

ОЦЕНЩИК Снегирева Ольга Николаевна

тел.: 8-919-272-70-00

Член НП Саморегулируемая организация «Ассоциации Российских Магистров Оценки».
Полис страхования ответственности оценщика № 433-525-042485/20 от 04.06.2020г.,
СПАО «Ингосстрах» в г. Курск, действующий до 03.06.2021г, ИНН 463226676525

ОТЧЕТ № 223/2020

об определении рыночной стоимости объекта оценки

Объекты оценки:

Здание (Нежилое здание, Здание кирпичного завода с производственными цехами, складом и котельной), общей площадью 3933,8 м.кв., кадастровый номер 13:08:0102002:2012

Право аренды земельного участка (кадастровый № 13:08:0102001:1758), площадью 14053 м.кв.

Адрес местонахождения: Республика Мордовия, Зубово-Полянский район, р.п. Зубова Поляна, ул.Автотранспортная

Заказчик:

ООО "Кирпичный завод "Зубово-Полянский"

в лице исполняющего обязанности

конкурсного управляющего

Скрипко Елены Михайловны

Исполнитель:

Оценщик Снегирева Ольга Николаевна

Дата проведения оценки:

27 ноября 2020 года

Дата составления отчета:

14 декабря 2020 года

Основание для проведения
оценки:

Договор на выполнение работ
по оценке №30.07 от 30.07.2020 г.

Курск 2020 г.

ОЦЕНЩИК Снегирева Ольга Николаевна
тел.: 8-919-272-70-00

Член НП Саморегулируемая организация «Ассоциации Российских Магистров Оценки».
Полис страхования ответственности оценщика № 433-525-042485/20 от 04.06.2020г., СПАО
«Ингосстрах» в г. Курск, действующий до 03.06.2021г, ИНН 463226676525

Исполняющему обязанности конкурсного управляющего
ООО "Кирпичный завод "Зубово-Полянский"
(ОГРН 1021300658939, ИНН 1308080000)
Скрипко Елене Михайловне

Сопроводительное письмо

Уважаемая Елена Михайловна!

По Вашему запросу выполнена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости: Здание (Нежилое здание, Здание кирпичного завода с производственными цехами, складом и котельной), общей площадью 3933,8 м.кв., кадастровый номер 13:08:0102002:2012, расположенное на земельном участке кадастровый № 13:08:0102001:1758, площадью 14053 м.кв. (право долгосрочной аренды), адрес местонахождения: Республика Мордовия, Зубово-Полянский район, р.п. Зубова Поляна, ул. Автотранспортная.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки с целью консультирования Заказчика для принятия управленческих решений в условиях конкурсного производства. Основание проведения оценки: Договор №30.07 от 30.07.2020 г. между Заказчиком Исполняющий обязанности конкурсного управляющего ООО "Кирпичный завод "Зубово-Полянский" (ОГРН 1021300658939, ИНН 1308080000), Скрипко Еленой Михайловной (член САУ «СРО ДЕЛО»), действующая на основании Решения Арбитражного суда Республики Мордовии от 30.01.2020г. Дело № А39-10257/2018 и Исполнителем ИП Снегиревой О.Н. (ОГРИП 311463222700132), действующим на основании Свидетельства о Государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серия 46 №001625870 от 15.08.2011 г., в лице Оценщика Снегиревой Ольги Николаевны, действующая на основании Свидетельства о членстве в саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнёрство «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров Оценки» №2945-13 от 17.06.2013г., дата вступления: 03.10.2006 г., реестровый номер: №130 от 03.10.2006г. При проведении оценки исходили из допущения, что объект не обременен долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в прилагаемом отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа предоставленной Заказчиком информации об имуществе.

При выполнении настоящего отчета оценщик руководствовался требованиями Закона РФ №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО 1), Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 298 (далее – ФСО 2), Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. №299 (далее – ФСО 3); Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 года N 611 (далее – ФСО 7), Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога», утвержденный приказом Минэкономразвития от 01 июня 2015 г. N 327 (далее – ФСО 9), Стандартами и правилами оценочной деятельности НП

«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».

Проверка финансовых и иных материалов, предоставленных Заказчиком, не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Обращаем Ваше внимание, что настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет последний. Части прилагаемого отчета об оценке не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке рыночной стоимости, Оценщик пришел к следующему заключению.

Рыночная стоимость объекта оценки - Здание (Нежилое здание, Здание кирпичного завода с производственными цехами, складом и котельной), общей площадью 3933,8 м.кв., кадастровый номер 13:08:0102002:2012, расположенное на земельном участке кадастровый № 13:08:0102001:1758, площадью 14053 м.кв. (право долгосрочной аренды), адрес местонахождения: Республика Мордовия, Зубово-Полянский район, р.п. Зубова Поляна, ул. Автотранспортная, по состоянию на «27» ноября 2020 г. составляет:

9 880 310 (Девять миллионов восемьсот восемьдесят тысяч триста десять) руб. в том числе НДС.

Наименование (лит.)	Итоговая рыночная стоимость, руб.	Итоговая рыночная стоимость, руб. без НДС (20%)
Здание (Нежилое здание, Здание кирпичного завода с производственными цехами, складом и котельной), общей площадью 3933,8 м.кв., кадастровый номер 13:08:0102002:2012 на земельном участке (кадастровый № 13:08:0102001:1758)	9 880 310	7 904 248,00
в том числе:		
Здание (Нежилое здание, Здание кирпичного завода с производственными цехами, складом и котельной), общей площадью 3933,8 м.кв., кадастровый номер 13:08:0102002:2012	7 870 731	6 296 584,80
Право долгосрочной аренды земельного участка (кадастровый № 13:08:0102001:1758)	2 009 579	1 607 663,20
ИТОГО:		

Рыночная стоимость Здания (Нежилое здание, Здание кирпичного завода с производственными цехами, складом и котельной), общей площадью 3933,8 м.кв., кадастровый номер 13:08:0102002:2012 на дату оценки составляет:

7 870 731 (Семь миллионов восемьсот семьдесят тысяч семьсот тридцать один) руб. в т.ч. НДС

Рыночная стоимость Права долгосрочной аренды земельного участка (кадастровый № 13:08:0102001:1758) на дату оценки составляет:

2 009 579 (Два миллиона девять тысяч пятьсот семьдесят девять) руб. в т.ч. НДС

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике проведения оценки использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Телефон: 8-919-272-70-00

С уважением,

Снегирева О.Н.

1.1. Основные факты и выводы.....	5
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения о заказчике	8
1.4. Сведения об оценщике	8
1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	9
1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	11
1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	11
1.8. Процесс проведения оценки.....	12
 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
2.1. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ	14
2.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	14
2.3. Описание объектов оценки.	17
Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, физических свойствах объекта оценки.....	17
2.4. Анализ наиболее эффективного использования.....	28
2.5. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	30
 3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	47
3.1. Определение рыночной стоимости с использованием Затратного подхода	48
3.2. Определение рыночной стоимости с использованием Сравнительного подхода.....	49
3.3. Определение рыночной стоимости с использованием Доходного подхода.....	70
 4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	85
 6. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ.....	89
Список использованных источников	90

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ, ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основные факты и выводы¹

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объекты оценки (состав объекта оценки): Здание (Нежилое здание, Здание кирпичного завода с производственными цехами, складом и котельной), общей площадью 3933,8 м.кв., кадастровый номер 13:08:0102002:2012, Право аренды земельного участка (кадастровый № 13:08:0102001:1758), площадью 14053 м.кв. , адрес местонахождения: Республика Мордовия, Зубово-Полянский район, р.п. Зубова Поляна, ул. Автотранспортная
<u>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов</u>	
Результаты оценки объекта оценки по затратному подходу	Не применялся
Результаты оценки объекта оценки по сравнительному подходу	10 581 920 (Десять миллионов пятьсот восемьдесят одна тысяча девятьсот двадцать) руб.
Результаты оценки объекта оценки по доходному подходу	7 073 890 (Семь миллионов семьдесят три тысячи восемьсот девяносто) руб.
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	9 880 310 (Девять миллионов восемьсот восемьдесят тысяч триста десять) руб. в том числе НДС.
Нормативные документы, использованные при проведении оценки	1. Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». 2. Федеральный закон РФ от 03.07.2016 N 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» 3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО 1). 4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 298 (далее – ФСО 2). 5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 299 (далее – ФСО 3); 6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития от 25.09.2014г. №611 (далее-ФСО 7), 7. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».
Порядковый номер отчета	223/2020

1.2. Задание на оценку²

Объект оценки (состав объекта оценки с	Объекты оценки (состав объекта оценки): Здание (Нежилое здание, Здание кирпичного завода с
---	---

¹ В соответствии с ФСО № 3

² В соответствии с ФСО №№ 1,7

указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии))	производственными цехами, складом и котельной), общей площадью 3933,8 м.кв., кадастровый номер 13:08:0102002:2012, Право аренды земельного участка (кадастровый № 13:08:0102001:1758), площадью 14053 м.кв. , адрес местонахождения: Республика Мордовия, Зубово-Полянский район, р.п. Зубова Поляна, ул. Автотранспортная
Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	– Выписка из ЕГРН №46-00-4001/5001/2019-4186 от 25.09.2019г.; – Инвентаризационная опись №1 от 25.03.2020г. – Свидетельство о государственной регистрации права от 29.07.2005г.; – Акт обследования переданного в залог имущества от 12.11.2019г. – Технический паспорт от 16.09.1996г. – Решение о признании должника банкротом от 30.01.2020г., Дело № А39-10257/2018
Текущее использование	Частично эксплуатируется 1 этаж административного корпуса, производственно-складские помещения –не эксплуатируются
Наиболее эффективное использование	По назначению – в качестве Здания кирпичного завода с производственными цехами, складом и котельной
Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки №30.07 от 30.07.2020 г.
Имущественные права	Право собственности на имущество принадлежит ООО "Кирпичный завод "Зубово-Полянский" (ОГРН 1021300658939, ИНН 1308080000). На балансе организаций не числится.
Наименование собственника Объекта оценки	ООО "Кирпичный завод "Зубово-Полянский" ИНН 1308080000 ОГРН 1021300658939 адрес: 431110, Республика Мордовия, ЗубовоПолянский район, р.п. Зубова Поляна, ул.Автотранспортная, д.28
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Оцениваемое право – право собственности на имущество, ограничения (обременения) оцениваемых прав – № 13-13-08/018/2005-266 от 29.07.2005 (Ипотека)
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки с целью консультирования заказчика для принятия управленческих решений в условиях конкурсного производства
Задача оценки	Консультирование заказчика о наиболее вероятной цене объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы Заказчиком для принятия управленческих решений в условиях конкурсного производства. Иное использование результатов оценки не предусматривается. Ограничения отсутствуют.
Вид оцениваемой стоимости	Рыночная стоимость

Дата проведения оценки	27 ноября 2020 года
Срок проведения оценки	30 июля – 14 декабря 2020 года
Дата составления отчета	14 декабря 2020 года
Дата осмотра Объекта оценки	Не производился, данные фотофиксации представлены Заказчиком, приняты как достоверные
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<u>Допущения и ограничения к проведению оценки</u> 1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. 2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы. 3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению. 4. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений. 5. Осмотр оцениваемого объекта Оценщиком не производился в связи с тем, что доступ к объекту не был предоставлен. Количественные и качественные характеристики объекта оценки приняты в соответствии с информацией и фотографиями, предоставленными Заказчиком. Таким образом, Оценщик доверяет предоставленной информации. При проведении детального осмотра, в том числе при проведении осмотра внутренних помещений возможно возникновение информации, отличной от ранее предоставленной, в том числе выявление скрытых дефектов, влияющих на достоверность результатов ранее определенных рыночной стоимости, в связи с чем, произведенная оценка признается недействительной и потребуются проведение новых оценочных работ. <u>Допущения в отношении оцениваемых прав</u> 1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. 2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. <u>Допущения в отношении используемых методов расчета</u> При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.
Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может	Не приводит

находиться эта стоимость	
Перечень использованных при проведении оценки данных	- Данные веб-сайтов www.avito.ru и др.; - Данные, полученные при непосредственном изучении информации по объектам оценки; - Собственные исследования рынка; - Данные агентств недвижимости по существующим вариантам продажи объектов недвижимости; - «Справочник оценщика недвижимости» г. Нижний Новгород, 2019, 2020 гг.

1.3. Сведения о заказчике³

Наименование	ООО "Кирпичный завод "Зубово-Полянский" в лице Исполняющего обязанности конкурсного управляющего Скрипка Елена Михайловна, член САУ «СРО ДЕЛО», действующая на основании Решения Арбитражного суда Республики Мордовии от 30.01.2020г. Дело № А39-10257/2018 ОГРН 1021300658939, ИНН 1308080000 адрес: 431110, Республика Мордовия, ЗубовоПолянский район, р.п. Зубова Поляна, ул.Автотранспортная, д.28
--------------	---

1.4. Сведения об исполнителе⁴

Организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН;	Частнопрактикующий оценщик Снегирева Ольга Николаевна ИНН 463226676525 р/с 40802810819200013345 в ОАО АКБ "АВАНГАРД" Г. МОСКВА, БИК 044525201
Адрес места нахождения	305038, г. Курск, пр-т Хрущева, д.17, кв.19
Фамилия, имя, отчество оценщика	Снегирева Ольга Николаевна Контактный телефон: +7-919-272-7000 Почтовый адрес: 305038, г. Курск, пр-т Хрущева, д.17, кв.19 E-mail: ocenka@hotmail.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член НП Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки ((ИНН 7717528407), ул. Ленинская Слобода, д.26, г. Москва, 115280, www.sroarimo.ru, arimo@sroarimo.ru) дата вступления: 03.10.2006 г., реестровый номер: №130 от 03.10.2006г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Базовое профессиональное образование по оценке стоимости предприятий (бизнеса). Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 412212 выдан 10.12.2005 г.
Стаж работы в оценочной	с 2005 г.

³ В соответствии с ФСО № 3

⁴ В соответствии с ФСО № 3

деятельности	
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости»	№001946-1 от 12.01.2018г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика № № 433-525-042485/20 от 04.06.2020г., СПАО «Ингосстрах» в г. Курск, действующий до 03.06.2021г
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Снегирева Ольга Николаевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Снегирева Ольга Николаевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Снегирева Ольга Николаевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах. Иные специалисты к проведению оценки и подготовке отчета не привлекались.	

1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ⁵

Настоящий отчет ограничивается следующими условиями:

1. Настоящий отчет достоверен только в полном объеме. Использование отдельных частей, положений и выводов отчета вне его общего контекста является некорректным и может привести к искажению информации.
2. Осмотр оцениваемого объекта Оценщиком не производился в связи с тем, что доступ к объекту не был предоставлен. Количественные и качественные характеристики объекта оценки приняты в соответствии с информацией и фотографиями, предоставленными Заказчиком. Таким образом, Оценщик доверяет предоставленной информации. При проведении детального осмотра, в том числе при проведении осмотра внутренних помещений возможно возникновение информации, отличной от ранее предоставленной, в том числе выявление скрытых дефектов, влияющих на достоверность результатов ранее определенных рыночной стоимости, в связи с чем, произведенная оценка признается недействительной и потребуются проведение новых оценочных работ.

⁵ В соответствии с ФСО № 3

3. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в дату осмотра. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки (согласно ФСО №1). Оценщик провел осмотр объекта оценки до даты оценки. Предполагается, что с момента осмотра до даты оценки не произошло существенных изменений, которые могли бы повлиять на результаты оценки.
4. В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки (см. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки), а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра объекта, интервью с руководителями и сотрудниками организации-собственника/арендатора оцениваемого имущества.
5. Юридическая экспертиза чистоты прав собственности не проводилась. Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Собственность считается свободной от каких-либо обременений, претензий и исков со стороны третьих лиц.
6. Владелец объекта оценки управляет им исходя из наилучших интересов.
7. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными (см. Приложение к отчету). Вместе с тем, учитывая рыночную ситуацию, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации и допускает вероятность искажения отдельных данных, как по объективным, так и по субъективным причинам.
8. Чертежи и схемы, если таковые приведены в отчете, являются приблизительными и призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемых объектах и не должны быть использованы в каких-либо других целях.
9. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) этих факторов.
10. Оценщик не проводил землеизмерительные работы на местности и не принимает на себя ответственность за таковые. Если не указано иное, Оценщик исходит из того, что не существует фактов выхода за территорию, нарушения положений зонирования, санитарных и экологических норм или иных нарушений действующего законодательства, касающихся объектов оценки.
11. Оценщик не производил измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

Ограничения и пределы применения полученного результата:

1. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором по оценке.
2. От оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с объектами оценки или имущественными правами, связанными с объектами, за исключением случаев, прямо предусмотренных законодательством РФ либо оговариваемых отдельными соглашениями.
3. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

4. Без письменного согласия Оценщика Заказчик должен принять условия не упоминать имя Оценщика или отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
6. Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ⁶

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федерального закон РФ от 03.07.2016 N 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО 1).
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 298 (далее – ФСО 2).
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 299 (далее – ФСО 3);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 года N 611 (далее – ФСО 7),

Настоящий отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Стандартов и правила оценочной деятельности НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».

Данные стандарты обязательны к применению всеми субъектами оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии со ст.3 Федерального закона от 25.07.98г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

⁶ В соответствии с ФСО № 3

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

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

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

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

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.⁷

Являясь функцией экономической ситуации на рынке, рыночная стоимость определяется на базе основных принципов оценки – спроса и предложения, замещения, баланса, соответствия. Кроме того, на рыночную стоимость влияют такие экономические факторы, как полезность, покупательная стоимость и т.д. другими словами, рыночная стоимость отражает текущее соотношение сил, действующих на рынке, и ожидаемую тенденцию изменения этого соотношения.

1.8. Процесс проведения оценки⁸

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объектов оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Для целей настоящей оценки процесс определения рыночной стоимости Объекта оценки включал следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки.
2. Составление задания на оценку. Задание на оценку должно содержать следующую информацию:
 - а) объект оценки;
 - б) имущественные права на объект оценки;
 - в) цель оценки;
 - г) предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения;
 - д) вид стоимости;
 - е) дата оценки;
 - ж) срок проведения оценки;
 - з) допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

⁷ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО N 2) от 20.07.2007 г.

⁸ В соответствии с ФСО № 1

3. Сбор информации для проведения макроэкономического, отраслевого, регионального анализа.
4. Сбор и анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта оценки правами иных лиц; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки.
5. Анализ Объекта оценки.
6. Интервью с представителями собственника.
7. Анализ методологии оценки, выбор подходов к оценке.
8. Расчет рыночной стоимости.
9. Согласование результатов оценки, определение итоговых результатов.
10. Написание отчета об оценке.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ⁹

Оценщику заказчиком была представлена выписка из ЕГРН и свидетельство о ГРП. Из документов, характеризующих количественные и качественные характеристики объекта оценки, был предоставлен технический паспорт БТИ. Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки (см. выше), в полном объеме. Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика во время осмотра и представителями собственников и риэлторских компаний во время общения по телефонам, указанным в объявлениях по объектам аналогам.

Поскольку получившиеся в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По мнению оценщика, документы, представленные Заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

2.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Оцениваемый объект расположен: Республика Мордовия, Зубово-Полянский район, р.п. Зубова Поляна, ул.Автотранспортная. Местоположение объекта оценки характеризуется как благоприятное для сегмента, окраина поселка. Достаточно хорошая транспортная доступностью с асфальтовым покрытием. Район полностью обеспечен водоснабжением, электричеством, отоплением, слаботочными системами, газом. Окружающая застройка представлена объектами: зданиями жилого, административно-офисного и производственного назначения.

Зубово-Полянский район (мокш. Зубунь аймак, эрз. Пейкужо бую) — административно-территориальная единица и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Республики Мордовия Российской Федерации.

Административный центр — посёлок городского типа Зубова Поляна.

География

⁹ В соответствии с ФСО №№1, 3

Район расположен на западе республики, в зоне хвойно-широколиственных лесов. Площадь района — 2710 км² (самый большой район в Республике Мордовия). Через территорию района проходит участок федеральной автотрассы М5 «Москва—Челябинск» (из Рязанской в Пензенскую область).

Население

Численность населения						
1970 ^[5]	1979 ^[5]	1989 ^[5]	2002 ^[5]	2005 ^[6]	2006 ^[6]	2007 ^[6]
78 987	↘65 318	↗68 790	↘65 735	↘64 153	↘63 437	↘62 563
2008 ^[6]	2009 ^[7]	2010 ^[5]	2011 ^[8]	2012 ^[9]	2013 ^[10]	2014 ^[11]
↘61 890	↘61 253	↘59 256	↘59 030	↘58 120	↘57 358	↘56 486
2015 ^[12]	2016 ^[13]	2017 ^[14]	2018 ^[15]	2019 ^[16]	2020 ^[4]	
↘55 829	↘55 414	↘55 281	↘54 935	↘54 303	↘53 591	

В Zubovo-Polyanskiy район как административно-территориальную единицу входят 4 рабочих посёлка (пгт) и 18 сельсоветов.

В муниципальный район, в рамках организации местного самоуправления, входят 22 муниципальных образования, в том числе 4 городских поселения и 18 сельских поселений.

Экономика

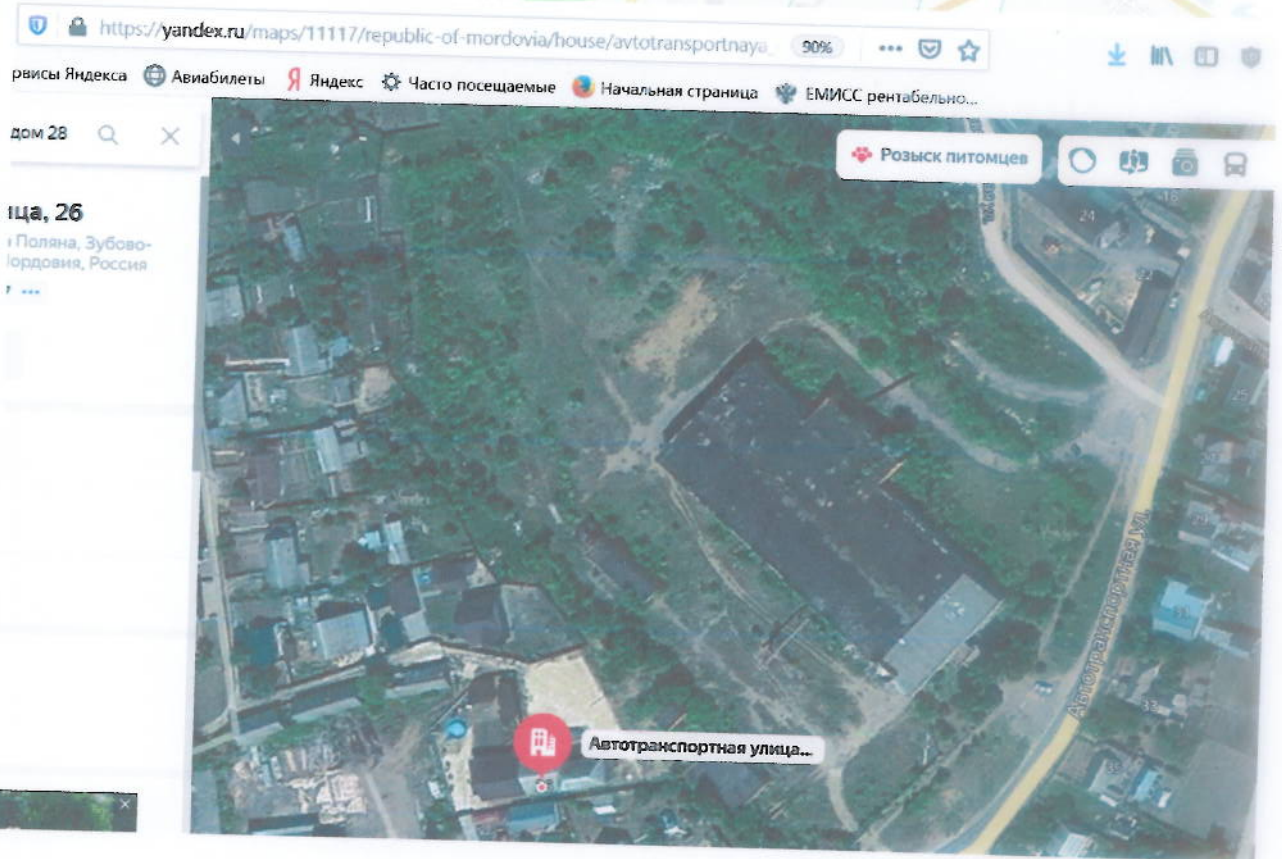
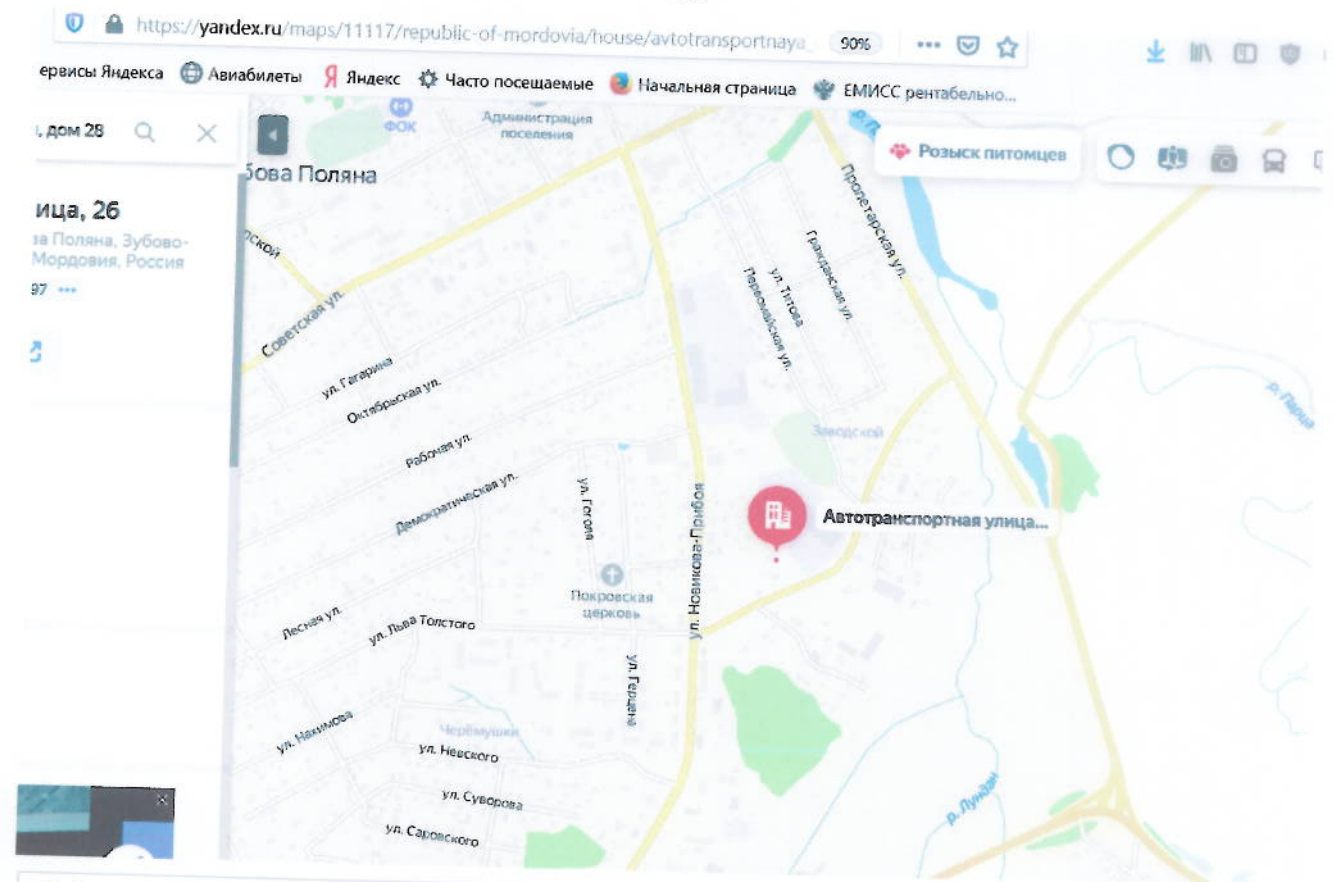
В Zubovo-Polyanskom районе развиты не только аграрный, но и промышленный секторы. Поскольку большая часть района занята лесами, в разные годы здесь было создано несколько деревообрабатывающих предприятий и мебельных фабрик. На территории района расположено самое старое промышленное предприятие современной Мордовии — Ширингушская суконная фабрика (в настоящее время почти полностью разрушена).

В 2008 году объём отгруженных товаров собственного производства 0,88 млрд руб.

В районе имеются завод АО «Радиодеталь», Потьминский завод нестандартизированного оборудования, ряд деревообрабатывающих и мебельных предприятий, текстильные фабрики, хлебозавод, маслозавод и другие предприятия.

В районе расположены ряд учреждений пенитенциарной системы Федеральной службы исполнения наказаний (ранее Дубравлаг, Темлаг), начало которым было положено в 1929—1932 годах.¹⁰

¹⁰ https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D1%83%D0%B1%D0%BE%D0%B2%D0%BE-%D0%9F%D0%BE%D0%BB%D1%8F%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD



*Выводы из анализа местоположения
Положительные характеристики
территории:
(с точки зрения влияния на спрос и
предложение)*

- Однородность окружающей застройки
- Хорошая транспортная доступность
- Удобный подъезд

*Отрицательные характеристики:
(с точки зрения влияния на спрос и предложение)*

Незначительная удаленность от главной
магистральной

В целом, местоположение оцениваемого объекта можно охарактеризовать как достаточно привлекательное.

На цену предложения объекта, кроме площади и текущего состояния, сильное влияние оказывает их местоположение.

Средний период экспозиции объектов аналогичной полезности и площади на открытом рынке купли-продажи может составлять 13,5 месяцев.

Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, физических свойствах объекта оценки.

Здание (Нежилое здание, Здание кирпичного завода с производственными цехами, складом и котельной)

административные, производственные помещения

литер А, Г1, Г2, Г3
 год постройки 1990
 год текущего ремонта н/у
 группа капитальности I
 этаж 1,2
 площадь общая (кв.м.) 3933,8
 кадастровый номер 13:08:0102002:2012

Описание:

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние
Здание кирпичного завода, ЛИТЕР А		
фундамент	бутовый	трещины
стены, перегородки и их наружная отделка	кирпичные	трещины, сколы, выпадание отдельных кирпичей
перекрытие (чердачное, междуэтажное, надподвальное)	ж/б	трещины
крыша	совмещенные плиты, шифер	отставание листов, следы течи
полы	деревянные, линолеум	сколы, следы потертостей
проёмы	оконные - деревянные окрашенные, дверные - простые, входная - деревянная	трещины, перекосы, отставание окрасочного слоя, частично отсутствует остекление, неплотный притвор
внутренняя отделка	стены- штукатурка, обои, окраска; потолок- побелка	трещины, следы потертостей, отставание штукатур. и окрас. слоя, следы грибкового поражения
санитарно- и электрические устройства	электроосвещение, отопление местное, водопровод	частичное повреждение изоляционных материалов
прочие работы	крыльца	-
Производственный цех, ЛИТЕР Г1		
фундамент	бутовый	трещины
стены, перегородки и их наружная отделка	ж/б плиты, кирпич	трещины, сколы, выпадание отдельных кирпичей, отсутствие элементов стены
перекрытие (чердачное, междуэтажное, надподвальное)	ж/б	трещины
крыша	совмещенные плиты, битум настил	отставание слоя, следы течи
полы	бетон	сколы, значительные выбоины, ямы после демонтажа оборудования
проёмы	оконные - деревянные, ворота - железные	трещины, перекосы, отставание окрасочного слоя, полностью отсутствует остекление, неплотный притвор
внутренняя отделка	стены- побелка	глубокие трещины, следы потертостей, следы течи
санитарно- и электрические устройства	электроосвещение	частичное повреждение изоляционных материалов
Склад ЛИТЕР Г2, Котельная ЛИТЕР Г3		
фундамент	бутовый	трещины
стены, перегородки и их наружная отделка	кирпич	трещины, сколы, выпадание отдельных кирпичей, отсутствие элементов стены

перекрытие (чердачное, междуэтажное, надподвальное)	ж/б	трещины
крыша	совмещенные плиты, битум настил	отставание слоя, следы течи
полы	бетон	сколы, значительные выбоины, ямы после демонтажа оборудования
проёмы	оконные - деревянные, ворота - железные	трещины, перекосы, отставание окрасочного слоя, полностью отсутствует остекление, неплотный притвор
внутренняя отделка	стены- побелка, окраска	глубокие трещины, следы потертостей, следы течи
санитарно- и электрические (склад) устройства	электроосвещение	частичное повреждение изоляционных материалов
санитарно- и электрические (котельная) устройства	электроосвещение, отопление местное, водопровод	частичное повреждение изоляционных материалов

Объект капитального строительства		информация по объектам недвижимости в режиме online
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос		
Кадастровый номер:	13:08:0102002:2012	Проверка состояния запроса online
Статус объекта:	Ранее учтенный	
Дата постановления на кадастровый учет:	27.01.2014	Проверка электронного документа
Площадь ОКС'а:	3933,8	
Единица измерения (код):	Квадратный метр	Сервис формирования квитанции
Кадастровая стоимость:	37154465,63	
Дата внесения стоимости:	12.02.2014	Публичная кадастровая карта
Дата утверждения стоимости:	24.12.2012	
Дата определения стоимости:	24.12.2012	Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки
Адрес (местоположение):	Республика Мордовия, Зубово-Полянский район, р.п. Зубова Поляна, ул.Автотранспортная	
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Здание кирпичного завода с производственными цехами, складом и котельной)	Открытые данные
(ОКС) Этажность:	1	
(ОКС) Материал стен:	Из прочих материалов	Реестр кадастровых инженеров
Дата обновления информации:	17.08.2016	
Ранее присвоенные номера		Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями
Условный номер:	13:8:1478:0:573:0:AG1G2G3:0	
Инвентарный номер:	8029	
Форма собственности:		
▼ Права и ограничения		
Право	Ограничение	
№ 13:08:4:2000-932.1 от 13.10.2000 (Собственность)	№ 13-13-08/018/2005-266 от 29.07.2005 (Ипотека)	
Найти объект на публичной кадастровой карте		
Сформировать запрос		

https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request?ut/p/z1/pZDBUslwElafinM2LbXALQKDDgqCoKSXTBoybZk27YTE0I + Поиск...

очная информация п...
ябилеты Я Яндекс

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц [на сайте ФНС России](#)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	13-08-0102001-1708
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	26.06.2004
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения производственных зданий
Площадь:	14053
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	4946668
Дата определения стоимости:	01.01.2012
Дата внесения стоимости:	01.01.2015
Дата утверждения стоимости:	01.01.2015
Адрес (местоположение):	Республика Мордовия, Зубово-Полиновский район, рп. Зубова Поляна, ул. Автодорожная, дом 28
Дата обновления информации:	31.07.2020
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	13-8-1476-0-673-28-0-У
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
	№ 13-08-3-2000-427-1 от 19.06.2000 (Аренда (в том числе, субаренда))

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Реестр кадастровых инженеров

Источник информации: https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online

Данные фотофиксации:



Здание административное









Производственный цех, склад, котельная









По фактическому осмотру установлено следующее: объектом оценки является Здание (Нежилое здание, Здание кирпичного завода с производственными цехами, складом и котельной), общей площадью 3933,8 м.кв., кадастровый номер 13:08:0102002:2012, расположенное на земельном участке кадастровый № 13:08:0102001:1758, площадью 14053 м.кв. (право долгосрочной аренды), адрес местонахождения: Республика Мордовия, Зубово-Полянский район, р.п. Зубова Поляна, ул. Автотранспортная. Текущее использование – не эксплуатируется, несколько помещений 1-го этажа административного здания сданы в аренду. Наиболее эффективным использованием с учетом планировки и местоположения является использование по назначению – по назначению.

Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки: элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не установлено.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: других факторов и характеристик, относящихся к объекту

оценки, существенно влияющих на его стоимость, оценщиком в процессе изучения документации на объект оценки и осмотра объекта оценки не выявлено.

2.4. Анализ наиболее эффективного использования¹¹

Понятие наилучшего и оптимального использования, определяется как вероятное и разрешенное законом использование земельного участка и возведенных на нем зданий и сооружений с наилучшей отдачей, при условии физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такового рода действий. Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости общественную пользу. Подразумевается, что это определение является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым выражая мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимости оценки объекта. Наиболее эффективное использование определяется для земельного участка как бы свободного (незастроенного), а также для всего объекта недвижимости в целом.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность – возможность возведения зданий и сооружений с целью наилучшего и оптимального их использования на рассматриваемом участке.

2. Допустимость с точки зрения законодательства – характер предлагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положений зонирования.

3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику недвижимости.

4. Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений). Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения метода оценки по затратам. Для определения наиболее эффективного использования проведен анализ объекта в соответствии с четырьмя вышеперечисленными критериями.

Физически возможные варианты использования.

Такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки.

Физические характеристики не накладывают ограничения на возможное использование участка, но также необходимо учитывать то, что участок является неотъемлемой частью застройки.

Законодательно разрешенное использование.

Характер использования, допускает, однако перепрофилирование его использования при внесении изменений в соответствующую документацию, с соблюдением требований охраны окружающей среды, т.е. законодательные ограничения использования объекта связаны с исключением использования объекта, при котором оказывается неблагоприятное воздействие на окружающую среду.

Варианты использования, приносящие прибыль.

Из всех физически возможных и законодательно разрешительных вариантов использования земельного участка, выбираются такие варианты использования, которые

¹¹ В соответствии с ФСО №№1,7

обеспечивают отдачу, превышающую величину необходимых инвестиций эксплуатационных расходов.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность.

При рассмотрении возможных вариантов для всех требуется проведение детальной проработки плана реконструкций и технического оснащения, проведения экспертизы технического состояния помещения и оборудования, что потребует помимо вложения значительных финансовых средств и нескольких месяцев работы, что в целом, составляет определенную степень риска вложений в такую недвижимость.

Основываясь на анализе и принимая во внимание специфику объекта, физические условия и экономическую ситуацию, Оценщик полагает, что наиболее оптимальное использование объекта недвижимости возможно для сдачи площадей в аренду. Аренда позволяет получать относительно стабильные доходы, что существенно в данной экономической ситуации.

Наилучшее использование не является абсолютным. Оно отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования недвижимости, исходя из анализа места расположения объектов, их функционального назначения и рыночных условий на дату оценки.

Исходя из вышесказанного, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование его по назначению - в качестве здания кирпичного завода.

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

2.5.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ по итогам I полугодия 2019г.

Промышленное производство

По итогам января-июня 2019 года индекс промышленного производства составил 100,1 % к аналогичному периоду 2018 года, в том числе в добыче полезных ископаемых – 101,8 %, в обрабатывающих отраслях – 96,8 %, в обеспечении электрической энергией, газом и паром – 103,9 %, в водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 90,3 %.

В структуре отгруженных товаров, выполненных работ и оказанных услуг предприятиями промышленного комплекса Курской области удельный вес обрабатывающих производств составил 49,8 %; добычи полезных ископаемых – 32 %; обеспечения электрической энергией, газом и паром – 16,8 %; водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 1,4 %.

Добыча полезных ископаемых

Основные виды продукции, производимые в добыче полезных ископаемых - железные руды черных металлов, неметаллическое сырьё, используемое в строительной индустрии (окисленные кварциты), общераспространенные полезные ископаемые (песок, глина, мел).

Ведущим предприятием вида экономической деятельности «добыча полезных ископаемых» является ПАО «Михайловский ГОК», входящее в состав холдинга «Металлоинвест». Производимая продукция - руда железная, доменная, аглоруда, железорудный концентрат, окатыши, окисленные кварциты. Михайловский ГОК - второй по величине комплекс по добыче и обогащению железной руды в России.

По итогам 1 полугодия 2019 года по сравнению с аналогичным периодом 2018 года объем производства в добыче полезных ископаемых возрос на 1,8 % за счет увеличения выпуска окатышей Михайловским ГОКом.

В настоящее время Михайловским ГОКом реализуется инвестиционный проект «Строительство дробильно-конвейерного комплекса на северо-восточном и юго-восточном борту карьера», что позволит обеспечить ежегодное производство магнетитового концентрата в объеме не менее 17,0 млн. тонн в год, повысить эффективность работы горно-транспортного комплекса и дополнительно вовлечь в переработку запасы руды высокого качества.

Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха

Показатели деятельности в электроэнергетике определяются в основном планами Курской АЭС по ремонту и модернизации энергоблоков с целью повышения безопасности и продления сроков их эксплуатации.

В обеспечении электрической энергией, газом и паром индекс промышленного производства составил 103,9 %, что связано с увеличением выработки электроэнергии Курской АЭС. Филиалом АО «Концерн Росэнергоатом» «Курская атомная станция» в январе-июне 2019 года выработано 12135,0 млн. кВт.ч электроэнергии с ростом на 5,5 % к соответствующему периоду 2018 года.

Обрабатывающие производства

В структуре объема отгруженной продукции (работ, услуг) обрабатывающим комплексом региона производство пищевых продуктов и напитков занимает 50,4 %;

лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – 12,2 %; резиновых и пластмассовых изделий – 10,3 %; электрического оборудования – 5,4 %; бумаги и бумажных изделий – 4,4 %; компьютеров, электронных и оптических изделий – 2,7 %; прочих транспортных средств и оборудования – 2,5 %; химических веществ и химических продуктов – 2,2 %; текстильных изделий – 1,9 %.

Значительное влияние на результаты работы обрабатывающего комплекса оказали предприятия, проводящие системную работу по модернизации производства, совершенствованию технологий и освоению новых видов конкурентоспособной продукции («Фармстандарт-Лексредства», «Курскхимволокно», «Геомаш», «Энерготекс», «Композит», «КурскОбувь», «Курскрезинотехника» предприятия пищевой и перерабатывающей промышленности, предприятия стройиндустрии).

За январь-июнь 2019 года в обрабатывающем комплексе индекс производства превысил уровень января-июня 2018 года в 9 отраслях, в том числе:

в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – на 24,2 %;

в производстве прочих готовых изделий - на 69,0 %;

в производстве прочей неметаллической минеральной продукции – на 21,8%;

в производстве химических веществ и химических продуктов – на 15,6 %;

в производстве кожи, изделий из кожи – на 11,0 %;

в металлургическом производстве – на 9,9 %;

в производстве мебели – на 3,2 %;

в производстве прочих транспортных средств и оборудования – на 1,9 %;

в производстве резиновых и пластмассовых изделий – на 1,7 %.

Не достигнут уровень производства в январе-июне 2019 года:

в производстве текстильных изделий - за счет снижения производства текстильных тканей;

в производстве одежды – из-за снижения производства трикотажной одежды;

в обработке древесины и производстве изделий из дерева – из-за снижения производства изделий из дерева, пробки, соломки и материалов для плетения;

в производстве бумаги и бумажных изделий – за счет снижения производства прочих изделий из бумаги и картона;

в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования - за счет снижения производства строительных металлических конструкций и изделий;

в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий - за счет уменьшения объема выпуска инструментов для измерения, тестирования и навигации в связи со снижением покупательского спроса;

в производстве электрического оборудования – в связи со снижением производства аккумуляторов и аккумуляторных батарей;

в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки – за счет снижения производства шариковых и роликовых подшипников;

в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – за счет снижения производства комплектующих и принадлежностей для автотранспортных средств;

в производстве пищевых продуктов – за счет снижения производства мяса и субпродуктов пищевых домашних птицы, полуфабрикатов мясных, молока жидкого обработанного, сливок, сметаны, изделий макаронных, круп;

в производстве напитков – за счет снижения производства пива, безалкогольных напитков.

В пищевой и перерабатывающей промышленности, одной из ведущих отраслей области, увеличен выпуск свинины, говядины, маргарина, спредов, масла сливочного, продуктов зерновых для завтрака, кондитерских изделий, творога, сыров, комбикормов, вод минеральных и вод питьевых.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства по итогам января-июня 2019 года составил 97,0 %.

В хозяйствах всех категорий произведено скота и птицы на убой в живом весе 248,8 тыс. тонн (91,7 % к январю-июню 2018 года), молока – 148,4 тыс. тонн (100,7 %), яиц – 78,7 млн. штук (91,0 %).

В сельскохозяйственных организациях в июне 2019 года по сравнению с июнем 2018 года произошло увеличение производства скота и птицы на убой (в живом весе) - на 3,1%; уменьшение производства молока - на 1,4%.

Поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий на конец июня 2019 года составило 169,1 тыс. голов или на 0,5 % меньше по сравнению с аналогичной датой 2018 года, из него коров – 55,0 тыс. голов (на 1,5 % меньше). Поголовье свиней возросло на 9,6 % и составило 2018,6 тыс. голов, овец и коз – на 9,4 % (148,8 тыс. голов), поголовье птицы уменьшилось на 16,5 % (8631,1 тыс. голов).

Инвестиции

В Курской области сформирована законодательная основа инвестиционной деятельности, реализуется Инвестиционная стратегия региона до 2025 года, действует Закон Курской области «Об инвестиционной деятельности в Курской области», приняты подзаконные нормативные правовые акты, действует подпрограмма «Создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в экономику Курской области» государственной программы «Развитие экономики и внешних связей Курской области», предоставляется государственная поддержка инвесторам в различных формах; действуют Совет по улучшению инвестиционного климата и АО «Агентство по привлечению инвестиций Курской области».

Проводится работа по созданию индустриальных (промышленных) парков.

Реализуются инвестиционные проекты крупных промышленных предприятий: ПАО «Михайловский ГОК», филиала АО «Концерн Росэнергоатом» «Курская атомная станция», АО «Курский завод КПП им. А.Ф.Дериглазова» и других.

В агропромышленном комплексе реализуются крупные инвестиционные проекты по строительству животноводческих комплексов и перерабатывающих предприятий в районах области (ООО «Агропромкомплектация-Курск», ООО «Агропромышленный холдинг «Мираторг», ООО «Грибная радуга» и ряда других).

В целом по области в январе-марте 2019 года инвестиции в основной капитал освоены в объеме 17,0 млрд. рублей. Индекс физического объема инвестиций составляет 134,8 % к соответствующему периоду 2018 года. Основной прирост инвестиций обусловлен реализацией целого комплекса инвестиционных проектов в промышленности, сельском хозяйстве, социальной сфере.

На протяжении ряда лет в области проводится Среднерусский экономический форум, который привлекает большое количество участников, в том числе инвесторов, предпринимателей, что позволяет курскому бизнесу находить новых партнёров и расширять объёмы производства.

26-27 июня в городе Курске проведен VIII Среднерусский экономический форум, основная тема которого – «Цифровой регион». В работе форума приняли участие делегации из 11 регионов Российской Федерации, делегации из стран ближнего и дальнего зарубежья, представители федеральных министерств и ведомств, бизнеса, власти, научного сообщества, общественных организаций и средств массовой информации. Мероприятия форума посетили более 2500 участников.

Строительство

Работы по виду деятельности «Строительство» в январе-июне 2019 года выполнены в объеме 23,9 млрд. рублей (120,2 % к январю-июню 2018 года).

Сданы в эксплуатацию жилые дома площадью 247,0 тыс. кв. метров (111,7 % к январю-июню 2018 года). В январе-июне 2019 года застройщиками построено 2511 квартир и реализовано 1243 квартиры.

Продолжается строительство жилого поселка «Северный» в г. Курске (застройщик - АО «Курский завод КПД им. А.Ф. Дериглазова»). В январе-июне 2019 года введены в эксплуатацию 4 жилых дома общей площадью 49,0 тыс. кв. метров. В текущем году планируется ввод в эксплуатацию 5 многоквартирных жилых домов общей площадью 50,4 тыс. кв. метров.

В 2019 году на территории Суджанского района продолжено строительство 21 жилого дома арендного жилья с планируемым вводом их в эксплуатацию в текущем году.

В целом по Курской области в январе-июне 2019 года выдано 3771 ипотечных жилищных кредита (займа) на сумму 6408,4 млн. рублей. Количество выданных ипотечных жилищных кредитов (займов) в области уменьшилось на 22 % в сравнении с аналогичным периодом 2018 года. Процентная ставка по ипотечным кредитам (займам) в январе-июне 2019 года в Курской области составляла от 5,0 % до 17,0 % годовых.

АО «Курское областное ипотечное агентство» в январе-июне 2019 года выдало 55 ипотечных кредитов на сумму 32,12 млн. рублей. Привлечено в январе-июне 2019 года внебюджетных средств путем рефинансирования закладных 6,3 млн. рублей. Процентная ставка в АО «Курское областное ипотечное агентство» составляет от 6,5 % до 12,9 % годовых.

Продолжается строительство социальных объектов на территории области: средних общеобразовательных школ по проспекту В.Клыкова в г. Курске и в г. Железногорске; дошкольной образовательной организации в г. Курске по проспекту А. Дериглазова, дома культуры в п. им. К.Либкнехта Курчатовского района; физкультурно-оздоровительных комплексов в Глушковском, Пристенском и Суджанском районах, шести фельдшерско-акушерских пунктов в Беловском, Большесолдатском, Пристенском, Дмитриевском (2 ФАП) и Медвенском районах. Ввод в эксплуатацию шести ФАПов планируется в текущем году.

В августе 2019 года с вводом в эксплуатацию палатного блока на 340 коек восьмизэтажного лечебно-хирургического корпуса с отделениями функциональной диагностики, эндоскопическим, урологическим, торакальным, абдоминальным УЗИ строительство Курского областного онкологического диспансера будет полностью завершено.

Потребительский рынок

В январе-июне 2019 года в области реконструировано и введено в эксплуатацию 105 предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания, что позволило создать около 400 новых рабочих мест.

В городах и районах области с начала 2019 года проведено 195 ярмарок-продаж, в том числе в рамках заключенных Соглашений о сотрудничестве с другими регионами и государствами, а также договоров с местными товаропроизводителями.

В январе-июне 2019 года темп роста оборота розничной торговли составил 102,6 % против 105,0 % в январе-июне 2018 года.

Основную часть оборота розничной торговли (91,3 %) формируют торгующие организации и индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность в стационарной сети (вне рынка), объем продаж которых в январе-июне 2019 года увеличился на 3,2 % к соответствующему периоду прошлого года и составил 98,7 млрд. рублей.

В январе-июне 2019 года в структуре оборота розничной торговли доля непродовольственных товаров составила 50,8 % (в январе-июне 2018 года - 50,9 %).

Оборот общественного питания в январе-июне 2019 года составил 3,3 млрд. рублей с ростом на 5,8 % к январю-июню 2018 года.

Оказано платных услуг населению области на сумму 28,0 млрд. рублей со снижением на 0,9 % к январю-июню 2018 года.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в июне 2019 года к декабрю 2018 года составил 102,99 % против 103,18 % в июне 2018 года, в том числе на: продовольственные товары – 104,45 % (в июне 2018 года – 104,27 %), непродовольственные товары – 102,22 % (в июне 2018 года – 103,1 %), платные услуги – 101,91 % (в июне 2018 года – 101,3 %).

В июне 2019 года стоимость минимального набора продуктов питания составила 3795,18 рублей (3 место среди регионов ЦФО), что ниже, чем в среднем по России – 4367,04 рублей).

Уровень жизни населения

Уровень среднемесячной заработной платы по полному кругу организаций за январь-май 2019 года составил 30,96 тыс. рублей с ростом на 7,1 % к январю-маю 2018 года. По основным видам экономической деятельности уровень среднемесячной заработной платы в январе-мае 2019 года составил: сельское хозяйство – 28,7 тыс. рублей с ростом на 6,5 %; обрабатывающие производства – 29,8 тыс. рублей с ростом на 7,7 %; строительство – 31,5 тыс. рублей с ростом на 12,8 %; транспортировка и хранение – 31,4 тыс. рублей с ростом на 6,2 %; торговля оптовая и розничная, ремонт автотранспортных средств и мотоциклов – 26,9 тыс. рублей с ростом на 9,1 %.

Среднемесячная заработная плата одного работника в сфере образования в январе-мае 2019 года возросла на 6,4 % к аналогичному периоду 2018 года и составила 24,8 тыс. рублей, в области здравоохранения и социальных услуг – на 5,4 % и составила 30,7 тыс. рублей.

Труд и занятость

Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости, на 1 июля 2019 года увеличилась по сравнению с соответствующей датой 2018 года на 219 человек и составила 4949 человека; уровень регистрируемой безработицы составил 0,81 % (на 1 июля 2018 года – 0,76 %).

Заявленная работодателями в органы службы занятости потребность в работниках в июне 2019 года составила 7774 единиц, что на 8,7 % больше аналогичного показателя прошлого года. Напряженность на рынке труда на 1 июля 2019 года составила 0,6 человека на одну заявленную вакансию.

По состоянию на 1 июля 2019 года пособие по безработице получали 4165 человек; средний размер пособия по безработице составил 7146,47 рублей.

Основные показатели социально-экономического развития Курской области по итогам января-сентября 2020 года¹²

Социально-экономическая ситуация в Республике Мордовия в январе-сентябре 2020 года характеризовалась положительной динамикой промышленного и сельскохозяйственного производства, реальной и номинальной начисленной заработной платы.

Индекс промышленного производства составил 102,8 процента.

Отгружено товаров, выполнено работ и услуг по промышленным видам экономической деятельности по полному кругу предприятий на сумму около 176,5 млрд. рублей – 105,2% к январю-сентябрю 2019 года в действующих ценах.

Обеспечен рост объемов отгруженной продукции в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий – 172,3%, в производстве химических веществ и химических продуктов – 175,9%, в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – 167%, в производстве автотранспортных средств,

¹² <http://mineco.e-mordovia.ru/directions-of-activity/socio-economic/information-on-the-socio-economic-situation-of-the-republic-of-mordovia-in-m.php>

прицепов и полуприцепов – 122%, в производстве прочих транспортных средств и оборудования – 118,4%, в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки – 115,8%, в производстве пищевых продуктов – 115,4%, в обработке древесины и производстве изделий из дерева – 103,6 процента.

Крупными и средними промышленными предприятиями отгружено продукции на сумму 140,8 млрд. рублей с ростом 104,3% к соответствующему периоду прошлого года, в том числе в обрабатывающих производствах – 130,8 млрд. рублей – 105,2 процента.

Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования за I полугодие 2020 года составил 16,4 млрд. рублей.

Объем валовой продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств в январе-сентябре 2020 года составил 54,8 млрд. рублей – 109,3% к январю-сентябрю 2019 года.

В хозяйствах всех категорий произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 265,1 тыс. тонн – 109,0% к соответствующему периоду прошлого года, молока – 363,2 тыс. тонн – 103,7%, яиц – 1141,1 млн. штук – 99,5 процента.

Строительными организациями республики выполнены работы по виду деятельности «Строительство» на сумму 16,9 млрд. рублей (94,2% к январю-сентябрю 2019 года).

Предприятиями и организациями всех форм собственности, а также индивидуальными застройщиками введено 233,8 тыс. кв. м общей площади жилых домов (91,4% к соответствующему периоду прошлого года).

Оборот розничной торговли составил 71,3 млрд. рублей – 95,4% к январю-сентябрю 2019 года, оборот розничной торговли на душу населения в январе-сентябре 2020 года составил 90235,8 рубля.

Оказано платных услуг населению на сумму 17,7 млрд. рублей или 86,5% к январю-сентябрю 2019 года.

Преобладающую долю в структуре платных услуг населению занимают транспортные, телекоммуникационные, жилищные и коммунальные услуги. Их совокупный удельный вес составляет 74,3% общего объема.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по республике в конце сентября 2020 года составила 3467,22 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 3,0 процента.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, включая субъекты малого предпринимательства, в январе-августе 2020 года составила 30283,0 рубля с темпом роста к соответствующему периоду прошлого года – 106,9% (по крупным и средним предприятиям – 32054,7 рубля – 108,3%).

Среднемесячная номинальная заработная плата по видам экономической деятельности (по полному кругу предприятий) составила:

«обрабатывающие производства» – 30884,4 рубля (105,8% к январю-августу 2019 г.);

«сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство» – 29271,4 рубля (109,2%);

«строительство» – 28264,5 рубля (103,1%);

«обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 37791,4 рубля (108,4%);

«водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 20373,0 рубля (105,2%).

Зарботная плата работников социальной сферы за январь-август 2020 года сложилась следующим образом: «деятельность в области здравоохранения и социальных услуг» – 34020,7 рубля (124,6%), «образование» – 23995,1 рубля (103,5%).

Реальная заработная плата составила 104,7 процента.

Денежные доходы в расчете на душу населения за январь-июнь 2020 года составили 19621 рублей с темпом роста к предыдущему году 104,2 процента.

Реальные денежные доходы населения за январь-июнь 2020 года составили 101,6 процента.

Сводный индекс потребительских цен за январь-сентябрь 2020 года составил 102,2 %, в т.ч. на товары – 102,5, на услуги – 101,6 процента.

На рынке труда численность официально зарегистрированных безработных увеличилась и составила (по состоянию на 23 октября 2020 года) – 14,2 тыс. человек. Уровень регистрируемой безработицы составляет – 3,2 процента.

2.5.2. Анализ рынка объектов оценки

Исследование (анализ) рынка недвижимости представляет собой самостоятельный вид деятельности, имеющий целью обеспечение объективной информации лиц, принимающих решения о проведения тех или иных операций на рынке.

Исследование (анализ) рынка может проводиться с различными частными целями и представлять собой элемент, этап других видов деятельности: маркетингового исследования с целью продвижения конкретного товара или услуги; оценочной деятельности с целью определения стоимости конкретного объекта; инвестиционной деятельности с целью оценки эффективности инвестиционных решений; анализа и прогнозирования тенденций развития рынка с самыми общими целями – для выработки риэлтерским сообществом, руководителями риэлтерских фирм и ассоциаций, потенциальными инвесторами, органами управления стратегических решений по развитию бизнеса, совершенствованию механизмов функционирования рынка.

Общим элементом анализа рынка в интересах всех видов деятельности является мониторинг рынка, т.е. сбор и обработка информации о рынке. Прогнозирование является конечным результатом и вершиной каждого из направлений анализа.

Рынок недвижимости – это определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространства между различными конкурирующими вариантами землепользования. Это – сложная структура, цель которой свести покупателей и продавцов. Рынок недвижимости локализован, поскольку его объекты недвижимы. Каждый рынок недвижимости имеет уникальные черты, обусловленные влиянием внешних и внутренних факторов воздействия. Рынок недвижимости сегментирован, поскольку различные пользователи обладают, во-первых, разными потребностями и, во-вторых, разным платежеспособным спросом.

Сегментация рынка недвижимости – это разделение его на однородные группы покупателей. В основу сегментации могут быть положены и характеристики недвижимости, за которой стоят соответствующие группы покупателей.

На рынке недвижимости выделяются две его составляющие: первичный и вторичный рынок недвижимости.

Первичный рынок – экономическая ситуация, когда недвижимость как товар впервые поступает на рынок. Основными продавцами недвижимости в таком случае выступают государство в лице своих федеральных, региональных и местных органов власти, строительные компании – поставщики жилой и нежилой недвижимости.

На **вторичном рынке** недвижимость выступает как товар, ранее бывший в употреблении и принадлежащий определенному собственнику – физическому или юридическому лицу.

Подразделение рынка на первичный и вторичный имеет место на рынке потребительских товаров, рынке ценных бумаг и т. д. Но там товары свободно перемещаются в экономическом пространстве, имеют иной срок жизни. В силу стационарного характера недвижимости ее предложение на рынке привязано к определенному региону, в рамках города – определенному району или даже микрорайону.

Количество недвижимости, предлагаемой на первичном рынке, зависит от нового строительства. От него зависит количество поступающего на рынок элитного жилья. Как утверждают специалисты, вторичного рынка элитного жилья практически не существует (кроме единичных объектов). Новые индивидуальные проекты (строительство и реконструкция) могут обеспечить поступление на первичный рынок качественной недвижимости.

Учитывая, что потребности населения в жилье, предпринимателей в коммерческой недвижимости далеки от должного удовлетворения, дальнейшее развитие рынка недвижимости может происходить только с учетом нового строительства, т. е. первичного рынка.

Первичный и вторичный рынки недвижимости взаимосвязаны. Если по каким-либо мотивам (например, межнациональный конфликт в районе, неблагоприятная экологическая обстановка и т. д.) увеличится предложение недвижимости на вторичном рынке, это приведет к обесцениванию недвижимости на первичном рынке.

Предложение на рынке недвижимости с учетом первичного и вторичного рынков тем и отличается от прочих рынков, что складывается из существующего фонда недвижимости и вновь созданных объектов.

Учет взаимовлияния первичного и вторичного рынков позволяет добиваться снижения издержек по созданию новых объектов недвижимости, обеспечивая рентабельное развитие рынка недвижимости.

Различают следующие сегменты рынка недвижимости:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;
- рынок земельных участков.

Рынок жилья. Бесплатная приватизация жилья за короткий срок создала широкую прослойку собственников – владельцев квартир и комнат из муниципального и ведомственного жилого фонда.

Большая потребность в жилье существует при одновременно низком среднем уровне доходов современной российской семьи, что не позволяет большей части населения, имеющего низкие и средние доходы, претендовать на покупку.

Основную группу покупателей, формирующих в настоящее время спрос на жилье, составляет 4-6% населения, в которую входят семьи с высокими доходами. Следовательно, как только начнется устойчивое развитие экономики, станет повышаться благосостояние россиян, ускоренными темпами начнется рост спроса населения на жилье.

Рынок жилья в свою очередь подразделяется на рынок городского жилья и рынок загородного жилья.

Городской жилой фонд делится на несколько групп, учитывающих характер застройки: жилье низкого качества, типовое жилье, застройка сталинских времен, дома улучшенной планировки, элитное жилье. При этом качество жилья и его местоположение являются основными параметрами, влияющими на спрос на рынке жилья и учитываемыми в ценах на жилье.

Формирование рынка *загородного жилья* связано со снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство. Несмотря на сложную экономическую ситуацию в стране рост достаточно зажиточной прослойки населения активизировал спрос на загородные дома, коттеджи. Спрос на загородное жилье зависит от месторасположения (предпочтение отдается ближайшему пригороду, направлению от города, наличию современных коммуникаций (электричество, газ, канализация, водопровод, телефон), близость мест отдыха (водоемы, лес), обеспечение личной безопасности и сохранности имущества.

Рынок нежилых помещений, или рынок коммерческой недвижимости, стал формироваться в связи с приватизацией предприятий, он гораздо меньше, чем рынок жилья, количество проводимых операций невелико, но в связи с высокой стоимостью объектов

является привлекательным для структур, работающих на данном рынке.

На рынке коммерческой недвижимости преобладают сделки аренды, а не купли-продажи или мены, как на рынке жилья. Рынок имеет большие перспективы и резервы для своего развития, особенно в крупных городах, но развивается медленно. Приобретая права на аренду нежилых помещений у муниципального фонда, арендаторы обязаны проводить за свой счет текущий ремонт, благоустраивать прилегающую территорию и т. д. Величина арендной ставки зависит от типа и месторасположения помещения, наличия отдельного входа, охраны, мест для парковки автомобилей, количества телефонных линий, близости к основным городским магистралям, удобства подъезда.

Этот рынок подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению: офисные, торговые, складские, производственные.

На рынке офисов сформировалось три основных сектора:

Первый сектор – престижные офисы, соответствующие мировым стандартам для административных помещений. Арендная ставка в таких помещениях очень высокая.

Второй сектор образуют офисы, находящиеся в хорошо отделанных и оборудованных помещениях, а иногда и в расселенных и качественно отремонтированных квартирах большого размера. Арендные ставки здесь приемлемы для успешно работающих фирм, на этом секторе наблюдается активный спрос, который постоянно растет.

Третий сектор составляют помещения в зданиях муниципального и ведомственного нежилого фонда, государственных предприятий (в основном научных учреждений), кооперативных и частных предприятий. Это помещения без отделки и ремонта и сопутствующих услуг. Арендные ставки здесь невысокие.

Рынок офисных помещений имеет хорошую перспективу для своего развития, так как свобода ведения предпринимательской деятельности ведет к созданию все новых предпринимательских структур, нуждающихся в помещениях для их функционирования.

Рынок торговых помещений. Главным фактором успешной деятельности предприятий торговли является выгодное месторасположение, именно оно определяет объем товарооборота. Наибольшим спросом пользуются торговые помещения, расположенные рядом с главными транспортными узлами, станциями различных видов сообщения. Преобладающей формой сделок на рынке торговых помещений в центре города является купля-продажа торговых помещений за пределами центра – аренда помещений.

Динамично развивающимся сегментом рынка недвижимости является **рынок складских помещений**. Для него характерна стабильность, устойчивость спроса и предложения, цен. На рынке предлагаются специализированные склады, оснащенные погрузо-разгрузочной техникой, отапливаемые, имеющие надежную охрану ангары, подвальные и полуподвальные помещения в административных зданиях и др. Особо выделяются таможенные склады.

В настоящее время применяются следующие основные формы предоставления складских помещений: аренда, ответственное хранение груза, ответственное хранение со страхованием.

Ставки арендной платы на рынке складских помещений дифференцированы в зависимости от степени автоматизации склада и наличия специального оборудования, месторасположения склада, удаленности от транспортных узлов. Предложение на рынке складов имеет тенденцию роста. Затраты на складское хозяйство значительно ниже затрат на жилье, офисные помещения. Увеличение потребности на складские объекты по мере увеличивающегося числа хозяйствующих субъектов будет предъявлять гарантированный спрос на складские помещения.

Рынок промышленной недвижимости. Для вновь образующихся производственных структур, для перепрофилирования действующих нужны производственные площади. Большая часть производственных площадей предлагается в долгосрочную аренду. Требования к производственным помещениям зависят от специфики и технологии производства, требований по пожарной и экологической безопасности.

Рынок земельных участков. Во многих странах земля является одной из основных ценностей, обращающихся на рынке недвижимости. В России рынок земельных участков только начинает складываться. Имеют место операции с садово-огородными участками, дачными участками, небольшое число операций с землями выкупленных предприятий.

Общее число сделок по купле-продаже земельных участков, обмену, дарению и др. увеличивается. Купля-продажа и передача по наследству являются наиболее распространенными сделками с земельными участками.

Спрос и цена реализуемых участков зависят от назначения участка (под жилую застройку, для садоводства, для крестьянского хозяйства), удаленности от города, престижности местности, наличия поблизости водоемов, леса.

В зависимости от законодательной базы, условий финансирования, форм владения рынок недвижимости постоянно претерпевает изменения и является уникальным для каждой страны, региона, города.

Чтобы правильно оценивать недвижимость, необходимо тщательно изучать все изменения, происходящие на ее рынке.

Рынок недвижимости локализован и сегментирован в зависимости от потребностей и возможностей участников сделки. В конечном итоге классифицировать его можно по различным параметрам (рисунок 1).

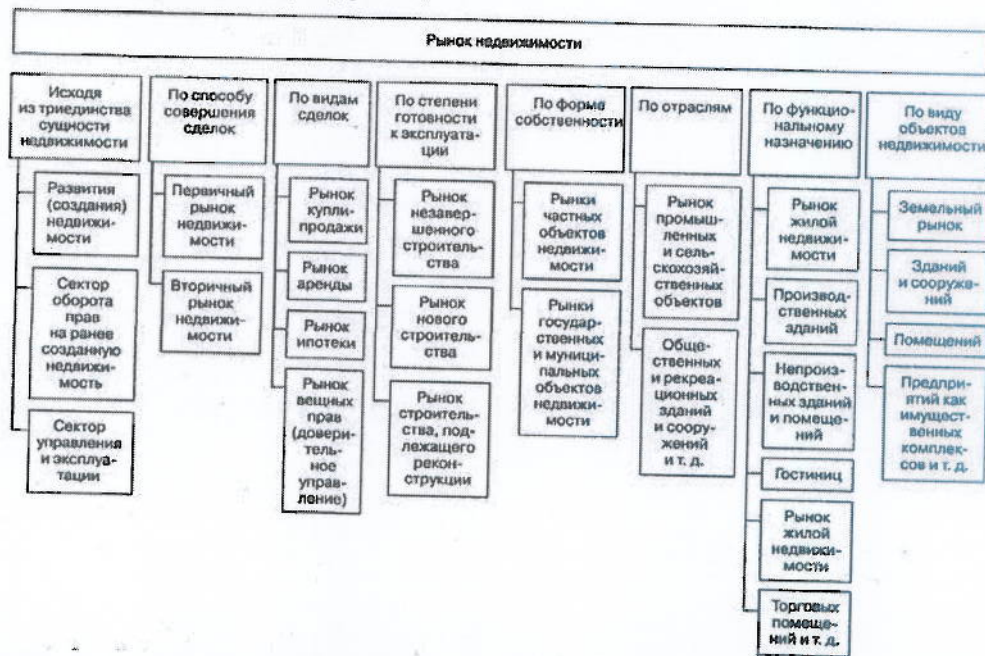


Рисунок 2.4 – Классификационная схема видов рынка недвижимости¹³

Объекты оценки относятся к сегменту коммерческой недвижимости вторичного рынка. Данные помещения могут использоваться производственно-складские, так и как помещения свободного назначения.

Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки

На цену предложения объекта, кроме площади и текущего технического состояния, значительное влияние оказывает местоположение объекта, в частности, близость к транспортным артериям и объектам соцкультбыта.

Основной перечень ценообразующих факторов для всех видов недвижимости включает в себя следующие элементы:

¹³ http://studopedia.net/1_316_segmentatsiya-rinka-nedvizhimosti.html

1. Передаваемые имущественные права.
2. Условия финансирования сделки.
3. Условия продажи.
4. Дата продажи.
5. Местоположение.
6. Расходы, сделанные сразу после покупки.
7. Физические характеристики объекта недвижимости (размеры, конструктивные элементы, уровень отделки и пр.)

В процессе исследования рынка предложений о продаже производственно-складских зданий и помещений, находящихся в районе расположения объекта оценки и схожего с ним по основным показателям, было выявлено следующее:

- Среднерыночная стоимость 1м² на вторичном рынке коммерческой недвижимости производственно-складского назначения в Республике Мордовия варьируется в диапазоне 890 руб.- 7100 руб. (округленно) в зависимости от технического состояния, расположения и других основных факторов, влияющих на стоимость.

- Среднерыночная арендная ставка 1м² в месяц на рынке аналогичной коммерческой недвижимости объекты придорожного сервиса в Республике Мордовия варьируется в диапазоне 25 руб. - 350 руб. (округленно).

Анализ фактических данных о ценах предложений произведён на основании данных представленных риэлтерскими фирмами Республики Мордовия и данных сайтов сети интернет, таких как <https://saransk.cian.ru>, www.avito.ru и др. Анализ произведен по объектам, близлежащим к объекту оценки, сходным по экономической привлекательности и транспортной доступности.

Анализ данного сегмента рынка показывает, что цены предложения, в основном зависят от качественного состояния зданий и помещений и места расположения. Для этого сегмента рынка характерно превышение предложения над спросом.

Адрес местоположения	Назначение	Площадь строений, м.кв.	Цена, руб.	Стоимость 1 кв.м./руб.	Прим	Источник
Продажа						
республика Бурятия, г.о. Завьяловский р-н, Завьяловский пер., Завьяловская ул., 7А	база	2926,8	4 200 000	1 435	Продаётся база по адресу ул. Рабочая 18. Общая площадь земли 10762 кв, земля в собственности. Ко всем зданиям проведена дорога и коммуникации. Покупал несколько лет назад за 12млн. Кпп-15 кв Склад 1 - 60.8 кв Гараж - 1942 кв Пто- мойка, слесарный участок, сауна, - 607 кв Административный корпус 2 этажа - 302 кв Рассмотрим все варианты продажи, обмен на транспорт и недвижимость, стройматериалы или пиломатериал. Возможен торг	https://www.avito.ru/kovylkino/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_bazy_rnm_skladov_2017226110
республика Бурятия, г.о. Завьяловский р-н, с. Завьяловская ул., Д	здание	4811	19 000 000	3 949	Продаётся двухэтажный комплекс общей площадью 4811 м2, находящийся в собственности	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoy_kompleks_4811_m_1404077163
республика Бурятия, г.о. Завьяловский р-н, с. Завьяловская ул., Завьяловский пер., 2	здание	644	2 950 000	4 581	Торгово-складское помещение. Вид права: собственность. 1 этаж + подвал, 2 входа. Общая площадь 644,8 кв.м. Площадь 1 этажа - 318,1 кв.м.; подвал - 326,7 кв.м. Год постройки: 1972	https://www.avito.ru/yambir/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_s_vobodnogo_naznacheniya_644_m_1958713793
республика Бурятия, г.о. Завьяловский р-н, Завьяловский пер., Завьяловская ул., 3	база	2013,5	9 000 000	4 470	Продаётся готовый бизнес с арендаторами.	https://www.avito.ru/yalga/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_s_vobodnogo_naznacheniya_2013.5_m_1785529174
республика Бурятия, г.о. Завьяловский р-н, Завьяловский пер., 3	база	14034,6	58 437 000	4 164	Ялга-Логистик" складской комплекс класс В. GVA 7297,6 кв.м. GLA 5237 кв.м. Площадь офисных зданий 1500 кв.м.	https://www.avito.ru/yalga/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeshchenie_7297.6_m_2026746429

Республика Архангельская, Архангельск, Пролетарская, 121.	база	2804,3	20 000 000	7 132	Продается хозяйственная база (Арендный Бизнес!!!) по адресу: г. Архангельск, ул. Пролетарская, 121. Удобное территориальное расположение между организациями «СаранскЭнерго» и «СаранскМежрайгаз» с отдельным въездом. В состав базы входит: 2-х этажное Административно-производственное здание площадью 1173,6 кв.м.; Боксы, гаражи, склады (помещения свободного назначения) от 30 до 200 кв.м. Общая площадь всех зданий 2804,3 кв.м. Водоснабжение, канализация, электричество, индивидуальная газовая котельная. Все объекты в собственности.	https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2804.3_m_1819529979
Республика Архангельская, Архангельск, Пролетарская, 119	база	4816	10 000 000	2 076	Имущественный производственный комплекс	https://www.avito.ru/ruzaevka/kommercheskaya_nedvizhimost/kupit_zdanie_i_zemelnyy_uchastok_v_ruzaevka_1237023274
Республика Архангельская, Архангельск, Пролетарская, 23А	здание	1340	5 000 000	3 731	Продается нежилое помещение площадью - 1 344,3 кв.м	https://www.avito.ru/ruzaevka/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1340_m_179522719
Республика Архангельская, Архангельск, Пролетарская, 12	база	2875	2 571 000	894	торгово-офисное и гаражно-складские помещения. Вид права: собственность. Общая площадь 2 875 кв.м. Техническое здание 1 214,9 кв.м., часть здания вспомогательных служб 381,1 кв.м., здание контрольно-пропускной будки 111,7 кв. м., здание склада ГСМ 12,8 кв.м., гараж-хранилище 959,5 кв.м., навес для хранения кабеля 15 кв.м., навес для 3-х машин 180 кв. м..	https://www.avito.ru/romodanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/priodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2875_m_200268583
минимальное значение		894	Среднее значение	3 604		
максимальное значение		7 132	Медиана	3 949		

Адрес местоположения	Назначение	Площадь строений, м.кв.	Цена, руб.	Стоимость 1.кв.м./руб.	Прим	Источник
аренда						
Мордовия, вознесенск	производственные, административные помещения	2500	100 000	40	Производственное помещение 2500 м2 или можно под склад, есть даже рабочие кабинеты и кран балки, находимся в Вознесенске, это 30 км от Сарова, Есть ещё второе здание площадью 800м2, цена аренды в месяц 20 тыс	https://onrealty.ru/sarov-76064/arenda-proizvodstva/28382105
Мордовия, вознесенск		800	20 000	25		-
Мордовия, саранск, ул. 1-ая промышленная.		560	105 000	188	Сдается в аренду производственное помещение по улице 1-ая Промышленная. Помещение просторное, светлое, отапливаемое. Огороженная территория Видеонаблюдение Под любой вид Вашей деятельности! Можно под склад.	https://mordoviya.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschadyyu_560_kv_m_mordoviya_saransk_1-ya_promyshlennaya_ul_39a_68479_01697/
Мордовия, Саранск		100	30 000	300	Помещения свободного назначения, в аренду в Саранске. Первая линия, ворота. Помещение может использоваться под производство, склад, магазин. Охраняемая парковка, видеонаблюдение, вода, канализация, электричество имеется. Рядом с территорией, на которой расположено помещение, находится остановка общественного транспорта. Также имеются складские и офисные помещения.	https://mordoviya.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyyu_100_kv_m_mordoviya_saransk_stroitel'naya_ul_32v_6846990363/
Мордовия, г.о. саранск, рабочий пос. Ялга		1500	100 000	67	Сдам в аренду производственное здание либо помещения площадью от 100 до 1500 кв.м. на любой срок, но предпочтительно на длительный. Можно под производство или склад. Электричество 380/220 В - имеется. Подключение остальных услуг (водопровод, теплоснабжение) возможно в	https://www.avito.ru/yalga/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_skladskoe_pomeschenie_1944580097

Республика Мордовия, Морбеевский р-н, ос. городского ипа Торбеево	724	200 000	276	перспективе, в зависимости от потребностей арендатора и его намерений по длительности аренды, за отдельную плату. Асфальтовая площадка. Удобный подъезд. Несколько входов. Сдаётся посещение в центре посёлка, общая площадь помещения 724 квадратных метров вместе со всеми комнатами, рядом с ним асфальтированная площадка примерно 150 кв, земля в собственности, здание разбито на комнаты	https://www.avito.ru/torbeevo/kommercheskaya_pervizhimos/sdaetsya_pomeschenie_bvshiy_krytuy_rupok_1867350092
Республика Мордовия, Солдатовский р-н, с. Большие Ереники, Икрорайон, 10А	300		350	Сдам в аренду любую часть помещения. Все что на схеме - свободно. Готовы обсудить и сделать ремонт под конкретного собственника.	https://www.avito.ru/bolshe_berez_niki/kommercheskaya_pervizhimos/st/pomeschenie_svoobodnogo_paznacheniya_300_m_1880764026
Республика Мордовия, г.о. Ивановск, рабочий пос. Ялга, Ялгская ул., 11	1440		250	Сдается помещение свободного назначения. Место расположение: п. Ялга, ул. Российская 11. (в районе Мордовэкспонента). Количество этажей – 2. Отопление: регулируемое радиаторное от автономной котельной. Коммуникации: водопровод, канализация, телефон. Благоустроенная асфальтированная парковка. Круглосуточная охрана. Возможно размещение рекламы. Подъездная асфальтированная дорога. Офисные помещения с ремонтом. 2 бокса автомойки. Коммунальные услуги оплачиваются отдельно.	https://www.avito.ru/yalga/kommercheskaya_pervizhimos/pomeschenie_svoobodnogo_paznacheniya_1440_m_1874035006
Минимальное значение	25	Среднее значение	187		
Максимальное значение	350	Медиана	219		

2.5.3. Анализ ликвидности

Объектом анализа является встроенное помещение, находящееся в стадии эксплуатации при достаточно широком распространении объектов на рынках купли – продажи.

Под временем ликвидности Актива понимается время его продажи и превращения в денежный эквивалент стоимости, переходящий из рук продавца в руки покупателя. Недвижимость относится к низколиквидным Активам, что связано с ее высокой удельной стоимостью, сложностями в информационном продвижении товара на рынок, необходимостью юридического оформления сделок и неразвитостью определенных сегментов рынка недвижимости¹⁴.

Недвижимость, как инвестиционный инструмент, труднореализуема и в определенных ситуациях неликвидна. Покупка недвижимости связана с крупными затратами, недвижимость имеет фиксированное местоположение. Для определенного местоположения развитие сегментов рынка купли – продажи недвижимости идет различными путями. Баланс спроса и предложения существенно влияет на время ликвидности объектов.

Ниже приведены факторы, оказывающие влияние на время ликвидности (ВЛ) объектов недвижимости:

№ п/п	Наименование	Степень влияния	Примечание
1.	Идентификация объекта	Определяется сегментом рынка для идентифицируемого объекта	
2.	Рыночная ситуация в заданном сегменте рынка	Ситуация определяет время ликвидности в зависимости от: • Соотношения спроса – предложения; • Активности рынка; • Емкости рынка; • Динамики развития рынка	
3.	Степень информационного сопровождения товара при продвижении на рынок	Поиск покупателей зависит от объема и степени информированности о товаре на рынке	
4.	Износы объекта и прибыль предпринимателя	Величина ПП, физические (ФизИ) и функциональные (ФункИ) износы, внешние износы (ВнИ) влияют на время ликвидности	$ВЛ = f(1/ПП)$ $ВЛ = f(1/ФизИ);$ $ВЛ = f(1/ФункИ)$ $ВЛ = f(ВнИ)$
5.	Стоимость (удельная) предложения объекта	Снижение стоимости предложения уменьшает его ликвидность	$ВЛ = f(Стоимость\ предложения)$

Варианты определения времени ликвидности

1. Мнения специалистов – риэлторов.

Этот вариант достаточно надежен для жилой недвижимости, менее надежен для загородной недвижимости, не особенно достоверен для офисной и торговой недвижимости, явно недостоверен для производственно-складской, сервисной и узкоспециализированной недвижимости.

2. Мнения или отчеты специалистов – маркетологов.

Если не удастся получить сведения у специалистов – риэлторов, тогда остается надежда их получения у специалистов - маркетологов. Однако, в большинстве случаев, местоположение объекта и особенности сегмента рынка не позволяют получить информацию от маркетологов сразу, а требуется определенное время для анализа сегмента рынка, что не всегда выгодно и не всегда устраивает Оценщика.

3. Определение времени ликвидности при самостоятельном изучении сегмента рынка Оценщиком.

¹⁴ www.cpcpa.ru

Это достаточно трудоемкая и неспецифичная для Оценщика работа, которая может иметь много подвариантов.

Оценщик, работая с объектом недвижимости при определенном местоположении, должен определить наиболее эффективные информационные источники, в которых размещаются объявления по купле – продаже аналогичных объектов недвижимости. В соответствии со своими временными возможностями он должен выбрать 1...3 (а может быть и больше) источников информации и проанализировать их ретроспективно за время свыше 1 года.

Прослеживается на рынке предложений промежуток времени между первым предложением определенного объекта (Toi) и его последним предложением (Tki). Набирается статистическая выборка. Вариант 3 иногда сильно зависит от времени первого предложения, поскольку есть "затишья" на рынке купли – продажи, специфичные для каждого сегмента рынка.

Оценщику приходится предполагать, что этот промежуток приближен ко времени ликвидности оцениваемого объекта:

$$ВЛ_i = te_i = Tki - Toi$$

Следует отметить, что данный промежуток времени нечетко связан с ВЛ:

- поскольку его реклама может переместиться из одного информационного источника в другой (поэтому желательно анализировать ретроспективные данные по нескольким источникам);
- поскольку объект может быть продан, а за рекламу уже заплачено вперед;
- поскольку объект может быть снят с продажи по многим причинам и т.п.

Косвенное определение ликвидности (при малоразвитом рынке).

Обычно используется совместно с Вариантом № 1. Анализируется месторасположение и сегмент рынка в этом местоположении. Затем анализируется интенсивность появления на рынке объектов данного сегмента (особое внимание - наиболее ходовой площади). Анализируется возможность развития Варианта № 1 (очень маловероятно его развитие на таких рынках). Устанавливается частота появления на рынке в данном сегменте определенных диапазонов площадей (в худшем случае - двух). Иногда рынок таков, что в анализируемом сегменте появляется предложение 1 раз в квартал. Далее производится сопоставление цен, частот появлений, данных по Варианту № 1 (если есть) и делаются соответствующие выводы.

Сроки экспозиции для градаций ликвидности следующие¹⁵:

- Высокая ликвидность - менее 61 дня (до 2 месяцев)
- Средняя ликвидность - 61-270 дней - (с 2-х до 9 месяцев)
- Низкая - 271-545 дней (с 9-ти до 18-ти мес.)
- Ликвидность отсутствует - более 545 дней (более 18 мес.).

В данном отчете анализ ликвидности был произведен при самостоятельном изучении сегмента рынка Курской области Оценщиком на основании базы данных, имеющейся у Оценщика, а также на основании мнений специалистов-риэлторов. В данном случае объект оценки относится к объектам с низким уровнем ликвидности, нормальный срок экспозиции равен 13,5 месяцам (среднее значение срока экспозиции, характерное сроку экспозиции объектов с низким уровнем ликвидности).

¹⁵

<https://bosfera.ru/press-release/cb-povysit-likvidnost-nedvizhimosti>

3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ¹⁶

Методологические основы применения подходов к оценке

Процесс оценки - это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщиков - определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении.

В практике оценки используются три подхода:

Согласно ФСО 1 «Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Согласно ФСО 7 «Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Согласно ФСО 1 «Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

Согласно ФСО 7 «Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

Согласно ФСО 1 «Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки».

Согласно ФСО 7 «Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений».

Согласно ФСО 1 «Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода».

Методы оценки недвижимости зависят от подхода, принятого оценщиком для оценки конкретного объекта.

В том случае, если существует развитый рынок недвижимости достаточного объема, то есть, часто происходит смена владельцев, можно использовать информацию о ценах сделок купли-продажи. Если недвижимость используется для целей инвестирования и имеет рыночную стоимость, можно рассматривать возможное коммерческое использование доходной недвижимости и сравнивать предполагаемые доходы с альтернативными видами инвестиций. Эти подходы к оценке основаны на рыночных данных и представляют собой сравнительный и доходный подходы к оценке недвижимости.

Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта оценки на

¹⁶ В соответствии с ФСО №1,7

основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

В том случае, если недвижимость не покупается и не продается, то есть не существует развитого сегмента рынка и недвижимость не является доходной, оценка может производиться только на основе затратного подхода. В классической теории оценки недвижимости при оценке объектов специального назначения или объектов недвижимости в «пассивных» секторах рынка недвижимости, когда для определения рыночной стоимости нет достаточной информации, используют методы определения стоимости затрат на воспроизводство объекта или затрат на замещение. Поскольку определение затрат на воспроизводство связано с калькуляцией затрат на создание точной копии объекта с использованием точно таких же материалов и технологий, на практике чаще применяется метод определения стоимости затрат на замещение объекта.

Согласование результатов

Согласно ФСО 1 «Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результаты суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов». ¹⁷

Согласно ФСО 7 «В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

В соответствии с установленными требованиями к проведению оценки, «Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.» ¹⁸

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

В соответствии с ФСО №1 «Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке».

3.1. Определение рыночной стоимости с использованием Затратного подхода

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего земельного участка и возведения на нем аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период. Данный подход приводит к объективному результату, если можно точно определить величины стоимости и износа объекта при условии равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа.

¹⁷ В соответствии с ФСО №1

¹⁸ В соответствии с ФСО №1

Оценить стоимость улучшений можно двумя способами: по стоимости восстановления или стоимости замещения. Стоимость восстановления определяется как строительство точной копии объекта с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам. Стоимость замещения определяется как строительство здания или улучшений аналогичной полезности, с использованием аналогичных материалов, дизайна, текущих цен.

Затратный подход включает в себя различные методы оценки: метод разбивки по компонентам; метод на основе укрупненных показателей (сравнительной стоимости единицы); индексный метод; метод единичных расценок.

В рамках настоящего Отчета расчет стоимости объекта оценки затратным подходом не проводился. Это связано со следующими причинами:

Определение восстановительной стоимости объекта оценки затруднено тем, что объект представляет собой современное здание, построенное из современных материалов. Использование устаревших сборников УПВС приведет к погрешности в вычислениях, сметный расчет, использованный собственником при строительстве, Оценщику не представлен. Кроме того, как правило, затратный подход не отражает реальные рыночные цены на рынке недвижимости.

Исходя из вышеизложенного, оценщик пришел к выводу о нецелесообразности использования затратного подхода в рамках настоящего Отчета.

3.2. Определение рыночной стоимости с использованием Сравнительного подхода

Определение рыночной стоимости земельного участка

При определении стоимости земельных участков, Оценщик использовал положения действующего Земельного кодекса РФ.

При определении стоимости земельного участка используются три основных подхода: затратный, сравнительный и доходный.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, при оценке рыночной стоимости земельных участков, как правило, используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

Метод сравнения применяется для оценки как застроенных, так и незастроенных земельных участков. Условие применения метода сравнения продаж – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Данный метод является наиболее предпочтительным при определении рыночной стоимости в рамках настоящего Отчета, так как позволяет наиболее точно определить стоимость права собственности на земельный участок в соответствии с сложившимися рыночными условиями на дату проведения оценки.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Два условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок (предложений, спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному

использованию.

Для данного метода необходимо определить долю рыночной стоимости, приходящуюся на земельные участки аналогичных объектов, представленных на открытом рынке продаж. Вследствие отсутствия такой информации при продаже объектов недвижимости, расчет с применением данного метода может дать искаженные результаты.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков. Три условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок (предложений, спроса) с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок;
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Отсутствие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости не позволяет применить метод распределения.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод капитализации земельной ренты сложно применить, так как вторичный рынок аренды земли в Республике Мордовии не развит, сведения о наиболее вероятных ставках арендной платы, по которым оцениваемый земельный участок (без расположенных на нем объектов) может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, отсутствуют.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает, в частности, расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка, а также расчет чистого операционного дохода от единого объекта

недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы.

Метод остатка в принципе применим, так как вторичный рынок аренды коммерческой недвижимости в Республики Мирдовии развит, имеются сведения о наиболее вероятных ставках арендной платы, по которым недвижимое имущество может быть сдано в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции. Вместе с тем достаточно сложно определить долю дохода, приходящуюся на земельный участок в общем денежном потоке, генерируемом объектом недвижимости при ее коммерческом использовании, расчет с применением данного метода может дать искаженные результаты.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает, в частности, определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования), определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка, определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка.

Источником доходов может быть сдача в аренду под хозяйственное использование незастроенного земельного участка либо создание на земельном участке каких-либо улучшений и последующая продажа земельного участка с имеющимися на нем улучшениями по рыночной стоимости либо передача (всего земельно-имущественного комплекса или только созданных улучшений) в аренду по рыночным ставкам.

Так как на оцениваемом земельном участке уже имеется сложившаяся застройка, соответствующая разрешенному использованию земельного участка, применение метода предполагаемого использования в данной работе не целесообразно.

Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж

В качестве аналогов объекта оценки были подобраны аналоги, наиболее подходящие по основным показателям – земельные участки под коммерческое использование. В расчетах использована часть доступных оценщику рыночных данных об объектах аналогах, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки по основным показателям. Данные аналоги находятся в равнозначном по привлекательности местоположении, все участки в собственности. Все объекты аналоги, как и объект оценки относятся к землям населенных пунктов – под коммерческое использование.

Информация об объектах – аналогах, принятых для расчета стоимости земельного участка

Аналог №1

[https://saransk.cian.ru/sale/commercial/227434794/-](https://saransk.cian.ru/sale/commercial/227434794/)

https://saransk.cian.ru/sale/commercial/227434794/

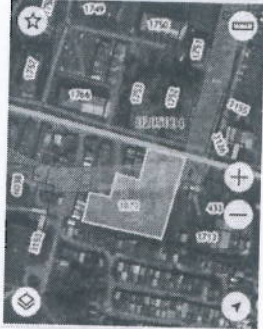
Сервисы Яндекса Авиабилеты Я Яндекс Часто посещаемые Начальная страница ЕМИСС рентабельно...

9 мар. 13:45 114 просмотров, 1 за сегодня

Коммерческая земля, 33 га

Мордовия респ., Саранск р-н Ленинский, пл. Тысячелетия На карте

В избранное



1 фото

1 300 000 Р
39 394 Р за га

ID 25509376
+7 987 011-25-55
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки
Написать сообщение

33 га **Участок поселений**
Площадь Категория

Продается земельный участок в центральной части Атемара под коммерческую застройку, магазин.

Участок 13:15:0205004:1873

Координаты центра участка

Широта: 45.411761638412

Долгота: 54.189285109411

Аналог №2

https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.1_ga_promnaznacheniya_1785600120

https://www.avito.ru/chamzinka/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_ga_promnazn... 60%

Сервисы Яндекса Авиабилеты Я Яндекс Часто посещаемые Начальная страница ЕМИСС рентабельно...

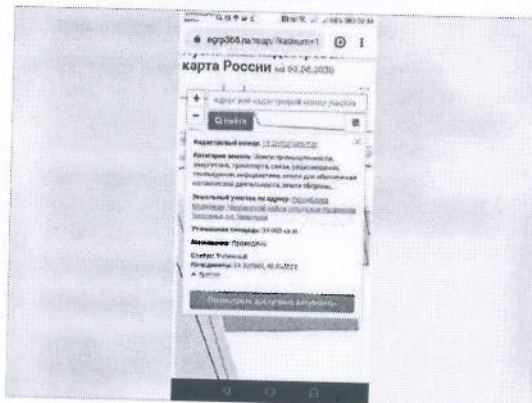
Чамзинка: Недвижимость Земельные участки Купить: Промышленность

Участок 3.5 га (промназначения)

В каталог Следующее

10 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 23 ноября в 09:17



8 960 334-83-63

Написать сообщение

Александр
Агентство
На Avito с марта 2014

№ 1982795134, 542 (12)

Площадь: 350 сот., Расстояние до города: в черте города

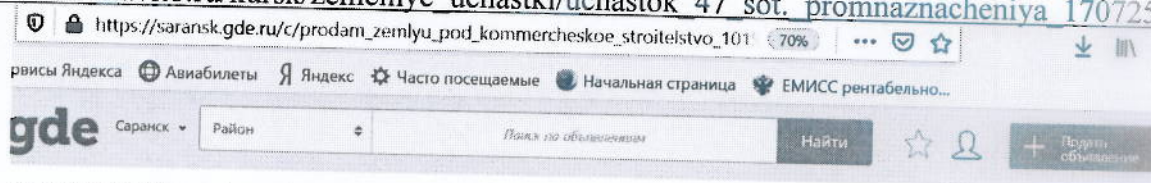
Республика Мордовия, Чамзинский р-н, пос. городского типа Чамзинка, Республиканская ул.

Показать карту

Объект придорожного сервиса. Федеральная трасса. Первая линия идеальное место под автокемпинг, шиномонтаж, мойка, стоянка. Обмен, распродажа, торг

Аналог №3

https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_47_sot._promnaznacheniya_1707254416



Объявления > Недвижимость > Участки > Продам земельный участок в Саранске >

продам землю под коммерческое строительство

Добавить в избранное Поднять просмотры Пожаловаться



Площадь, м²: 4 000,00

Категория земель:
пром назначения

Завед с трассы. Свет и газ есть. участок ровный. Зона для парковки 50 метров. Торг уместен. Земля в собственности. Не агентство. Возможна рассрочка. Пролетарский район.

1 500 000 руб.

+7 (917) 007-49-32

Будьте бдительны! Никогда не переводите задаток продавцу!

Написать сообщение

Собственник

На сайте с февраля 2015

Саранск

Промышленность

Согласно п. 22е ФСО № 7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости обычно используются следующие элементы сравнения:

- ✓ Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- ✓ Условия финансовых расчетов;
- ✓ Особые условия;
- ✓ Условия продажи (торг);
- ✓ Рыночные условия (дата продаж, предложения);
- ✓ Категория земель, разрешенное использование;
- ✓ Местоположение;
- ✓ Расположение относительно красной линии;
- ✓ Характер подъездных путей;
- ✓ Рельеф и форма участка;
- ✓ Площадь участка;
- ✓ Наличие инженерных коммуникаций на земельном участке.

При сравнении объектов-аналогов установлено, что у всех объектов-аналогов, как и объекта оценки одинаковые условия финансовых расчетов, особые условия для объектов сравнения типичны для рынка земельных участков. Все предложения о продаже являются текущими на дату оценки, предлагаются на праве собственности. Объекты-аналоги имеют одинаковое разрешенное использование: под коммерческое использование (индустриальная застройка). Характер подъездных путей сопоставим, вблизи автомагистралей. Рельеф и форма также сходны по своим характеристикам. Инженерные коммуникации расположены на земельных участках или же по границе участков. Поэтому внесение корректировок по вышеуказанным факторам не требуются.

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом оценки. Оценщик внес корректировки последующим параметрам:

1. условия сделки (торг);
2. передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
3. местоположение;
4. фактор масштаба (общая площадь)

В расчет принимаются нижеследующие корректировки.

Условия сделки (торг)

Данная поправка рассчитывалась для аналогов всех объектов оценки.

Корректировка на торг, отражающая изменение цены сделки («уторговывание») по сравнению с ценой предложения, определялась на основании данных издания «Справочник Оценщика недвижимости-2018. Земельные участки» Издательство: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» часть 1. Автор: Лейфер Л.А. - Нижний Новгород, 2018г., п 12.1, табл. 121, стр. 253. Оценщик применил к объектам-аналогам понижающую корректировку в размере -11,9% (земельные участки под индустриальную застройку).

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная поправка рассчитывалась для аналогов всех объектов оценки.

Корректировка на передаваемые имущественные права, отражающая изменение цены объекта согласно состава передаваемых прав, определялась на основании данных интернет издания СтатРиелт (<http://statrielt.ru/>). Оценщик применил к объектам-аналогам понижающую корректировку в размере 0,77.

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.07.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 13.07.2020 г.) ([/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli](http://statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli))

- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итоги расчетов СтатРиелт (<http://statrielt.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку*

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,73	0,91	0,83
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,86	0,97	0,92
3	Земли промышленности, транспорта, связи и другого специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,77	0,94	0,86
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,56	0,88	0,72

Местоположение

Фактор местоположения имеет решающее значение, особенно для объектов коммерческого назначения.

Обычно данный фактор учитывается на этапе подбора объектов-аналогов, выбираются объекты максимально схожие с оцениваемым объектом по данному параметру. При необходимости внесения корректировки по данному параметру, размер корректировки определяется путем анализа рынка, общения с экспертами.

Размер корректировки принят на основании данных издания «Справочник Оценщика недвижимости-2018. Земельные участки» Издательство: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки». Автор: Лейфер Л.А. - Нижний Новгород, 2018г., п 8.1, табл. 14, стр. 81

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру		Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку				
Областной центр		1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью		0,72	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов		0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты		0,51	0,47	0,54

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
1	2	3	4	5
категория	Прочие населенные пункты	Населенный пункт в ближайшей окрестности от областного центра	Райцентр с развитой промышленностью	Областной центр
Корректировка на местоположение	-	0,63 (=0,51/0,81)	0,71 (=0,51/0,72)	0,51

Фактор масштаба (общая площадь)

Одним из основных ценообразующих факторы для земельных участков является фактор масштаба. Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Вообще говоря, эта зависимость обычно весьма размытая. Также следует отметить, что на дату проведения работ по оценке отсутствуют официально опубликованные и утвержденные методические рекомендации, а также способы, безоговорочно принимаемые всем оценочным сообществом, по определению размера скидки на масштаб.

Корректировка принята согласно данным табл. 33 «Справочника оценщика недвижимости-2018. Том III. Земельные участки «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, под ред. Лейфера Л.А., изд.: ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2018, табл.33.

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Площадь, га	1,405	0,3	3,5	0,4
корректировка	-	0,90	1,15	0,90