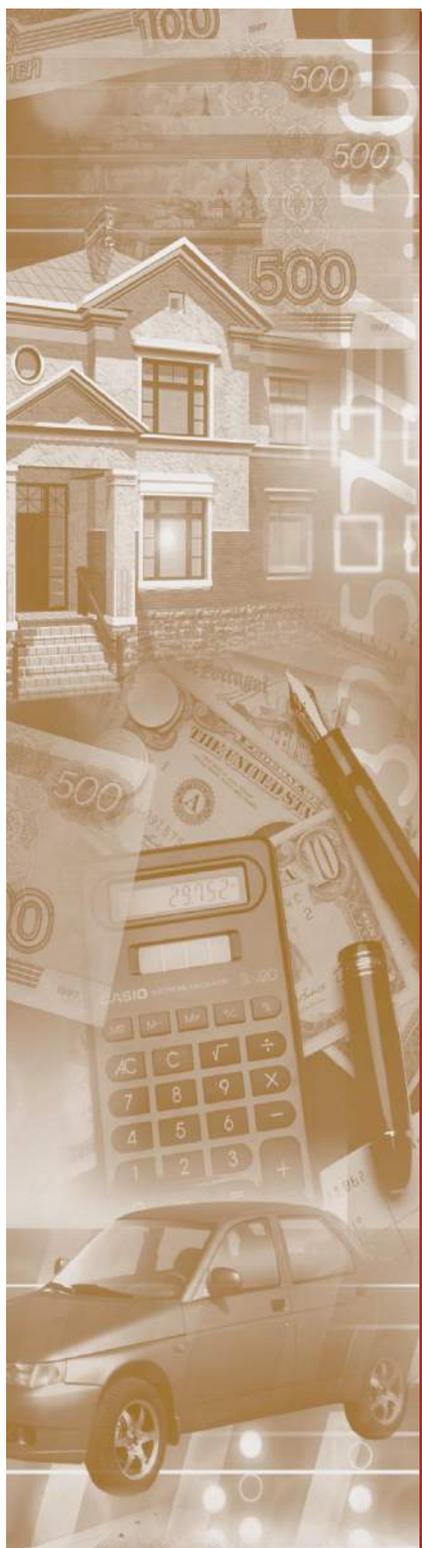




**ЦЕНТР ОЦЕНКИ
И ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ**



ОТЧЁТ № 2029/2015-4

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ
РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И
ОБОРУДОВАНИЯ, ПРИНАДЛЕЖАЩИХ
ООО “ЭДВИН”**

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

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

Уважаемый Александр Михайлович!

Согласно условиям договора № 1606/2015 от 16 июня 2015 года и задания на оценку от 16 июня 2015 года, а также дополнительного соглашения № 2 от 24 августа 2015 года, специалист ООО «Центр оценки и экспертизы собственности» произвел работы по определению рыночной стоимости объектов недвижимости, включая права общей долевой собственности на объекты недвижимости, и оборудования (согласно приложению № 1 к договору № 1606/2015 от 16 июня 2015 года).

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

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

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

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Директор
ООО «Центр оценки
и экспертизы собственности»

_____ Дуванов Д.Н.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Задание на оценку и основные факты и выводы.....	4
1.1. Задание на оценку.....	4
1.2. Основные факты и выводы	6
2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	7
3. Общие сведения	8
3.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
3.2. Применяемые понятия и определения	8
3.3. Содержание и объём работы, осуществленной для проведения оценки.....	12
3.4. Допущения и ограничительные условия.....	12
4. Общая характеристика Рязанской области и анализ рынка объектов оценки.....	15
4.1. Общая характеристика Рязанской области.....	15
4.2. Анализ рынка объектов оценки	21
4.2.1. Анализ рынка объектов недвижимости.....	21
4.2.2. Анализ рынка объекта оборудования	37
5. Описание объектов оценки	42
5.1. Описание объектов недвижимости.....	42
5.2. Описание объекта оборудования	48
6. Определение рыночной стоимости объектов оценки.....	50
6.1. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости	50
6.1.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	50
6.1.2. Описание процесса оценки в части применения подходов.....	51
6.1.2.1. Определение стоимости затратным подходом.....	57
6.1.3. Согласование результатов.....	74
6.2. Определение стоимости объекта оборудования	75
6.2.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	75
6.2.2. Описание процесса оценки в части применения подходов	76
6.2.2.1. Определение стоимости сравнительным подходом.....	79
6.2.3. Согласование результатов.....	85
7. Заявление о соответствии.....	86
8. Перечень использованных для оценки данных	87
9. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	89
10. Приложение	90
11. Документы оценщика	158

1. Задание на оценку и основные факты и выводы

1.1. Задание на оценку

Объект оценки:	Объекты недвижимости, включая права общей долевой собственности на объекты недвижимости, и оборудования. Смотри подраздел 1.2 и раздел 5
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Результаты оценки могут быть использованы для принятия решения о начальной цене объектов оценки при продаже, в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ
Основание для проведения оценки:	Договор № 1606/2015 от 16 июня 2015 года
Дата обследования объектов оценки:	26 августа 2015 года
Дата определения стоимости объектов оценки (дата оценки):	01 сентября 2015 года
Срок проведения оценки:	16 июня – 26 октября 2015 года
Дата составления отчета об оценке:	26 октября 2015 года
Имущественные права на объекты оценки:	Вид права – собственность, общая долевая собственность Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано Существующие ограничения (обременения) права: ипотека Реквизиты правоподтверждающей (правоустанавливающей) и технической документации, определяющей имущественные права, устанавливающая количественные и качественные характеристики объектов оценки представлены в разделах 5, 9 , а их копии – в приложение, отчета об оценке
Субъект права:	Общество с ограниченной ответственностью «Эдвин» 390006, Россия, г.Рязань, пр.Речников, д.1А; ОГРН 1026201264737, дата присвоения ОГРН: 04.12.2002 г., ИНН 6231030420; КПП 623101001; р/сч 40702810158000000827 в ОАО «Россельхозбанк» г.Рязань, к/с 30101810900000000793, БИК 046126793

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

1.2. Основные факты и выводы

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

Таблица № 1.1

№ п/п	Объект оценки ¹	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб.
1	Сооружение - сети водопровода, назначение: сооружение, протяженность: 48,0 м, кадастровый номер: 62:29:0080008:136, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Маяковского, д.72, соор.2	Не применим	Не применим	41 529	41 529
2	Сооружение - сети канализации, назначение: сооружение, протяженность: 35,5 м, кадастровый номер: 62:29:0080008:137, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Маяковского, д.72, соор.3	Не применим	Не применим	73 027	73 027
3	Сооружение - газовые сети низкого давления, назначение: сооружение, протяженность: 16,0 м, кадастровый номер: 62:29:0080008:135, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Маяковского, д.72, соор.1	Не применим	Не применим	33 119	33 119
4	Сооружение - кабельные сети, назначение: сооружение, протяженность: 420,0 м, кадастровый номер: 62:29:0080008:138, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Маяковского, д.72, соор.4	Не применим	Не применим	240 317	240 317
5	Доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади нежилого помещения Н1, адрес: г.Рязань, ул.Маяковского, д.73, на жилой дом, назначение: общее имущество, площадь объекта 161,3 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080044:68, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Маяковского, д.73	Не применим	Не применим	591 444	591 444
6	Доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади нежилого помещения Н1, адрес: г.Рязань, ул.Маяковского, д.73, на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания многоквартирного дома, площадь объекта 200,0 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080044:31, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Маяковского, д.73 (Советский район)	Не применим	675 223	Не применим	675 223

Таблица № 1.2

Объект оценки	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб.
Экскаватор ЭО-2621 гос.рег.знак 1935 РС 62	Не применим	169 200	Не применим	169 200

¹ Площадь нежилого помещения Н1 составляет 75,8 кв.м, т.е. размер доли в праве общей долевой собственности составляет 75,8/161,3.

2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик (сведения о заказчике – юридическом лице):	Общество с ограниченной ответственностью «Эдвин» 390006, Россия, г.Рязань, пр.Речников, д.1А; ОГРН 1026201264737, дата присвоения ОГРН: 04.12.2002 г., ИНН 6231030420; КПП 623101001; р/сч 40702810158000000827 в ОАО «Россельхозбанк» г.Рязань, к/с 30101810900000000793, БИК 046126793
Исполнитель (сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор):	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы собственности» 390046, г.Рязань, ул.Есенина, д.65, корп.2, пом.Н2, ОГРН 1026201263945, дата присвоения ОГРН: 19.11.2002 г., ИНН 6230036651; КПП 623001001, р/с 40702810900000006882 в ПРИО-ВНЕШТОРГБАНК (ОАО) г.Рязань, к/с 30101810500000000708 в ГРКЦ ГУ Банка России по Рязанской области г.Рязань, БИК 046126708; Полис страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, № 14050В4000024 от 27.11.2014 г., срок страхования по 26.11.2015 г., страховщик – Рязанский филиал ОАО «Военно-страховая компания» (ИНН 7710026574)
Оценщик (сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора):	Швечков Вадим Геннадьевич – 390046, г.Рязань, ул.Есенина, д.65, корп.2, пом.Н2; – включен в реестр членов Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» 12.08.2011 г., № по реестру 007528; – очное обучение по специальности «Финансы и кредит», специализация «Оценка собственности» (Диплом ВСА 1120493, рег.№ 1473, выдан 10.06.2011 г. НОУ ВПО «Рязанский институт управления и права», г.Рязань); – Свидетельство о повышении квалификации, рег.№ 089-2013, выдано 26.04.2013 г. Московским государственным университетом геодезии и картографии, г.Москва; – Договор (полис) страхования ответственности оценщика № 433-566-028297/15 от 05.05.2015 г., срок страхования по 04.05.2016 г., страховщик – ОСаО «Ингосстрах» (ИНН 7705042179); – стаж работы в оценочной деятельности – с 12.08.2011 г.
Информация о привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах:	Не привлекались

3. Общие сведения

3.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящая оценка проводится в соответствии с:

– Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп.), **который согласно статье 2 определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности.**

– Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256 (с изм. и доп.), **который согласно пункту 2 является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.**

– Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 255 (с изм. и доп.), **который согласно пункту 2 является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.**

– Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254 (с изм. и доп.), **который согласно пункту 2 является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.**

– Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, **который согласно пункту 2 развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.**

– Стандартами и правилами осуществления оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», **которым, в соответствии с пунктом 6.5 Правил деловой и профессиональной этики Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 20.06.2007 г., для обеспечения качества выполнения профессиональных услуг член РОО обязан строго следовать.**

3.2. Применяемые понятия и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3. Содержание и объём работы, осуществленной для проведения оценки

Проведение оценки объекта оценки включает следующие этапы:

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

3.4. Допущения и ограничительные условия

Общие условия

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

Ограничительные условия и сделанные допущения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Конфиденциальность

Оценщик обязуется соблюдать конфиденциальность в отношении информации, представленной заказчиком.

Положения об ответственности

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

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

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

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

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

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

Скрытые характеристики и дефекты

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

4. Общая характеристика Рязанской области и анализ рынка объектов оценки

4.1. Общая характеристика Рязанской области

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

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

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

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

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

Рязанская область – одна из плотнонаселенных и хорошо освоенных областей России. Средняя плотность населения – 32 чел./ кв. км, в том числе сельского – 11,6, что выше, чем в среднем по России. Доля городского населения составляет 69%.²

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

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

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

² <http://www.ryazanreg.ru/ryazan/about/>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В 1 кв. 2015 г. введены в эксплуатацию газовые сети протяженностью 28,9 км, линии электропередачи для электрификации сельского хозяйства напряжением 0,4 кВ – 12,5 км, автомобильные дороги с твердым покрытием – 0,7 км, помещение для крупного рогатого скота – на 0,3 тыс.мест, мощности по производству мяса – 2,5 т/смена, водоводы и сети – 8,9 км, торговые предприятия – 2,2 тыс.кв.м торговой площади, общетоварные склады – 1,4 тыс.м² общей площади, зернохранилища – 3,5 тыс.тонн единовременного хранения, башня сотовой связи – 1 шт., физкультурно-

оздоровительный комплекс с плавательным бассейном – 375,0 кв.м, спортивные залы – 791,0 кв.м, торгово-развлекательные центры – 11,4 тыс.кв.м общей площади.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В 1 кв. 2015 г. на 1000 населения приходилось 11,1 родившихся, 16,6 – умерших. Естественная убыль составила 5,5 промилле.³

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

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

КЛЮЧЕВЫЕ РЕЙТИНГОВЫЕ ФАКТОРЫ

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

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

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

Показатели обеспеченности долга и обслуживания долга остаются слабыми, но субсидируемые кредиты из федерального бюджета, полученные в 1 половине 2015 г., частично покрыли потребности в рефинансировании по облигациям с наступающими сроками. В июне 2015 г. область погасила часть внутренних облигаций, по которым

³ http://ryazangov.ru/ryazan/socio_economic/main/

наступил срок, на сумму 625 млн.руб. (наполовину за счет кредитов из федерального бюджета по субсидируемым ставкам). После этого погашения, краткосрочные потребности региона в рефинансировании до конца 2015 г. ограничены кредитами из федерального бюджета на сумму 2,9 млрд.руб. Fitch ожидает, что регион договорится о пролонгации кредитов из федерального бюджета, срок по которым наступает в 2015 г.

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

Рейтинги региона также отражают следующие ключевые факторы:

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

ФАКТОРЫ, КОТОРЫЕ МОГУТ ВЛИЯТЬ НА РЕЙТИНГИ В БУДУЩЕМ

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

Позитивное рейтинговое действие возможно в случае улучшения бюджетных показателей области, что привело бы к сокращению бюджетного дефицита до уровня стабильно ниже 5% от всех доходов и улучшению показателя обеспеченности долга (прямой риск к текущим доходам) до менее 70% на устойчивой основе.⁴

Рейтинги Рязанской области⁵

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

⁴ http://www.fitchratings.ru/ru/rws/press-release.html?report_id=988548

⁵ <http://www.fitchratings.ru/ru/rws/issuer.html?issuerId=84331270>

4.2. Анализ рынка объектов оценки

4.2.1. Анализ рынка объектов недвижимости

Относительно объектов оценки, представляющих собой сооружения – инженерные сети (системы, коммуникации), следует заключить, они являются узкоспециализированными объектами, в связи с чем, вторичный свободный рынок аналогичных объектов отсутствует.

Одним из объектов оценки является право общей долевой собственности на многоквартирный жилой дом. Однако, в связи с тем, что вторичный рынок г.Рязани аналогичных объектов (прав общей долевой собственности на многоквартирные жилые дома либо многоквартирных жилых домов целиком (старый фонд)) также отсутствует, оценщик приводит краткий обзор рынка жилья (квартир) г.Рязани.

На вторичном рынке жилой недвижимости Рязани средняя цена предложения второй месяц подряд продолжает снижаться

В июле стоимость квадратного метра вновь пошла вниз, и по сравнению с началом года данный показатель уменьшился на 3%. Для восстановления рынка этого оказалось недостаточно, однако данная тенденция внушает оптимизм потенциальным покупателям жилья. Если такая динамика сохранится, есть вероятность, что спрос будет постепенно увеличиваться.

В начале августа средняя цена квартир на вторичном рынке находится на отметке в 46,4 тыс.руб./ кв.м. За прошедший месяц данный показатель снизился на 1,8%. Более других подешевели квартиры повышенной комфортности – на 3%. Стоимость квадратного метра данного типа жилья составляет 52,2 тыс.руб. «Брежневки» и «хрущевки» оцениваются в 44 и 44,9 тыс.руб./ кв.м, что на 2,4% и 2,8% меньше, чем в прошлом месяце.

Цена квартир улучшенной планировки снизилась на 1,1% и составляет 46,1 тыс.руб./ кв.м. Что же касается «сталинок», то данный тип недвижимости из-за малого объема в структуре предложения наиболее подвержен колебаниям. Так, за июль стоимость квадратного метра данного типа жилья выросла на 4,2%, однако такое повышение произошло из-за значительного снижения цен в июне. Таким образом, данный показатель вернул себе утраченные позиции. Средняя цена предложения «сталинок» составляет 39,4 тыс.руб./ кв.м.

Наибольшее падение цены отмечалось на квартиры в Песочне. На протяжении месяца данный показатель еженедельно шел вниз, что привело к его итоговому уменьшению на 5,4%. Квадратный метр жилья в этом районе города стоит 43,6 тыс.руб. Квартиры в Горроще также несколько потеряли в весе – 2,8%. Средняя цена предложения находится на отметке 45,3 тыс.руб./ кв.м. Квартиры на Московском оцениваются в 43,8 тыс.руб./ кв.м, что на 1,6% меньше, чем в июне.

Но не во всех районах города наблюдается единая тенденция. Так, стоимость квадратного метра в поселке Шлаковый повысилась на 2,8% и составляет 47,7 тыс.руб. В Малом центре средняя цена квартир за июль выросла на 1,8% и равняется 56,1 тыс.руб./ кв.м. В остальных районах города значительных изменений не

произошло. Квадратный метр жилья в Большом центре стоит 49,3 тыс.руб., в Кальном – 52,1 тыс.руб., в Канищево – 43,5 тыс.руб., в Приокском – 47,2 тыс.руб.

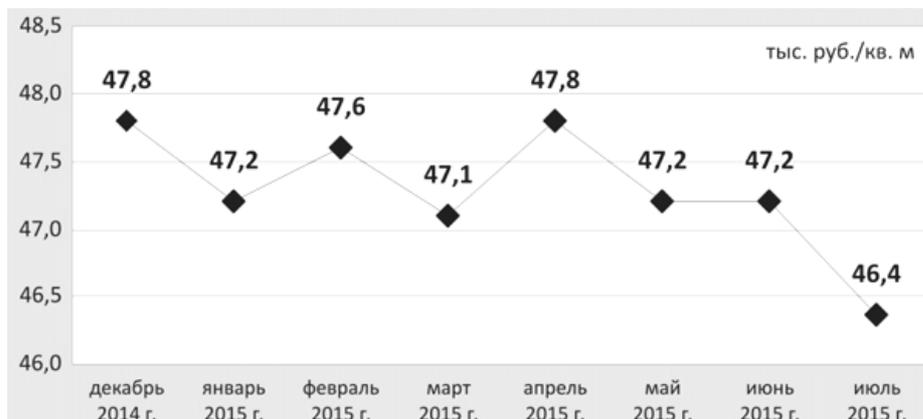


Диаграмма 1. Динамика цен на вторичном рынке жилой недвижимости

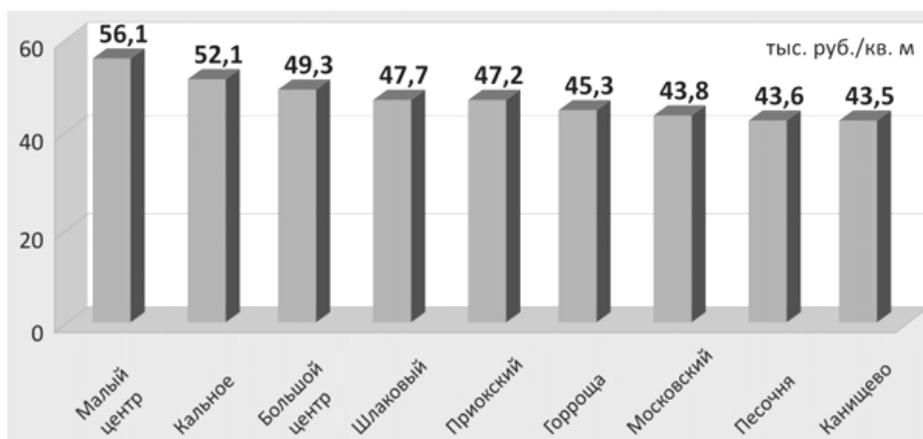


Диаграмма 2. Средняя цена предложения по районам г.Рязани

Средняя цена жилья на вторичном рынке недвижимости до мая колебалась в диапазоне от 47,2 до 47,8 тыс.руб./ кв.м. В июне стоимость квадратного метра стабилизировалась, а июле данный показатель пошел вниз. Подобная динамика позволяет предположить, что в ближайшее время спрос будет увеличиваться, что в конечном итоге может привести к восстановлению рынка. Однако такое развитие событий возможно при условии сохранения нынешней тенденции, в противном случае повышение цен может вновь негативно сказаться на покупательной способности населения.⁶

Анализ рынка земли

По характеру рельефа Рязанская область делится на 3 основные части. Северная часть (левобережье реки Ока) представляет плоскую песчано-болотную равнину. В понижениях много болот и озер. Восточная часть (правобережье реки Ока), более высокая. Рельеф слегка холмистый, характеризующийся чередованием меридионально вытянутых повышений и понижений. Рельеф западной части пересеченный, расчлененный оврагами и балками. Рязанская область расположена в подтаёжной и лесостепной зонах. Почвы на севере дерново-подзолистые, местами заболоченные,

⁶ Опубликовано в №31 еженедельника «Дом.Строй» от 12.08.2015 г. http://domostroymedia.ru/analitika/tend_r/8849/

серые лесные, на юге – чернозёмы оподзоленные, выщелоченные на лёссовидных суглинках, в долинах рек – аллювиально-луговые. Рязанская область входит в пределы 2-х ландшафтных зон: лесной и лесостепной, граница между которыми проходит вдоль р.Оки.

Таблица № 2

Распределение земель Российской Федерации по категориям в разрезе субъектов (на 01.01.2011 г., тыс. га)⁷

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

Ниже представлена карта почв Рязанской области:

⁷ Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в РФ в 2010 г. (<http://www.sroroo.ru/index.php?full=1&stationid=D2C1CC6F-1794-4896-8E91-00D467A61502&cz=&channelid=>)

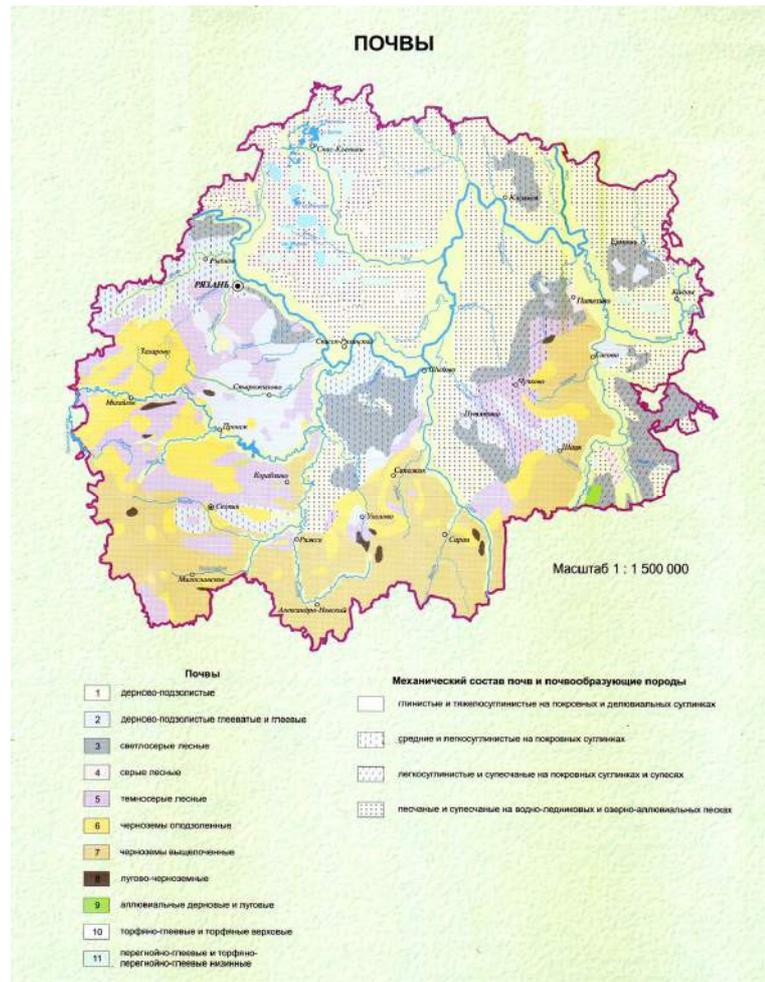


Рис.1. Карты почв Рязанской области

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

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

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

Кадастровая стоимость является на сегодняшний день основным показателем ценности земельного участка. Это стоимость, полученная в результате проведения государственной кадастровой оценки земли для целей налогообложения и иных государственных целей, установленных законодательством. Кадастровую оценку проводит Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости и его территориальные органы. Рыночная стоимость земли – это стоимость, которая наиболее часто фигурирует на открытом рынке. Суть ее характеризует следующее определение: «это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Консультации, проведенные с агентствами недвижимости г.Рязань (ООО «Центральное агентство недвижимости» (тел.: 961-961), ООО «Электронный каталог недвижимости Рязани» (тел.: 93-92-55), АН «Лабрис» (тел.: 28-03-99), ООО

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

Вид права. В основной массе предложений на рынке предлагаются земельные участки, принадлежащие собственнику на праве собственности. Предложения о продаже права аренды земельных участков встречаются на вторичном рынке достаточно редко. По результатам исследования ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», основанного на материалах опроса около 200 ведущих оценщиков из 52 городов России, представленными в III издании справочника (том 3), который содержит текущие и прогнозные характеристики рынка недвижимости, необходимые оценщикам при выполнении работ по оценке недвижимости (в частности, земельных участков), можно установить, что отношение удельных цен земельных участков в долгосрочной и краткосрочной (менее 10 лет) аренде к удельным ценам аналогичных участков в собственности составляет, соответственно (в скобках приводится расширенный интервал): например, под офисно-торговую застройку – 0,85-0,88 и 0,77-0,81 (0,75-0,97 и 0,60-0,97); под промышленную застройку – 0,85-0,87 и 0,75-0,81 (0,75-0,97 и 0,55-1,00); для земельных участков сельскохозяйственного назначения – 0,84-0,87 и 0,74-0,79 (0,75-0,95 и 0,55-1,00) и т.д.⁸

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

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

⁸ Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Изд. 3-е актуализированное и расширенное. Нижний Новгород – 2014. с.124-125, 135-136, 148-149.

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

4) земель, находящихся в частной собственности:

– земель сельскохозяйственного назначения - органами исполнительной власти субъектов РФ;

– земель иного целевого назначения - органами местного самоуправления

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

Наиболее часто встречаются объявления о продаже земельных участков категории земель сельскохозяйственного назначения под застройку. По данным статьи «Трудности перевода», стоимость перевода земли из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель населенных пунктов в среднем обходится в 20 – 30% от рыночной стоимости земельного участка и занимает 6 – 8 месяцев («Земля и земельные участки в Рязани и Рязанской области»).⁹ По данным представителей агентствами недвижимости г.Рязань (ООО «Центральное агентство недвижимости» (тел.: 961-961), ООО «Электронный каталог недвижимости Рязани» (тел.: 93-92-55), АН «Лабрис» (тел.: 28-03-99), ООО «Региональная инвестиционная компания» (тел.: 99-71-96)), существенным условием является возможность присоединение переводимого участка к границам существующего населенного пункта, в противном случае, участок может быть переведен в категорию земель промышленности и иного назначения. Следует также отметить, что все участки, находящиеся в черте города, относятся к категории земель населенных пунктов, хотя некоторые продавцы ошибочно указывают вместо категории земель вид разрешенного использования.

Анализ предложений по земельным участкам в г.Рязани, предлагаемым под комплексную застройку (участки от 1 га) показывает, что до продажи конечному потребителю-застройщику земельные участки с целью снижения налоговой нагрузки текущего собственника имеют вид разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства», а после продажи застройщику вид разрешенного использования изменяется на необходимый для строительства, что также является выгодным для муниципалитета, так как увеличивает налоговые поступления в бюджет за счет большей кадастровой стоимости участков, используемых под застройку. Поэтому, существующий вид разрешенного использования участка «для сельскохозяйственного производства» не является препятствием для потенциально возможного использования участка под multifunctional комплексную застройку (жилого, делового, общественного и коммерческого назначения). В соответствии с генеральным планом г.Рязани, утвержденным решением Рязанского городского Совета от 30.11.2006 г. № 794-III¹⁰ в

⁹ www.vip-rzn.ru/?f=stat&pub=obzor_1

¹⁰ <http://admrzn.ru/gorodskaya-sreda/arhitektura-i-stroitelstvo/generalnyj-plan-ryazani>

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

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

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

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

Земельные участки в спальных районах («Горроща», «Дашково-Песочня», «Кальное», «Канищево», «Недостоево», «Московский», «Мервино»), можно разделить на 2 большие группы – участки площадью в среднем 10 – 100 соток, предлагаемые под

точечную застройку жилыми или торгово-офисными объектами, и земельные участки площадью в среднем от 1 до 20 га, предлагаемые под многофункциональную комплексную застройку (жилого, делового, общественного и коммерческого назначения; часто для текущего собственника не имеет значения, под какую застройку продается участок).

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

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

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

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

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

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

Для данных групп можно выделить несколько подгрупп:

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

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

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

участков, отнесенных ко второй подгруппе, может быть в среднем на 5 – 15% выше стоимости единицы площади участков, отнесенных к третьей подгруппе.¹¹

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

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

По данным представителей агентств недвижимости г.Рязань (ООО «Центральное агентство недвижимости», ООО «Электронный каталог недвижимости Рязани», АН «Лабрис», ООО «Региональная инвестиционная компания»), наибольшим спросом в данной группе пользуются земельные участки площадью 0,5 – 2 га, затем участки площадью 2 – 10 га, спрос на участки площадью от 10 га несколько хуже предыдущих двух категорий. Стоимость единицы площади участков, отнесенных к первой подгруппе может быть в среднем на 10 – 20% выше стоимости единицы площади участков, отнесенных ко второй подгруппе, а стоимость единицы площади участков, отнесенных ко второй подгруппе, может быть в среднем на 15 – 25% выше стоимости единицы площади участков, отнесенных к третьей группе¹².

Наличие коммуникаций. По данным представителей агентств недвижимости г.Рязань, указанных выше, наличие электроснабжения и водоснабжения и отведения повышает стоимость участка на 5 – 30%, наличие газоснабжения на 10 – 25%, что в целом подтверждается исследованиями Стерника Г.М. (профессор кафедры «Экономика и управление городским строительством» Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова, председатель комиссии Российской Гильдии риэлторов по аттестации аналитиков рынка недвижимости, сертифицированный РОО оценщик недвижимости, сертифицированный РГР аналитик рынка недвижимости, канд. тех. наук).¹³

Наличие подъездных путей. По данным представителей агентств недвижимости г.Рязань, указанных выше, наличие асфальтированных подъездных путей повышает стоимость участка в среднем на 5 – 10%, действующих железнодорожных путей (для застройки производственно-складскими объектами) на 10 – 20%.¹⁴

¹¹ Для участков площадью более 10-20 га возможно выделение участков от 5 га без изменения цены за га (по данным продающей стороны – указывается в объявлении о продаже), что позволяет не проводить корректировки для участков, имеющих значительную площадь, по сравнению с участками площадью от 5 га, однако, если продается участок более 15 га целиком, то возможно (но не обязательно) предоставление дополнительных скидок до 30-35%.

¹² Для участков площадью более 10-20 га возможно выделение участков от 10 га без изменения цены за га (по данным продающей стороны – указывается в объявлении о продаже), что позволяет не проводить корректировки для участков, имеющих значительную площадь, по сравнению с участками площадью от 10 га, однако если продается участок более 10-20 га целиком, то возможно (но не обязательно) предоставление дополнительных скидок до 30-35%.

¹³ Стерник Г.М. «Технология анализа рынка недвижимости». – М., Изд. АКСВЕЛЛ, 2005. – 203 с., а также <http://www.regioninvest.net/information/analitika/analit-spravka-stoimosti-zemli/>, <http://www.kobti.ru/assessment/land>

¹⁴ Стерник Г.М. «Технология анализа рынка недвижимости». – М., Изд. АКСВЕЛЛ, 2005. – 203 с., <http://www.guion.spb.ru/userfiles/rezeocf.pdf> и Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Изд. 3-е актуализированное и расширенное. Нижний Новгород – 2014. с.135-136.

Скидки на торг. По данным представителей агентств недвижимости г.Рязань, указанных выше, скидки на торг – размер скидки, предоставляемой от цены предложения, носит сугубо индивидуальный характер и зависит от различных факторов (значительную роль играет потребность собственника реализовать имущество в кратчайшие сроки из-за имеющихся у него финансовых проблем – возможно предоставление существенных скидок до 30% от цены предложения).¹⁵

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

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

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

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

Земельные участки 0,5 – 1,0 га. Основной объем предложения земельных участков под коттеджную застройку на продажу представлен в Рыбновском, Рязанском, Спасском районах Рязанской области. Наибольший объем предложения участков представлен в популярных у потенциальных клиентов населенных пунктах с развитой инфраструктурой. Это Алканово, Кораблино, Агра-Пустынь, Заборье, Казарь, Дядьково, Долгинино, Хирино, Мурмино. Наиболее привлекательны для потребителей земельные участки в радиусе 40 км от города.¹⁶

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

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

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

¹⁵ А также в соответствии с информацией, представленной в Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Изд. 3-е актуализированное и расширенное. Нижний Новгород – 2014. с.118

¹⁶ http://www.domostroymedia.ru/analitika/tend_r/1325/

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

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

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

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

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

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

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

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

Цена предложения 1 га земли данной категории колеблется в пределах 0,5 – 10 млн.руб. и зависит от различных факторов. Основными факторами, влияющими на цену предложения являются категория земель,¹⁷ месторасположение объекта, его качественные характеристики, наличие коммуникаций или возможность подключения таковых, качество подъездных путей, в том числе особенно наличие действующих ж/д путей, и, в текущей экономической ситуации, потребность собственника в реализации объекта в наиболее короткие сроки (наиболее часто из-за необходимости погашения имеющихся кредитных обязательств). Текущий вид разрешенного использования не оказывает существенного влияния на цену предложения, так как разрешенное использование земельного участка может быть изменено органами исполнительной власти (ст.8 Земельного кодекса РФ) без дополнительных финансовых затрат (учитывая, что кадастровая стоимость земельных участков для размещения коммерческих объектов значительно превышает таковую для жилых и тем более сельскохозяйственного использования, что отражается на налоговых поступлениях в местные бюджеты).

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

¹⁷ Наиболее привлекательны для инвесторов земли населенных пунктов или земли промышленности, но для строительства предприятий по переработке с/х продукции возможно использование земель категории сельскохозяйственного назначения. По данным статьи «Трудности перевода» стоимость перевода земли из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель населенных пунктов обходится в 20-30% от рыночной стоимости земельного участка и занимает 6-8 мес. («Земля и земельные участки в Рязани и Рязанской области» (www.vip-rzn.ru/?f=stat&pub=obzor_1)).

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

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

Стоимость единицы площади участков, отнесенных к первой группе, может быть на 15 – 30% выше стоимости единицы площади участков, отнесенных к третьей группе. Стоимость единицы площади участков, отнесенных ко второй группе, может быть на 5 – 15% выше стоимости единицы площади участков, отнесенных к третьей группе.¹⁸

Также необходимо отметить, что полностью отсутствует информации о сдаче в аренду земельных участков по рыночным ставкам, так как основным собственником земельных участков, по-прежнему, остается муниципалитет, который сдает земельные участки в аренду по нормативным ставкам.¹⁹

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

¹⁸ Для участков площадью 10 – 15 га возможно выделение участков от 5 га без изменения цены за га (по данным продающей стороны – указано в объявлении о продаже), что позволяет не проводить корректировки для участков имеющих значительную площадь по сравнению с участками площадью от 5 га, однако если продается участок более 15 га целиком, то возможно (но не обязательно) предоставление скидок до 20 – 30%.

¹⁹ <http://www.domostroymedia.ru/news/2104/> Анализ рынка проведен на основании анализа предложений, представленных в периодических изданиях еженедельника «Дом.Строй», газет «Недвижимость Рязани», «Ярмарка» за 2010-2014 гг., а также предложений, представленных на сайтах в сети Интернет агентств недвижимости г.Рязань (ООО «Центральное агентство недвижимости», ООО «Электронный каталог недвижимости Рязани», АН «Лабрис»).

сельскохозяйственной продукции в прилегающих населенных пунктах). Но, необходимо отметить, что цены предложения по данной категории, представленные в периодических изданиях и Интернет-сайтах, являются ценами предложений агентств недвижимости или компаний, осуществляющих скупку и последующую перепродажу земель крупным агрохолдингам или девелоперским компаниям. В соответствии с имеющимися договорами купли–продажи земельных участков (получены от заказчиков работ по оценке земель сельскохозяйственного назначения),²⁰ стоимость продажи земельных участков при непосредственной покупке у собственников (невыделенные участки в паях) составляет в среднем от 5 000 до 15 000 руб./ га. Однако, стоимость участков сельскохозяйственного назначения, еще непереведенных, но имеющих выгодное местоположение: например, в зоне коттеджной застройки, вблизи ценных природных ландшафтов и т.п., может составлять 70 – 1 500 тыс.руб./ га.

По данным представителей агентств недвижимости (ООО «Центральное агентство недвижимости» (тел.: 961-961), ООО «Электронный каталог недвижимости Рязани» (тел.: 24-13-01), АН «Grand Terra Agency» (тел.: 8-903-722-18-05)), наибольшим спросом в категории земель, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства, пользуются земельные участки площадью до 500 га, спрос на участки от 500 га и более (1 000 – 5 000 га) несколько хуже предыдущей категорий.²¹ Стоимость единицы площади участков, отнесенных к первой группе, может быть на 10 – 20% выше стоимости единицы площади участков, отнесенных ко второй группе.

4.2.2. Анализ рынка объекта оборудования

Вторичный рынок машин и оборудования, как и прочей техники – это оборудование (техника) бывшее в употреблении или в состоянии «как есть», а также восстановленное или модернизированное.

Спрос на вторичное оборудование по-прежнему актуален и в странах сложившейся рыночной экономикой, и в России, и на просторах всего бывшего СССР. Тем не менее отношение ко вторичному рынку оборудования не всегда однозначное. За последнее десятилетие в нашей стране накопился богатейший негативный опыт, связанный с приобретением непригодного оборудования под видом «вполне исправного».

Существует два различных понятия: бывшее в употреблении, или подержанное, оборудование и восстановленное оборудование.

²⁰ ООО «АПГ «Молочный продукт», ООО «СельПромИнвест», ОАО «Агрохолдинг «Михайловский».

²¹ Для участков площадью 500 и более га возможно выделение участков от 5-10-100 га без изменения цены за га (по данным продающей стороны – указано в объявлении о продаже), что позволяет не проводить корректировки для участков, имеющих значительную площадь, по сравнению с участками площадью от 500 га, однако, если продается участок более 500 га целиком, то возможно (но не обязательно) предоставление скидок до 30-35%.

Проведём классификацию оборудования по функциональному состоянию:

1. Новое оборудование.
2. Бывшее в употреблении оборудование или оборудование в состоянии «как есть».

Для этого оборудования в иностранной прессе и на интернет-сайтах чаще всего используются такие определения, как resale, second-hand, used. Его можно распределить по двум подгруппам:

– к первой подгруппе относится оборудование, подлежащее продаже, но находящееся временно в эксплуатации. В этом случае покупатель имеет возможность побывать на предприятии, которое продает устаревшее оборудование, и на месте убедиться в эксплуатационных свойствах оборудования. Далее следует приемка, демонтаж и транспортировка до нового места «дислокации». Стоимость такого оборудования договорная. Сведения о нем можно найти на страницах объявлений в специализированной прессе, интернет-сайтах и через многочисленных посредников. Для ввода в эксплуатацию и обслуживания этого оборудования необходимо рассчитывать на свои собственные силы, причем очень квалифицированные. Правда, существуют ремонтные предприятия, которые за умеренную плату могут произвести восстановительные работы.

– ко второй подгруппе относится бывшее в употреблении оборудование, находящееся на складе поставщика-посредника или ремонтного предприятия. Существует стабильный спрос на такое оборудование среди предприятий, накопивших значительный опыт по его эксплуатации и обслуживанию, и желающих за счет него нарастить свои производственные мощности. Цена на подобное оборудование обычно не опускается ниже 50%-планки по отношению к новому оборудованию.

3. Восстановленное и модернизированное оборудование.

На эту группу оборудования следует обратить особое внимание, так как она включает в себе преимущества двух предыдущих групп. Обычно поставщики восстановленного оборудования не предлагают сразу готовых решений. Объем восстановительных работ оговаривается с заказчиком. В этом состоит очень важное стоимостное преимущество восстановленного оборудования – заказчик получает то, что ему нужно за цену, которая его устраивает. Модернизация предполагает внесение усовершенствований в отработавшее уже какой-то срок оборудование в соответствии с современными тенденциями развития оборудования для данной сферы производства. Это может предполагать усовершенствование отдельных узлов, замену приводов, электрооборудования и, наконец, встройку систем числового программного управления или простейших контроллеров и датчиков. Поставщики восстановленного оборудования могут предлагать также свои собственные решения, направленные на улучшение удобства эксплуатации, повышение производительности и точности восстанавливаемого ими оборудования.

Тем не менее, восстановленное оборудование не должно поступать заказчику в условно рабочем состоянии. Отличие восстановленного оборудования от "бэушного" заключается в наличии бесплатной гарантии на период, общепринятый для каждого сегмента вторичного рынка оборудования. Во всех случаях гарантийный период не

превышает полугодя, а в некоторых - трех месяцев. Однако в условиях производства этого срока вполне хватает для выявления основных недоработок восстановительного процесса.

Необходимый гарантийный период устанавливается на основании статистической информации и опыта производства ремонтно-восстановительных работ. После истечения гарантийного срока сотрудничество заказчика и поставщика восстановленного оборудования обычно не заканчивается. За дополнительную плату и на основании отдельного договора поставщик может оказывать заказчику в течение оговоренного срока постгарантийную поддержку (периодическая диагностика, консультации или полноценная сервисная поддержка).

Разница в стоимости восстановленного и нового оборудования чаще всего не превышает 30%. Однако здесь стоит учитывать канал поступления оборудования под восстановление и место проведения восстановительных работ. Если речь идет об импорте, всегда стоит помнить о таможенных пошлинах, доставке и высоких тарифах самих восстановительных работ, выполняемых, например, в Европе.

Все вышесказанное позволяет провести четкую грань между просто подержанным оборудованием и восстановленным. Можно утверждать, что восстановленное оборудование по своим техническим и эксплуатационным характеристикам мало чем отличается от нового. По крайней мере, так должно быть.²²

²² <http://www.stanki.udm.ru/article3.htm>

Таблица № 3

Преимущества и недостатки групп оборудования²³

Новое оборудование	
Преимущества	Недостатки
исходная надежность (контроль качества производителя), подкрепленная бесплатной заводской гарантией и бесплатной поставкой запчастей, наличием горячей линии и консультациями;	высокая цена;
новый уровень автоматизации и числового программного управления;	необходимость дополнительного обучения обслуживающего персонала;
более современные конструктивные решения, выражающиеся в лучшей точности, производительности и ремонтпригодности;	сложность оборудования и, как следствие, сложность обслуживания.
возможность коммутирования в единую информационную сеть.	
Бывшее в употреблении оборудование или оборудование в состоянии "как есть"	
Преимущества	Недостатки
низкая цена;	отсутствие каких-либо гарантий на бесплатное устранение неисправностей, замену или возврат оборудования;
меньший срок окупаемости.	сложность оценки рабочего состояния;
	риск выявления серьезных неисправностей или износа, что может свести на нет все преимущества;
	сравнительно низкая производительность и точность (качество выполнения операций);
	возрастающие затраты на обслуживание;
	низкая ликвидность.
Восстановленное и модернизированное оборудование	
Преимущества	Недостатки
исходная работоспособность (выходной контроль ремонтного предприятия);	меньший остаточный ресурс;
невысокая стоимость;	возрастающие затраты на обслуживание;
приемлемый срок окупаемости;	невысокая ликвидность.
наличие гарантийных обязательств поставщика;	
техническое содействие со стороны поставщика в монтаже и пуско-наладке;	
хорошее соотношение цена/возможности (особенное в случае модернизации);	

В России и странах СНГ рынок подержанного и восстановленного оборудования только развивается. За последнее время появилось много рыночных субъектов, работающих в этом направлении. Потенциал вторичного рынка необычайно велик, не говоря уже о самих рыночных возможностях. В Европе и США рынок подержанного и восстановленного оборудования никогда не знал упадка. Там восстанавливается все - от графической рабочей станции или ноутбука до офисной мебели, от токарного станка с ЧПУ до сборочной линии, от личного автомобиля до личного самолета. Точно так же стабилен спрос на просто resale или secondhand. Однако ввозить подержанное оборудование из-за границы не особенно выгодно и неудобно. Многие виды б/у оборудования облагаются такими же пошлинами, что и новое. К тому же неизменно встает вопрос о замене запчастей в случае поломок. Доля спроса на подержанное оборудование в общем спросе, как правило, не превышает 20-25%. Причём в зависимости от отрасли эти цифры существенно отличаются. Например, доля спроса на пищевое б/у оборудование доходит до 30-35%, тогда как в фармацевтике она едва достигает 3-4%.

Как правило, подержанное оборудование приобретается предприятиями на стадии становления, запуска или расширения производства. Иногда подержанное оборудование закупается в случае необходимости быстро наладить производство или в силу ограниченности финансовых ресурсов, когда предприятие ещё не может себе

²³ <http://www.stanki.udm.ru/article3.htm>

позволить новое дорогостоящее оборудование, поскольку подержанное дешевле на 30-50%. Основными потребителями вторичного оборудования, как правило, являются мелкие фирмы, чаще всего в отраслях, не требующих больших затрат для вступления в этот бизнес.

Подержанное оборудование в нашей стране пользовалось спросом всегда, вне зависимости от экономической ситуации.

Рынок вторичного оборудования сложился и постоянно изменяется в ногу со временем. Образуются новые предприятия, многие предприятия города и области прошли или находятся в стадии реорганизации производства, осваиваются новые производственные процессы. Подержанное оборудование покупается и продаётся. Как правило, подержанное оборудование в дальнейшем перепродаётся, с тем, чтобы приобрести новую машину. Ведь это оборудование – это реальный капитал, приносящий прибыль, несмотря на свой возраст.

В советские времена оборудование работало до полного износа, до тех пор, пока механик не сдавался и не сообщал, что машину реанимировать невозможно. От станка после списания оставалась только станина, т. к. не сдать ее в металлолом было нельзя: действовал план по его сдаче. Но все узлы и детали, вплоть до винтов и гаек, которые когда-нибудь могли пригодиться, рачительные механики прибирали и до поры бережно хранили. Действовала и строгая система ППР (планово-предупредительного ремонта), которая предусматривала текущие, средние и капитальные ремонты и четкие сроки их проведения. Все это выполнялось службой главного механика, часто насчитывавшей не один десяток людей.

Основной мотивацией к приобретению оборудования, бывшего в эксплуатации, конечно же является его более низкая цена. Причем она может составлять и 10% от цены нового, если договориться непосредственно с тем, кто его эксплуатировал, и 80% – если приобретается станок, полностью отремонтированный и модернизированный на заводе фирмы-изготовителя.

5. Описание объектов оценки

5.1. Описание объектов недвижимости

Оценке подлежат объекты недвижимости, включая права общей долевой собственности на объекты недвижимости, перечень и характеристики которых представлены ниже.

Далее приводится общий перечень объектов оценки, включая информацию об имущественных правах и обременениях, сведения о правоподтверждающих и технических документах:

Таблица № 4

№ п/п	Объект недвижимости, подлежащий оценке	Вид права/ существующие ограничения (обременения) права	Правоподтверждающие, правоустанавливающие документы	Техническая документация
1	Сооружение - сети водопровода, назначение: сооружение, протяженность: 48,0 м, кадастровый номер: 62:29:0080008:136, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Маяковского, д.72, соор.2	Собственность/ запрещение сделок с имуществом	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 23.04.2015 г. № 62-00-4001/5001/2015-2581	Технический паспорт (водопровод) по адресу: г.Рязань, ул.Маяковского, д.72, соор.2
2	Сооружение - сети канализации, назначение: сооружение, протяженность: 35,5 м, кадастровый номер: 62:29:0080008:137, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Маяковского, д.72, соор.3	Собственность/ запрещение сделок с имуществом		Технический паспорт (наружная канализация) по адресу: г.Рязань, ул.Маяковского, д.72, соор.3
3	Сооружение - газовые сети низкого давления, назначение: сооружение, протяженность: 16,0 м, кадастровый номер: 62:29:0080008:135, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Маяковского, д.72, соор.1	Собственность/ запрещение сделок с имуществом		Технический паспорт (газопровод) по адресу: г.Рязань, ул.Маяковского, д.72, соор.1
4	Сооружение - кабельные сети, назначение: сооружение, протяженность: 420,0 м, кадастровый номер: 62:29:0080008:138, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Маяковского, д.72, соор.4	Собственность/ запрещение сделок с имуществом		Технический паспорт (электрические сети) по адресу: г.Рязань, ул.Маяковского, д.72, соор.4
5	Жилой дом, назначение: общее имущество, площадь объекта 161,3 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080044:68, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Маяковского, д.73	Общая долевая собственность в размере 75,8/161,3 / не зарегистрировано		Технический паспорт на жилой дом (дача) и земельный участок по ул.Маяковского, д.73, составленный по состоянию на 28.03.2002 г.
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания многоквартирного дома, площадь объекта 200,0 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080044:31, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Маяковского, д.73 (Советский район)	Общая долевая собственность в размере 75,8/161,3 / не зарегистрировано		-

Таким образом, объекты оценки представляют собой сооружения – инженерные сети (системы, коммуникации), а также права общей долевой собственности на многоквартирный жилой дом и земельный участок под существующей застройкой жилым домом.

Описание объектов оценки п/п №№ 1-4

При оценке технического состояния открытых (видимых) частей сооружений (кабельные и газовые сети) – визуальный осмотр, каких-либо дефектов или повреждений не выявлено. Сети водопровода и канализации не могут быть подвергнуты осмотру, учитывая специфику их подземного проложения (подведения). В целом можно отметить, что оцениваемые сооружения были введены в эксплуатацию

с вводом здания, расположенного на ул.Маяковского, д.72 – ТЦ Маяковский, в 2002 г. Исходя из этого, делается предположение об удовлетворительном техническом состоянии сооружений – физический износ определялся расчетным путем с учетом фактического возраста объектов и нормативных сроков эксплуатации.

Информация о текущем использовании: объекты оценки используются по прямому назначению – обеспечивают подключение здания по ул.Маяковского, д.72, к городским инженерным сетям газо-, электро-, водоснабжения (канализации).

Таким образом, данные сооружения могут быть использованы только в месте их нахождения совместно со зданием торгового центра.

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов. В отношении объекта оценки видимые признаки физического, а также функционального и внешнего устареваний не выявлены – объекты оценки обеспечивают социальную функцию.

Таблица № 4.1

Показатель	Характеристика
Объект оценки (наименование в соответствии с предоставленными документами)	Сооружение - сети водопровода, назначение: сооружение, протяженность: 48,0 м, кадастровый номер: 62:29:0080008:136, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Маяковского, д.72, соор.2
Объект оценки (наименование в соответствии с Инвентаризационной описью № 5 от 20.05.2015 г.)	Сооружение - сети водопровода 48 м. (г.Рязань, ул.Маяковского, д.72, соор.2)
Общая протяженность, м	48
Диаметр и протяженность труб	Ø40 мм, L=5,5 м; Ø57 мм, L=42,5 м
Балансовая стоимость, руб.	н/д
Объект оценки (наименование в соответствии с предоставленными документами)	Сооружение - сети канализации, назначение: сооружение, протяженность: 35,5 м, кадастровый номер: 62:29:0080008:137, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Маяковского, д.72, соор.3
Объект оценки (наименование в соответствии с Инвентаризационной описью № 5 от 20.05.2015 г.)	Сооружение – сети канализации 35,5 м. (г.Рязань, ул.Маяковского, д.72, соор.3)
Общая протяженность, м	35,5
Диаметр и протяженность труб	Ø100 мм, L=3,5 м, Ø150 мм, L=32,0 м
Балансовая стоимость, руб.	н/д
Объект оценки (наименование в соответствии с предоставленными документами)	Сооружение - газовые сети низкого давления, назначение: сооружение, протяженность: 16,0 м, кадастровый номер: 62:29:0080008:135, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Маяковского, д.72, соор.1
Объект оценки (наименование в соответствии с Инвентаризационной описью № 5 от 20.05.2015 г.)	Сооружение - газовые сети низкого давления 16 м. (г.Рязань, ул.Маяковского, д.72, соор.1)
Общая протяженность, м	16
Объект оценки (наименование в соответствии с предоставленными документами)	Сооружение - кабельные сети, назначение: сооружение, протяженность: 420,0 м, кадастровый номер: 62:29:0080008:138, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Маяковского, д.72, соор.4
Объект оценки (наименование в соответствии с Инвентаризационной описью № 5 от 20.05.2015 г.)	Сооружение - кабельные сети 420 м. (г.Рязань, ул.Маяковского, д.72, соор.4)
Общая протяженность, м	420
Балансовая стоимость, руб.	н/д

Описание объектов оценки п/п №№ 5-6

Многоквартирный жилой дом представляет собой кирпичное строение 1917 г.п., не используемое по прямому назначению, 1-этажное с цокольным (полуподвальным) этажом нежилого назначения, расположенное на ул.Маяковского. В жилом доме имеется только электроснабжение и газоснабжение; водопровод и канализация отсутствуют.

Информация о текущем использовании: жилой дом не используется по прямому

назначению.

Для оценки (визуальный осмотр) технического состояния использовалось учебно-методическое пособие РОО «Оценка технического состояния зданий и сооружений» под редакцией Главного специалиста Главгосархстройнадзора России Ю.В. Бейлезона. (М. ИПО, 2000 г.), в соответствии с описанием возможных характеристик состояния, представленных в Правилах оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р), утвержденных Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12.1986 г. № 446, а также в аналогичном документе – Методике определения физического износа гражданских зданий, утвержденной Приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. № 404.

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

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов. Таким образом, в отношении жилого дома выявлены признаки физического устаревания, описанные выше; признаки функционального устаревания связаны с отсутствием ряда инженерных систем и коммуникаций (водоснабжение (канализация)); признаки внешнего – не выявлены.

Рельеф площадки застройки жилого дома ровный. Никаких земельных инженерно-изыскательных работ оценщиком не проводилось. В своей оценке оценщик исходил из того, что на участках нет никаких вредоносных почв и подпочв, неблагоприятно действующих на здание, в том числе принимая во внимание аналогичную типичную застройку в радиусе нахождения объекта оценки, что указывает на возможность строительства в данной местности.

Далее приводится информация о технических характеристиках объектов оценки, а также картографические материалы, характеризующие расположение объектов оценки:

Таблица № 4.2

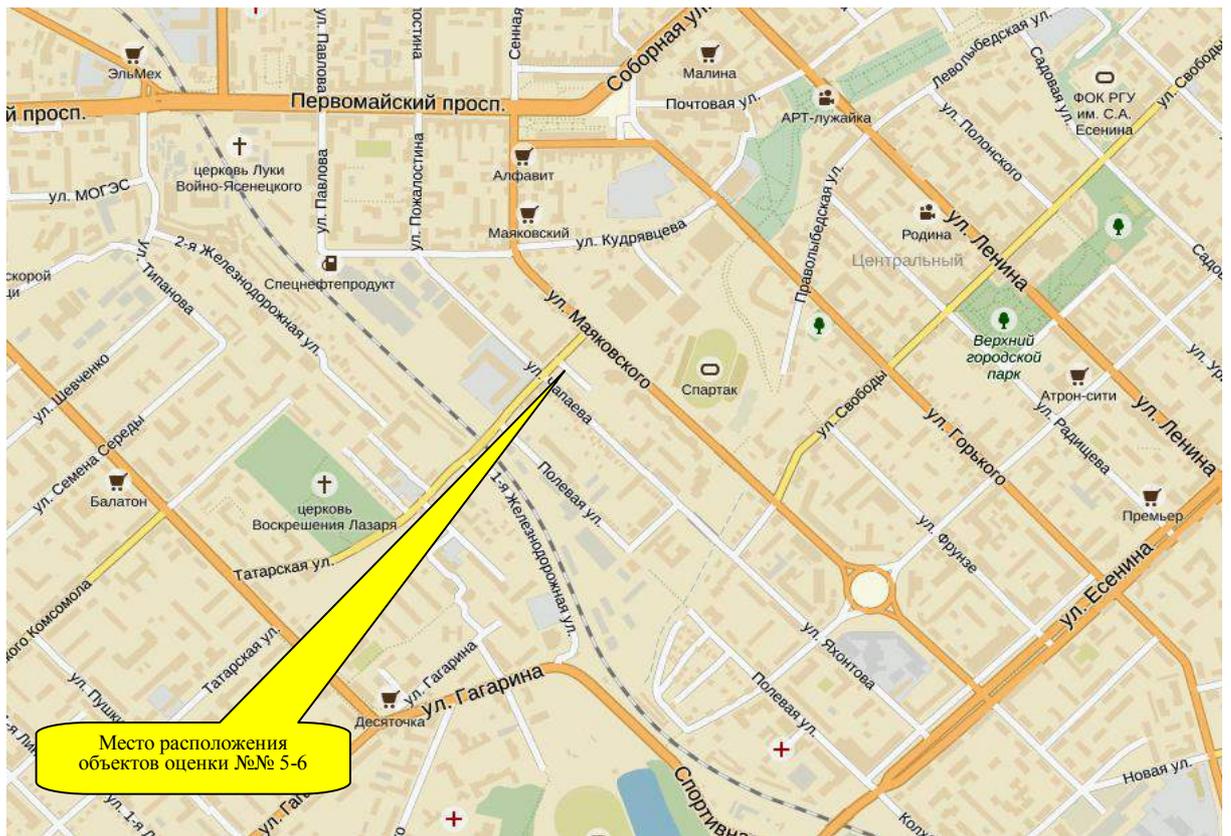
Показатель	Характеристика
Объект оценки (наименование в соответствии с предоставленными документами)	Доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади нежилого помещения Н1, адрес: г.Рязань, ул.Маяковского, д.73, на жилой дом, назначение: общее имущество, площадь объекта 161,3 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080044:68, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Маяковского, д.73
Объект оценки (наименование в соответствии с Инвентаризационной описью № 6 от 20.05.2015 г.)	Общедолевая собственность на жилой дом 62:29:0080044:68, общее имущество, 161,3 кв.м., доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади нежилого помещения Н1, адрес: г.Рязань, ул.Маяковского, д.73
Размер доли в праве общей долевой собственности ²⁴	75,8/161,3
Общая площадь жилого дома, м ²	161,3
Этажность	1 (полуподвал) / 1
Фундаменты	Стены полуподвала

²⁴ Площадь нежилого помещения Н1 составляет 75,8 кв.м, т.е. размер доли в праве общей долевой собственности составляет 75,8/161,3

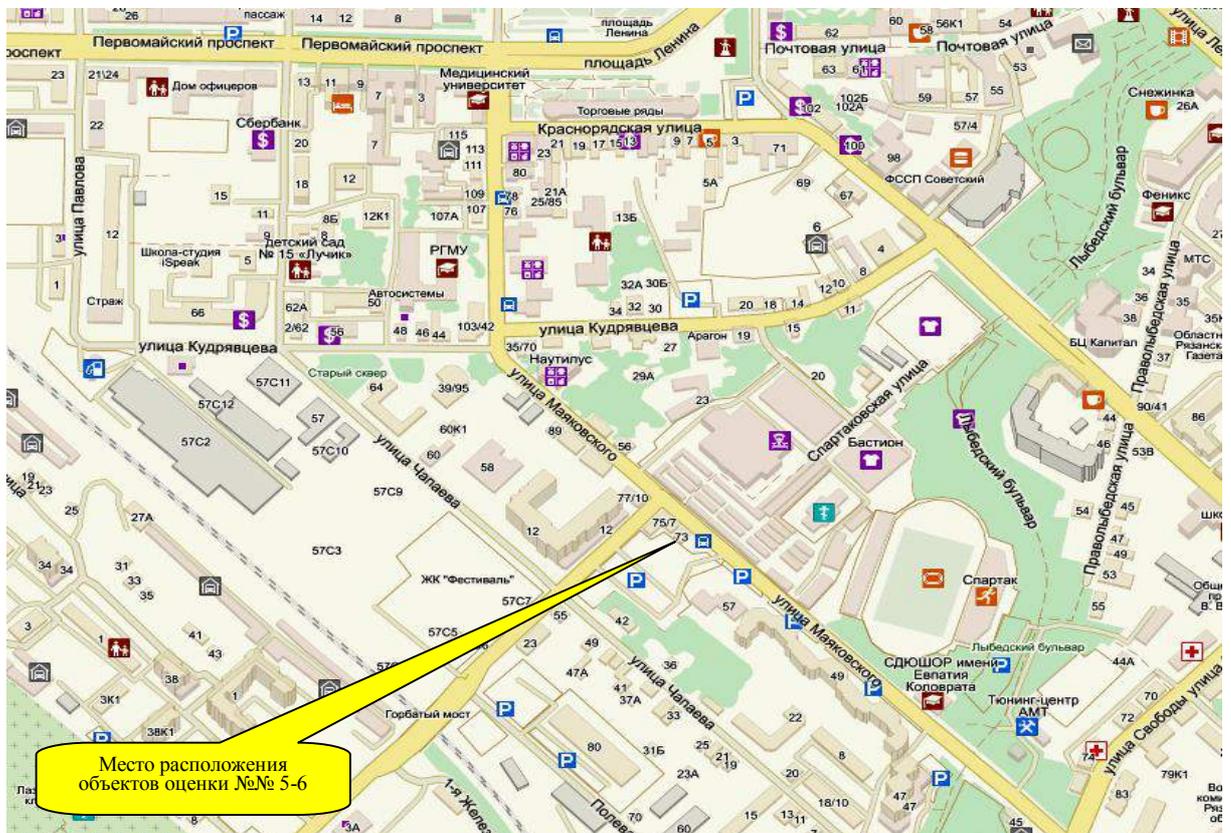
Показатель	Характеристика
Стены	Кирпичные
Перекрытия	Деревянные
Крыша (кровля)	Стропильные бревна, обрешетка тесовая (шифер)
Полы	Дошчатые по п/подвалу, в п/подвале бетонные
Проемы	Окна: деревянные простой работы, двери: металлические, деревянные простой работы
Отделка	Стандарт-69, Без отделки
Наличие инженерных систем и коммуникаций в здании	Электроснабжение, газоснабжение (отопление)
Состояние	Неудовлетворительное
Балансовая стоимость, руб.	н/д
Объект оценки (наименование в соответствии с предоставленными документами)	Доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади нежилого помещения Н1, адрес: г.Рязань, ул.Маяковского, д.73, на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания многоквартирного дома, площадь объекта 200,0 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080044:31, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Маяковского, д.73 (Советский район)
Объект оценки (наименование в соответствии с Инвентаризационной описью № 6 от 20.05.2015 г.)	Общедолевая собственность на земельный участок 62:29:0080044:31 земельный участок, земли населенных пунктов, для обслуживания многоквартирного дома, площадь 200 кв.м., доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади нежилого помещения Н1, адрес: г.Рязань, ул.Маяковского, д.73
Размер доли в праве общей долевой собственности	75,8/161,3 (аналогично жилому дому)
Общая площадь, м ²	200,0
Наличие инженерных систем и коммуникаций на участке	Электроснабжение, газоснабжение (отопление)
Кадастровая стоимость, руб.	409 558,00
Балансовая стоимость, руб.	н/д



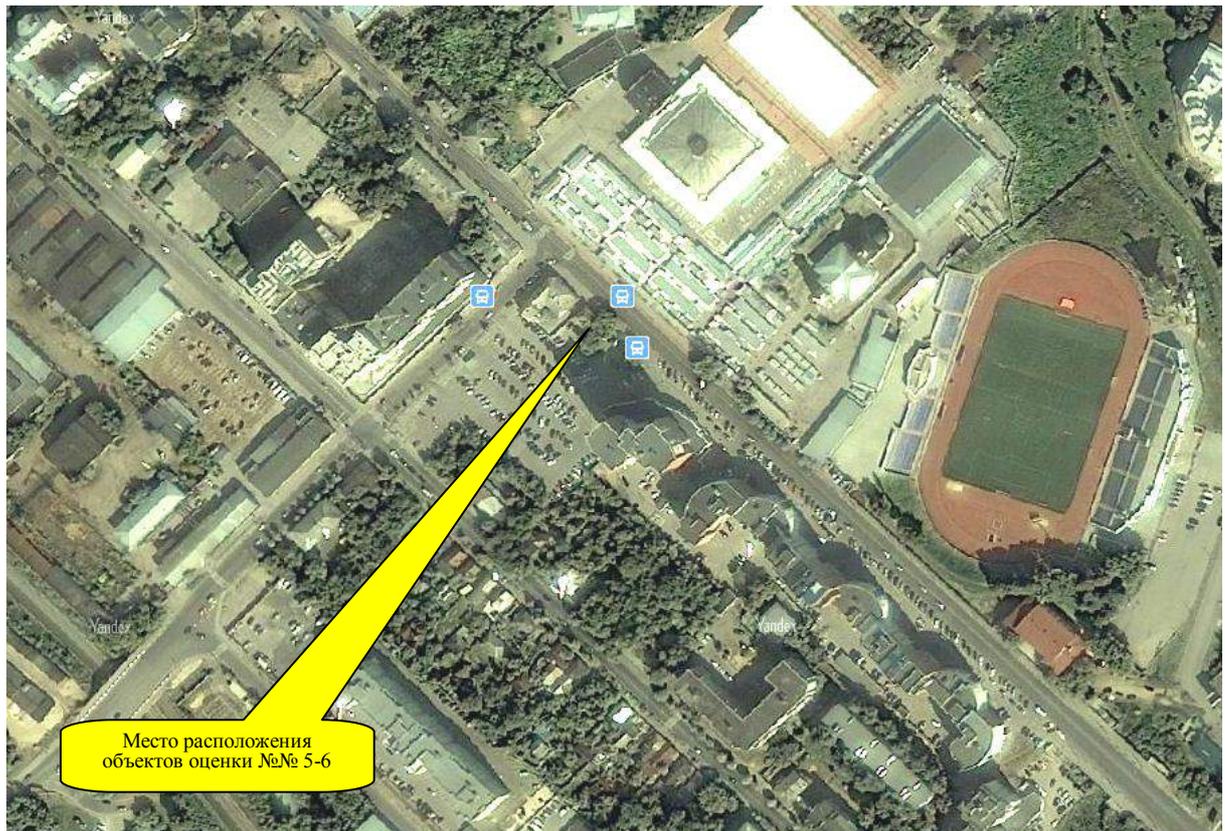
Карта 1. Район расположения объектов оценки №№ 5-6



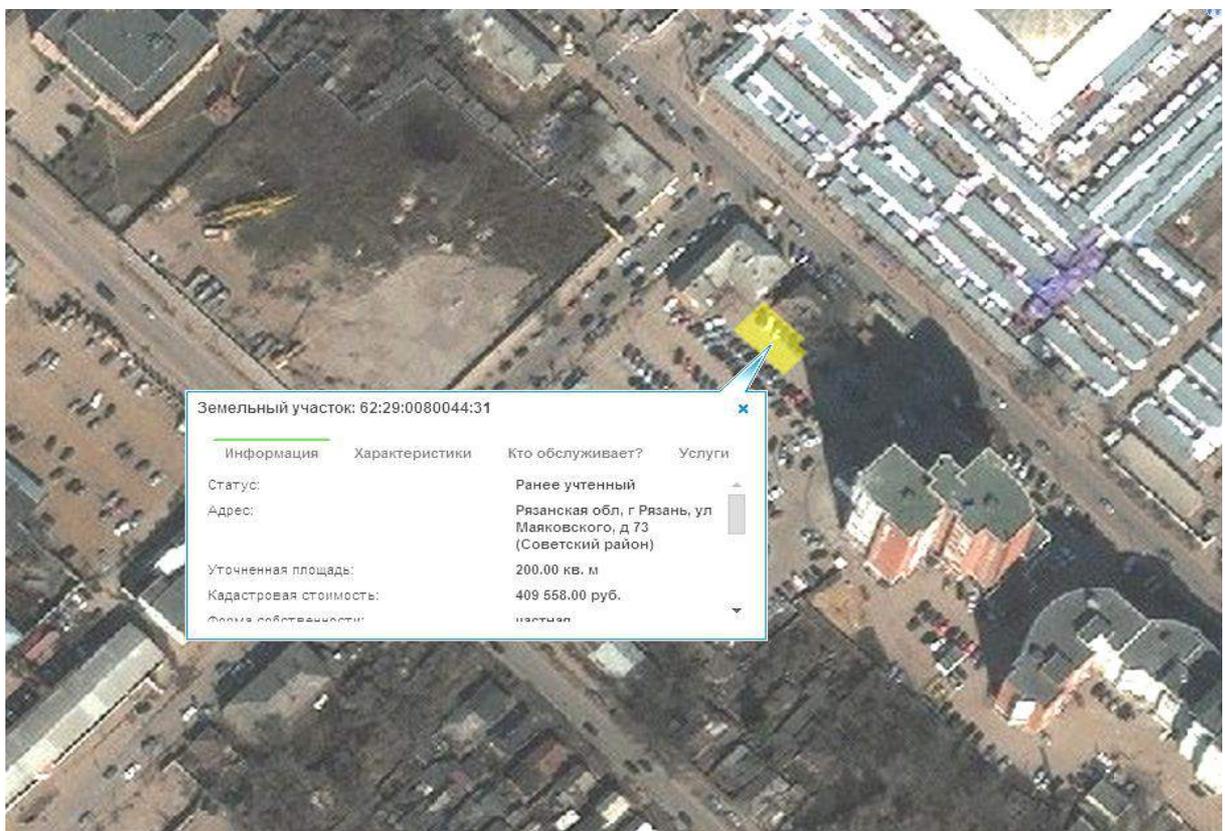
Карта 2. Место расположения объектов оценки №№ 5-6



Карта 3. Место расположения объектов оценки №№ 5-6



Карта 4. Место расположения объектов оценки №№ 5-6



Карта 5. Земельный участок (кадастровый номер: 62:29:0080044:31)

<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/?l=19&x=4423409.564750001&y=7289323.19315&mIs=mapanno&cls=cadastre&cn=62:29:0080044:31>

5.2. Описание объекта оборудования

Оценке подлежит объект оборудования, описание количественных и качественных характеристик которого представлено ниже.

Объект оценки представляет собой колесную технику коммунального назначения – экскаватор с отвалом на базе колесного трактора ЮМЗ.

Информация о текущем использовании: на дату осмотра объект оценки не эксплуатируется по прямому назначению. Пребывает на стоянке по адресу: г.Рязань, ул.Лесопарковая, д.32а.

Имущественные права на объект оценки: объект оценки принадлежит на праве собственности ООО «Эдвин», что подтверждается данными бухгалтерского учета, а также Письмом № ВО-278 от 06.04.2015 Начальника Государственной инспекции по надзору за техническим состоянием самоходных машин и других видов техники.

Существующие ограничения (обременения) права: данные не предоставлены (не зарегистрированы).

Таблица № 5

Описание и технические характеристики

Показатель	Характеристика
Марка, модель	Экскаватор ЭО-2621
Базовая машина	ЮМЗ
Регистрационный знак	А090НЕ62
Год выпуска	1988
Предприятие-изготовитель	н/д
Заводской № машины (рамы)	604111
Двигатель №	н/д
Коробка передач №	н/д
Основной ведущий мост	н/д
Цвет	Зеленый
Вид движителя	Колесный
Мощность двигателя, л.с. (кВт)	62 (45,6)
Конструкционная масса, кг	н/д
Максимальная конструктивная скорость, км/ час	н/д
Габаритные размеры, мм	н/д
Состояние	Условно-пригодное
Балансовая стоимость, руб.	н/д

Фактическое состояние объекта оценки оценивается как «условно-пригодное», в соответствии с Укрупненной оценкой технического состояния для определения коэффициента физического износа²⁵ (см. таблицу № 15 отчёта об оценке).

При этом, следует отметить, что расчетное значение физического износа превышает 100%, что соответствует состоянию, негодному к применению, и не соответствует действительности – объект оценки может использоваться по прямому назначению. В связи с этим, в качестве допущения, в дальнейших расчетах в соответствии с указанной выше таблицей оценщиком понижается расчетное значение физического износа до состояния, в котором возможна дальнейшая эксплуатация при проведении ремонтов и замене основных частей и агрегатов – до условно-пригодного состояния.

Документально подтвержденные неисправности объекта оценки в распоряжении оценщика отсутствуют.

²⁵ Оценка стоимости машин и оборудования. Учебное пособие/ Под общей редакцией В.П. Антонова – М.: Издательский дом «Русская оценка», 2005. – с.65.

При визуальном осмотре объекта оценки выявлены следующие дефекты: искривления горизонтальных и вертикальных прямолинейных элементов кузова базовой машины, видимые вмятины, утрата ЛКП, следы коррозии металлических элементов (кабины, капота, переднего топливного бака, самой установки ЭО), отсутствие заднего стекла.

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности, в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов. Таким образом, в отношении объекта оценки выявлены признаки физического устаревания, описанные выше; признаки функционального износа не выявлены – объект оценки полностью/ частично соответствует современным требованиям, предъявляемым к аналогичным объектам; внешнее устаревание обусловлено состоянием спроса и предложения на б/у оборудование подобного типа.

6. Определение рыночной стоимости объектов оценки

6.1. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости

6.1.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

- объекты оценки представляют собой сооружения – инженерные сети и коммуникации, обеспечивающие подачу электроэнергии, газа и воды к зданию по адресу ул.Маяковского, д.72 (ТЦ Маяковский), а также права общей долевой собственности на многоквартирный жилой дом и земельный участок под существующей застройкой, которые могут быть использованы только по прямому назначению;
- изменение функционального назначения сооружений не представляется возможным, жилого дома – только после перевода в нежилой фонд

Таким образом, наилучшим вариантом использования объектов оценки будет: сооружений – в качестве инженерных сетей и коммуникаций для обеспечения газо-, электро-, водоснабжением здания торгового центра; для многоквартирного жилого дома – в качестве жилого дома после проведения капитального ремонта; земельного участка – для размещения и обслуживания жилого дома.

6.1.2. Описание процесса оценки в части применения подходов

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

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

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

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

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

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

Анализ достаточности и достоверности имеющейся для оценки информации

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

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

Данные, полученные от Заказчика:²⁶

- копия Выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним;
- копии технических паспортов;

Данные, собранные Оценщиком:

- фотографии объектов оценки;
- общая характеристика Рязанской области и анализ рынка объектов оценки;
- данные о затратах на строительство и возведение новых аналогичных объектов, и прочая информация, использованная в расчетах, ссылки на источники которой приводятся последовательно в тексте отчета об оценке

²⁶ Реквизиты указанных документов приведены в разделе 5 отчета об оценке.

Выбор подходов и методов оценки объектов капитального строительства

Обоснование отказа от использования доходного подхода

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

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

В данном случае, доходный подход не используется, что обусловлено следующими причинами:

- сооружения, фактически являясь частью здания (ТЦ Маяковский), призваны обеспечивать его нормальную работу, путем подключения здания к городским инженерным сетям электро-, газо-, водоснабжения (канализации), и не могут рассматриваться как отдельные объекты, способные приносить доходы, кроме как совместно со зданием торгового центра. Кроме того, данные о доходах, например, от сдачи в аренду аналогичных объектов в распоряжении оценщика отсутствуют;
- многоквартирный жилой дом находится в неудовлетворительном техническом состоянии, являясь объектов жилого назначения, для использования которого потребуется произвести капитальный ремонт. Кроме того, данные о доходах, например, от сдачи в аренду аналогичных объектов – многоквартирных жилых домов целиком, в распоряжении оценщика отсутствуют

Обоснование отказа от использования сравнительного подхода

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

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

В данном случае, сравнительный подход не используется, что обусловлено следующими причинами:

- в отношении сооружений не представляется возможным, поскольку объекты относятся к узкоспециализированным объектам с отсутствующим вторичным рынком, т.е. в распоряжении оценщика отсутствуют данные о сделках или предложении аналогичных объектов;
- в распоряжении оценщика отсутствуют данные о сделках или предложении аналогичных объектов – многоквартирных жилых домов старого фонда, в г.Рязани

Обоснование выбора метода оценки в рамках затратного подхода

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

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

Использование затратного подхода возможно в отношении всех объектов оценки по причине наличия информации о затратах на строительство аналогичных объектов.

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

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

Первый метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м^3 , 1 м^2) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование и т.д.).²⁷

Второй метод основан на детальном количественном и стоимостном расчетах

²⁷ Грязнова А.Г. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой, Н.В. Агуреева [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – с.213-214.

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

Третий метод – это база для использования предыдущих методик; она дает наиболее точные результаты по сравнению с ними. Вместе с тем, метод является наиболее трудоемким, вследствие чего оценщик должен иметь углубленную теоретическую подготовку и значительный практический опыт.²⁸

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

Описание применения затратного подхода к оценке с приведением расчетов представлено в подразделе 6.1.2.1 отчета об оценке.

Выбор подходов и методов оценки земельного участка

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

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

В рамках **доходного подхода** используются:

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

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

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

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков как занятых зданиями, строениями и/или сооружениями, так и не застроенных земельных

²⁸ Грязнова А.Г. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой, Н.В. Агуреева [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – с.216.

участков. Условие применение метода – наличие информации о ценах сделок с участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цены предложения (спроса).

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

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

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

Обоснование отказа от использования доходного подхода

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

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

Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода

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

При этом, точность методов выделения и распределения крайне низка. Во-первых, из-за увеличения относительной погрешности. При выполнении математической операции вычитания абсолютные погрешности составляющих складываются, а база, относительно которой определяется относительная погрешность, уменьшается. Во-вторых, в стоимость здания включается прибыль предпринимателя, которая в свою очередь зависит от местоположения участка и ее величина определяется с высокой погрешностью. Кроме того, в этом случае затратный подход к оценке недвижимости теряет свою независимость от доходного или сравнительного подходов (в зависимости от использованного метода расчета стоимости права аренды земли). Следует также отметить, что полученная стоимость оторвана от рынка земли, поскольку при ее определении используются только данные рынка аналогичных объектов недвижимости и рынка стройиндустрии. Сходные проблемы возникают и при использовании метода распределения.²⁹ При этом, разрешенное использование земельных участков может быть изменено органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации (согласно подпункту 4 пункта 1 статьи 8 ЗК РФ) без дополнительных финансовых затрат.³⁰

Описание применения сравнительного подхода к определению стоимости земельного участка с приведением расчетов представлено в подразделе 6.1.2.1 отчета об оценке, в рамках расчета стоимости объектов оценки затратным подходом.

Обоснование отказа от использования затратного подхода

Использование затратного подхода не представляется возможным.

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

²⁹ Из статьи «Метод определения рыночной стоимости права аренды застроенного земельного участка» А.Н. Фоменко, практикующий оценщик, к.т.н., г.Москва <http://www.ocenchik.ru/docs/381.html>

³⁰ При этом, разрешенное использование земельного участка может быть изменено органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, согласно пп.4 п.1 ст.8 ЗК РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (с изм. и доп.). Порядок изменения вида разрешенного использования определен ст.4 Федерального закона от 29.12.2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (с изм. и доп.), Положением о комиссии по проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории города Рязани, утв.Постановлением главы администрации города Рязани от 20.02.2007 г. № 510, Положением о порядке проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории города Рязани, утв.Решением Рязанского городского Совета от 23.11.2006 г. № 777-III (для г.Рязани); положениями о публичных слушаниях муниципальных образований, административными регламентами о предоставлении муниципальной услуги «Изменение вида разрешенного использования земельных участков, расположенных на территории муниципальных образований» (для районов Рязанской области). Порядок изменения четко конкретизирован, установлены его сроки и является не затратным. Поэтому, существующие виды разрешенного использования участков не являются препятствием для использования под иную коммерческую застройку

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

Таблица № 6

№ п/п	Объект оценки	ДП	СП	ЗП
1	Сооружение - сети водопровода, протяженность: 48,0 м, г.Рязань, ул.Маяковского, д.72, соор.2	-	-	+
2	Сооружение - сети канализации, протяженность: 35,5 м, г.Рязань, ул.Маяковского, д.72, соор.3	-	-	+
3	Сооружение - газовые сети низкого давления, протяженность: 16,0 м, г.Рязань, ул.Маяковского, д.72, соор.1	-	-	+
4	Сооружение - кабельные сети, протяженность: 420,0 м, г.Рязань, ул.Маяковского, д.72, соор.4	-	-	+
5	Доля в праве общей долевой собственности на жилой дом, площадь объекта 161,3 кв.м, г.Рязань, ул.Маяковского, д.73	-	-	+
6	Доля в праве общей долевой собственности на земельный участок, площадь объекта 200,0 кв.м, г.Рязань, ул.Маяковского, д.73 (Советский район)	-	+	-

6.1.2.1. Определение стоимости затратным подходом

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

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

Основные этапы процедуры определения стоимости при данном методе:

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

1. Расчет рыночной стоимости земельного участка

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

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение земельного участка с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога,

сглаживающая их отличия от земельного участка;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

В соответствии с анализом данных по предложениям земельных участков в месте нахождения участка, подлежащего оценке (земли населенных пунктов), было отобрано 3 объекта-аналога (источники информации приведены в таблице ниже).

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

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

Корректировка на дату продажи (предложения, спроса):

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

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

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

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

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

Корректировка на уторгование:

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

Эти данные подтверждаются результатами исследования ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», основанного на материалах опроса около 200 ведущих оценщиков из 53 городов России, представленными в II издании справочника, который содержит характеристики рынка недвижимости, прогнозные темпы роста цен и поправочные коэффициенты (корректировки), необходимые оценщикам при выполнении работ по оценке недвижимости, в том числе и диапазоны

скидок на торг. Так, в соответствии с данным исследованием, скидки на цены земельных участков под ИЖС и многоэтажное жилищное строительство в среднем составляют «-9%».³¹

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

Корректировка на имущественные права:

так как земельные участки и объекты-аналоги принадлежат собственникам на праве собственности (общей долевой собственности), корректировка не требуется.

Корректировка на условия продажи:

так как условия продажи земельных участков и объектов-аналогов являются рыночными, корректировка не требуется.

Корректировка на категорию земель:

так как земельные участки и объекты-аналоги относятся к категории «земли населенных пунктов», корректировка не требуется³²

Корректировка на место расположения:

анализируя имеющуюся в открытом доступе информацию относительно наиболее корректных и правильных способов корректировки стоимости сравниваемых земельных участков на их месторасположение, наиболее развернутыми работами в этом направлении можно назвать публикации и статьи Карцева П.В.³³ и Лейфера Л.А.³⁴

Так, в своей статье «Рекомендации по оценке земельных участков для оспаривания кадастровой стоимости»,³⁵ Карцев П.В. рассматривает основные корректировки, которые применяются при оценке участков, в том числе на местоположение. Так, в отношении местоположения в пределах города наилучшим вариантом, по его мнению, является проведение зонирования города для соответствующих сегментов рынка (жилья, коммерческой недвижимости, промышленных территорий). Зачастую подобное зонирование в явном или неявном

³¹ Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Изд. 2-е актуализированное и расширенное. Нижний Новгород – 2012. с.54-56. При этом, существует 3-е издание данного справочника «Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Изд. 3-е актуализированное и расширенное. Нижний Новгород – 2014». Однако, учитывая, что в нем не представлено корректирующих значений скидки на торг для земельных участков под жилищное строительство, но для других видов использования средние значения сопоставимы с 2012 годом, оценщик в качестве допущения счел возможным использовать 2-е издание справочника 2012.

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

³² При этом, оценщик исходит из того, что разрешенное использование земельных участков может быть изменено органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации (согласно подпункту 4 пункта 1 статьи 8 ЗК РФ) без дополнительных финансовых затрат. Порядок изменения вида разрешенного использования определен статьей 4 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (с изм. и доп.), положениями о публичных слушаниях муниципальных образований, административными регламентами о предоставлении муниципальной услуги «Изменение вида разрешенного использования земельных участков, расположенных на территории муниципальных образований» и т.д. Порядок изменения четко конкретизирован, установлены его сроки и является не затратным. Поэтому, существующие виды разрешенного использования участков не являются препятствием для использования под иную застройку

³³ К.э.н., MRICS, член Экспертного Совета РОО, партнер «Региональный экспертно-аналитический центр «Перспектива».

³⁴ Научный руководитель ЗАО «Приволжский Центр финансового консалтинга и оценки», к.т.н., член-корреспондент Российской Академии Проблем Качества, Вице-президент РОО, руководитель Комитета по информационно-аналитическому обеспечению, Член Президиума Экспертного Совета РОО, Председатель Правления Нижегородского областного отделения РОО, научный консультант по программе профессиональной подготовки по оценочной деятельности при НГУ им.Лобачевского Н.И.

³⁵ <http://paul-kartsev.livejournal.com/39988.html>

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

Так, например, в исследовании «Анализ и прогнозирование цен недвижимости» (Лейфер Л.А., Гришина М., ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н-Новгород, 2009),³⁶ авторы указывают, что определяющую роль в вопросе обеспечения спроса, например, на жилые квадратные метры, в конечном счете, играют

³⁶ http://pcfko.ru/zip/ceny_na_nedv.pdf

доходы платежеспособного населения. Поэтому непосредственным фактором в системе ценообразования на рынке недвижимости, влияющим на объем спроса и, как следствие этого, на цену квартир, является величина реальных располагаемых доходов граждан или, иными словами, потребительских доходов. Другими словами, решающую роль играет та часть доходов, которая остается после вычитания необходимых затрат на проживание, т.е. тех средств, которые могут быть использованы. В исследовании говорится также о возможности распространения зависимости на другие сегменты рынка недвижимости.

Учитывая рекомендации Карцева П.В., оценщик пришел к выводу о возможности внесения корректировки, основанной на результатах проведенного исследования ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», упомянутого выше. А, именно, в основу корректировки могут быть положены отношения цен земельных участков под МЖС по районам города по отношению к самому дорогому району.³⁷

Корректировка на масштаб (площадь):

размеры корректировки на масштаб установлены в соответствии результатами исследования ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», упомянутого выше.³⁸

Таблица № 7

Средние значения масштабного фактора для земельных участков под МЖС

Диапазон площадей объекта-аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га			
	<0,5	0,5-1,5	1,5-5,0	>5,0
<0,5	1,00	0,98	0,90	0,84
0,5-1,5	1,02	1,00	0,92	0,86
1,5-5,0	1,11	1,09	1,00	0,93
>5,0	1,19	1,17	1,07	1,00

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций:

по данным представителей агентств недвижимости г.Рязани (ООО «Центральное агентство недвижимости» (тел.: 961-961), ООО «Электронный каталог недвижимости Рязани» (тел.: 24-13-01)) наличие электроснабжения и водоснабжения и отведения повышает стоимость участка на 5-30%, наличие газоснабжения на 10-25%, что в целом подтверждается исследованиями Стерника Г.М. (профессор кафедры «Экономика и управление городским строительством» Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова, председатель комиссии Российской Гильдии риэлторов по аттестации аналитиков рынка недвижимости, сертифицированный РОО оценщик недвижимости, сертифицированный РГР аналитик рынка недвижимости, канд. тех. наук),³⁹ т.е. корректировка по данному фактору составляет в среднем «±20%», в зависимости от наличия и состава тех или иных коммуникаций.

³⁷ Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Изд. 3-е актуализированное и расширенное. Нижний Новгород – 2014. с.200.

³⁸ Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Изд. 3-е актуализированное и расширенное. Нижний Новгород – 2014. с.178.

³⁹ Стерник Г.М. «Технология анализа рынка недвижимости». – М., Изд. АКСВЕЛЛ, 2005. - 203 с., <http://www.regioninvest.net/information/analitika/analit-spravka-stoimosti-zemli/>

Корректировка на наличие подъездных путей:

по данным представителей риэлтерских компаний г.Рязани (ООО «Центральное агентство недвижимости» (тел.: 961-961) и ООО «Электронный каталог недвижимости Рязани» (тел.: 24-13-01)), наличие асфальтированных подъездных путей повышает стоимость участка в среднем на 0–10%, действующих железнодорожных путей на 10–20%.⁴⁰

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

Весовые коэффициенты для каждого объекта-аналога рассчитаны по следующей формуле:⁴¹

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

k_i – количество корректировок каждого объекта-аналога

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

⁴⁰ Стерник Г.М. «Технология анализа рынка недвижимости». – М., Изд. АКСВЕЛЛ, 2005. - 203 с.

⁴¹ Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – с.448-449.

Таблица № 8

Элементы сравнения	Земельный участок 62:29:0080044:31	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		"AVITO.RU" (https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot_promnazn_acheniya_332320717), тел.: 8-953-747-62-12	"AVITO.RU" (https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_96_sot_izhs_607_827036), тел.: 8-910-638-20-04	"AVITO.RU" (https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_574_720004), тел.: 8-953-741-97-00
Месторасположение	ул.Маяковского, д.73	Касимовское ш.	в р-не ГорРоши	ул.Левое-Лыбедская
Общая площадь, сотка	2,0000	35,18	17,00	10,00
Дата определения стоимости/ продажи (предложения, спроса)	Сентябрь 2015	Сентябрь 2015	Сентябрь 2015	Сентябрь 2015
Сделка (предложение, спрос)		Предложение	Предложение	Предложение
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Наличие инженерных коммуникаций	Электро-, газоснабжение	Все коммуникации	Все коммуникации	Коммуникации рядом
Наличие подъездных путей	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Цена предложения, руб.		25 000 000	13 000 000	7 000 000
Цена предложения, руб./ сотка		710 631	764 706	700 000
Дата определения стоимости/ продажи (предложения, спроса)	Сентябрь 2015	Сентябрь 2015	Сентябрь 2015	Сентябрь 2015
Индекс покупательной способности доллара США на российском строительном рынке	0,457	0,457	0,457	0,457
Корректировка на дату продажи (предложения, спроса)		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб.		710 631	764 706	700 000
Сделка (предложение, спрос)		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование		-9,0%	-9,0%	-9,0%
Скорректированная цена, руб./ сотка		646 674	695 882	637 000
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на вид права		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ сотка		646 674	695 882	637 000
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ сотка		646 674	695 882	637 000
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Корректировка на категорию земель		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ сотка		646 674	695 882	637 000
Место расположения	ул.Маяковского, д.73	Касимовское ш.	в р-не ГорРоши	ул.Левое-Лыбедская
Категория зоны города	Центр административных районов города	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки	Центр административных районов города
Коэффициент зоны города	0,86	0,76	0,76	0,86
Корректировка на месторасположение		1,13	1,13	1,00
Скорректированная цена, руб./ сотка		730 742	786 347	637 000
Общая площадь, сотка	2,0000	35,1800	17,0000	10,0000
Корректировка на площадь		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ сотка		730 742	786 347	637 000
Инженерные коммуникации	Электро-, газоснабжение	Все коммуникации	Все коммуникации	Коммуникации рядом
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций		-10,0%	-10,0%	20,0%
Скорректированная цена, руб./ сотка		657 668	707 712	764 400
Наличие подъездных путей	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются

Элементы сравнения	Земельный участок 62:29:0080044:31	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на наличие подъездных путей		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ сотка		657 668	707 712	764 400
Количество корректировок		3	3	2
Весовые коэффициенты для объектов-аналогов		0,286	0,286	0,429
Значение доли скорректированной цены предложения объекта-аналога в средневзвешенной цене предложения, руб./ сотка		188 093	202 406	327 928
Средневзвешенная стоимость, определенная СП, руб./ сотка	718 427			
Стоимость, определенная СП, руб.	1 436 854			
Доля в праве общей долевой собственности	75,8/161,3			
Стоимость доли в размере 75,8/161,3 в праве общей долевой собственности, руб.	675 223			

2. Расчет восстановительной стоимости объекта капитального строительства

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

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

Расчет стоимости нового строительства объектов оценки п/п №№ 1-4 таблицы № 4

Для расчета стоимости нового строительства (СНС) объектов оценки п/п №№ 1-4 таблицы № 4 – сооружений, используется справочник: С.А. Табакова, В.М. Дидковская. Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2005. – 288с.

Метод сравнительной единицы с использованием справочника КО-ИНВЕСТ

Стоимость нового строительства находится по формуле:

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

СНС – стоимость нового строительства на дату оценки;

B – показатель справочной стоимости единицы измерения объекта недвижимости, по состоянию на 01.01.2005 г. – на дату справочника, с учетом отличия технического решения конструктивных элементов;

V – единица измерения (1 м³, 1 м², 1 м);

K_{ЕДИЗМ.} – поправочный коэффициент, учитывающий разницу в объеме (*V*, м³) или площади (*S*, м²) объекта недвижимости и выбранного аналога. Поправка на разницу определяется с помощью коэффициентов таблицы, представленной в справочнике, как поправочный коэффициент, соответствующий значению частного от деления «Оцениваемое» / «Справочный параметр».

K_{РЕГИОН} – региональный коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений (*K_{РЕГИОН}* = 0,781 и 0,779 (для Рязанской области для классов конструктивных систем – «КС-12» и «КС-14», соответственно) – Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» - КО-ИНВЕСТ, Выпуск № 92, – подраздел № 8.2.1);

I_o – индекс изменения стоимости строительного-монтажных работ (индекс пересчета в цены на дату определения стоимости). Индекс перехода цен от базовых цен 01.01.2005 г. к ценам на дату определения стоимости находится по формуле:

$$I_o = I_{\text{дата_опр.стоимости}} / I_{01.01.2005}, \text{ где}$$

$I_{01.01.2011}$ – средний региональный индекс строительно-монтажных работ, рассчитанный по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г. (декабрь 1999 г.), на 01.01.2005 г. – на дату справочника (декабрь 2004 г.) для Московской области (подраздел 2.1 «Средние региональные индексы» для Московской области, Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», КО-ИНВЕСТ, Выпуск № 50) – $I_{01.01.2005} = 2,363$;

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

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

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

На основе приведенной выше методики получаем расчет стоимости нового строительства:

Таблица № 9

Стоимость нового строительства (используются сокращенные наименования)

№ п/п	Объект оценки	Класс конструктивных систем	КО-ИНВЕСТ, № таблицы	Справочная стоимость единицы измерения, руб./ км, м	Единица измерения, км, м	Кед.изм.	$I_{01.01.2011}$	$I_{01.01.2011}$	К регион	Pr	НДС	СНС, руб.
1	Сооружение - сети водопровода, протяженность: 48,0 м	КС-12	ИЗ.7.42.001	876,00	48,0	1,000	8,014	2,363	0,781	1,000	1,180	131 421
2	Сооружение - сети канализации, протяженность: 35,5 м	-	-	-	35,5	-	-	-	-	-	-	161 207
2.1	Ø100 мм, L=3,5 м	КС-12	ИЗ.7.42.001	876,00	3,5	1,000	8,014	2,363	0,781	1,000	1,180	9 583
2.2	Ø150 мм, L=32,0 м	КС-12	ИЗ.7.42.002	1 516,00	32,0	1,000	8,014	2,363	0,781	1,000	1,180	151 624
3	Сооружение - газовые сети низкого давления, протяженность: 16,0 м	КС-12	ИЗ.6.10.128	1 006 496,00	0,016	1,000	8,014	2,363	0,781	1,000	1,180	50 333
4	Сооружение - кабельные сети, протяженность: 420,0 м	КС-14	ИЗ.10.07.006	311 084,00	0,420	1,000	8,014	2,363	0,779	1,000	1,180	407 317

Расчет стоимости нового строительства объекта оценки п/п № 5 таблицы №

4

В связи с тем, что в справочниках КО-ИНВЕСТ отсутствует справочный аналог, близкий объекту оценки по использованным материалам, этажности, технологии строительства (год постройки до 1917 г.), оценщик счел возможным использовать для расчета стоимости нового строительства (СНС) метод сравнительной единицы с использованием Сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, утв. Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 14.07.1970 г. (УПВС).

Метод сравнительной единицы с использованием сборников УПВС

Стоимость нового строительства определяется по формуле:

$$СНС = B \times V \times K \times I_o \times Pr \times H, \text{ где}$$

$СНС$ – стоимость нового строительства на дату оценки;

B – стоимость нового строительства единицы сравнения (m^3 , m^2 , m , п.м.) соответствующего типа зданий (сооружений) на базовую дату;

V – количество единиц сравнения;

K – поправочные коэффициенты, учитывающие отличие конструктивного решения здания (сооружения), внутреннего оборудования, климатического района и территориального пояса, группу капитальности;

I_0 – индекс изменения стоимости строительства (индекс пересчета) в цены на дату оценки. Индекс перехода от базовых цен 1969 г. к ценам 1984 г. и цен 1984 г. к ценам 1991 г. и к текущим ценам на дату оценки.

$$I_0 = I_1 \times I_2 \times I_3 \times I_4 \times I_{КО-ИНВЕСТ}, \text{ где}$$

I_1 – индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей из условий 1969 г. в 1984 г. (Приложение № 1 к Постановлению Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983 г. «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек»);

I_2 – территориальный коэффициент к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по областям, краям, республикам бывшего СССР для пересчета стоимости из условий 1969 г. в условия 1984 г. (Приложение № 2 к Постановлению Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983 г. «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек»);

I_3 – индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей из условий 1984 г. в условия 1991 г. Приложение к Письму Госстроя СССР от 06.09.1990 г. № 14-Д «Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве»;

I_4 – территориальный коэффициент к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по областям, краям, республикам бывшего СССР для пересчета стоимости строительства из условий 1984 г. в условия 1991 г. Приложение к Письму Госстроя СССР от 06.09.1990 г. № 14-Д «Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве»;

$I_{КО-ИНВЕСТ}$ – индекс изменения стоимости строительства из условий цен 1991 г. на дату оценки, рассчитанный как частное от деления среднего регионального индекса строительно-монтажных работ для Рязанской области (Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» – КО-ИНВЕСТ, Выпуск № 92) – 7,894, на значение перехода от цен 1991 г. – 0,09766.

Pr – коэффициент учитывающий прибыль застройщика. В соответствии с разъяснениями, представленными в п.3 Общей части к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, утвержденной Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 14.07.1970 г., в восстановительную стоимость укрупненных показателей включены все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению

строительного участка, стоимость проектно-изыскательных работ, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений, расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км при отсутствии коммунального транспорта, расходы по выплате работникам строительно-монтажных организаций надбавок за подвижной характер работ и др. В связи с этим, прибыль предпринимателя принимается равной $Pr = 1,00$.

H – налоговая составляющая, включающая НДС – 18% ($H = 1,18$).

Таблица № 10

Индекс	Значение	Источник информации
I_1	1,20	Коммунальное хозяйство Приложение № 1 к Постановлению Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983 г.
I_2	1,02	Для Рязанской области Приложение № 2 к Постановлению Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983 г.
I_3	1,59	Коммунальное хозяйство Приложение к Письму Госстроя СССР № 14-Д от 06.09.1990 г.
I_4	0,99	Для Рязанской области Приложение к Письму Госстроя СССР № 14-Д от 06.09.1990 г.
$I_{ко-инвест}$	80,831	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» - КО-ИНВЕСТ, Выпуск № 92
Pr	1,00	Прибыль застройщика
H	1,18	НДС – 18%
I_o	183,77	

На основании описанной методики получаем следующий расчет восстановительной стоимости (стоимости нового строительства) объектов оценки:

Таблица № 11

Объект оценки	УПВС № сборника, № таблицы	Стоимость единиц сравнения в ценах 1969 г., руб. ⁴²	К	Поправка на группу капитальности	Кол-во единиц сравнения, м ³	Индекс изменения стоимости СМР	СНС, руб.
Жилой дом, общее имущество, площадь 161,3 кв.м	Сб № 28 отд. I-1, табл. № 1 в	23,20	1,00	1,00	738,0	183,77	3 146 436

3. Расчет накопленного износа

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

3.1. Расчет физического износа

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

⁴² В соответствии с примечанием к справочной таблице восстановительную стоимость надлежит уменьшать/увеличивать (в %) при отсутствии/наличии одного или нескольких видов благоустройства. У объекта оценки имеется газоснабжение – это +1,4% к восстановительной стоимости; отсутствуют водопровод и канализации, что составляет -0,7% и 2,8% соответственно.

Различают три метода определения износа:

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

Для оценки (визуальный осмотр) технического состояния объектов оценки использовалось учебно-методическое пособие РОО «Оценка технического состояния зданий и сооружений» под редакцией Главного специалиста Главгосархстройнадзора России Ю.В. Бейлезона. (М. ИПО, 2000 г.), в соответствии с описанием возможных характеристик состояния, представленных в Методике определения физического износа гражданских зданий, утвержденной Приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. № 404, Правилах оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р), утвержденных Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12.1986 г. № 446 (аналогичен предыдущему документу), и Методические рекомендации по определению физического износа современных зданий (Индексы цен в строительстве КО-ИНВЕСТ № 61).

По результатам визуального осмотра можно заключить, что основные конструктивные элементы объекта оценки п/п № 5 таблицы № 4 – жилого дома, находятся в неудовлетворительном состоянии – эксплуатация конструктивных элементов возможна при условии значительного капитального ремонта. Присутствуют: выпучивание и заметное искривление цоколя фундамента (стен подвала); выпадение кирпичей, незначительное отклонение от вертикали и выпучивание стен; отколы и трещины, ослабление креплений листов шифера к обрешетке и искривления. В таблице п.12 Методики определения физического износа гражданских зданий каждому состоянию соответствует диапазон физического износа. Так, «неудовлетворительному» состоянию соответствует диапазон «41-60%», т.е. физический износ зданий составит не более $I_{\text{ФИЗ}} = 60,0\%$.

Физический износ объектов оценки п/п №№ 1-4 таблицы № 4 определялся как нормативный износ с учетом фактического возраста сооружений и нормативного срока эксплуатации аналогичных объектов. Таким образом, для расчета физического износа используется **метод экономического возраста**.

Физический износ (нормативный) методом срока жизни, в общем случае, рассчитывается по формуле:

$$I_{\text{ФИЗ}_H} = \frac{\text{ЭВ}}{\text{СЭЖ}} \times 100, \text{ где}$$

$I_{\text{ФИЗ}_H}$ – нормативный физический износ здания (строения, сооружения), %;

ЭВ – эффективный возраст здания (строения, сооружения), лет;

СЭЖ – срок экономической жизни здания (строения, сооружения), включающий эффективный возраст и оставшийся срок экономической жизни, лет

Срок экономической жизни – это временной отрезок, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль. В этот период улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Срок экономической жизни объекта заканчивается, когда производимые улучшения перестают вносить вклад в его стоимость вследствие

общего устаревания объекта. Срок физической жизни объекта – это период времени, в течение которого здание существует. Срок физической жизни заканчивается сносом объекта. Эффективный возраст объекта – это возраст, который соответствует его физическому состоянию. Оставшийся срок экономической жизни объекта составляет период от даты определения стоимости и до окончания экономической жизни объекта.

В данном случае, эффективный возраст соответствует отрезку времени, прошедшему от года постройки/ даты ввода в эксплуатацию (условно, в качестве допущения, учитывая отсутствие иной информации, начиная с начала 2002 года – год постройки ТЦ Маяковский на ул.Маяковского, д.72) до даты оценки (рассчитано с использованием функции «ДНЕЙ360» Microsoft Excel 2003).

Сроки экономической жизни определялись в соответствии с Постановлением СМ СССР от 22.10.1990 г. № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР», в зависимости от группы и видов основных фондов (срок определяется как частное от деления 100%-ной стоимости актива на норму амортизационных отчислений для соответствующей группы и вида основных фондов в процентах к стоимости).

В соответствии с указанным постановлением, нормы амортизационных отчислений (%) определены для групп и видов основных фондов: *шифр 30109 – 5,0%, шифр 30108 – 4,0%, шифр 30101 – 2,5%, шифр 30006 – 3,0%*.

То есть сроки службы объектов оценки – сооружений, их физический износ составят:

Таблица № 12

№ п/п	Объект оценки	Дата ввода	Дата оценки	ЭВ	СЭЖ	ИФиз, %
1	Сооружение - сети водопровода, протяженность: 48,0 м	01.01.2002	01.09.2015	13,67	20,00	68,4
2	Сооружение - сети канализации, протяженность: 35,5 м	01.01.2002	01.09.2015	13,67	25,00	54,7
3	Сооружение - газовые сети низкого давления, протяженность: 16,0 м	01.01.2002	01.09.2015	13,67	40,00	34,2
4	Сооружение - кабельные сети, протяженность: 420,0 м	01.01.2002	01.09.2015	13,67	33,33	41,0

3.2. Расчет функционального износа

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

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

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

Величина устранимого функционального износа определяется затратами на его устранение. Стоимостным выражением функционального износа является разница

между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, которая исключает из рассмотрения функциональный износ.

3.3. Расчет внешнего (экономического) износа

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

Он традиционно рассчитывается двумя способами:

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

В отношении объектов оценки п/п №№ 1-4 таблицы № 4 признаки функционального устаревания не выявлены – объекты оценки обеспечивают социальную функцию; признаки функционального устаревания объекта оценки п/п № 5 таблицы № 4 – жилого дома, обусловлены отсутствием ряда важнейших инженерных систем и коммуникаций – водопровод и канализация, однако, данное обстоятельство уже учтено в восстановительной стоимости объекта оценки.

Признаки внешнего устаревания в отношении объектов оценки не выявлены.

Таким образом, функциональный и внешний износ объектов оценки составят $I_{\text{ФУНКЦ}} = 0,0\%$ и $I_{\text{ВН}} = 0,0\%$

3.4. Расчет накопленного износа

Накопленный износ рассчитывается по формуле:

$$I_H = \left(1 - \frac{100 - I_{\text{ФИЗ}}}{100} \times \frac{100 - I_{\text{ФУНКЦ}}}{100} \times \frac{100 - I_{\text{ВН}}}{100}\right) \times 100, \text{ где}$$

I_H – накопленный износ, %;

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

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

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

4 (5). Расчет стоимости в рамках затратного подхода

Искомая величина стоимости определяется по следующей формуле:

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

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

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

СНС – стоимость нового строительства здания, руб.;

I_H – накопленный износ здания, руб.

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

Таблица № 13.1

№ п/п	Объект оценки	СНС, руб.	И _{Фонд} , %	И _{Функции} , %	И _{Внн} , %	И _И , %	И _н , руб.	Стоимость здания за вычетом износа, руб.	Стоимость прав на земельный участок, руб.	Стоимость, определенная ЗП, руб.
1	Сооружение - сети водопровода, протяженность: 48,0 м	131 421	68,4	0,0	0,0	68,4	89 892	41 529	0	41 529
2	Сооружение - сети канализации, протяженность: 35,5 м	161 207	54,7	0,0	0,0	54,7	88 180	73 027	0	73 027
3	Сооружение - газовые сети низкого давления, протяженность: 16,0 м	151 624	34,2	0,0	0,0	34,2	17 214	33 119	0	33 119
4	Сооружение - кабельные сети, протяженность: 420,0 м	50 333	41,0	0,0	0,0	41,0	167 000	240 317	0	240 317
5	Жилой дом, общее имущество, площадь 161,3 кв.м	3 146 436	60,0	0,0	0,0	60,0	1 887 862	1 258 574	0	1 258 574

Таблица № 13.2

№ п/п	Объект оценки	Стоимость, определенная ЗП, руб.	Вид права	Стоимость, определенная ЗП, с учетом доли в праве руб.
1	Сооружение - сети водопровода, протяженность: 48,0 м	41 529	Собственность	41 529
2	Сооружение - сети канализации, протяженность: 35,5 м	73 027	Собственность	73 027
3	Сооружение - газовые сети низкого давления, протяженность: 16,0 м	33 119	Собственность	33 119
4	Сооружение - кабельные сети, протяженность: 420,0 м	240 317	Собственность	240 317
5	Жилой дом, общее имущество, площадь 161,3 кв.м	1 258 574	Доля в праве общей долевой собственности в размере 75,8/161,3	591 444

6.1.3. Согласование результатов

Таким образом, стоимости объектов оценки, полученные использованными подходами, составили:

Таблица № 14.1

№ п/п	Объект оценки	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.
1	Сооружение - сети водопровода, назначение: сооружение, протяженность: 48,0 м, кадастровый номер: 62:29:0080008:136, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Маяковского, д.72, соор.2	Не применим	Не применим	41 529
2	Сооружение - сети канализации, назначение: сооружение, протяженность: 35,5 м, кадастровый номер: 62:29:0080008:137, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Маяковского, д.72, соор.3	Не применим	Не применим	73 027
3	Сооружение - газовые сети низкого давления, назначение: сооружение, протяженность: 16,0 м, кадастровый номер: 62:29:0080008:135, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Маяковского, д.72, соор.1	Не применим	Не применим	33 119
4	Сооружение - кабельные сети, назначение: сооружение, протяженность: 420,0 м, кадастровый номер: 62:29:0080008:138, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Маяковского, д.72, соор.4	Не применим	Не применим	240 317
5	Доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади нежилого помещения Н1, адрес: г.Рязань, ул.Маяковского, д.73, на жилой дом, назначение: общее имущество, площадь объекта 161,3 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080044:68, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Маяковского, д.73	Не применим	Не применим	591 444
6	Доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади нежилого помещения Н1, адрес: г.Рязань, ул.Маяковского, д.73, на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания многоквартирного дома, площадь объекта 200,0 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080044:31, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Маяковского, д.73 (Советский район)	Не применим	675 223	Не применим

В зависимости от объема и достоверности информации, использованной в рамках каждого из подходов, результаты этих подходов могут, в большей или меньшей степени, отличаться друг от друга. Таким образом, выбор итоговой величины стоимости происходит на основе нескольких промежуточных результатов. Для определения итоговой оценки стоимости, как правило, используется метод средневзвешенной, в соответствии с которым результату каждого из подходов присваивается весовой коэффициент.

Так как в процессе оценке использован один подход к оценке – вес затратного либо сравнительного подходов к оценке в итоговой стоимости объектов оценки 100%, согласование результатов относительно различных подходов к оценке не требуется.

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, округленная до ближайшей целой тысячи, составляет:

Таблица № 14.2

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Сооружение - сети водопровода, назначение: сооружение, протяженность: 48,0 м, кадастровый номер: 62:29:0080008:136, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Маяковского, д.72, соор.2	41 529
2	Сооружение - сети канализации, назначение: сооружение, протяженность: 35,5 м, кадастровый номер: 62:29:0080008:137, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Маяковского, д.72, соор.3	73 027
3	Сооружение - газовые сети низкого давления, назначение: сооружение, протяженность: 16,0 м, кадастровый номер: 62:29:0080008:135, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Маяковского, д.72, соор.1	33 119
4	Сооружение - кабельные сети, назначение: сооружение, протяженность: 420,0 м, кадастровый номер: 62:29:0080008:138, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Маяковского, д.72, соор.4	240 317
5	Доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади нежилого помещения Н1, адрес: г.Рязань, ул.Маяковского, д.73, на жилой дом, назначение: общее имущество, площадь объекта 161,3 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080044:68, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Маяковского, д.73	591 444
6	Доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади нежилого помещения Н1, адрес: г.Рязань, ул.Маяковского, д.73, на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания многоквартирного дома, площадь объекта 200,0 кв.м, кадастровый номер: 62:29:0080044:31, адрес (местоположение) объекта: Россия, Рязанская область, г.Рязань, ул.Маяковского, д.73 (Советский район)	675 223

6.2. Определение стоимости объекта оборудования

6.2.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

В каждой работе по оценке оценщику приходится решать многоцелевую задачу наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

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

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

- Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.
- Правомочность: рассмотрение законных способов использования объекта оценки, которые не противоречат действующему законодательству.
- Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта оценки.
- Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Для объекта оценки детальное исследование наилучшего и наиболее эффективного использования показало:

- объект оценки представляет собой специализированный объект колесной техники коммунального назначения – экскаватор на базе колесного трактора;
- объект оценки находится в удовлетворительном состоянии;
- утилизация объекта оценки экономически неэффективна, учитывая состояние объекта оценки и то, что объект оценки может использоваться по прямому назначению и удовлетворяет современным требованиям, предъявляемым к аналогичным объектам оборудования

Исходя из вышесказанного, считаю, что наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки, будет его использование по прямому назначению – в качестве объекта оборудования – колесной технике коммунального назначения.

6.2.2. Описание процесса оценки в части применения подходов

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

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

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

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

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

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

Анализ достаточности и достоверности имеющейся для оценки информации

Для определения стоимости объектов оценки были собраны и проанализированы следующие данные:

Данные, полученные от Заказчика:

- копия Письма № ВО-278 от 06.04.2015;
- инвентаризационная опись

Данные, собранные Оценщиком:

- фотографии объекта оценки;
- общая характеристика Рязанской области и анализ рынка объекта оценки;
- объявления о продаже объектов, аналогичных объекту оценки;
- прочая информация, отвечающая требованиям существенности, достаточности и достоверности

Обоснование отказа от использования доходного подхода

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость объекта непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Другими словами, инвестор приобретает приносящий доход объект на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации и от последующей продажи. Доходный подход основан на принципе ожидания, согласно которому, рыночная стоимость определяется как текущая стоимость будущих выгод, вытекающих из прав владения или иных имущественных прав на объект. Доходный подход предполагает, что покупатель не заплатит за объект больше того дохода (приведенного, разумеется, к настоящему моменту), который может быть от него получен в наилучшем варианте его использования.

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

Использование методов доходного подхода в отношении объекта оценки не представляется возможным, так как это требует прогноза будущих доходов за несколько лет работы организации (в данном случае, являющейся банкротом, не способной отвечать по своим обязательствам перед кредиторами). Кроме того, напрямую, применительно к машинам и оборудованию, решить эту задачу затруднительно, поскольку доход, как правило, создается всей производственной или коммерческой системами, всеми активами, к которым, наряду с машинами и оборудованием, относятся здания, сооружения, транспортные средства, оборотные средства, нематериальные активы, профессионализм управленцев и прочее. Поэтому невозможно спрогнозировать денежный поток от отдельной единицы оборудования.

Таким образом, использование методов доходного подхода в отношении объекта оценки не представляется возможным, в том числе, и по причине отсутствия информации о доходах от эксплуатации и затратах на содержание аналогичных объектов (например, от сдачи в аренду).

Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки по аналогии, т.е. основываясь на информации о сходных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и

полезности. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель.

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

В отношении объекта оценки сравнительный подход может быть использован, что обусловлено наличием на вторичном рынке колесной коммунальной техники предложений аналогичных объектов.

В рамках сравнительного подхода для оценки машин и оборудования существуют следующие методы:⁴³

1. Метод прямого сравнения продаж.
2. Метод аналогового сравнения продаж.
3. Метод направленных корректировок.
4. Методы статистических (корреляционных) моделей.
5. Метод удельных экономико-технических показателей

Первый метод основывается на сравнении продаж (предложений) объектов, идентичных оцениваемому, которые были проданы или выставлены на продажу в недавнем прошлом. Применяется для универсального и серийного оборудования.

Второй метод предполагает определение стоимости на основе анализа цен продаж (предложений) аналогичных (но не идентичных) объектов и корректировки стоимости аналогов на все отличия от объекта оценки по элементам сравнения. Функциональное и экономическое устаревание косвенным образом уже отражаются в цене аналогов.

Оценка данными методами применяется наиболее часто, так как именно таким способом можно получить действительную рыночную стоимость.

Третий метод позволяет выполнить оценку при минимальном объеме исходной информации, когда различия между объектом оценки и аналогом проявляются не только в значениях технических параметров, но и в дискретных характеристиках, наличием или отсутствием тех или иных дополнительных устройств.

Четвертый метод используется в том случае, когда прямая оценка невозможна, и выполняется на основе стохастических (случайных) зависимостей стоимости от различных факторов (мощности, производительности, массы станка и т.п.). Оценка этих зависимостей производится методами регрессионного и корреляционного анализа. При использовании такого анализа должен выполняться ряд требований и ограничений.

Пятый метод с использованием двух коэффициентов торможения: линейного и степенного, можно назвать комбинированным, так как он в одинаковой степени может быть отнесен и к затратному и сравнительному подходам. Данный метод близок к четвертому.

Исходя из описания указанных методов, а также, основываясь на анализе вторичного рынка объектов оборудования, оценщиком используется метод сравнения продаж.

⁴³ Антонов В.П. Оценка стоимости машин и оборудования. Уч. пособие. – М.: Издательский дом «Русская оценка», 2005. – с.109-150.

Описание применения сравнительного подхода (метода) к оценке с приведением расчетов представлено в подразделе 6.2.2.1 отчета об оценке.

Обоснование отказа от использования затратного подхода

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

В данном случае использование затратного подхода в отношении объекта оценки не представляется возможным, поскольку оборудование данной марки (модели) снято с производства, а современные аналоги имеют существенные конструктивные и технико-эксплуатационные отличия.

Таким образом, **анализ достаточности имеющейся для оценки информации** показал, что в отношении объекта оценки использование методов доходного и затратного подходов не представляется возможным, а оценка проводится только с использованием сравнительного подхода.

6.2.2.1. Определение стоимости сравнительным подходом

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

Сравнительный подход основан на основополагающем рыночном ценообразующем принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект оценки определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Метод сравнения продаж базируется на анализе цен сделок (предложения) с сопоставимыми объектами, проданными либо выставленными на продажу в недавнем прошлом.

Математическая модель оценки с использованием метода сравнения продаж может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i * C_{oi}, \text{ где}$$

k – количество объектов-аналогов;

C_o – стоимость объекта оценки;

C_{oi} – стоимость объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;

W – вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки. При этом $(\sum_{i=1}^k W_i) = 1$

Формула расчета стоимости с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta u_{ij}, \text{ где}$$

C_i – цена сделки (предложения) i -го объекта-аналога;

n – количество ценообразующих факторов;

Δu_{ij} – корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору

Корректировка цены i -го объекта-аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте. Из вышеприведенной формулы следует, что при оценке объекта оценки корректируются цены объектов-аналогов, т.е. при корректировке происходит ответ на вопрос, сколько бы стоил объект-аналог, если бы он имел те же характеристики, что и объект оценки.

Проведенная работа по поиску информации о сделках (предложениях) с сопоставимыми объектами на рынке показала, что имеются предложения аналогичных объектов оборудования.

Информация, необходимая для оценки, касаясь ценовых параметров оборудования, соответствующего объектам оценки по таким критериям как назначение, марка (модель), год выпуска и/ или состояние, представлена на страницах сети Интернет (источники цен приведены в расчетных таблицах ниже).

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

Корректировка на уторгование:

цены объектов-аналогов являются ценами предложения, и поэтому необходимо ввести понижающую корректировку, которая отражает средний размер уторгования (диапазон «-5-15%», а в среднем «-10%») при совершении сделок по покупке оборудования бывшего в употреблении (по данным, собранным специалистами ООО «Центр оценки и экспертизы собственности» в рамках осуществления оценочной деятельности, в ходе консультаций с представителями продавцов аналогичного оборудования и представителями организаций, осуществляющих куплю-продажу бывшего в употреблении оборудования (техники)).⁴⁴

Корректировка на физический износ:

$$K_{И} = \frac{(1 - I_{O})}{(1 - I_{A})}, \text{ где}$$

$K_{И}$ – корректирующий коэффициент, отражающий различия в техническом состоянии объектов оценки и аналога;

I_{O}, I_{A} – физический износ объектов оценки/ аналогов

Для оценки **физического износа** могут быть использованы прямой и косвенные методы расчета физического износа. Для предварительного расчета физического износа

⁴⁴ Компания «Станкоинвест» (тел.: (495) 781-38-07, г.Москва), ООО «Станко-ЛИД» (Зайнетдинов Эльдар, ведущий менеджер по импортному оборудованию, eldarez@mail.ru, тел: +7 8552 443871, г.Набережные Челны), Компания «Terra Art s.r.o.» (Terraoborud@yandex.ru, г.Москва, <http://oborud.eu/>) и другие.

был выбран один из косвенных методов – **метод эффективного возраста (метод срока жизни)**. При этом, оценщик исходил из следующих условий. При прямом методе физический износ оборудования рассчитывают исходя из нормативных затрат на его полное восстановление до нового состояния (объект оценки может эксплуатироваться по прямому назначению). Среди косвенных методов выделяют следующие: метод экспертизы состояния, являющийся недостаточно точным (однако, в дальнейшем использованный в расчетах, как единственно возможный (см. описание ниже)); метод корреляционных моделей, являющийся наиболее громоздким, требующим сбора и анализа большого массива информации; метод потери производительности, предполагающий расчет коэффициента физического износа как процентное снижение производительности оборудования на дату оценки и момент запуска в эксплуатацию (при этом, по данным заказчика, производительность объектов оценки соответствует номинальным техническим параметрам); метод потери прибыльности, предполагающий нарастание физического износа пропорционально снижению доходности оборудования (применяется, если есть возможность рассчитать прибыль, т.е. разницу между выручкой от продажи производимой с помощью оборудования продукции и суммарными издержками, что, в данном случае, не представляется возможным); а также метод эффективного возраста (метод срока жизни).⁴⁵

Таким образом, для оценки физического износа вначале применен метод срока жизни с учетом интенсивности работы и режима эксплуатации.

Расчетная величина физического износа определяется по формуле:

$$I_{\text{физ}} = 100 \times \left(K_{\text{эз}} \times \frac{B_{\text{ф}}}{C_{\text{н}}} \right), \text{ где}$$

$K_{\text{эз}}$ – коэффициент эксплуатационной загруженности;

$B_{\text{ф}}$ – фактический возраст оборудования, лет (рассчитано с использованием функции «ДНЕЙ360» Microsoft Excel 2003, как срок, прошедший с даты выпуска (ввода в эксплуатацию) до даты оценки объектов оценки);

$C_{\text{н}}$ – нормативные срок службы (полезного использования) оборудования, лет

Нормативный срок службы – это определенный нормативными актами срок службы объектов оборудования. Нормативные сроки определялись в соответствии с Постановлением СМ СССР от 22.10.1990 г. № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР» в зависимости от группы и видов основных фондов (срок определяется как частное от деления 100%-ной стоимости актива на норму амортизационных отчислений для соответствующей группы и вида основных фондов в процентах к стоимости).

В целом же специалисты различают семь физических состояний объектов машин и оборудования:

- новое;
- очень хорошее;

⁴⁵ Антонов В.П. Оценка стоимости машин и оборудования. Уч. пособие. – М.: Издательский дом «Русская оценка», 2005. – с.52-70.

- хорошее;
- удовлетворительное;
- условно пригодное;
- неудовлетворительное;
- негодное к применению или лом

Далее приводится справочная таблица по износу объектов машин и оборудования:

Таблица № 15

**Укрупненная оценка технического состояния для определения коэффициента
физического износа⁴⁶**

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0-5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	10-15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	20-25-30-35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей	40-45-50-55-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель или других ответственных узлов	65-70-75-80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	85-90
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	97,5-100

При этом, следует отметить, что рассчитанный таким образом (метод срока жизни) физический износ объектов оценки и аналогов не позволяет должным образом скорректировать цены предложения на износ, что обусловлено превышением расчетного износа над 100% износом, как следствие, некорректностью расчета формулы, описанной выше, а состояние следует рассматривать как негодное к применению, что не соответствует действительности.

В связи с этим, в качестве допущения, в соответствии с предыдущей таблицей оценщиком понижается расчетное значение физического износа объектов оценки и аналогов до состояния, в котором возможна их дальнейшая эксплуатация при проведении ремонтов и замене основных частей и агрегатов – до условно-пригодного состояния – до 80%.

Применение других критериев сравнения, для потенциального покупателя не будет существенно сказываться на стоимости объекта оценки, так как по техническим характеристикам объекты сопоставимы.

⁴⁶ Оценка стоимости машин и оборудования. Учебное пособие/ Под общей редакцией В.П. Антонова – М.: Издательский дом «Русская оценка», 2005. – с.65.

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

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

k_i – количество корректировок цены каждого объекта-аналога.

Расчет стоимости сравнительным подходом приведен в расчетной таблице ниже:

Таблица № 16

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации		http://novosibirsk.spec.drom.ru/prodam-exkavator-jumz-6-1988-goda-36817974.html	http://kemerovo.spec.drom.ru/jumz-6-002621-37081776.html	http://biisk.spec.drom.ru/prodam-exkavator-na-baze-jumz-6-ne-dorogo-srochno-29313464.html	http://vladivostok.spec.drom.ru/prodam-exkavator-jumz-6-31135906.html	http://fokino.spec.drom.ru/prodam-exkavator-jumz-35862315.html
Наименование объекта оценки/ аналога	Экскаватор ЭО-2621 гос.рег.знак 1935 РС 62	ЭО 2621 (ЮМЗ)	ЭО 2621 (ЮМЗ)	ЭО 2621 (ЮМЗ)	ЭО 2621 (ЮМЗ)	ЭО 2621 (ЮМЗ)
Сделка (предложение, спрос)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Цена предложения, руб.		210 000	200 000	150 000	180 000	200 000
Год выпуска	01.01.1988	01.01.1988	01.01.1987	01.01.1986	01.01.1987	01.01.1987
Корректировка на уторгование	5-15%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная цена, руб.		189 000	180 000	135 000	162 000	180 000
Кэз	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Вф, лет	27,67	27,67	28,67	29,67	28,67	28,67
Сн, лет	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
ФИ расчет, %	172,9	172,9	179,2	185,4	179,2	179,2
ФИ факт, %	80,0	80,0	80,0	80,0	80,0	80,0
Корректировка на износ		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб.		189 000	180 000	135 000	162 000	180 000
Количество корректировок		1	1	1	1	1
Весовые коэффициенты объектов-аналогов		0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Значение доли скорректированной цены объекта-аналога в средневзвешенной цене, руб.		37 800	36 000	27 000	32 400	36 000
Стоимость, определенная СП, руб.	169 200					

6.2.3. Согласование результатов

Таким образом, стоимости объекта оценки, полученные использованными подходами, составили на дату оценки:

Таблица № 17.1

Объект оценки	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Экскаватор ЭО-2621 гос.рег.знак 1935 РС 62	Не применим	169 200	Не применим

В зависимости от объема и достоверности информации, использованной в рамках каждого из подходов, результаты этих подходов могут, в большей или меньшей степени, отличаться друг от друга. Таким образом, выбор итоговой величины стоимости происходит на основе нескольких промежуточных результатов. Для определения итоговой оценки стоимости, как правило, используется метод средневзвешенной, в соответствии с которым результату каждого из подходов присваивается весовой коэффициент.

Так как в процессе оценке использован один подход к оценке – вес сравнительного подхода к оценке в итоговой стоимости объекта оценки 100%, согласование результатов относительно различных подходов к оценке не требуется.

Таким образом, на основании произведённых расчётов, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, получено следующее итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки, которое округленно до ближайшей целой тысячи, составляет:

Таблица № 17.2

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Экскаватор ЭО-2621 гос.рег.знак 1935 РС 62	169 200

7. Заявление о соответствии

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

– изложенные в отчете об оценке факты правильны, соответствуют действительности и основываются на знаниях оценщика;

– сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в отчете об оценке допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми мнениями и выводами;

– мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющимся предметом отчета об оценке; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этому объекту оценки;

– наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее predetermined стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;

– оценка объекта оценки была проведена в соответствии с Федеральными стандартами оценки №№ 1-3 (ФСО №№ 1-3), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №№ 254-256, Федеральным стандартом оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, Стандартами и правилами осуществления оценочной деятельности РОО;

– оценщик, выполнивший работу по подготовке и составлению отчёта об оценке, имеют профессиональное образование в области оценочной деятельности, и его квалификация соответствует требованиям Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г.;

– оценщик имеет опыт оценки, связанный с категорией аналогичных объектов;

– никто, кроме лиц, указанных в отчете об оценке, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета об оценке;

– отчет об оценке вступает в действие и считается действительным только после подписания договора и акта приема-сдачи работы Заказчиком.

С уважением,

**Директор
ООО «Центр оценки
и экспертизы собственности»**

_____ **Дуванов Д. Н.**

Оценщик

_____ **Швечков В. Г.**

8. Перечень использованных для оценки данных

1. Федеральный закон Российской Федерации № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г.
2. Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
3. Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 255 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
4. Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
5. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
6. Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».
7. Постановление СМ СССР от 22.10.1990 г. № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР».
8. Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденная Приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. № 404.
9. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р), утвержденные Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12.1986 г. № 446.
10. Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983 г. «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек».
11. Письмо Госстроя СССР от 06.09.1990 г. № 14-Д «Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве».
12. Методические рекомендации по определению физического износа современных зданий (Индексы цен в строительстве КО-ИНВЕСТ № 61).
13. Антонов В.П. Оценка стоимости машин и оборудования. Уч. пособие. – М.: Издательский дом «Русская оценка», 2005. – 254 с.
14. Бейлезон Ю.В. Основы оценки недвижимости: курс лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений - М.: Российское общество оценщиков, 2002.
15. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой, Н.В. Агуреева [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496с.: ил.

16. Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Изд. 3-е актуализированное и расширенное. Нижний Новгород – 2014. с.258
17. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Изд. 2-е актуализированное и расширенное. Нижний Новгород – 2012.
18. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М.А. Федотова, В.Ю.Рослов, О.Н.Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384с.: ил.
19. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704с.
20. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования». Учебно-практическое пособие. – М.: Дело, 1998.
21. Практическое руководство «Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости», Е.П.Ким, М.: «Экспертное бюро-М», 1997 г.
22. С.А. Табакова, В.М. Дидковская. Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2005. – 288с.
23. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, утв. Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 14.07.1970 г. (УПВС)
24. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» – КО-ИНВЕСТ, Выпуск №№ 50, 92.
25. Информация Internet-сайтов и периодических печатных изданий (ссылки на материалы сайтов и других источников информации приведены в тексте настоящего отчета об оценке).

9. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

1. Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 23.04.2015 г. № 62-00-4001/5001/2015-2581.
2. Технические паспорта (водопровод, наружная канализация, газопровод, электрические сети) по адресу: г.Рязань, ул.Маяковского, д.72, соор.2, соор.3, соор.1, соор.4.
3. Технический паспорт на жилой дом (дача) и земельный участок по ул.Маяковского, д.73, составленный по состоянию на 28.03.2002 г.
4. Письмо № ВО-278 от 06.04.2015.

10. Приложение

Жилой дом, площадь объекта 161,3 кв.м, г.Рязань, ул.Маяковского, д.73



Экскаватор ЭО-2621 гос.рег.знак 1935 РС 62





11. Документы оценщика