



УТВЕРЖДАЮ:
Генеральный директор
ЗАО ИКФ «Конс»
/В.И. Светлаков/

**Отчет №3 – 04/03-17
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ**

Московская область, Подольский
район, Лаговское с/п,
вбл.п. Центр. Усадьба совхоза
Подольский, д. Никулино,
д.Валищево, МТФ Валищево.

**По состоянию
на 09 марта 2017 года**

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Прагма
Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива»
под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»

Исполнитель: ЗАО ИКФ «Конс»

Москва, 2017

Сопроводительное письмо

09 марта 2017 г.
г. Москва,
г-ну Исаеву И. В.

Уважаемый господин Исаев!

В соответствии с Дополнением №200 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года и указанием ЦБ от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов», в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС», мы произвели расчет справедливой стоимости объектов недвижимости, находящихся по адресу: Россия, Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вбл.п. Центр. Усадьба совхоза Подольский, д. Никулино, д.Валищево., МТФ Валищево, которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО-13 Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)) ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» - далее по тексту объект оценки.

Цель оценки: В соответствии с договором необходимо провести исследование рынка недвижимости и определить справедливую стоимость объекта оценки с целью переоценки актива Закрытого Паевого Фонда.

Дата оценки: 09 марта 2017 г.

Объект оценки не находится в операционной аренде. В дальнейшем планируется его сдача в операционную аренду.

Расчет справедливой стоимости был проведен в соответствии с договором и техническим заданием на оценку и были получены следующие результаты

Основные факты и выводы

Объект оценки	1) Стоянка для с/х техники, назначение: нежилое, застроенная площадь 10 280,5 кв. м, инв. № 212:064-10006 Ж, лит. Ж, адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вбл.п.Центр. Усадьба совхоза Подольский, условный номер: 50:27:0020711:752; 2) Навозохранилище 200 тонн, назначение: нежилое, застроенная площадь 405 кв. м, инв. №212:064-10030-В, лит. В, адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево, МТФ «Валищево», условный номер: 50:27:0000000:37855; 3) Сенной склад, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 504,1 кв. м, инв. № 212:064-10060, лит. А, Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево, условный номер: 50:27:0000000:23821; 4) Силосная траншея, назначение: нежилое, застроенная площадь 683,2 кв. м, инв. №212:064-10060-Б, лит. Б, адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево, условный номер: 50:27:0000000:23820;
---------------	--

	5) Силосная яма, назначение: нежилое, застроенная площадь 640,5 кв. м, инв. №212:064-10060-В, лит. В, адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево, условный номер: 50:27:00000000:23554; 6) Навозохранилище 400 тонн, назначение: нежилое, застроенная площадь 894 кв. м, инв. №212:064-10030-Г, лит. Г, адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево, МТФ «Валищево», условный номер: 50:27:00000000:37854;
Имущественные права на объект оценки	Собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО 13. Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Дата оценки	09 марта 2017 года
Период проведения оценки	09 марта 2017 года
Дата составления отчета	09 марта 2017 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.
Сравнительный подход	Не применялся
Затратный подход	562 200,74 рублей
Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости	562 200,74рублей

Справедливая стоимость- это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. (МСФО 13. Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)

Полная характеристика оцениваемого объекта, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в нашем отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация.

Настоящая оценка была проведена комбинированным методом (предполагаемого использования), включающим сравнительный, доходный и затратный подходы.

Заявление о соответствии

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

-изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;

-сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;

-мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этому объекту;

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

-задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, обговоренной цены или одобрения ссуды;

-ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику, подписавшему данный отчет;

-расчетная стоимость признается действительной на дату оценки указанную в отчете;

- Светлаков Василий Иванович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 957. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина справедливой стоимости оцениваемого объекта –зданий и сооружений, округленно составляет:

562 200,74

(Пятьсот шестьдесят две тысячи двести рублей семьдесят четыре копейки),

В том числе:

№	Кадастровый №	Ближайший населенный пункт	S, кв. м	РВИ	Свидетельство	Стоимость, рубль
1	50:27:0020711:752	п.Центр. Усадьбы совхоза Подольский	10 280,50	Стоянка для с/х техники	50-АИ№106600 от 11 сентября 2014 года	252 900,30
2	50:27:0000000:37855	МТФ "Валищево	405	Навозохранилище 200 тонн	50-АИ№106548 от 11 сентября 2014 года	46 314,5
3	50:27:0000000:23821	Валищево	504,1	Сенной склад	50-АИ№106548 от 11 сентября 2014 года	78 535,55
4	50:27:0000000:23820	Валищево	683,2	Силосная траншея	50-АИ№106550 от 11 сентября 2014 года	53499,3264
5	50:27:0000000:23554	Валищево	640,5	Силосная яма	50-АИ№106701 от 11 сентября 2014 года	79 078,82
6	50:27:0000000:37854	МТФ "Валищево	894	Навозохранилище 400 тонн	50-АИ№106702 от 11 сентября 2014 года	51 872,24
ИТОГО						562 200,74

-по всем вопросам, связанным с данным отчетом, просим обращаться лично к Светлакову В. И.

С уважением,
Генеральный директор
ЗАО ИКФ «КонС»,
Оценщик РОО №957



В.И. Светлаков

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	7
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	10
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	10
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	12
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	12
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	12
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	16
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	24
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	24
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	24
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
5. СОГЛОСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	46
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	47
6.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ	47
6.2 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ	47
6.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА	47
7.ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	48

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнением №200 к Договору № 20/3 от 20 декабря 2012 года между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	1) Стоянка для с/х техники, назначение: нежилое, застроенная площадь 10 280,5 кв. м, инв. № 212:064-10006 Ж, лит. Ж, адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вбл.п.Центр. Усадьба совхоза Подольский, условный номер: 50:27:0020711:752; 2) Навозохранилище 200 тонн, назначение: нежилое, застроенная площадь 405 кв. м, инв. №212:064-10030-В, лит. В, адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево, МТФ «Валищево», условный номер: 50:27:0000000:37855; 3) Сенной склад, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 504,1 кв. м, инв. № 212:064-10060, лит. А, Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево, условный номер: 50:27:0000000:23821; 4) Силосная траншея, назначение: нежилое, застроенная площадь 683,2 кв. м, инв. №212:064-10060-Б, лит. Б, адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево, условный номер: 50:27:0000000:23820; 5) Силосная яма, назначение: нежилое, застроенная площадь 640,5 кв. м, инв. №212:064-10060-В, лит. В, адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево, условный номер: 50:27:0000000:23554; 6) Навозохранилище 400 тонн, назначение: нежилое, застроенная площадь 894 кв. м, инв. №212:064-10030-Г, лит. Г, адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево, МТФ «Валищево», условный номер: 50:27:0000000:37854;
Имущественные права на объект оценки	Собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО 13. Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	«09» марта 2017 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются. Объекты оценки не пригодны для дальнейшего использования. Износ составляет от 75 до 96%. Для каждого объекта износ определен в описании объекта оценки.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

ООО «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» 172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово ул. Ленина д 3а
ИНН 7718581523 КПП 693901001 р/с N 40701810700000000074 в КБ «СДМ-БАНК» (ОАО) г.Москва Тел. (495) 926-5682

Сведения об оценщике

ЗАО Информационная Консалтинговая Фирма «КонС»
Юридический адрес 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23
ОГРН 5077746845688 от 29 мая 2007 года.

Специалисты, принимавшие участие в проведении оценки:

Оценщик, Светлаков Василий Иванович, является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 957. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003. Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства, стаж работы в оценочной деятельности с 1993 года.

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-000330/16. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2016 г. по 01 октября 2017 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы», страховой полис № ГО-ОЦ-2083/16. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2016 г. по 20 апреля 2017 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Местонахождение оценщика: г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовки отчета об оценке организациях и специалистах

Сторонние организации и специалисты к проведению оценки и составлению отчета не привлекались.

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

- Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:
- настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;
- отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме;
- Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;
- мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или

ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;

- Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.
- В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:
- третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с содержанием отчета, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);
- третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;
- третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.
- Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
- Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
- заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
- Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;
- ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут

привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.

- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Выбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

Internet-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

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

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

№	Кадастровый №	Ближайший населенный пункт	Свидетельство
1	50:27:0020711:752	п.Центр. Усадьбы совхоза Подольский	50-АИ№106600 от 11 сентября 2014 года
2	50:27:0000000:37855	МТФ "Валищево	50-АИ№106548 от 11 сентября 2014 года
3	50:27:0000000:23821	Валищево	50-АИ№106548 от 11 сентября 2014 года
4	50:27:0000000:23820	Валищево	50-АИ№106550 от 11 сентября 2014 года
5	50:27:0000000:23554	Валищево	50-АИ№106701 от 11 сентября 2014 года
6	50:27:0000000:37854	МТФ "Валищево	50-АИ№106702 от 11 сентября 2014 года

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – стандарты РОО.

Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации в редакции N 145-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ;

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);

Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 299)

ФСО-7 : Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" от 25 сентября 2014 года N 611

ССО РОО 1-03-2010 «Общие понятия и принципы оценки (ОППО)»;

ССО РОО 1-05-2010 «Типы имущества»;

ССО РОО 2-01-2010 «Рыночная стоимость как база оценки»;

ССО РОО 2-02-2010 «Составление отчета об оценке»;

ССО РОО 2-04-2010 «Оценка для целей залогового кредитования»

ССО РОО 2-05-2010 Методическое руководство по оценке 1 (МР 1) «Оценка стоимости недвижимого имущества».

МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ" Список изменяющих документов (в ред. МСФО (IAS) 19, утв. Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н, поправки, утв. Приказом Минфина России от 17.12.2014 N 151н)

Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 «Аренда»

Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционное имущество»

1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ И ВЫБОР МЕТОДОВ РАСЧЕТА

Процесс оценки начинается с общего осмотра местоположения объекта, описания помещения, его состояния, а также выделения особенностей оцениваемого объекта. Далее проводится анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости и заключение о варианте наилучшего и наиболее эффективного использования.

Следующий этап оценки – определение стоимости. Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и на ценность рассматриваемого объекта недвижимости. При определении стоимости обычно используют три основных подхода:

- сравнительный подход;
- доходный подход;
- затратный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых значений объектов недвижимости.

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных с помощью указанных подходов, и сведение итоговых оценок к единой стоимости объекта с учетом слабых и сильных сторон каждого подхода. Таким образом, устанавливается окончательная оценка рыночной стоимости объекта недвижимости.

1.9. ФОРМА ОТЧЕТА

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1,2,3) от 20.05.2015 г., Стандартов общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

На основании представленных документов, собственником оцениваемого объекта являются владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимостности «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Оценка проводится при условии отсутствия, каких либо ограничений, не указанных в представленных документах, и неизменности разрешенного использования.

ЗАО ИКФ «КонС» не проводило юридической экспертизы прав собственности и аудиторской проверки представленных данных об объекте оценки. Оценка проводилась с учетом обременений, указанных в документах и данных предварительных технико-экономических исследований по застройке оцениваемого участка, но при условии, что вид использования останется прежним без дополнительных затрат собственника.

2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

1) Стоянка для с/х техники, назначение: нежилое, застроенная площадь 10 280,5 кв. м, инв. № 212:064-10006 Ж, лит. Ж, адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вбл.п.Центр. Усадьба совхоза Подольский, условный номер: 50:27:0020711:752;

Согласно данным заказчика, стоянка не пригодна для дальнейшего использования требуется ее полное восстановление, Износ стоянки оценивается в 96%.

2) Навозохранилище 200 тонн, назначение: нежилое, застроенная площадь 405 кв. м, инв. №212:064-10030-В, лит. В, адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево, МТФ «Валищево», условный номер: 50:27:0000000:37855;

Согласно данным заказчика, навозохранилище не пригодно для дальнейшего использования требуется его полное восстановление, Со слов заказчика Износ составляет 75%.

3) Сенной склад, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 504,1 кв. м, инв. № 212:064-10060, лит. А, Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево, условный номер: 50:27:0000000:23821;

Согласно данным заказчика, склад не пригоден для дальнейшего использования требуется его полное восстановление, Со слов заказчика Износ составляет 96%.

4) Силосная траншея, назначение: нежилое, застроенная площадь 683,2 кв. м, инв. №212:064-10060-Б, лит. Б, адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево, условный номер: 50:27:0000000:23820;

Согласно данным заказчика, силосная траншея не пригодна для дальнейшего использования требуется ее полное восстановление, Со слов заказчика Износ составляет 96%.

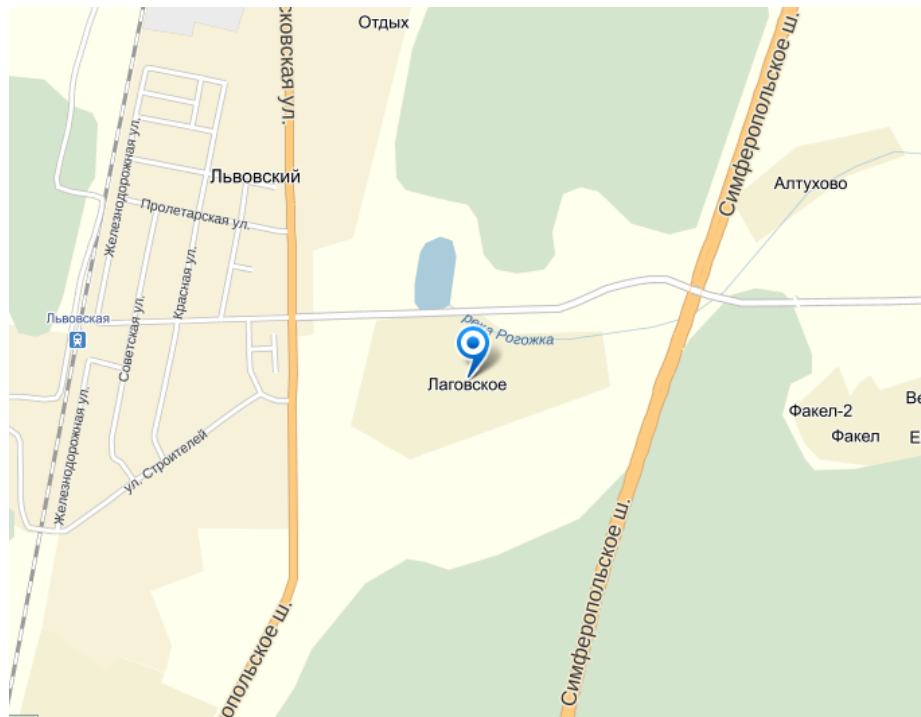
5) Силосная яма, назначение: нежилое, застроенная площадь 640,5 кв. м, инв. №212:064-10060-В, лит. В, адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево, условный номер: 50:27:0000000:23554;

Согласно данным заказчика, силосная яма не пригодна для дальнейшего использования требуется ее полное восстановление, Со слов заказчика Износ составляет 96%..

6) Навозохранилище 400 тонн, назначение: нежилое, застроенная площадь 894 кв. м, инв. №212:064-10030-Г, лит. Г, адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево, МТФ «Валищево», условный номер: 50:27:0000000:37854;

Согласно данным заказчика, навозохранилище не пригодно для дальнейшего использования требуется его полное восстановление,, Со слов заказчика Износ составляет 86%.

В связи с тем, что все объекты оценки находится в ужасном состоянии, то они не могут приносить прибыль. Оценщик в затратном подходе не учитывал прибыль предпринимателя.



Объекты оценки располагаются на близком расстоянии от Симферопольского шоссе.

Заказчиком оценки не были предоставлены документы, все количественные и качественные характеристики записывались со слов заказчика. Так же заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки.

АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

По своему местоположению, оцениваемый земельный участок интересен для застройки жилыми домами. Близость с Москвой, хорошее транспортное сообщение после строительства проектируемых дорог и наличие инфраструктуры делает привлекательным объект для инвестиций.

Подольский район — бывшая (1929—1963, 1965—2015) административно-территориальная единица и муниципальное образование на юге Московской области России. В 2015 году район упразднён, его территория включена в состав городского округа Подольск.

Административным центром района являлся город областного подчинения Подольск, не входивший в состав района на момент упразднения. Подольский муниципальный район также окружал территорию города областного подчинения Климовск (территория которого также в 2015 году была включёна в состав городского округа Подольск).

Район являлся одним из главных источников культурного наследия Московской области. Он имел большое количество памятников архитектуры и садово-паркового искусства.

Площадь района составляла 281,45 км². На момент упразднения район граничил с городом Москвой на севере, северо-западе и западе, с Ленинским районом на северо-востоке, с городским округом Домодедово на востоке, с Чеховским районом на юге, с городскими округами (в прежних границах) Подольск и Климовск в центральной части.

Основная река — Пахра.

Крупнейшим населённым пунктом района на момент упразднения являлся упразднённый 1 июня 2015 года [источник не указан 554 дня] посёлок городского типа Львовский с населением 10 852 [1] чел. (2015), что составляло около трети населения всего Подольского района.

Численность населения					
1931 ^[9]	1959 ^[10]	1970 ^[11]	1979 ^[12]	1989 ^[13]	2002 ^[14]
70 799	↗226 714	↘146 190	↘93 926	↗103 925	↘78 076
2006 ^[15]	2009 ^[16]	2010 ^[17]	2011 ^[18]	2012 ^[19]	2013 ^[20]
↘77 477	↗78 585	↗82 488	↗85 167	→85 167	↘37 014
2014 ^[21]	2015 ^[1]				
↗37 298	↗37 416				

На момент упразднения в состав Подольского муниципального района входило 4 муниципальных образования: одно городское поселение и три сельских поселения:

Городское поселение Львовский: площадь — 6,23 км² [22], население — 10 852 [1] чел. (р. п. Львовский)

Сельское поселение Дубровицкое: площадь — 33,42 км² [2], население — 7569 [1] чел. (пос. Дубровицы, д. Акишово, д. Булатово, д. Докукино, д. Жарково, пос. Кузнечики, д. Кутьино, д. Лемешёво, д. Луковня, д. Наумово, пос. Поливаново, пос. санатория Родина)

Сельское поселение Лаговское: площадь — 183,62 км² [2], население — 10 817 [1] чел. (пос. Железнодорожный, д. Александровка, д. Алтухово, д. Бережки, д. Большое Толбино, д. Бородино, д. Борьево, д. Валищево, д. Гривно, д. Дмитрово, д. Коледино, д. Лаговское, пос. Лесные Поляны (до 2005 года посёлок дома отдыха «Лесные поляны»), пос. Лесопроjekt, д. Лопаткино, д. Лучинское, д. Малое Толбино, д. Матвеевское, д. Меньшово, пос. Молодёжный (Толбино), д. Мотовилово, д. Никулино, д. Новоколедино, д. Новогородово, д. Новоселки, пос. Подольской машинно-испытательной станции, д. Пузиково, пос. радиоцентра Романцево, д. Романцево, д. Северово, д. Сергеевка, д. Сертякино, пос. Сертякино, д. Слащево, пос. Сосновый Бор (до 2009 года пос. Леспромхоза), с. Сынково, д. Харитоново, д. Хряслово)

Сельское поселение Стрелковское: площадь — 58,18 км² [22], население — 8178 [1] чел. (пос. Быково, д. Боборыкино, д. Большое Брянцево, д. Ворыпаево, д. Макарово, д. Малое Брянцево, д. Потапово, д. Спирово, д. Федюково, д. Яковлево, д. Агафоново, пос. Александровка, д. Борисовка, д. Быковка, д. Бяконтово, д. Жданово, д. Ивлево, д. Ордынцы, д. Плещеево, с. Покров, пос. Сельхозтехника, д. Стрелково, пос. Стрелковской фабрики, д. Услонь, д. Холопово)

Главой Подольского района на момент упразднения являлся Николай Петрович Москалёв, руководителем Администрации являлся Музычук Василий Андреевич.

Современная экономика района была представлена 1932 предприятиями и организациями, среди которых: «Подольский завод цветных металлов», Краснопахорский завод изделий из металлических порошков, Пищевой комбинат «Подольский», «Крестовский пушно-меховой комплекс» и др. Крупнейшие сельскохозяйственные предприятия: «Кленово-Чегодаево», ОПХ «Дубровицы», муниципальное предприятие «Сырково», «Знамя Подмосковья». В деревне Софьино — фармацевтический производственный комплекс «Сердикс» компании «Сервье», в деревне Яковлево — Яковлевская чаеразвесочная фабрика.

Основное направление сельскохозяйственного производства района — молочное животноводство. На западе района, возле деревни Рыжово расположен крупный

автоматизированный молочный комплекс «Рыжово». Важнейшие дополнительные отрасли — производство картофеля, мяса крупного рогатого скота, зерна.

В районе производились: камвольная пряжа, цельномолочная продукция, комбикорма, металлический порошок, свинцовые и цинковые сплавы, вторичный алюминий.

Современную экономику района представляли более 1000 предприятий и организаций, среди которых: Автоматизированный сортировочный центр — филиал ФГУП «Почта России» (пгт. Львовский) управления федеральной почтовой связи Московской области; ООО «Строитель-плюс», ЗАО «Пуратос», ООО "НПО «Петровакс Фарм», ООО «Строительные системы», ООО «Яковлевская чаеразвесочная фабрика», ОАО «Сынково» и др. В районе производится: цельномолочная и фармацевтическая продукция, ингредиенты для пищевой промышленности, строительные смеси и пр.

Основным направлением сельскохозяйственного производства района являлось молочное животноводство. На территории района находилась Центральная станция искусственного осеменения сельскохозяйственных животных, ранее бывшая всероссийской. Здесь собран уникальный отечественный и зарубежный генетический материал.

2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Экономический обзор

Мировая конъюнктура В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года. В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах-импортерах биржевых товаров. Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно. Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году

Промышленное производство Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Сельское хозяйство Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

Инвестиционная активность и строительство По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно). Росстат

уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 4 «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м). Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году). По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно). Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось. В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %). Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году

Рынок труда На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения. В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента). Доходы населения и потребительский рынок Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента. В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента. В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента. Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

Внешняя торговля По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г. Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 6 При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем

экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре. По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них. В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться. Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

ВВП Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов - повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления. Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 7 операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие. В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддерживали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Банковский сектор Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться. Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную. За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично скомпенсировано ростом

ненефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества. Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 8 Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета. Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб. Ненефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение ненефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

Денежно-кредитная политика В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности. Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов. Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен. Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 9

Государственный долг Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. - на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015		2016			
	дек.	январ.-дек.	ноя.	дек.	дек. м/м*	январ.-дек.
ВВП ¹⁾	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство ³⁾	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объёмы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	4,9 ⁵⁾	-3,2 ⁵⁾	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 ⁵⁾	-9,0 ⁵⁾	2,1 ⁶⁾	2,4 ⁷⁾	0,5	0,6 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195 ⁶⁾	47054 ⁷⁾		36703 ⁷⁾
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 ⁴⁾	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 ⁶⁾	-5,9	-1,0	-5,2
Объём платных услуг населению	-3,0 ⁵⁾	-2,0 ⁵⁾	1,8 ⁶⁾	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 ⁸⁾	341,5 ⁸⁾	26,6 ⁸⁾	28,5		279,2 ⁹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 ⁸⁾	193,0 ⁸⁾	17,5 ⁸⁾	19,3		191,4 ⁹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

*С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России

2) Ноябрь, декабрь – в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых»

«Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды»

4) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчётов денежных доходов и расходов населения. 3:

периоды 2016 г. – предварительные данные.

Источник: <http://economy.gov.ru/>

Обзор рынка складских помещений

В 2016 году наиболее рациональной и распространенной стратегией на складском рынке Подмосковья стал ввод крупных складских комплексов под конкретного клиента («built-to-suit»). Примерами таких объектов являются: складской комплекс в Реутове – 17 000 кв.м, СК Южные Врата (Leroy) – 90 000 кв. м и PNK-Северное Шереметьево (Mercedes-Benz) – 50 000 кв. м.

Предложение на рынке складов Московской области

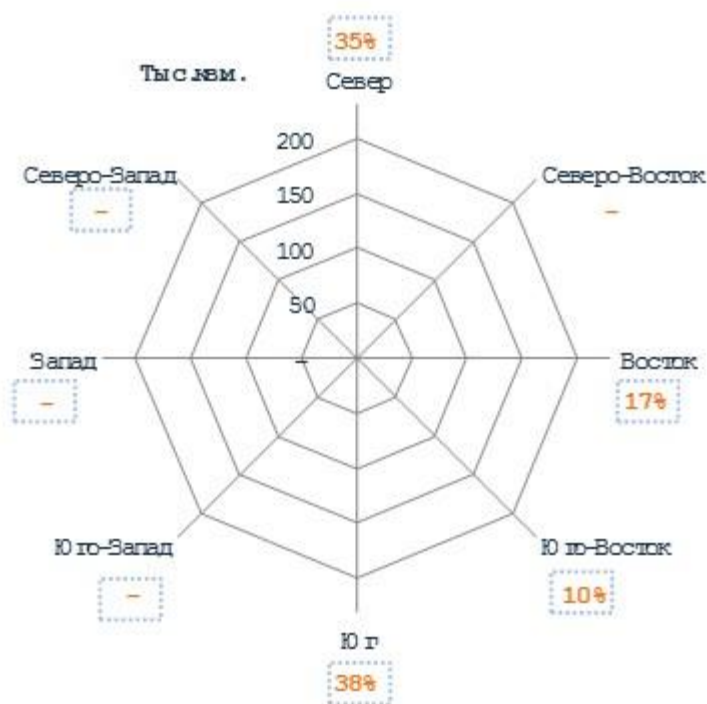
По предварительным итогам, с начала 2016 года объем введенных в эксплуатацию складских помещений в Подмосковье составил 510 000 кв. м. По сравнению с показателем 2015 года (800 000 кв. м), показатель в 2016 году ниже на 36,2% что в абсолютном выражении составляет 290 000 кв. м. По данным S.A. Ricci, это самый низкий показатель ввода новых складских площадей за последние 5 лет, начиная с 2012 года.

Динамика прироста нового предложения складских площадей



Объем новых складских площадей, введенных в эксплуатацию в 2016 году, распределился между тремя направлениями: Юг, Восток и Север. По предварительным итогам самым активным направлением по вводу стало южное направление – 165 000 кв. м. На севере прирост предложения в 2016 году составил 152 000 кв. м. На восточном направлении объем нового предложения составил 75 000 кв. м. Нужно отметить, что большая часть введенных складских комплексов на южном и северном направлениях – это склады формата built-to-suit (90 000 и 50 000 кв. м соответственно).

Структура прироста предложения по направлениям



Сейчас идет активное строительство транспортных развязок на федеральной трассе «Магистраль М-7 «Волга». Ожидается, что магистраль будет достроена до конца 2017 года. По окончании всех работ трасса М-7 «Волга» в границах города Балашихи будет

иметь пять полос движения в каждом направлении, три из которых будут предназначены для транзитных потоков. Таким образом, улучшение транспортной доступности сделает более удобными и привлекательными логистические объекты, расположенные на восточном направлении. В настоящий момент по данному направлению расположены два крупных складских комплекса, такие как «Атлант Парк» и «Raven Ногинск». Сейчас совокупный объем арендуемой площади в «Атлант Парке» составляет 360 000 кв. м, а строится еще 60 000 кв. м. Ввод в эксплуатацию планируется в мае 2017 года. Также есть проект строительства в «Атлант Парке» еще около 300 000 кв. м складских помещений. В складском комплексе «Raven Ногинск» арендуемая площадь составляет 334 000 кв. м.

В 2016 году реализовалась знаковая сделка для рынка складской недвижимости – один из крупнейших девелоперов – Radius Group подписал соглашение с компанией «Ашан Ритейл Россия» о строительстве логистическо-складского комплекса площадью свыше 138 000 кв.м в Домодедовском районе Московской области. Новый распределительный центр станет крупнейшим зданием такого типа, построенным для одной компании, не только в России, но и во всей Европе. Инвестиции в проект составят около 6 млрд. рублей.

По предварительным итогам в 2016 году доля складов класса «А» в совокупном объеме нового предложения составила 96%, а класс «В» – 4 %, что в абсолютном выражении составляет 419 000 кв. м и 17 000 кв. м соответственно. В условиях высокой вакансии, девелоперы стараются выводить на рынок только высококачественные и наиболее конкурентоспособные площади.

Примеры крупных складских комплексов, введенных в эксплуатацию в 2016 году

Объект	Шоссе / км от МКАД	Пл. площадь (кв.м)	Класс	Девелопер	Квартал
Южные Врата (Leroy Merlin) BTS	Каширское ш. / 30 км	90 000	А»	Radius Group	III
Северное Шереметьево (Mercedes-Benz) BTS	Рогачевское ш. / 25 км	50 000	А»	PNK Group	III
ПНК-Северное Шереметьево (корп. 6)	Рогачевское ш. / 25 км	47 000	А»	PNK Group	III
Валищево (4 корпус)	Симферопольское ш. / 32 км	34 000	А»	PNK Group	III
ИП Север-1 (6 и 7 очередь)	Дмитровское ш. / 27 км	31 000	А»	Логопарк Девелопмент	III
СК Бритово	Новорязанское ш. / 30 км	20 000	А»	ССТ	III
Складской комплекс (BTS)	Горьковское ш.	17 000	В»	Step	III

Спрос на склады в Московской области

С начала года объем поглощения складских площадей составил 1,1 млн кв. м, что на 15% меньше по сравнению с 2015 годом (1,3 млн кв. м) и в абсолютном выражении составляет 200 000 кв. м. Наиболее привлекательным для арендаторов продолжает оставаться южная часть московского региона. На южное направление пришлось 47% реализованных сделок от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 466 000 кв. м. На юго-восточном направлении объем поглощения составил 20% (195 000 кв. м), а на юго-западном направлении – 10% (101 000 кв. м). На севере Московского региона объем сделок составлял 15% (143 000 кв. м). Западное и восточное направления пользуется наименьшим спросом – всего 1% от общего объема на каждое.

Примеры значимых сделок со складами в Подмоскowie в 2016 году

Клиент	Направление / км от МКАД	Объект	Класс	Площадь сделки (кв.м)	Тип сделки
Окей	Ленинградское ш. / 27 км	Логопарк Север-2	«А»	59600	Аренда
Hoff	Каширское ш. / 12 км	Северное Домодедово	«А»	50000	Аренда
Faberlic	Каширское ш. / 12 км	Северное Домодедово, ПЛК	«А»	46000	Аренда
Castorama	Симферопольское ш. / 50 км	PNK-Чехов 3	«А»	42400	Аренда
BMW	Киевское ш. / 50 км	PNK-Бекасово	«А»	34300	Аренда

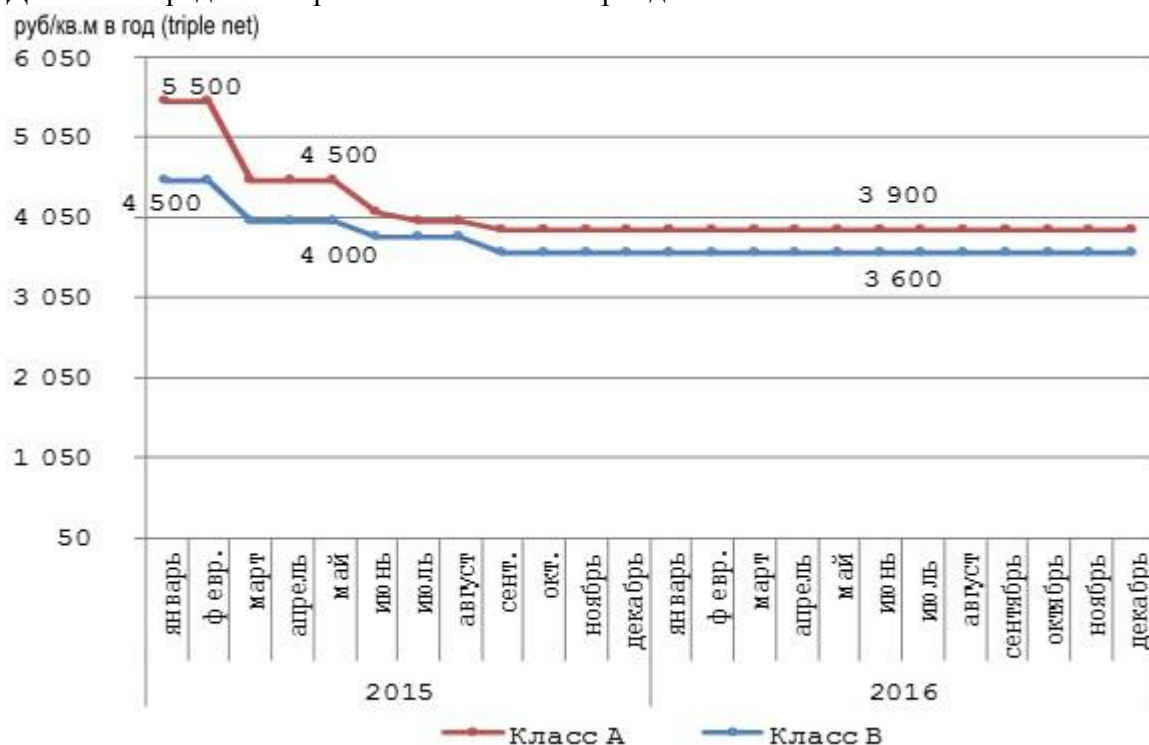
Вакантность в складских комплексах Московской области

Уровень вакантности на конец 2016 года в среднем по рынку составляет 8,2%, что эквивалентно 921 000 кв.м свободных складских площадей. Этот показатель снизился на 0,8 п.п. с начала года, что объясняется значительным превышением (более чем в 2 раза) спроса над предложением.

Ставки аренды на складские площади

Средневзвешенные ставки аренды в Московском регионе с начала года остаются стабильными. В рублевом исчислении уровень арендной ставки остается неизменным уже 7 кварталов подряд, что говорит о достижении ценового дна.

Динамика средней запрашиваемой ставки аренды



Средневзвешенные ставки аренды складских помещений класса «А» составляют 3 900 рублей за кв.м в год (triple net). Для помещений класса «В» ставка составляет 3 600 рублей за кв. м в год.

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 14 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Рыночный (сравнительный) подход

1. Рыночный подход к оценке недвижимости основывается на анализе информации о ценах сделок купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому или сходных с ним по каким-либо параметрам, который включает четыре последовательных этапа:

- сбор информации;
- анализ ее достоверности и применимости;
- заключение о стоимости оцениваемого объекта;
- оценка точности полученного результата.

Сбор необходимой исходной информации является отдельной и порой непростой задачей для оценщика. Для одних сегментов рынка недвижимости такая информация является открытой и общедоступной, для других доступ к ней может быть ограничен, для третьих такой информации может не быть вовсе или ее объем весьма незначителен.

Если оценщик располагает достаточным объемом информации, то ему необходимо проверить ее достоверность. В действительности часто стороны по различным причинам скрывают истинную цену сделки, стараясь ее понизить или, в некоторых случаях, завысить.

Поэтому используемая информация должна соответствовать следующим основным критериям:

- стороны сделки имели достаточное представление о данном рынке;
- стороны сделки не связаны между собой какими-либо иными отношениями, влияющими на цену сделки;
- данные о цене сделки получены от лица, не заинтересованного в ее искажении.

При применении рыночного подхода приемлема не только информация о сделках купли-продажи недвижимости, но и о других, смежных с ними — сделках залога, страхования, внесения в уставный капитал и иных. Например, при заключении сделки залога недвижимой вещи стороны не исключают возможности того, что эта вещь может быть продана на рынке для выполнения обязательства заемщика. Величина кредита, обеспеченного залогом объекта недвижимости, имеет непосредственную связь с ее стоимостью, поскольку составляет 60—70% ее стоимости. Исходя из этого, не имея прямой информации о стоимости вещи при сделке купли-продажи, оценщик может ее спрогнозировать по информации об иных сделках. Основным критерий выбора информации, используемой для оценки объекта недвижимости рыночным методом, состоит в сопоставимости стоимости оцениваемого объекта недвижимости с обращающимися на рынке объектами. Однако соответствие данному критерию является условием необходимым, но недостаточным. Только в случае удовлетворения основному критерию сопоставимый объект может быть рассмотрен на соответствие другим критериям: местоположение, время продажи, состояние.

При выполнении основного критерия исполнение дополнительных критериев желательно, но не обязательно. Отличия по дополнительным критериям (равно как и иные отличия) достаточно часто могут быть компенсированы внесением соответствующих корректировок. Если удастся подобрать данные о продаже полностью идентичных объектов, то, усреднив эти данные, можно с достаточной уверенностью сделать вывод о стоимости объекта. В реальной действительности подобрать статистику сделок с аналогичными объектами практически невозможно, поэтому необходима корректировка рыночных данных о продажах, отражающих отличия сравниваемых объектов от оцениваемого. Корректировки стоимости сопоставимых объектов выражаются как в абсолютных денежных величинах, так и в процентах от стоимости. Основным способом определения количественных значений корректировок является анализ парных продаж — продаж двух объектов, сходных по всем параметрам, за исключением одного. Из анализа таких продаж оценщик может получить количественное значение корректировки, соответствующее данному параметру.

Таким образом, применяя рыночный подход, необходимо определить параметры, по которым оцениваемый объект отличается от сопоставимых, и рассчитать соответствующие этим отличиям корректировки стоимости сопоставимых объектов.

При оценке некоторых видов типовых объектов возможно использование интегральных корректировок, включающих все многочисленные отличия от сопоставимого объекта. При этом необходимо обоснование, расчеты интегральной величины отличия оцениваемого объекта по стоимости от сопоставимого. Кроме объективных характеристик объекта недвижимости — местоположения, качества, возраста, условия продажи, необходимо учитывать, что сопоставимые объекты были проданы некоторое время назад. За прошедшее время ситуация на рынке могла измениться и повлечь за собой соответствующее изменение цен, что также должно быть учтено при расчете корректировок.

Также необходимо учитывать динамику инфляции, изменение законодательства, развитие инфраструктуры и другие факторы, оказывающие влияние на изменение стоимости с течением времени. Для этого кроме анализа чисто экономических факторов необходимо принимать во внимание перспективное развитие соответствующей территории, закрепленное в Генеральном плане, в проектах детальной планировки и застройки, иных нормативных актах, отражающих политику органов государственной власти по развитию соответствующей территории. Следует учитывать и то, что за прошедшее время изменение цен могло быть столь существенным, что временной фактор не может быть учтен путем корректировок и поэтому имеющаяся информация не может быть использована.

Затратный подход

2. Затратный подход (подход к оценке с точки зрения затрат) основан на предположении о том, что затраты на строительство объекта недвижимости в совокупности с затратами на приобретение участка и его подготовку к строительству являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимого имущества. Однако следует учитывать, что затраты на создание объекта недвижимости не являются эквивалентом его рыночной стоимости.

Поэтому сфера применения затратного подхода достаточно узка и используется при:

- оценке недвижимости на рынках, характеризующихся отсутствием достаточной информации для применения рыночного или доходного подходов;
- оценке специализированных зданий (школ, больниц, вокзалов, инженерной инфраструктуры и т.п.), которые, как правило, не способны приносить доход, а информация об их продажах отсутствует;
- при страховании недвижимости, когда страховая сумма, страховой взнос, страховое возмещение определяются, исходя из затрат страхователя;
- при исчислении установленных законодательством налогов и сборов;
- при переоценке основных фондов и в некоторых других случаях.

Оценка имущества затратным методом осуществляется поэтапно:

1. Расчет рыночной стоимости права на земельный участок, на котором находится объект недвижимости.

2. Расчет стоимости строительства (восстановления или замещения) объекта недвижимости.

3. Определение степени снижения полезности объекта недвижимости в результате износа:

- а) физического (результат старения объекта, воздействия природно-климатических факторов, характера эксплуатации объекта);
- б) функционального (результат несоответствия архитектурного, конструктивного, дизайнерского решения современным стандартам рынка (рыночному спросу));
- в) экономического (внешнего) (результат негативного влияния внешней среды (окружения) объекта).

4. Расчет остаточной стоимости улучшений объекта путем вычитания из стоимости затрат на его восстановление (замещение), т.е. всех видов износа. В случае, когда в расчетах используется стоимость замещения, то функциональный износ не учитывается, так как стоимость замещения включает современные требования и стандарты рынка.

Определение рыночной стоимости недвижимости путем суммирования остаточной стоимости улучшений и рыночной стоимости земельного участка.

Существует пять основных методов оценки рыночной стоимости недвижимости:

1. Метод капитализации исходит из того, что стоимость недвижимости равна сумме денег, используя которую альтернативным образом, собственник недвижимости получал бы аналогичный доход на вложенный капитал.

2. Метод рыночных сравнений состоит в определении рыночной стоимости земельного участка путем рассмотрения пси продаж сопоставимых участков как рыночной стоимости оцениваемого участка. Рыночная стоимость отражает результаты взаимодействия продавцов и покупателей, действующих на открытом рынке, при условии, что обе стороны полно информированы, имеют желание и возможность совершить сделку.

3. Метод развития (освоения) — применяется для оценки свободных земельных участков, в меньшей степени — для оценки объектов недвижимости, состоящих из земельных участков и их улучшений. Этот метод применим, если ценность оцениваемой недвижимости, состоящей из улучшений и земельного участка, полностью заключена в земельном участке.

4. Метод остатка для земельного участка — важный с практической точки метод схож с методом капитализации земельной ренты. При его использовании рыночная стоимость земли рассчитывается исходя из допущения, что объект недвижимости используется наиболее эффективным образом, что является неперенным условием оценки именно рыночной стоимости.

Доходный подход

3. Доходный подход к определению стоимости недвижимости основан на расчете величины ожидаемых в будущем доходов от ее использования. Их оценка необходима при анализе инвестиционных проектов и расчете долей муниципалитета, частных лиц, инвестирующих в капитальное строительство или реконструкцию, а также при купле-продаже действующего предприятия. При этом следует учитывать, что в условиях рынка деньги, помимо выполнения роли платежного средства, сами являются товаром и обращаются на рынке. Стоимость денежных ресурсов зависит не только от величины их предложения, но и от условий их предоставления и возврата. Поэтому покупатель объекта недвижимости, нацеленный на получение прибыли от ее использования, должен сравнить свои расходы на покупку недвижимости и планируемый доход. Если купленный за 1 000 000 руб. объект может давать прибыль в течение последующих 10 лет по 100 000 руб. в год, после чего полностью потеряет свою стоимость, то через 10 лет покупатель всего лишь сможет вернуть свои средства. При этом, вложив их в банк, он в течение тех же 10 лет получал бы процент по вкладу.

Вложения в недвижимость неизбежно связаны с риском обусловленным многими факторами, различающимися как в разных странах, так и внутри страны. Риск зависит от стабильности общественно-политической и экономической ситуации, вероятности изменения законодательства, природных катаклизмов, криминогенности экономики и др. Очевидно, чем большему риску готов подвергнуть инвестор свои средства, тем больший доход планирует он получить от их вложения.

От инвестиционного мотива отличается приобретение недвижимости в целях потребления, например, покупка квартиры для личного проживания. В этом случае речь идет не об извлечении дохода, а о получении иных личных благ. Инвестиция в недвижимость не всегда является единовременным вложением. Зачастую этот процесс растянут во времени и неравномерен. Важным, с точки зрения финансового анализа, является протяженность во времени потока доходов. Затраченные инвестиции на начальном этапе прибыли не приносят, в то время как размещенные в банке средства приносят доход в виде процента по вкладу.

Следовательно, будущие доходы должны компенсировать не только затраченные инвестиции, но и потери, вызванные тем, что какое-то время эти инвестиции не работают. Начисление процентов, при котором сумма, из которой рассчитываются проценты (база), не изменяется, называется простым начислением. Простое начисление называется дискурсивным, если начисление процентов производится в конце расчетного периода. Другой разновидностью начисления по простому проценту является случай, когда проценты начисляются в начале расчетного периода, а за базу начисления принимается конечная сумма погашения долга. Такой метод носит название антисипативного.

АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Специалистов в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта

обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

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

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

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

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

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость. Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых зданий и помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей Объекта, Специалисты решили рассмотреть в ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта, следующие виды использования:

- * жилое;
- * офисное;
- * торговое;
- * производственное;
- * складское.

При анализе оптимального варианта использования Специалисты провели качественный анализ возможных видов использования объектов, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

ЖИЛОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Объект оценки относится к объектам нежилого фонда, поэтому использование Объекта оценки в качестве жилого не соответствует критерию юридической допустимости.

ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ И СКЛАДСКОЕ НАЗНАЧЕНИЯ

Учитывая, что уровень арендных ставок за аналогичные помещения оцениваемого объекта при использовании их под производственное и складское назначения значительно уступает уровню арендных ставок при использовании Объекта оценки в качестве торговых и офисных помещений, Специалисты приняли решение, что производственное и складское назначение объекта не соответствует критерию максимальной эффективности.

ОФИСНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Объекты оценки не относятся к объектам офисного назначения

ТОРГОВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Объекты оценки согласно правовой обоснованности не относятся к объектам торгового назначения

Определение факторов наилучшего и наиболее эффективного использования

Факторы	Производственное складское назначения	и Офисные помещения	Торговые помещения
Потенциал местоположения	+	-	-
Рыночный спрос	+	-	-
Правовая обоснованность	+	-	-
Физическая возможность	+	-	-
Финансовая оправданность	-	-	-
Максимальная эффективность	+	-	-
Итого	5	0	0

Выводы: Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Оценщики пришли к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является его текущее использование.

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

4.1. РАСЧЕТ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ СТРОЕНИЙ

Переход к уровню цен на дату оценки

Восстановительная стоимость оцениваемых зданий и сооружений проводилась путем умножения остаточной стоимости на коэффициент изменения стоимости обще - строительных работ в соответствии с данными журнала Индексы цен в строительстве выпуск 96, июль 2016 Ко-ИНВЕСТ. В соответствии с этим же сборником оценивались площадки для техники.

Оценка стоимости нового строительства

Стоимость затрат на строительство была определена на основе расчета восстановительной стоимости оцениваемого объекта. Под восстановительной стоимостью понимается стоимость возведения аналогичного здания из аналогичных конструктивных материалов.

Восстановительную стоимость объекта оценки мы определяем методом сравнительной единицы (метод удельной стоимости), при котором скорректированная стоимость выбранной для расчёта единицы измерения умножается на количество единиц оцениваемого объекта. Такой единицей измерения в наших расчётах является восстановительная стоимость 1-го куб.м. объёма здания.

При проведении расчётов мы использовали официальные издания сборников укрупнённых показателей восстановительной стоимости Госстроя СССР 1969 года, а для приведения показателей стоимости к дате оценки коэффициенты пересчёта с 1969 на 1984 гг. - 1,2 , с 1984г. на дату оценки – 168,11. При определении коэффициентов пересчёта использовался межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» фирмы КО-Инвест, выпуск 96, июль 2016 года с прогнозом на дату оценки.

Расчет восстановительной стоимости в ценах 1969 года

Восстановительная стоимость оцениваемого объекта в ценах 1969 года (C1969) определяется путем умножения его расчетного объема (V) на скорректированную стоимость (C) строительства 1-го куб.м объекта-аналога (использовались данные upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=_00159130.htm - 19к – ТОМ 1 СБОРНИКА № 26)

$$C_{1969} = C \times V$$

Переход к уровню цен на дату оценки

Восстановительная стоимость оцениваемого здания в уровне цен на дату оценки (C2003) определяется путем пересчета стоимости строительства в уровне цен 1969 года сначала в уровень цен 1984 года, а затем - в уровень цен на дату оценки с использованием соответствующих коэффициентов и индексов.

Переход к уровню цен 1984 года осуществляется умножением стоимости в уровне цен 1969 года (C1984) на индекс изменения стоимости (И1969/1984), принимаемый в соответствии с данными, приведенными в Постановлении Госстроя СССР от 11.05.1983 г. №94. В соответствии с отраслевой принадлежностью оцениваемого объекта значение индекса с учетом территориального коэффициента составляет:

$$И_{1969/1984} = 1,2$$

Переход к уровню цен на дату оценки производится умножением стоимости в уровне цен 1984 года на индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений (И1984/2016) по состоянию на дату

оценки. Значение индекса принимается по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве", издаваемого фирмой КО-ИНВЕСТ, выпуск №96, июль 2016 года с прогнозом на дату оценки. Для объектов, аналогичных по конструктивному решению, оцениваемому зданию (класс системы КС-1), значение индекса в условиях строительства в Московской области без учета НДС составляет:

$$И1984/2016 = 168,11$$

Итак, стоимость оцениваемого объекта на дату оценки:

$$C = C \times V \times И1969/1984 \times И1984/2014$$

Износ зданий и сооружений определялся экспертным путем.

1) Стоянка для с/х машин

Beб dor-zelenstroy.ru/ukladka-asfalta Искать в Поиск@mail.ru		
основные асфальтированные покрытия дорожные, а также асфальтированные покрытия для асфальтирования основной городской передвижения, символизируют обустройство и уровень города. Можно с уверенностью утверждать, что асфальтирование является основой любых работ по благоустройству новых участков. Наша компания обеспечивает высокое качество работы, предлагая оптимальную стоимость укладки асфальта и выполняя все обязательства в срок. Прайс-лист на укладку асфальта		
Услуга	Площадь	Стоимость
Укладка а/бетонного покрытия (4-5 см.) песчаной смесью тип Д	м ²	480
Укладка а/бетонного покрытия (4-5 см.) мелкозернистой смесью тип В	м ²	500
Обработка а/бетонного покрытия битумом	м ²	20
Разборка а/бетонного покрытия с вывозом (4-5 см.)	м ²	130
Устройство земляного корыта (механизированная разработка грунта с погрузкой , доработка грунта вручную, включая планировку территории под отметку) (5 см.)	м ²	180
Устройство песчаного основания (10 см.)	м ²	115
Устройство основания из щебня (щебень известняковый 10 см.)	м ²	195
Устройство бетонного основания (10 см.)	м ²	670
Устройство бетонного основания с армированием дорожной сеткой, (10 см.)	м ²	755
Вывоз мусора , грунта автосамосвалами, включая погрузку	м ²	295
Демонтаж дорожных плит	м ²	295
Устройство покрытия из дорожных плит (3X1,75 м)	м ²	1795
Ремонт и поднятия горловин существующих колодцев ж/б кольцами до 20 см.	м ²	190
Установка дорожного бортового камня (стоимость материала учтена)	м ²	590
Разборка дорожного бортового камня, включая вывоз строительного мусора	м ²	190
Выписка из прайс-листа Укладка асфальта цена (стоимость укладки асфальта)		

Для дачных товариществ продадим асфальтовую крошку из под фрезы по 450 руб за 1 м3, возможна отсыпка внутрипоселковых дорог.

Стоимость в целом состоит из: Укладка а/бетонного покрытия песчаной смесью тип Д + Обработка а/бетонного покрытия битумом + Устройство песчаного основания = 480+20+115=615 руб./кв.м.

Стоянка для с/х машин	
Расчетный объем, кв.м.	10280,5
Стоимость руб/кв.м	615
Итого	6 322 507,50
Износ	96%
Стоимость объекта оценки с учетом износа	252 900,30

Расчет размеров физического износа здания объекта оценки производится исходя из экспертного мнения предоставленного заказчиком оценки. Со слов заказчика износ составляет 96%

Функциональное устаревание Функциональное устаревание (обесценивание) – это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект оценки не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Если объектом оценки является здание, то функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке

производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустрашимым. Устранимое функциональное устаревание определяется затратами на необходимую реконструкцию (ремонт), способствующую более эффективной эксплуатации объекта оценки. Величина устранимого устаревания определяется как разница между потенциальной стоимостью объекта оценки на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату определения стоимости объекта оценки без обновленных элементов. Неустрашимое функциональное устаревание вызывается устаревшими объёмно-планировочными и/или конструктивными характеристиками объекта оценки относительно современных стандартов строительства. Признаком неустрашимого функционального устаревания является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. Кроме того, необходим учёт сложившихся на дату оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия объекта оценки своему назначению.⁵ Информация об устаревании объекта оценки в рамках затратного подхода является существенной для определения стоимости объекта оценки, поэтому её использование должно быть обосновано, а числовые значения должны удовлетворять критериям достаточности и достоверности. Для получения достаточной и достоверной информации о возможных затратах на ремонт (реконструкцию) объекта оценки, о целесообразности проведения подобных мероприятий необходимо, во-первых, проведение силами специализированной экспертной и/или девелоперской организации натурного обследования объекта оценки. По результатам обследования должно быть подготовлено соответствующее экспертное заключение, содержащее фиксацию текущего состояния объекта оценки, описание имеющихся функциональных недостатков, а также рекомендации по их устранению, направленные на повышение эффективности эксплуатации объекта оценки. Далее должна быть составлена специальная смета по всем видам необходимых работ. Критерием того, является ли устаревание устранимым или нет, служит сравнение величины затрат на ремонт (реконструкцию) с величиной дополнительно полученной объектом оценки стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональное устаревание можно считать устранимым. На дату проведения оценки оценщик не располагал информацией о проведённом обследовании, упомянутая выше смета затрат на ремонт (реконструкцию) объекта оценки оценщику не была предоставлена. Экономическое устаревание Экономическое устаревание – обесценивание объекта, обусловленное негативными по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на 5 Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 496 с.: ил. (стр. 217). 44 определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных разрешений в области налогообложения и т.п.⁶ Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин. Например, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции (услуг) и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. Основными факторами экономического устаревания в России являются: общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами; наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности; штрафы за загрязнение окружающей среды. Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы: капитализация потерь в арендной плате, метод сравнительных продаж (парных продаж),

метод срока экономической жизни В отечественной практике рассмотренные методы расчёта экономического устаревания, в первую очередь, основанные на элементах сравнительного анализа продаж, в подавляющем большинстве случаев неприменимы по причине избыточной трудоёмкости, а также отсутствия необходимой и достоверной информационной базы.⁷ Вывод по результатам анализа возможности расчёта функционального и экономического устаревания объекта оценки В процессе сбора и анализа информации, необходимой для расчёта функционального и экономического видов устаревания, оценщик доступными ему средствами и методами проводил анализ этой информации на достаточность и достоверность (ФСО №1). В результате он пришёл к выводу, что информация, которая потенциально может быть использована для расчёта функционального и экономического видов устаревания, либо отсутствует в открытых и проверяемых источниках, либо не может быть в дальнейшем проверена и подтверждена. Это обстоятельство противоречит принципам обоснованности и проверяемости, изложенным в Требованиях к составлению отчёта об оценке (ФСО №3). Подобного рода информацию (не отвечающую требованиям достаточности и достоверности) оценщик не вправе использовать при проведении оценки (ФСО №1). Придерживаясь принципа достаточности (ФСО №3), оценщик не включил эту информацию (материалы черновых расчётов, описание этапов и промежуточных результатов анализа) в отчёт об оценке, поскольку она не была использована при проведении оценки при определении промежуточных результатов, в частности функционального и экономического устаревания. Таким образом, невозможность достоверно рассчитать значения функционального и экономического видов устаревания, вынудили оценщика принять их значения равными нулю. Суммарный износ здания объекта оценки составляет 96%

2)Навозохранилище на 200 тонн

НАВОЗОХРАНИЛИЩА ПРОСТЕЙШЕГО ТИПА

Характеристика

Упрощенные открытого типа, с глиняным замком, с жижесборниками из пластин.

Группа капитальности V. Восстановительная стоимость 1 т емкости в руб.

Таблица 60

Территориальные пояса	С каменной одеждой	Без одежды
	а	б
1	4,59	2,35
2	4,78	2,44
3	5,3	2,7
4	5,5	2,82
5	5,7	2,94
6	8,2	4,2
7	9,2	4,7
8	9,7	4,96
9	12,3	6,4

Навозохранилище на 200 тонн	Навозохранилище с каменной кладкой
Объем объекта оценки, тон	200,00
Стоимость в ценах 1969 года, руб. /т	4,59
Индекс перехода к уровню цен 1984 года	1,20
Стоимость в ценах 1984 года, руб./т	5,51
Индекс перехода к уровню цен на дату оценки	168,11

<i>Стоимость на дату оценки, руб./м.</i>	926,29
<i>Стоимость объекта оценки</i>	185 258
<i>Износ</i>	75%
<i>Стоимость объекта оценки с учетом износа</i>	46 314,5

Расчет размеров физического износа здания объекта оценки производится исходя из экспертного мнения предоставленного заказчиком оценки. Со слов заказчика износ составляет 75%

Функциональное устаревание Функциональное устаревание (обесценивание) – это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект оценки не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Если объектом оценки является здание, то функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Устранимое функциональное устаревание определяется затратами на необходимую реконструкцию (ремонт), способствующую более эффективной эксплуатации объекта оценки. Величина устранимого устаревания определяется как разница между потенциальной стоимостью объекта оценки на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату определения стоимости объекта оценки без обновленных элементов. Неустранимое функциональное устаревание вызывается устаревшими объёмно-планировочными и/или конструктивными характеристиками объекта оценки относительно современных стандартов строительства. Признаком неустранимого функционального устаревания является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. Кроме того, необходим учёт сложившихся на дату оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия объекта оценки своему назначению.

5 Информация об устаревании объекта оценки в рамках затратного подхода является существенной для определения стоимости объекта оценки, поэтому её использование должно быть обосновано, а числовые значения должны удовлетворять критериям достаточности и достоверности. Для получения достаточной и достоверной информации о возможных затратах на ремонт (реконструкцию) объекта оценки, о целесообразности проведения подобных мероприятий необходимо, во-первых, проведение силами специализированной экспертной и/или девелоперской организации натурного обследования объекта оценки. По результатам обследования должно быть подготовлено соответствующее экспертное заключение, содержащее фиксацию текущего состояния объекта оценки, описание имеющихся функциональных недостатков, а также рекомендации по их устранению, направленные на повышение эффективности эксплуатации объекта оценки. Далее должна быть составлена специальная смета по всем видам необходимых работ. Критерием того, является ли устаревание устранимым или нет, служит сравнение величины затрат на ремонт (реконструкцию) с величиной дополнительно полученной объектом оценки стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональное устаревание можно считать устранимым. На дату проведения оценки оценщик не располагал информацией о проведённом обследовании, упомянутая выше смета затрат на ремонт (реконструкцию) объекта оценки оценщику не была предоставлена. Экономическое устаревание Экономическое устаревание – обесценивание объекта, обусловленное негативными по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитуты на 5 Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 496 с.: ил. (стр. 217). 44 определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных разрешений в области

налогообложения и т.п.6 Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин. Например, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции (услуг) и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. Основными факторами экономического устаревания в России являются: общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами; наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности; штрафы за загрязнение окружающей среды. Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы: капитализация потерь в арендной плате, метод сравнительных продаж (парных продаж), метод срока экономической жизни. В отечественной практике рассмотренные методы расчёта экономического устаревания, в первую очередь, основанные на элементах сравнительного анализа продаж, в подавляющем большинстве случаев неприменимы по причине избыточной трудоёмкости, а также отсутствия необходимой и достоверной информационной базы.⁷ Вывод по результатам анализа возможности расчёта функционального и экономического устаревания объекта оценки. В процессе сбора и анализа информации, необходимой для расчёта функционального и экономического видов устаревания, оценщик доступными ему средствами и методами проводил анализ этой информации на достаточность и достоверность (ФСО №1). В результате он пришёл к выводу, что информация, которая потенциально может быть использована для расчёта функционального и экономического видов устаревания, либо отсутствует в открытых и проверяемых источниках, либо не может быть в дальнейшем проверена и подтверждена. Это обстоятельство противоречит принципам обоснованности и проверяемости, изложенным в Требованиях к составлению отчёта об оценке (ФСО №3). Подобного рода информацию (не отвечающую требованиям достаточности и достоверности) оценщик не вправе использовать при проведении оценки (ФСО №1). Придерживаясь принципа достаточности (ФСО №3), оценщик не включил эту информацию (материалы черновых расчётов, описание этапов и промежуточных результатов анализа) в отчёт об оценке, поскольку она не была использована при проведении оценки при определении промежуточных результатов, в частности функционального и экономического устаревания. Таким образом, невозможность достоверно рассчитать значения функционального и экономического видов устаревания, вынудили оценщика принять их значения равными нулю. Суммарный износ здания объекта оценки составляет 75%

3)Сенной склад

Аналог подбирается из справочника КО-Инвест. Аналогом является объект под номером С3.19.033. Стоимость 1м³ составляет 1241,52 руб. В справочнике данный склад указан со всеми инженерными коммуникациями. Объект оценки не обладает коммуникациями, следовательно, стоит уменьшить стоимость затрат на долю затрат в общей стоимости. Отопление и вентиляция составляют 5,75%, водоснабжение и канализация 2,28%, электроосвещение 9,66%, слабосточные устройства 0,85% и прочее 5,13% от общей стоимости затрат. Итого получается: (5,75%+5,13%+0,85%+2,28%+9,66%)=23,67%
 Стоимость затрат с учетом корректировки равняется: 1241,52 руб/м³*(1-23,67%)=947,65 руб./м³

Сенной склад	
Объем объекта оценки, куб.м	1 512,30
Стоимость в ценах 2011 года, руб./куб.м.	947,65
Индекс перехода к уровню цен на дату оценки	1,37
Стоимость на дату оценки, руб./куб. м	1298,28
Стоимость объекта	1 963 388,84

Износ	96%
Стоимость объекта оценки с учетом износа составляет	78 535,55

Расчет размеров физического износа здания объекта оценки производится исходя из величины износа единичного конструктивного элемента, с последующим выявлением среднего значения по зданию.

Наименование Конструктивного элемента	Признаки износа	Износ конструктивного элемента, %
Фундаменты	Значительные повреждения	96
Стены, перегородки и колонны	Значительные повреждения	97
Перекрытия и покрытия	Значительные повреждения	95
Кровля	Значительные повреждения	97
Полы	Значительные повреждения	95
Проемы	Значительные повреждения	96
Отделочные работы	Значительные повреждения	96
Электроосвещение	отсутствуют	-
Прочие работы	Значительные повреждения	96
Средний износ по зданию		96

Функциональное устаревание Функциональное устаревание (обесценивание) – это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект оценки не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Если объектом оценки является здание, то функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональное устаревание может быть устранимое и неустранимое. Устранимое функциональное устаревание определяется затратами на необходимую реконструкцию (ремонт), способствующую более эффективной эксплуатации объекта оценки. Величина устранимого устаревания определяется как разница между потенциальной стоимостью объекта оценки на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату определения стоимости объекта оценки без обновленных элементов. Неустранимое функциональное устаревание вызывается устаревшими объёмно-планировочными и/или конструктивными характеристиками объекта оценки относительно современных стандартов строительства. Признаком неустранимого функционального устаревания является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. Кроме того, необходим учёт сложившихся на дату оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия объекта оценки своему назначению.5 Информация об устаревании объекта оценки в рамках затратного подхода является существенной для определения стоимости объекта оценки, поэтому её использование должно быть обосновано, а числовые значения должны удовлетворять критериям достаточности и достоверности. Для получения достаточной и достоверной информации о возможных затратах на ремонт (реконструкцию) объекта оценки, о целесообразности проведения подобных мероприятий необходимо, во-первых, проведение силами специализированной экспертной и/или девелоперской организации натурного обследования объекта оценки. По результатам обследования должно быть подготовлено соответствующее экспертное

закключение, содержащее фиксацию текущего состояния объекта оценки, описание имеющихся функциональных недостатков, а также рекомендации по их устранению, направленные на повышение эффективности эксплуатации объекта оценки. Далее должна быть составлена специальная смета по всем видам необходимых работ. Критерием того, является ли устаревание устранимым или нет, служит сравнение величины затрат на ремонт (реконструкцию) с величиной дополнительно полученной объектом оценки стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональное устаревание можно считать устранимым. На дату проведения оценки оценщик не располагал информацией о проведённом обследовании, упомянутая выше смета затрат на ремонт (реконструкцию) объекта оценки оценщику не была предоставлена. Экономическое устаревание Экономическое устаревание – обесценивание объекта, обусловленное негативными по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на 5 Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 496 с.: ил. (стр. 217). 44 определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных разрешений в области налогообложения и т.п.6 Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин. Например, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции (услуг) и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. Основными факторами экономического устаревания в России являются: общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами; наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности; штрафы за загрязнение окружающей среды. Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы: капитализация потерь в арендной плате, метод сравнительных продаж (парных продаж), метод срока экономической жизни В отечественной практике рассмотренные методы расчёта экономического устаревания, в первую очередь, основанные на элементах сравнительного анализа продаж, в подавляющем большинстве случаев неприменимы по причине избыточной трудоёмкости, а также отсутствия необходимой и достоверной информационной базы.7 Вывод по результатам анализа возможности расчёта функционального и экономического устаревания объекта оценки В процессе сбора и анализа информации, необходимой для расчёта функционального и экономического видов устаревания, оценщик доступными ему средствами и методами проводил анализ этой информации на достаточность и достоверность (ФСО №1). В результате он пришёл к выводу, что информация, которая потенциально может быть использована для расчёта функционального и экономического видов устаревания, либо отсутствует в открытых и проверяемых источниках, либо не может быть в дальнейшем проверена и подтверждена. Это обстоятельство противоречит принципам обоснованности и проверяемости, изложенным в Требованиях к составлению отчёта об оценке (ФСО №3). Подобного рода информацию (не отвечающую требованиям достаточности и достоверности) оценщик не вправе использовать при проведении оценки (ФСО №1). Придерживаясь принципа достаточности (ФСО №3), оценщик не включил эту информацию (материалы черновых расчётов, описание этапов и промежуточных результатов анализа) в отчёт об оценке, поскольку она не была использована при проведении оценки при определении промежуточных результатов, в частности функционального и экономического устаревания. Таким образом, невозможность достоверно рассчитать значения функционального и экономического видов устаревания, вынудили оценщика принять их значения равными нулю. Суммарный износ здания объекта оценки составляет 96%

4) Силосная траншея

ТРАНШЕЙ И ЯМЫ СИЛОСНЫЕ ПРОСТЕЙШЕГО ТИПА

Характеристика

Стены силосных траншей и ям кирпичные, каменные, деревянные (из досок и пластин), бетонные и глиноплетневые. Дно траншей и ям — цементная стяжка с железнением по втрамбованному в грунт щебню. Отмостка из мятой глины с втрамбованным щебнем. Восстановительная стоимость 1 м³ емкости силосных траншей и ям в руб.

Территориальные пояса	Силосные траншеи для кукурузных початков			Силосные траншеи для зеленой массы					Силосные ямы для кукурузных початков		
	Материал стен										
	кир-пич	буто-вый камень	дерево или бетон	кир-пич	буто-вый камень	дерево или бетон	гли-нопл-тень	без облицовки	кирпич	буто-вый камень	из пластин
	а	б	в	г	д	е	ж	з	и	к	л
1	10,8	11,7	7	7,5	8,3	5,1	3,7	1,53	11,4	18,6	13
2	11,3	12,3	7,3	7,8	8,7	5,4	3,9	1,6	12	19,5	13,7
3	12,4	13,4	8	8,6	9,6	5,9	4,3	1,76	13,1	21,3	15
4	13	14	8,4	9	10	6,1	4,5	1,83	13,7	22,3	15,6
5	13,5	14,6	8,7	9,3	10,4	6,4	4,7	1,91	14,3	23,2	16,3
6	19,5	21	12,5	13,4	15	9,2	6,7	2,75	20,6	33,4	23,4
7	21,7	23,4	13,9	15	16,6	10,2	7,5	3,06	22,8	37,1	26
8	22,8	24,5	14,6	15,7	17,5	10,8	7,9	3,21	24	39	27,4
9	29,2	31,5	18,8	20,2	22,4	13,9	10,1	4,12	30,8	50,1	35,2

Аналогом служит силосная траншея, предназначенная для зеленой массы с бетонными стенками.

Силосная траншея	Силосные траншеи для зеленой массы со стенами из бетона
Объем объекта оценки, м ³	1 300,00
Стоимость в ценах 1969 года, руб. /м ³	5,1
Индекс перехода к уровню цен 1984 года	1,2
Стоимость в ценах 1984 года, руб./м ³	6,12
Индекс перехода к уровню цен на дату оценки	168,11
Стоимость на дату оценки, руб./м ³	1028,83
Стоимость объекта оценки	1 337 483,16
Износ	96%
Стоимость объекта оценки с учетом износа	53499,33

Расчет размеров физического износа здания объекта оценки производится исходя из экспертного мнения предоставленного заказчиком оценки. Со слов заказчика износ составляет 96%

Функциональное устаревание Функциональное устаревание (обесценивание) – это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект оценки не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Если объектом оценки является здание, то функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в

удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустрашимым. Устранимое функциональное устаревание определяется затратами на необходимую реконструкцию (ремонт), способствующую более эффективной эксплуатации объекта оценки. Величина устранимого устаревания определяется как разница между потенциальной стоимостью объекта оценки на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату определения стоимости объекта оценки без обновленных элементов. Неустрашимое функциональное устаревание вызывается устаревшими объёмно-планировочными и/или конструктивными характеристиками объекта оценки относительно современных стандартов строительства. Признаком неустрашимого функционального устаревания является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. Кроме того, необходим учёт сложившихся на дату оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия объекта оценки своему назначению.⁵ Информация об устаревании объекта оценки в рамках затратного подхода является существенной для определения стоимости объекта оценки, поэтому её использование должно быть обосновано, а числовые значения должны удовлетворять критериям достаточности и достоверности. Для получения достаточной и достоверной информации о возможных затратах на ремонт (реконструкцию) объекта оценки, о целесообразности проведения подобных мероприятий необходимо, во-первых, проведение силами специализированной экспертной и/или девелоперской организации натурного обследования объекта оценки. По результатам обследования должно быть подготовлено соответствующее экспертное заключение, содержащее фиксацию текущего состояния объекта оценки, описание имеющихся функциональных недостатков, а также рекомендации по их устранению, направленные на повышение эффективности эксплуатации объекта оценки. Далее должна быть составлена специальная смета по всем видам необходимых работ. Критерием того, является ли устаревание устранимым или нет, служит сравнение величины затрат на ремонт (реконструкцию) с величиной дополнительно полученной объектом оценки стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональное устаревание можно считать устранимым. На дату проведения оценки оценщик не располагал информацией о проведённом обследовании, упомянутая выше смета затрат на ремонт (реконструкцию) объекта оценки оценщику не была предоставлена. Экономическое устаревание Экономическое устаревание – обесценивание объекта, обусловленное негативными по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на 5 Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 496 с.: ил. (стр. 217). 44 определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных разрешений в области налогообложения и т.п.⁶ Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин. Например, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции (услуг) и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. Основными факторами экономического устаревания в России являются: общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами; наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности; штрафы за загрязнение окружающей среды. Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы:

капитализация потерь в арендной плате, метод сравнительных продаж (парных продаж), метод срока экономической жизни В отечественной практике рассмотренные методы расчёта экономического устаревания, в первую очередь, основанные на элементах сравнительного анализа продаж, в подавляющем большинстве случаев неприменимы по причине избыточной трудоёмкости, а также отсутствия необходимой и достоверной информационной базы.⁷ Вывод по результатам анализа возможности расчёта функционального и экономического устаревания объекта оценки В процессе сбора и анализа информации, необходимой для расчёта функционального и экономического видов устаревания, оценщик доступными ему средствами и методами проводил анализ этой информации на достаточность и достоверность (ФСО №1). В результате он пришёл к выводу, что информация, которая потенциально может быть использована для расчёта функционального и экономического видов устаревания, либо отсутствует в открытых и проверяемых источниках, либо не может быть в дальнейшем проверена и подтверждена. Это обстоятельство противоречит принципам обоснованности и проверяемости, изложенным в Требованиях к составлению отчёта об оценке (ФСО №3). Подобного рода информацию (не отвечающую требованиям достаточности и достоверности) оценщик не вправе использовать при проведении оценки (ФСО №1). Придерживаясь принципа достаточности (ФСО №3), оценщик не включил эту информацию (материалы черновых расчётов, описание этапов и промежуточных результатов анализа) в отчёт об оценке, поскольку она не была использована при проведении оценки при определении промежуточных результатов, в частности функционального и экономического устаревания. Таким образом, невозможность достоверно рассчитать значения функционального и экономического видов устаревания, вынудили оценщика принять их значения равными нулю. Суммарный износ здания объекта оценки составляет 96%

5)Силосная яма

ТРАНШЕЙ И ЯМЫ СИЛОСНЫЕ ПРОСТЕЙШЕГО ТИПА

Характеристика

Стены силосных траншей и ям кирпичные, каменные, деревянные (из досок и пластин), бетонные и глиноплетневые. Дно траншей и ям — цементная стяжка с железнением по втрамбованному в грунт щебню. Отмостка из мятой глины с втрамбованным щебнем.

Восстановительная стоимость 1 м³ емкости силосных траншей и ям в руб.

Территориальные пояса	Силосные траншеи для кукурузных початков			Силосные траншеи для зеленой массы					Силосные ямы для кукурузных початков		
	Материал стен										
	кир-пич	буто-вый камень	дерево или бетон	кир-пич	буто-вый камень	дерево или бетон	гли-ноплетень	без облицовки	кирпич	буто-вый камень	из пластин
	а	б	в	г	д	е	ж	з	и	к	л
1	10,8	11,7	7	7,5	8,3	5,1	3,7	1,53	11,4	18,6	13
2	11,3	12,3	7,3	7,8	8,7	5,4	3,9	1,6	12	19,5	13,7
3	12,4	13,4	8	8,6	9,6	5,9	4,3	1,76	13,1	21,3	15
4	13	14	8,4	9	10	6,1	4,5	1,83	13,7	22,3	15,6
5	13,5	14,6	8,7	9,3	10,4	6,4	4,7	1,91	14,3	23,2	16,3
6	19,5	21	12,5	13,4	15	9,2	6,7	2,75	20,6	33,4	23,4
7	21,7	23,4	13,9	15	16,6	10,2	7,5	3,06	22,8	37,1	26
8	22,8	24,5	14,6	15,7	17,5	10,8	7,9	3,21	24	39	27,4
9	29,2	31,5	18,8	20,2	22,4	13,9	10,1	4,12	30,8	50,1	35,2

Силосная траншея	
Объем объекта оценки, м3	870,00
<i>Стоимость в ценах 1969 года, руб. /м3</i>	<i>11,4</i>
Индекс перехода к уровню цен 1984 года	1,2
<i>Стоимость в ценах 1984 года, руб./т</i>	<i>13,68</i>
Индекс перехода к уровню цен на дату оценки	168,11
<i>Стоимость на дату оценки, руб./м3</i>	<i>2272,38</i>
Стоимость объекта оценки	1976970,6
Износ	96%
Стоимость объекта оценки с учетом износа	79 078,82

Расчет размеров физического износа здания объекта оценки производится исходя из экспертного мнения предоставленного заказчиком оценки. Со слов заказчика износ составляет 96%

Функциональное устаревание Функциональное устаревание (обесценивание) – это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект оценки не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Если объектом оценки является здание, то функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Устранимое функциональное устаревание определяется затратами на необходимую реконструкцию (ремонт), способствующую более эффективной эксплуатации объекта оценки. Величина устранимого устаревания определяется как разница между потенциальной стоимостью объекта оценки на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату определения стоимости объекта оценки без обновленных элементов. Неустранимое функциональное устаревание вызывается устаревшими объёмно-планировочными и/или конструктивными характеристиками объекта оценки относительно современных стандартов строительства. Признаком неустранимого функционального устаревания является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. Кроме того, необходим учёт сложившихся на дату оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия объекта оценки своему назначению.5 Информация об устаревании объекта оценки в рамках затратного подхода является существенной для определения стоимости объекта оценки, поэтому её использование должно быть обосновано, а числовые значения должны удовлетворять критериям достаточности и достоверности. Для получения достаточной и достоверной информации о возможных затратах на ремонт (реконструкцию) объекта оценки, о целесообразности проведения подобных мероприятий необходимо, во-первых, проведение силами специализированной экспертной и/или девелоперской организации натурного обследования объекта оценки. По результатам обследования должно быть подготовлено соответствующее экспертное заключение, содержащее фиксацию текущего состояния объекта оценки, описание имеющихся функциональных недостатков, а также рекомендации по их устранению, направленные на повышение эффективности эксплуатации объекта оценки. Далее должна быть составлена специальная смета по всем видам необходимых работ. Критерием того, является ли устаревание устранимым или нет, служит сравнение величины затрат на ремонт (реконструкцию) с величиной дополнительно полученной объектом оценки стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональное устаревание можно считать устранимым. На дату

проведения оценки оценщик не располагал информацией о проведённом обследовании, упомянутая выше смета затрат на ремонт (реконструкцию) объекта оценки оценщику не была предоставлена. Экономическое устаревание Экономическое устаревание – обесценивание объекта, обусловленное негативными по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на 5 Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 496 с.: ил. (стр. 217). 44 определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных разрешений в области налогообложения и т.п.6 Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин. Например, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции (услуг) и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. Основными факторами экономического устаревания в России являются: общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами; наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности; штрафы за загрязнение окружающей среды. Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы: капитализация потерь в арендной плате, метод сравнительных продаж (парных продаж), метод срока экономической жизни В отечественной практике рассмотренные методы расчёта экономического устаревания, в первую очередь, основанные на элементах сравнительного анализа продаж, в подавляющем большинстве случаев неприменимы по причине избыточной трудоёмкости, а также отсутствия необходимой и достоверной информационной базы.7 Вывод по результатам анализа возможности расчёта функционального и экономического устаревания объекта оценки В процессе сбора и анализа информации, необходимой для расчёта функционального и экономического видов устаревания, оценщик доступными ему средствами и методами проводил анализ этой информации на достаточность и достоверность (ФСО №1). В результате он пришёл к выводу, что информация, которая потенциально может быть использована для расчёта функционального и экономического видов устаревания, либо отсутствует в открытых и проверяемых источниках, либо не может быть в дальнейшем проверена и подтверждена. Это обстоятельство противоречит принципам обоснованности и проверяемости, изложенным в Требованиях к составлению отчёта об оценке (ФСО №3). Подобного рода информацию (не отвечающую требованиям достаточности и достоверности) оценщик не вправе использовать при проведении оценки (ФСО №1). Придерживаясь принципа достаточности (ФСО №3), оценщик не включил эту информацию (материалы черновых расчётов, описание этапов и промежуточных результатов анализа) в отчёт об оценке, поскольку она не была использована при проведении оценки при определении промежуточных результатов, в частности функционального и экономического устаревания. Таким образом, невозможность достоверно рассчитать значения функционального и экономического видов устаревания, вынудили оценщика принять их значения равными нулю. Суммарный износ здания объекта оценки составляет 96%

б)Навозохранилище на 400 тонн
НАВОЗОХРАНИЛИЩА ПРОСТЕЙШЕГО ТИПА

Характеристика

Упрощенные открытого типа, с глиняным замком, с жижесборниками из пластин.

Группа капитальности V. Восстановительная стоимость 1 т емкости в руб.

Таблица 60

Территориальные пояса	С каменной одеждой	Без одежды
	а	б
1	4,59	2,35
2	4,78	2,44
3	5,3	2,7
4	5,5	2,82
5	5,7	2,94
6	8,2	4,2
7	9,2	4,7
8	9,7	4,96
9	12,3	6,4

Навозохранилище на 400 тонн	
Объем объекта оценки, тон	400,00
<i>Стоимость в ценах 1969 года, руб. /т</i>	4,59
Индекс перехода к уровню цен 1984 года	1,20
<i>Стоимость в ценах 1984 года, руб./т</i>	5,51
Индекс перехода к уровню цен на дату оценки	168,11
<i>Стоимость на дату оценки, руб./т.</i>	926,29
<i>Стоимость объекта оценки</i>	370 516
<i>Износ</i>	86%
<i>Стоимость объекта оценки с учетом износа</i>	51 872,24

Расчет размеров физического износа здания объекта оценки производится исходя из экспертного мнения предоставленного заказчиком оценки. Со слов заказчика износ составляет 96%

Функциональное устаревание Функциональное устаревание (обесценивание) – это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект оценки не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Если объектом оценки является здание, то функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Устранимое функциональное устаревание определяется затратами на необходимую реконструкцию (ремонт), способствующую более эффективной эксплуатации объекта оценки. Величина устранимого устаревания определяется как разница между потенциальной стоимостью объекта оценки на момент его оценки с

обновленными элементами и его же стоимостью на дату определения стоимости объекта оценки без обновленных элементов. Неустранимое функциональное устаревание вызывается устаревшими объёмно-планировочными и/или конструктивными характеристиками объекта оценки относительно современных стандартов строительства. Признаком неустранимого функционального устаревания является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. Кроме того, необходим учёт сложившихся на дату оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия объекта оценки своему назначению.⁵ Информация об устаревании объекта оценки в рамках затратного подхода является существенной для определения стоимости объекта оценки, поэтому её использование должно быть обосновано, а числовые значения должны удовлетворять критериям достаточности и достоверности. Для получения достаточной и достоверной информации о возможных затратах на ремонт (реконструкцию) объекта оценки, о целесообразности проведения подобных мероприятий необходимо, во-первых, проведение силами специализированной экспертной и/или девелоперской организации натурного обследования объекта оценки. По результатам обследования должно быть подготовлено соответствующее экспертное заключение, содержащее фиксацию текущего состояния объекта оценки, описание имеющихся функциональных недостатков, а также рекомендации по их устранению, направленные на повышение эффективности эксплуатации объекта оценки. Далее должна быть составлена специальная смета по всем видам необходимых работ. Критерием того, является ли устаревание устранимым или нет, служит сравнение величины затрат на ремонт (реконструкцию) с величиной дополнительно полученной объектом оценки стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональное устаревание можно считать устранимым. На дату проведения оценки оценщик не располагал информацией о проведённом обследовании, упомянутая выше смета затрат на ремонт (реконструкцию) объекта оценки оценщику не была предоставлена. Экономическое устаревание – обесценивание объекта, обусловленное негативными по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на 5 Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 496 с.: ил. (стр. 217). 44 определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных разрешений в области налогообложения и т.п.⁶ Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин. Например, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции (услуг) и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. Основными факторами экономического устаревания в России являются: общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами; наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности; штрафы за загрязнение окружающей среды. Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы: капитализация потерь в арендной плате, метод сравнительных продаж (парных продаж), метод срока экономической жизни В отечественной практике рассмотренные методы расчёта экономического устаревания, в первую очередь, основанные на элементах сравнительного анализа продаж, в подавляющем большинстве случаев неприменимы по причине избыточной трудоёмкости, а также отсутствия необходимой и достоверной информационной базы.⁷ Вывод по результатам анализа возможности расчёта функционального и экономического устаревания объекта оценки В процессе сбора и анализа информации, необходимой для расчёта функционального и экономического видов устаревания, оценщик доступными ему средствами и методами проводил анализ этой

информации на достаточность и достоверность (ФСО №1). В результате он пришёл к выводу, что информация, которая потенциально может быть использована для расчёта функционального и экономического видов устаревания, либо отсутствует в открытых и проверяемых источниках, либо не может быть в дальнейшем проверена и подтверждена. Это обстоятельство противоречит принципам обоснованности и проверяемости, изложенным в Требованиях к составлению отчёта об оценке (ФСО №3). Подобного рода информацию (не отвечающую требованиям достаточности и достоверности) оценщик не вправе использовать при проведении оценки (ФСО №1). Придерживаясь принципа достаточности (ФСО №3), оценщик не включил эту информацию (материалы черновых расчётов, описание этапов и промежуточных результатов анализа) в отчёт об оценке, поскольку она не была использована при проведении оценки при определении промежуточных результатов, в частности функционального и экономического устаревания. Таким образом, невозможность достоверно рассчитать значения функционального и экономического видов устаревания, вынудили оценщика принять их значения равными нулю. Суммарный износ здания объекта оценки составляет 96%

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки – затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

В отчете получены следующие результаты:

Таблица

Согласование результатов оценки для объекта оценки :

Итоговая справедливая стоимость объекта оценки: 516 829,53 рублей

В том числе:

№	Кадастровый №	Ближайший населенный пункт	S, кв. м	РВИ	Свидетельство	Стоимость, рубли
1	50:27:0020711:752	п.Центр. Усадьбы совхоза Подольский	10 280,50	Стоянка для с/х техники	50-АИ№106600 от 11 сентября 2014 года	252 900,30
2	50:27:0000000:37855	МТФ "Валищево	405	Навозохранилище 200 тонн	50-АИ№106548 от 11 сентября 2014 года	46 314,5
3	50:27:0000000:23821	Валищево	504,1	Сенной склад	50-АИ№106548 от 11 сентября 2014 года	78 535,55
4	50:27:0000000:23820	Валищево	683,2	Силосная траншея	50-АИ№106550 от 11 сентября 2014 года	53499,3264
5	50:27:0000000:23554	Валищево	640,5	Силосная яма	50-АИ№106701 от 11 сентября 2014 года	79 078,82
6	50:27:0000000:37854	МТФ "Валищево	894	Навозохранилище 400 тонн	50-АИ№106702 от 11 сентября 2014 года	51 872,24
ИТОГО						562 200,74

5. СОГЛОСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

1. Затратный подход наиболее полезен в основном для оценки, уникальных по своему виду и назначению объектов, для которых не существует рынка. При оценке нежилых помещений применялся данный подход. Вес равен 1

2. Сравнительный подход отражает ту стоимость, которая может возникнуть с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателя. Данный подход не применялся Вес равен 0

3. Подход с точки зрения доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Данный подход не применялся Вес равен 0

С учетом вышеизложенного рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости. Оценщик округлил полученные результаты. Итоговые величина справедливой стоимости получены с учетом округления.

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина справедливой стоимости оцениваемого объекта –зданий и сооружений, округленно составляет:

562 200,74

(Пятьсот шестьдесят две тысячи двести рублей семьдесят четыре копейки),

В том числе:

№	Кадастровый №	Ближайший населенный пункт	S, кв. м	РВИ	Свидетельство	Стоимость, рубль
1	50:27:0020711:752	п.Центр. Усадьбы совхоза Подольский	10 280,50	Стоянка для с/х техники	50-АИ№106600 от 11 сентября 2014 года	252 900,30
2	50:27:0000000:37855	МТФ "Валищево	405	Навозохранилище 200 тонн	50-АИ№106548 от 11 сентября 2014 года	46 314,5
3	50:27:0000000:23821	Валищево	504,1	Сенной склад	50-АИ№106548 от 11 сентября 2014 года	78 535,55
4	50:27:0000000:23820	Валищево	683,2	Силосная траншея	50-АИ№106550 от 11 сентября 2014 года	53499,3264
5	50:27:0000000:23554	Валищево	640,5	Силосная яма	50-АИ№106701 от 11 сентября 2014 года	79 078,82
6	50:27:0000000:37854	МТФ "Валищево	894	Навозохранилище 400 тонн	50-АИ№106702 от 11 сентября 2014 года	51 872,24
ИТОГО						562 200,74

В конце мы хотим сделать замечание, что сделанный нами вывод о стоимости собственности оцениваемого объекта основан на предположениях и условиях, оговоренных в отчете. Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости, определенной нами, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. Наша оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения цены.

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

6.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч . I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 24.07.2007 г. №220-ФЗ.
3. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 29 июля .2006 г. №157-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. №298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299).
7. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).

6.2 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY” выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
2. Internet–ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

6.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Гери У.Элдред Недвижимость 101 Днепроветровск Баланс Бизнес Букс 2007 г. И «Экономическая оценка земель городских поселений в рыночных условиях»
9. Севастьянов А.В. диссертации на соискание степени доктора экономических наук М.2003 г

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Справедливая стоимость, понятие которой дано в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России №106н от 18.07.2012 г.): это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Согласно IFRS 13 оценка справедливой стоимости осуществляется несколькими подходами:

затратный подход – метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения);

доходный подход – методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм;

рыночный подход – метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. (ФСО №1).

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 (ФСО №1).

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО №1).

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (ФСО №1).

Цена – термин, обозначающий денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, т.е. относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары и услуги, может не соответствовать стоимости этих товаров или услуг. Тем не менее, цена является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Риск – под риском понимается степень оправданности ожиданий при прогнозировании получения потоков будущих периодов. При их прогнозировании риск может рассматриваться как вероятность или степень возможности реализации прогнозных оценок.

Приложение
Коэффициенты пересчета цен Ко-инвест

Выпуск 96 • июль 2016

34

2
Строительно-
монтажные
работы

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г. Москва	Московская область	Саратовская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,734	1,074	1,240	1,178	1,116	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,650	1,459	1,600	1,472	1,389
2002 г.	1,769	1,662	1,995	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,037	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,598	2,415	2,473	2,569	2,385
2005 г.	2,781	2,616	2,975	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,182	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,452	4,925	4,722	5,115	4,939	4,737
2009 г.	5,639	5,377	5,825	5,655	6,005	5,837	5,661
2010 г.	6,674	6,316	6,708	6,444	6,837	6,670	6,469
2011 г.	7,536	7,127	7,466	7,140	7,508	7,331	7,081
2012 г.	8,454	8,073	8,405	8,028	8,416	8,239	7,988
2013 г.	10,173	9,714	10,049	9,665	10,079	9,875	9,623
2014 г.	10,369	9,758	10,042	9,529	9,841	9,604	9,315
2015 г.	10,028	9,783	9,405	9,783	9,272	9,430	9,233
1-й кв.	10,296	9,812	9,493	9,599	9,419	9,442	9,039
2-й кв.	9,985	9,826	9,284	9,715	9,247	9,299	8,907
3-й кв.	9,869	9,002	8,341	9,849	8,184	8,445	8,261
4-й кв.	9,960	8,174	8,512	9,970	8,239	8,533	8,324
2016 г.							
1-й кв.	10,004	9,200	8,586	8,026	8,236	8,533	8,326
апрель	10,075	9,241	8,652	8,080	8,274	8,562	8,365
май	10,129	9,279	8,711	8,124	8,309	8,591	8,408
июнь	10,161	9,296	8,748	8,153	8,333	8,606	8,464
2-й кв.	10,122	8,272	8,707	8,119	8,305	8,586	8,412
3-й кв.							
4-й кв.							
2016 г. ПРОГНОЗ							
июль	10,208	8,327	8,795	8,189	8,363	8,629	8,509
август	10,255	8,357	8,843	8,226	8,394	8,652	8,533
сентябрь	10,302	8,387	8,890	8,263	8,425	8,675	8,567

Дата введения сметных цен, период	Волго-Вятский район						
	Ярославская область	Республика Марий Эл	Республика Мордовия	Чувашская Республика	Кировская область	Нижегородская область	
01.01.1984	0,05548	0,07379	0,06365	0,06345	0,05976	0,06281	0,06727
01.01.1991	0,09012	0,12008	0,10406	0,10275	0,09789	0,10151	0,10889
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,273	1,174	1,181	1,138	1,147	1,095	1,138
2001 г.	1,656	1,413	1,425	1,370	1,338	1,258	1,370
2002 г.	1,952	1,723	1,645	1,593	1,570	1,572	1,666
2003 г.	2,303	2,054	2,004	1,899	1,943	1,908	2,011
2004 г.	2,535	2,412	2,360	2,210	2,244	2,240	2,330
2005 г.	2,987	2,871	2,779	2,608	2,629	2,652	2,769
2006 г.	3,600	3,587	3,425	3,233	3,235	3,260	3,451
2007 г.	4,117	4,264	3,969	3,906	3,795	3,854	4,099
2008 г.	4,851	5,082	4,665	4,530	4,623	4,597	4,898
2009 г.	5,180	5,490	5,146	4,833	5,023	4,931	5,286
2010 г.	5,669	5,124	5,237	5,105	5,177	5,081	5,950
2011 г.	5,491	5,307	5,068	5,230	5,078	5,236	6,396
2012 г.	6,036	7,654	6,056	6,773	5,860	5,171	7,641
2013 г.	7,031	8,623	6,973	8,397	6,915	7,514	9,871
2014 г.	7,460	9,105	7,418	8,740	7,187	7,734	9,555
2015 г.	7,694	9,261	7,949	8,547	7,563	7,734	9,485
1-й кв.	7,574	9,261	7,998	8,818	7,296	7,657	9,672
2-й кв.	7,649	9,292	7,850	8,578	7,483	7,761	9,425
3-й кв.	7,725	9,179	8,104	8,384	7,723	7,757	9,364
4-й кв.	7,829	9,314	8,246	8,408	7,796	7,760	9,480
2016 г.							
1-й кв.	7,855	9,349	8,279	8,441	7,778	7,739	9,537
апрель	7,896	9,409	8,330	8,478	7,766	7,787	9,614



13 July 2015

WAS ELECTED A PROFESSIONAL MEMBER OF
THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS

6596033

MEMBERSHIP NUMBER _____

PRESIDENT OF RICS



This diploma is held from year to year subject to the provisions of the bye-laws of the Institution.





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Светлаков Василий Иванович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4508 № 217766, выдан 05.05.2006г.

ОВД "Ростокино" г. Москвы

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 18 » сентября 2007г., регистрационный № 000957

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 19 » сентября 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0021836 *

Свидетельство Общероссийской общественной
организации «Российское общество оценщиков» является его
собственностью.

Свидетельство подлежит возврату в случае прекращения
членства оценщика в РОО и исключения оценщика из реестра
саморегулируемой организации оценщиков РОО, а также в
случае изменения паспортных данных

Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью

51 (из 160000) 2016

лист

