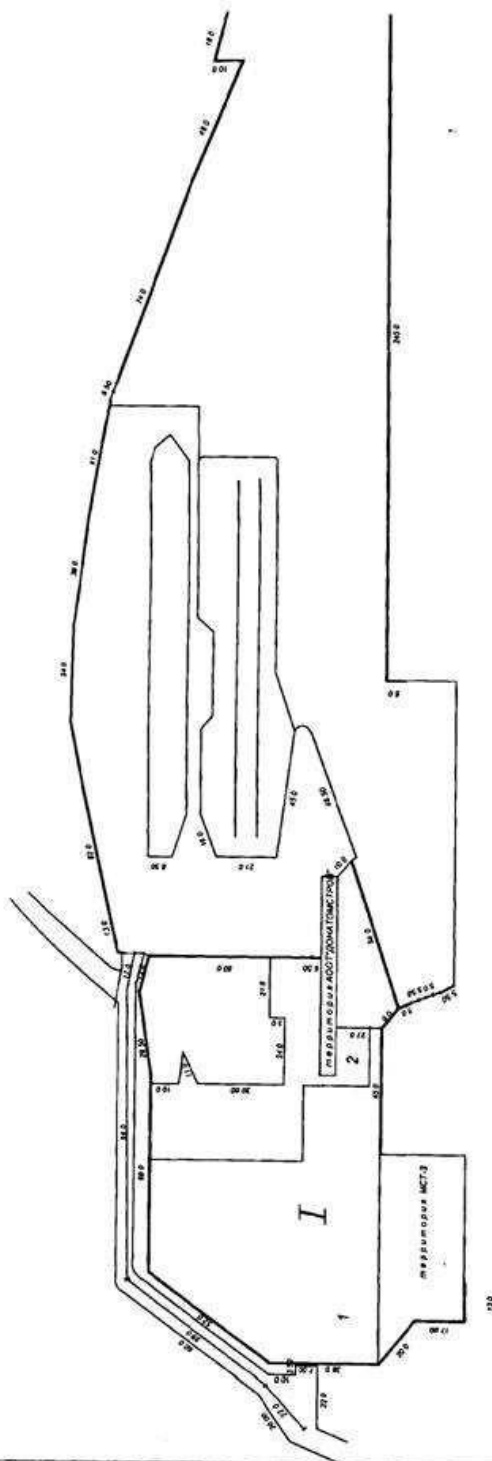
Наименование объекта: СООРУЖЕНИЕ -ПЛОЩАДКА №2 ЗДАНИЯ-
ШТАБ СТРОИТЕЛЬСТВА.

улица Промзона "ЮЖНАЯ" город _____ **НОВОВОРОНЕЖ** _____
(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	329					
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на 15 мая 2009 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

Сооружение- ПЛОЩАДКА №2 ЗДАНИЯ-ШТАБ СТРОИТЕЛЬСТВА

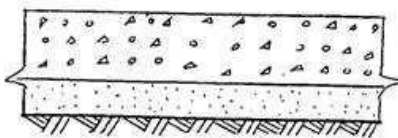


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- бетонное покрытие
- ▨ щебеночное покрытие
- ▤ асфальтоза бетонная
- плит бетонного покрытия

Литера	ГУП ВО "Воронежоблтехинвентоизация" Ин. №	
	План земельного участка Адрес (местоположение): г.Нововоронеж ул.Промзона "Южная".	
Дата	Исполнитель	Фамилия, инициалы
15.05.2009	Проверил	Вострикова Р.И.
	Директор	Козлова С.Э.
		Козлова С.Э.

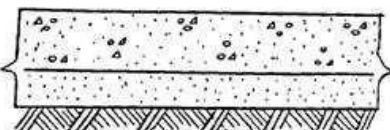
Профиль щебеночного покрытия



щебень - 250 мм
песок - 50 мм
уплотненный грунт

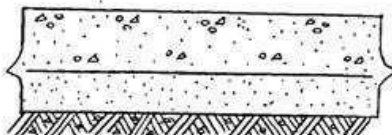
Профиль бетонного покрытия

①



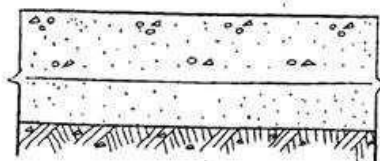
бетон М300 - 180 мм
песок - 150 мм
уплотненный грунт

②



армированная сетка +
бетон М 200 - 180 мм
песок - 150 мм
уплотненный грунт со щебнем

③




бетон М 200 - 180 мм
песок - 150 мм
уплотненный грунт со щебнем

КОПИЯ ВЕРНА
Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
6 (*шесть*) лист *об*

Заместитель генерального директора
по экономике и финансам
В.В. Сяницин

В.В. Сяницин
2015 г.



«МФЦ»
ОГРН : 508774698646
Акционерное общество
МОСКВА

Государственное унитарное предприятие
«Воронежское областное управление технической инвентаризации
«Воронежоблтехинвентаризация»

«Бюро
технической инвентаризации г. Нововоронежа
Воронежской области»

Область, республика, край _____ **ВОРОНЕЖСКАЯ** _____
Район _____
Город (др. поселение) _____ **НОВОВОРОНЕЖ** _____
Район города _____

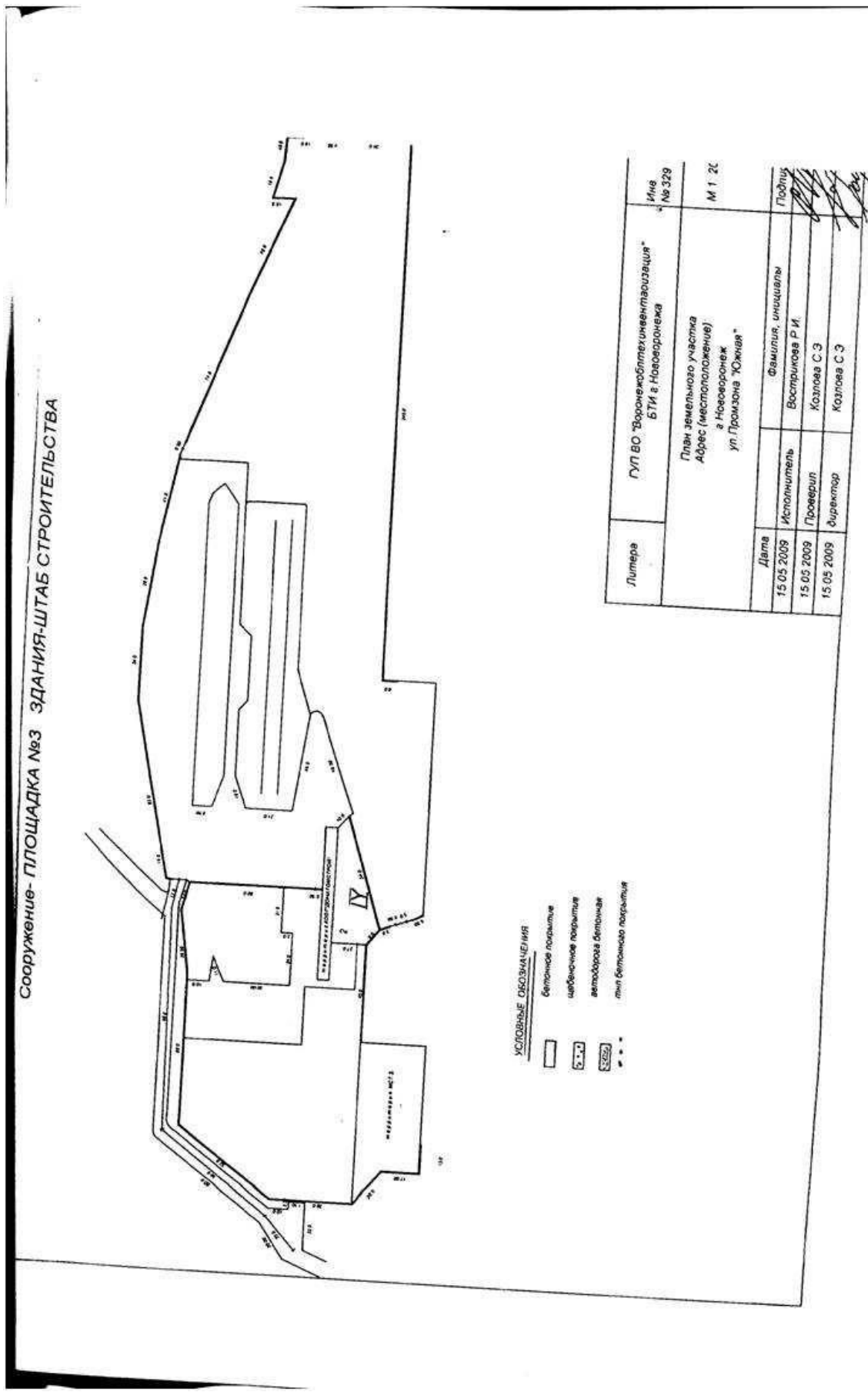
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Наименование объекта: **СООРУЖЕНИЕ - ПЛОЩАДКА №3 ЗДАНИЯ-
ШТАБ СТРОИТЕЛЬСТВА.**

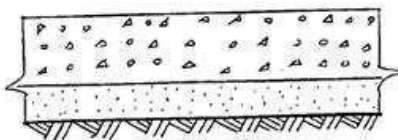
улица Промзона "ЮЖНАЯ" город _____ **НОВОВОРОНЕЖ** _____
(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	329					
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на 15 мая 2009 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

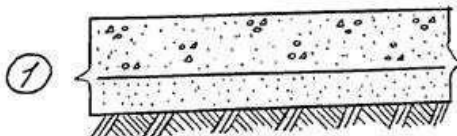


Профиль щебеночного покрытия

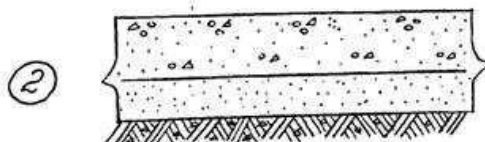


щебень - 250 мм
песок - 50 мм
уплотненный грунт

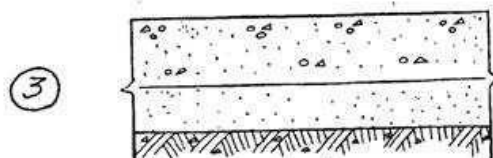
Профиль бетонного покрытия



бетон м300 - 180 мм
песок - 150 мм
уплотненный грунт




армированная сетка +
бетон м 200 - 180 мм
песок - 150 мм
уплотненный грунт со щебнем



бетон м 200 - 180 мм
песок - 150 мм
уплотненный грунт со щебнем

КОПИЯ ВЕРНА
Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
6 (*шесть*) листов

Заместитель генерального директора
по бухгалтерскому учету, налогу и финансам
В.В. Синицин
В.В. Синицин
2015 г.



Государственное унитарное предприятие
«Воронежское областное управление технической инвентаризации
«Воронежоблтехинвентаризация»

«Бюро
технической инвентаризации г. Нововоронежа
Воронежской области»

Область, республика, край _____ **ВОРОНЕЖСКАЯ** _____
Район _____
Город (др. поселение) _____ **НОВОВОРОНЕЖ** _____
Район города _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

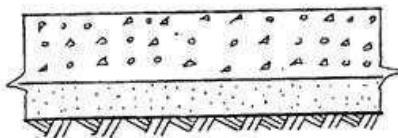
Наименование объекта: **СООРУЖЕНИЕ - ПЛОЩАДКА №4 ЗДАНИЯ-
ШТАБ СТРОИТЕЛЬСТВА.**

улица Промзона "ЮЖНАЯ" город _____ **НОВОВОРОНЕЖ** _____
(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	329					
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

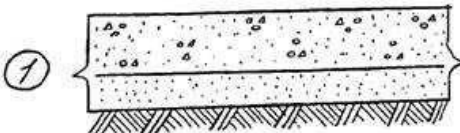
Паспорт составлен по состоянию на **15 мая 2009** г.
(указывается дата обследования объекта учета)

Профиль щебеночного покрытия

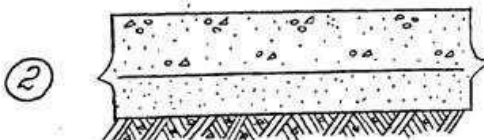


ЩЕБЕНЬ - 250 мм
песок - 50 мм
уплотненный грунт

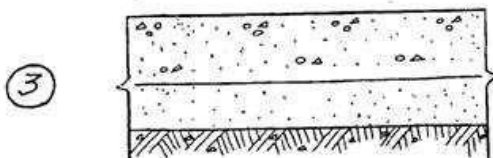
Профиль бетонного покрытия



БЕТОН М300 - 180 мм
песок - 150 мм
уплотненный грунт



армированная сетка
бетон М 200 - 180 мм
песок - 150 мм
уплотненный грунт со щебнем



БЕТОН М 200 - 180 мм
песок - 150 мм
уплотненный грунт со щебнем

По месту требования

АО «Атомэнергосервис»

О первоначальной и остаточной стоимости

Справка

Настоящим сообщаем, что сведения по первоначальной и остаточной стоимости на 01.05.2017 г. объектов недвижимости, принадлежащих АО «Атомэнергосервис» и расположенных по адресу: промзона Южная, г. Нововоронеж, представлены в таблице:

Инвентарный номер	Основное средство	Название основного средства	Название класса основных средств	Дата первого поступления	Адрес местонахождения объекта	Площадь, кв.м.	Номер и дата свидетельства о гос. регистрации права	Первоначальная стоимость 01.05.2017	Остаточная стоимость на 01.05.2017
1050018703	109600000012	Земельный участок код №36:33:00032077	Земельные участки	07.11.2008	Воронежская обл., г.Нововоронеж, Промзона Южная	52 452,00	36-AB № 447464 от 07.11.2008	14 086 665,84	14 086 665,84
3000090066	10200000002	Объездная автодорога, протяженность 196 м, инв. № 329, лит.1А, Воронежская обл., г.Нововоронеж, Промзона Южная - площадь №2 здания - штаб	Сооружения и передаточные устройства (КС)	01.12.1993	Воронежская обл., г.Нововоронеж, Промзона Южная	196,00	36-AB № 447491 от 17.07.2009	55 108,00	39 736,98
3000090087	10200000003	Строительство, площадь 10107,0 кв.м., инв. № 329, лит.1, Воронежская обл	Сооружения и передаточные устройства (КС)	01.12.1993	Воронежская обл., г.Нововоронеж, Промзона Южная	10 107,00	36-AB № 447474 от 17.07.2009	396 446,00	285 865,85
3000090088	10200000004	Сооружение - площадь №3 здания - штаб строительства, площадь 1185,0 кв.м., инв. № 329, лит. IV, Воронежская обл	Сооружения и передаточные устройства (КС)	01.12.1993	Воронежская обл., г.Нововоронеж, Промзона Южная	1 185,00	36-AB № 557792 от 06.10.2009	143 451,00	103 439,13
3000090089	10200000005	Сооружение - площадь №4 здания - штаб строительства, площадь 12786,0 кв.м., инв. №329, лит III, Воронежская обл	Сооружения и передаточные устройства (КС)	01.12.1993	Воронежская обл., г.Нововоронеж, Промзона Южная	12 786,00	36-AB № 447470 от 17.07.2009	563 456,00	412 476,85
								15 775 126,84	14 928 184,25

Заместитель главного бухгалтера
-начальник УБНУ по АО «Атомэнергосервис»

К.И. Малышев

