

ОТЧЕТ № 06/12/01

по определению рыночной стоимости объекта недвижимости - нежилого здания цеха №4, площадью 14483,8 кв.м., инв.№ 089:028-903, лит.Б-Б1-Б2-Б3-Б4, расположенного по адресу: Московская область, г.Красноармейск, просп.Испытателей, д.14, по состоянию на 03 июля 2017 года

Дата оценки: 03 июля 2017 года

Дата выдачи отчета: 24 июля 2017 года

Заказчик: ОАО "Комбинат строительных материалов"

Исполнитель: ИП Морозов Виктор Витальевич

2017 год

ОАО "Комбинат строительных материалов"
Власовой Н.В.

Уважаемая Наталья Владимировна !

На основании договора № 06/12/01 от 15 июня 2017 года, мною, оценщиком Морозовым В.В., выполнена работа по обоснованию рыночной стоимости объекта недвижимости - нежилого здания цеха №4, площадью 14483,8 кв.м., инв.№ 089:028-903, лит.Б-Б1-Б2-Б3-Б4, расположенного по адресу: Московская область, г.Красноармейск, просп.Испытателей, д.14, по состоянию на 03 июля 2017 года, с целью совершения сделки купли-продажи.

Все необходимые расчеты выполнены на основании предоставленной документации и отражены в соответствующих главах настоящего отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральными стандартами оценки, утвержденными Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации.

Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могли быть обнаружены иначе, как при изучении документов и визуальном осмотре.

Права собственности были признаны полными, оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность правоподтверждающих документов.

В результате проведенных исследований и расчетов оценщик Морозов В.В. пришел к следующему выводу:

Рыночная стоимость объекта недвижимости ЗАО "Комбинат строительных материалов" - нежилого здания цеха №4, площадью 14483,8 кв.м., инв.№ 089:028-903, лит.Б-Б1-Б2-Б3-Б4, расположенного по адресу: Московская область, г.Красноармейск, просп.Испытателей, д.14, по состоянию на 03 июля 2017 года, составляет (без учёта НДС):

5 041 970

Пять миллионов четыреста две тысячи сто рублей

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Оценщик

Морозов В.В.

СОДЕРЖАНИЕ

Сопроводительное письмо	
Основные факты и выводы	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Результаты оценки, полученные при применении разных подходов	
Общие сведения	
Основание на проведение оценки	
Задание на оценку	
Стандарты, подходы и методы оценки объекта	
Сведения о заказчике оценки	
Сведения об оценщике	
Основные условия и допущения при проведении оценки	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	
Перечень работ, использованных для проведения оценки	
Последовательность определения стоимости объекта	
Анализ достаточности и достоверности информации, используемой при определении рыночной стоимости оценки	
Описание объекта оценки	
Аналитический раздел	
Обзор рынка недвижимости	
Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта	
Рынок металлолома	
Расчет стоимости объекта	
Определение стоимости земельного участка	
Расчет стоимости объекта методами затратного подхода	
Расчет стоимости объекта методами доходного подхода	
Расчет стоимости объекта методами рыночного подхода	
Расчет стоимости объекта	
Заключительное решение о стоимости объекта оценки	
Список используемой литературы, нормативных и правовых актов	
Глоссарий	
Приложения	

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентификация объекта оценки

В соответствии с Договором Оценщиком оказаны услуги по оценке Объекта оценки, при этом Оценщик исходил из следующих положений

таблица 1.1

Положение	Значение
Основание для проведения оценщиком оценки объекта:	Договор № 07/12/01 от 15 июня 2017 года
Наименование объектов оценки:	Нежилое здание цеха №4, 1-этажное, общая площадь 14483,8 кв.м., инв.№ 089:028-903, лит.Б-Б1-Б2-Б3-Б4, адрес: Московская область, г.Красноармейск, просп.Испытателей, д.14
Собственник	Открытое акционерное общество "Комбинат строительных материалов", Юридический адрес: Московская обл, г.Красноармейск, пр.Испытателей, д.14; Почтовый адрес: 167000, г.Сыктывкар, Главпочтамт, а/я 770; ИНН 5023005881, ОГРН 1025004908004
Имущественные права	Оценивается полное право собственности на объект оценки. Право собственности на объект оценки принадлежит ЗАО "Комбинат строительных материалов"
Цель проведения оценки Объекта	Установление обусловленной договором стоимости с целью совершения сделки купли-продажи
Предполагаемое использование результатов оценки.	По информации, полученной от Заказчика, результаты настоящей оценки будут использованы для определения текущей стоимости объектов
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Ограничения, кроме установленных законодательством, отсутствуют
Субъект права	Открытое акционерное общество "Комбинат строительных материалов", Юридический адрес: Московская обл, г.Красноармейск, пр.Испытателей, д.14; Почтовый адрес: 167000, г.Сыктывкар, Главпочтамт, а/я 770; ИНН 5023005881, ОГРН 1025004908004
Заказчик оценки	Открытое акционерное общество "Комбинат строительных материалов", Юридический адрес: Московская обл, г.Красноармейск, пр.Испытателей, д.14; Почтовый адрес: 167000, г.Сыктывкар, Главпочтамт, а/я 770; ИНН 5023005881, ОГРН 1025004908004 (поставлено на учет 15 октября 1998 года)
Банковские реквизиты	Расчетный счет № 40702810512000005881 ВТБ24 (ПАО), к/с 30101810100000000716, БИК 044525716
Местонахождение объекта оценки	Московская область, г.Красноармейск, просп.Испытателей, д.14, инв.№ 089:028-903, лит.Б-Б1-Б2-Б3-Б4
Вид стоимости Объекта оценки	Рыночная стоимость
Дата оценки	03 июля 2017 года
Задача (назначение) оценки	Составление отчета об оценке в соответствии с действующим законодательством и передача его Заказчику в срок.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	На основании решения Арбитражного суда Московской области от 05 августа 2016 года по делу № А41-31836/15 ЗАО "Комбинат строительных материалов" признано несостоятельным банкротом)

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

1 Нежилое здание цеха №4 /Московская область, г.Красноармейск, проспект
Испытателей, д.14, литер Б-Б1-Б2-Б3-Б4/

таблица 1.2.

Подход	Затратный	Рыночный	Доходный
Стоимость, руб.	не применялся	5 041 970	не применялся
Вес в итоговой стоимости в %	-	1,00	-
Величина стоимости в рублях	-	5 041 970	-
Итоговая величина стоимости (округленно), руб., без учёта НДС	5 042 000		

Рыночная стоимость объекта недвижимости ЗАО "Комбинат строительных материалов" - нежилого здания цеха №4, площадью 14483,8 кв.м., инв.№ 089:028-903, лит.Б-Б1-Б2-Б3-Б4, расположенного по адресу: Московская область, г.Красноармейск, просп.Испытателей, д.14, по состоянию на 03 июля 2017 года, составляет (без учёта НДС):

5 042 000

Пять миллионов четыреста две тысячи сто рублей

Оценщик

Морозов В.В.

ГЛАВА 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

2.1. Основание для проведения оценки

Договор № 07/12/01 от 15 июня 2017 года

2.2. Задание на оценку

Основные положения технического задания на оценку:

таблица 2.2.1

Объекты оценки	Нежилое здание цеха №4, 1-этажное, общая площадь 14483,8 кв.м., инв.№ 089:028-903, лит.Б-Б1-Б2-Б3-Б4, адрес: Московская область, г.Красноармейск, просп.Испытателей, д.14
Имущественные права	Оценивается полное право собственности на объект оценки. Право собственности на объект оценки принадлежит ЗАО "Комбинат строительных материалов"
Цель проведения оценки Объекта	Установление обусловленной договором стоимости с целью совершения сделки купли-продажи
Предполагаемое использование результатов оценки	По информации, полученной от Заказчика, результаты настоящей оценки будут использованы для определения текущей стоимости объектов
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Ограничения, кроме установленных законодательством, отсутствуют
Вид стоимости Объекта	Рыночная
Дата оценки	03 июля 2017 года
Период проведения оценки	с 03 июля по 24 июля 2017 года
Дата составления Отчета	24 июля 2017 года
Задача проведения оценки Объекта	Составление отчета об оценке в соответствии с действующим законодательством и передача его Заказчику в срок.

2.3 Стандарты, подходы и методы оценки объектов

Стандартами оценки для определения соответствующего Договору вида стоимости объекта являются:

- Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

- Федеральные стандарты оценочной деятельности, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказами Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299, и приказа № 611 от 25 сентября 2014 года, соответственно:

· Федеральный стандарт оценки №1, "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)" - приказ №297;

· Федеральный стандарт оценки №2, "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)" - приказ № 298;

· Федеральный стандарт оценки №3, "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" - приказ № 299;

· Федеральный стандарт оценки №7, "Оценка недвижимости (ФСО №7)" - приказ № 611.

- Стандарты и правила оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки»

- "Унифицированные требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости" Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».

Использование названных выше стандартов обосновывается обязательностью их применения оценщиком в рамках оценочной деятельности.

При проведении оценки объекта оценщик использовал следующие подходы к оценке:

* затратный подход (совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта, с учетом его износа) - не применялся;

* сравнительный подход (совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на сравнении объектов с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними);

* доходный подход (совокупность методов оценки стоимости объектов, основанных на определении ожидаемых доходов от объектов) - не применялся.

В рамках рыночного подхода оценщик использовал следующие методы оценки:

* Метод сравнительной единицы аналога.

2.4. Сведения о заказчике оценки

таблица 2.2.4

Полное наименование, место нахождения	Открытое акционерное общество "Комбинат строительных материалов", Юридический адрес: Московская обл, г.Красноармейск, пр.Испытателей, д.14; Почтовый адрес: 167000, г.Сыктывкар, Главпочтамт, а/я 770; ИНН 5023005881, ОГРН 1025004908004 (поставлено на учет 15 октября 1998 года)
Банковские реквизиты	Расчетный счет № 40702810512000005881 ВТБ24 (ПАО), к/с 30101810100000000716, БИК 044525716

2.5. Сведения об оценщике

Индивидуальный предприниматель **Морозов Виктор Витальевич** 167000, г.Сыктывкар, Интернациональная, д.196, кв.100, телефон 89087178657. Паспорт серии 87 03 №841222, выдан УВД г.Сыктывкара 10.07.2003г., ИНН 110114455787, ОГРН 306110112600057

Банковские реквизиты: Сыктывкарский филиал "Банк СГБ" г.Сыктывкар, 167000, г.Сыктывкар, ул.Первомайская, д.92, ИНН 35250223780, БИК 048702746, Расчетный счет № 40802810109000000727, кор/счет 30101810100000000746.

Свидетельство № 2301-09 от 29 апреля 2009 года о членстве в НП "Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки", № в реестре 1553 от 29.04.2009г. Выписка № 69-04/09 из реестра НП "Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки" от 29 апреля 2009 года.

Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 953799 выдан ФГОУ ДПОС "Институт переподготовки и повышения квалификации работников АПК РК" 16 апреля 2006 года.

Свидетельство о повышении квалификации Регистрационный №14199, выдан ФГОУ ДПОС "Институт переподготовки и повышения квалификации работников АПК РК" 03 марта 2013 года.

Страховой полис ВСК № 17220В4000195 от 14 марта 2017 года. Срок действия полиса с 16 марта 2017 года по 15 марта 2018 года.

Стаж работы 11 лет.

ГЛАВА 3. ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ И ДОПУЩЕНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

3.1 Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

При проведении оценки объекта оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки объекта:

1. Настоящий отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки объекта.
2. При проведении оценки объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.
3. Оценщик, используя при проведении оценки объекта документы и информацию, полученные от заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.
4. Используемые при проведении оценки объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.
5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.
6. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
7. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
8. Итоговая величина стоимости объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с Объектами или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
9. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению оценщика, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.
10. Расчеты в рамках проведения оценки объекта осуществлялись оценщиком с использованием программы Microsoft® Excel. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены при использовании округленных показателей.

3.2. Перечень данных, использованных при проведении оценки

Оценка Объектов проводилась без выезда на место расположения объекта. Кроме того проведены консультации со специалистами и руководством организации, на балансе которой находятся оцениваемые объекты.

Перечень использованных документов

таблица 3.3.1.

Наименование, вид документа	Вид документа	Замечания
Решение Арбитражного суда Московской области	Копия документа	от 05 августа 2016 года по делу №А41-31836/15
Свидетельство о государственной регистрации права собственности	Копия документа	50 АА №476568 от 07 декабря 2010 года
Фотографии объекта		

3.3. Последовательность определения стоимости объектов

Последовательность определения стоимости объектов заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки объектов:

* заключение Договора;

* установление количественных и качественных характеристик объектов, в том числе сбор и обработка:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении объектов правами иных лиц;
- данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объектам;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объектов;
- визуальный осмотр объекта;
- иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объектов с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанных с объектами.

* анализ рынка, к которому относятся объекты;

* выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;

* обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объектов оценки;

* составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

3.4. Анализ достаточности и достоверности информации, используемой при определении рыночной стоимости оценки

Оценка была проведена в полном соответствии с нормативными актами, регламентирующими оценочную деятельность в Российской Федерации.

Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.

Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.

Содержащиеся в отчете анализ, суждения, выводы и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах, ограниченных теми условиями, допущениями и ограничениями, которые являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.

Чертежи, схемы, таблицы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.

Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.

Расчеты общей стоимости не проводились методами затратного и доходного подходов - в последующих главах описан мотивированный отказ от их использования.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

Защита прав Заказчика обеспечивается страхованием гражданской ответственности Оценщика - Полис страхования гражданской ответственности при осуществлении профессиональной деятельности оценщиков ВСК № 17220В4000195 от 14 марта 2017 года. Срок действия полиса с 16 марта 2017 года по 15 марта 2018 года

3.5. Описание объекта оценки

Описание характеристик оцениваемого объекта

таблица 3.5.1.

Адрес (идентификация объекта)	
Страна, регион	Россия, Республика Коми, Московская область
Населенный пункт	г. Красноармейск
Улица	проспект Испытателей
Номер дома	14, литер Б-Б1-Б2-Б3-Б4

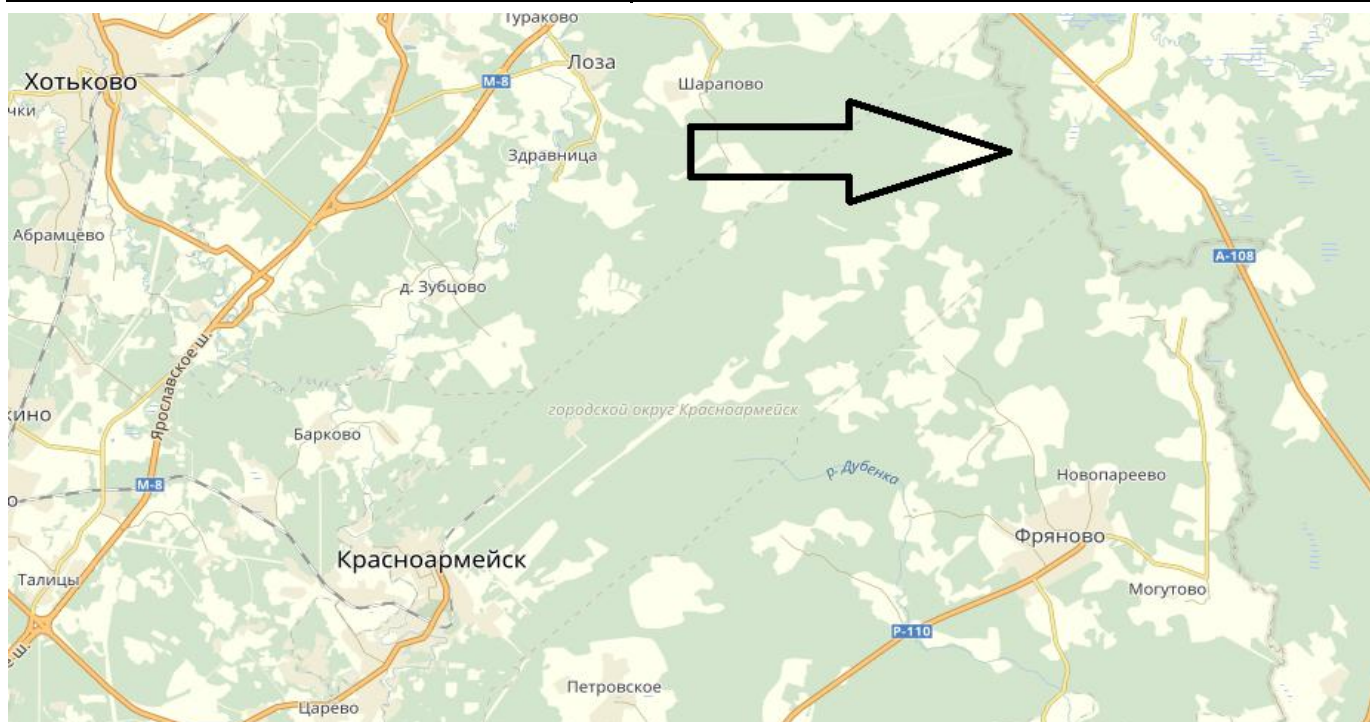


схема ориентировочного расположения взята из открытого источника maps.yandex.ru

Характеристика местоположения	
Границы	Территория НИИ «Геодезия»
Расстояние от ближайшей автобусной остановки	Автобус - 14 км.
Характеристика расположения	
Удобство подъездных путей	ограниченный проезд, пропускной режим
Окружающая застройка	-

Объект расположен в нежилой части испытательной территории НИИ "Геодезия", в 14 километрах от основного корпуса и населенного пункта. По требованиям безопасности НИИ "Геодезия" перемещение по территории ло объекта возможно только на автотранспорте НИИ в сопровождении уполномоченного представителя.

В состав оцениваемого имущества входит следующий объект

таблица 3.5.2.

№ п/п	Наименование объектов	Площадь, кв.м	Строительный объем, куб.м.	Год ввода
1	2	3	4	5
Объекты недвижимости				
1	Нежилое здание цеха №4 /Московская область, г.Красноармейск, проспект Испытателей, д.14, литер Б-Б1-Б2-Б3-Б4/	14483,8	нет данных	1990
1.1.	Основное строение			
1.2.	печи 4-камерные для обжига плитки			
1.3.	площадки для складирования			
1.4.	сушильные камеры			
<p>Нежилое одноэтажное здание III группы капитальности. Фундамент - железобетонный ленточный - глубокие трещины, оседание; Стены - металлические листы по металлокаркасам - неплотности крепления, следы коррозии, деформации; Перегородки - кирпичные, металлические - выветривание швов, трещины, выбоины, деформации; Перекрытия - Металлические каркасы; Кровля - металлические листы по профилям - разрывы, нарушения плотности, течи; Полы - бетонные - глубокие выбоины, трещины; Двери - ворота - неплотности, перекосы, местами отсутствуют; Окна - створные - неплотности, местами отсутствует остекление, глухие; Коммуникации отключены; Прочие работы - площадки, печи, камеры.</p> <p><i>Печи 4-камерные для обжига представляют собой неотделимые сооружения внутри здания, выполненные из кирпича и металла - на дату оценки не функционируют - необходим ремонт</i></p> <p><i>Площадки представляют собой бетонные покрытия с множественными трещинами, выбоинами.</i></p> <p><i>Сушильные камеры представляют собой неотделимые сооружения внутри здания, выполненные из кирпича, обшитые металлическими листами - на дату оценки не функционируют - нарушение герметичности, необходим значительный ремонт</i></p> <p>На дату оценки объект не используется. Для дальнейшей эксплуатации необходимо проведение капитального ремонта с заменой части элементов.</p>				

ГЛАВА 4. АНАЛИТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ

4.1. Состояние рынка недвижимости г. Красноармейский Московской области

Согласно данных по предложениям с интернет-сайтов <http://www.rlt24.com>, www.realtymag.ru

Рынок недвижимости в городе Красноармейский Московской области развит неодинаково. Основные предложения имеются среди квартир в многоквартирных домах.

Стоимость 1 кв.метра жилой квартиры на вторичном рынке колеблется в диапазоне от 28 до 130 тысяч рублей за 1 кв.м., на что влияет состояние, расположение и качество строения дома.

На начало июля средняя стоимость 1 квадратного метра жилой квартиры составила следующее:

- 1комнатные квартиры - 61 533 рубля;
- 2комнатные квартиры - 57 969 рублей;
- 3комнатные квартиры - 56 718 рублей;
- многокомнатные квартиры - 49 653 рубля;

В новых домах стоимость 1 кв.метра жилой площади составляет от 34 до 50 тыс.рублей.

Аренда квартир составляет для 1комнатных квартир 14000 - 15000 рублей в месяц; для 2 комнатных в среднем 17000 рублей. Есть единичные предложения по аренде жилого многокомнатного дома с участком за 70000 рублей в месяц.

Рынок вторичного жилья можно охарактеризовать как активный: цены в пределах допустимого диапазона, представлены все сегменты жилой недвижимости, динамика стоимостей в период последнего года в пределах среднего роста.

Рынок коммерческой недвижимости назвать активным сложно, так как на открытых источниках предложения по продаже нежилых помещений крайне мало.

Продажа офисных помещений составляет от 28 тыс.рублей за 1 кв.метр до 40 тыс.рублей (на основании 3 предложений).

Продажа торговых помещений составляет от 51 тыс.рублей до 72 тыс.рублей за 1 кв.метр (на основании 3 предложений).

В основном предложенные помещения располагаются в центральной части города, представляют собой встроенные помещения.

Производственные помещения представлены так же в единичных предложениях: стоимость квадратного метра в одном случае составляет 20 тыс.рублей (здание площадью 3000 кв.м., с отдельным участком и огражденной территорией), так же есть предложение здания 1600 кв.метров с участком и соответствующим оснащением за 24,5 млн.рублей, т.е. 15,3 тыс.руб. за 1 кв.метр. Важно учесть что на момент предложений данные объекты представляют действующий бизнес.

Предложения по аренде практически не представлены.

Есть предложение по аренде торгово-офисного помещения (1 этаж, ул.Академика Янгеля), площадью 286 метров, за 350000 рублей в месяц, т.е. 1238 рублей за 1 метр.

Аренда производственного помещения, площадью 1000 метров, составляет 200000 рублей в месяц, или 200 рублей за 1 метр.

Помещение складского назначения, площадью 2500 метров, составляет 1000000 рублей в месяц, или 400 рублей за 1 метр / 750 кв.метров за 113000 рублей - 151 рубль за 1 кв.метр.

Рынок земельной недвижимости развит незначительно. Преимущественно сделки купли-продажи совершаются с участками индивидуальной жилой застройки и под садоводчество.

Стоимость 1 сотки под жилые дома находится в диапазоне от 91 тыс.рублей до 160 тыс.рублей без построек. Участки с постройками стоят от 145 тыс.рублей до 520 тыс.рублей.

Участки под производственно-складскую застройку и офисно-торговую застройку в г.Красноармейске не представлены.

Прогнозы по изменению цен на рынке недвижимости делать сложно по причине сложившейся ситуации в общей экономической ситуации государства. Особенностью рынка недвижимости в г.Красноармейске Московской области стало то, что во всех сегментах рынка спрос уступает предложению.

4.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

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

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

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

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

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

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

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых зданий и помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей объекта, оценщик решил рассмотреть в ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта, следующие виды использования:

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

При анализе оптимального варианта использования оценщик провел анализ возможных видов использования объектов, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

Определение факторов наилучшего и наиболее эффективного использования

таблица 4.2

Факторы	Производственное и складское назначения	Офисные помещения	Торговые помещения
Потенциал местоположения	+	-	-
Рыночный спрос	-	-	-
Правовая обоснованность	+	-	-
Физическая возможность	+	-	-
Финансовая оправданность	-	-	-
Максимальная эффективность	-	-	-
Итого	3	0	0

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является в качестве производственно-складского объекта, учитывая необходимость в проведении ремонта, требующего значительные вложения.

Учитывая ситуацию на рынке - отсутствие активного рынка производственно-складских помещений, расположение объекта в 14 километрах от основной городской части, расположенной на территории, доступ к которой ограничен, физическое неудовлетворительное состояние здания, требующего значительных финансовых вложений, оценщиком был сделан вывод, что объект не представляет собой коммерческой привлекательности для использования объекта по прямому назначению и привлечению новых собственников. С точки зрения получения прибыли объект оценки можно использовать в качестве металлолома материалов, из которого выполнены основные конструкции здания (обшивка стен, кровля, несущие конструкции)

4.3. Российский рынок металлолома

Рынок черной металлургии в России восстановится в течение двух лет, прогнозируют эксперты ведущей мировой аудиторской компании Deloitte. А девальвация рубля позволит металлургам укрепить позиции во внешнеэкономических отношениях.

"Российские металлурги выпускают конкурентный продукт на мировом рынке. Его низкая себестоимость вызвана наличием дешевого угля и рабочей силы. Качество - на уровне мировых лидеров, российская школа металлургии одна из лучших", - рассказал "РГ" Роман Терехин, эксперт Комитета Госдумы по экономической политике, инновационному развитию и предпринимательству.

Российский металл успешно находит покупателя на территории большинства стран. При этом, страны, имеющие развитую металлургию, различными способами ограничивают продукцию российского чермета. Так, США регулярно продляют антидемпинговые ввозные пошлины на продукцию большой степени обработки российских металлургических компаний, относительно свободный доступ на рынок Северной Америки имеет только продукт небольшой степени обработки и лом черных металлов.

Рынок металла России в 2017 году настроен на планомерное повышение цен металлопроката и выхода из затянувшегося кризиса спроса. Оптимизм производителей сортового проката основан на стабилизации курса рубля к доллару после резкого подъема в 2015 году. Надежды связаны с урегулированием средних цен на международном рынке нефти и действий Центробанка РФ на стабилизацию курса рубля в стране. Должен дать положительный эффект и процесс привлечения денег с новых финансовых рынков и работа по улучшению инвестиционного климата в стране.

Внушает оптимизм и активная политика по привлечению средств ведущих металлургических компаний на рынке ценных бумаг. Так планирует выпуск конвертируемых облигаций ЕвразМеталл, а на НЛМК готовятся к выпуску еврооблигаций. Активный поиск «дешевых денег» на мировом рынке, несомненно, положительно повлияет на развитие и рост производства в металлургической отрасли России.

Немаловажное значение имеет и приспособление рынка металла России к действиям в условиях санкций западных стран. Также влияние на общую положительную тенденцию на рынке металлопроката играет с одной стороны урегулирование производства объемов сталеπροката в Китае, с другой стороны повышение спроса на металлопродукцию в этой стране.

Надежды на рост производства металлопроката связан с возвращением к росту строительного рынка в большинстве регионов Российской Федерации. Немаловажную роль в этом играет последовательная политика Правительства РФ на сокращение ипотечных кредитов и все больший акцент на развитие собственной промышленности и реконструкцию и строительство новых предприятий. Особенно это заметно на темпах развития ОПК, судостроения, авиационной промышленности и т.д.

(<http://ruslomnews.com>, <https://www.mcena.ru>)

4.2. Стоимость металлолома в регион Москвы и Московской области

таблица 4.3

Наименование металла		Способ доставки					
		Пункт	Самовывоз	Пункт	Самовывоз	Пункт	Самовывоз
		Цена до 50 кг		Цена до 500 кг		Цена более 500 кг	
Черный металл (чермет, сталь, чугун)	габарит	9,7	9,5	10,2	10,1	10,7	10,6
	стружка	4	4	4,3	4,2	4,5	4,3
Медь	габарит	263	261	266	260	272	270
	стружка	203	200	210	205	220	215
Бронза		173	170	178	174	178	174
Радиаторы (медно-латунные)		120	119	126	123	130	126
Латунь	габарит	154	150	160	157		
	стружка	134	132	141	138		
Алюминий	электротехника	78	76	81	79	100	97
	сортовой	70	68	71	70	75	74
	посуда	64	62	68	66	70	68
	смешанный	57	55	58	56	60	58
	банка	47	46	55	54		
	фольга	30	31	35	33		
Нержавеющие металлы	10%	52	50	53	51	56	53
	8%	42	40	43	41	48	45
АКБ	белый	52	50	64	62	66	65
	черный	47	46	52	50	53	51
	щелочной	25	24	28	27	31	30
Свинец	кабель	69	68	71	70	74	72
	переплавленный	47	46	49	48	51	50
Цам	зеленый	57	56	58	57	62	60
	белый	23	19	24	21	25	24

Цинк	65	64	67	66		
Магний	25	24	28	26		
Олово	500	480	520	505		
Никель	250	244	281	276		
Титан	109	105	130	128		
Нихром	170	168	195	192		

<http://metall-priem.ru/price/>

ГЛАВА 5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

5.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

5.1.1. Основные вопросы

В соответствии со ст.35 ЗК РФ при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием строение, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник.

Согласно методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 № 568-р (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р), определение рыночной стоимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении рыночной стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

- затратный;
- сравнительный;
- доходный.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297, №298, №299, от 25 сентября 2014 года - приказ № 611 при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения на применение какого-либо из них должны быть обоснованы в отчете об оценке. Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Затратный подход

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

Доходный подход

Определение рыночной стоимости земельного участка доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. То есть, рыночная стоимость объекта недвижимости может быть определена как сумма предполагаемых доходов от использования помещения с учетом в перспективе ее перепродажи (реверсии).

Сравнительный подход

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.

Подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или предложены на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи или предложениях к продаже сопоставимых с оцениваемым объектом. Если подобная недвижимость на рынке продаж представлена единичными сделками, сравнительный подход не обеспечивает надежных результатов.

Существует множество классификаций методов определения стоимости сравнительным подходом. В данном случае оценщики провели группировку методов по количеству необходимых аналогов:

- статистический (регрессионный) анализ (требуется не менее 5 объектов-аналогов);
- построение корректировочных таблиц (требуется 4-6 объектов-аналогов);
- построение квалитетрической модели (требуется 1-5 объектов-аналогов).

Как уже было сказано выше, сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи или предложениях продажи сопоставимых с оцениваемыми объектами. Если подобная недвижимость на рынке продаж представлена единичными сделками, сравнительный подход не обеспечивает надежных результатов.

При построении корректировочных таблиц могут использоваться два основных метода – парных продаж и общих корректировок.

В рамках данного отчёта стоимость земельного участка не определялась, так как в состав объекта оценки земля не входит.

5.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ МЕТОДАМИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

5.2.1. Основные вопросы

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

* Расчет стоимости приобретения или долгосрочной аренды свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования.

* Расчет восстановительной стоимости нового здания.

В основе расчета восстановительной стоимости лежит расчет затрат на воссоздание рассматриваемого объекта, исходя из современных цен и применение УПВС на дату оценки.

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

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

- * Определение величины физического, функционального и внешнего износов объекта недвижимости.
- * Определение стоимости воспроизводства / замещения объекта путем уменьшения восстановительной стоимости на величину накопленного износа.
- * Суммирование полученных стоимостей воспроизводства / замещения и земельного участка для получения рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

На основании визуального осмотра объекта оценки, анализа местоположения, тенденций рынка недвижимости, свойственных в пределах города Красноармейский, оценщик решил не применять в расчётах методы затратного подхода, так как возникают трудности в применении объективных показателей для расчёта восстановительной стоимости и сложности при определении износа.

5.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

5.3.1. Описание подхода

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов, иными словами, стоимость объекта недвижимости определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемым объектом оценки.

Преимущество доходного подхода по сравнению с затратным и сравнительным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости учитывается, как основной ценообразующий фактор. Основным недостатком доходного подхода является то, что он в отличие от двух других подходов основан на прогнозных данных.

Этапы процедуры оценки при данном подходе:

- * *Составление прогноза будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения и на основе полученных данных определение потенциального валового дохода (ПВД).*

ПВД - представляет собой максимальный доход, который способен приносить объект оценки, при 100-% загрузке площадей без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта, установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = A_{\text{ст}} \times S$$

A_{ст} - средняя ставка аренды Объекта оценки,

S - площадь Объекта оценки.

- * *Определение на основе анализа рынка потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы, расчет действительного валового дохода.*

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

Степень незанятости объекта доходной недвижимости арендаторами характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Отношение сданных в аренду площадей к общей площади, подлежащей сдаче в аренду, называется коэффициентом загрузки. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения коэффициента загрузки.

Таким образом, величина потерь о незанятости площадей либо определяется исходя из рыночных данных, либо рассчитывается для конкретной недвижимости по формуле:

$$K_{нд} = K_n \times n_r / n_a$$

$K_{нд}$ - коэффициент недоиспользования;

K_n - доля площадей, подлежащих сдаче в аренду, на которые в течение года происходит смена арендаторов;

n_r - средний период в течение года, который необходим для поиска новых арендаторов после ухода старых;

n_a - общее число арендных периодов в году.

Полученная в результате величина коэффициента недоиспользования выражает долю ПВД, теряемого в результате невозможности 100%-ной сдачи в аренду всех предназначенных для этого площадей конкретного объекта недвижимости. Отсюда, возникает необходимость скорректировать ПВД на **коэффициент загрузки площадей (K_z)**, который определяется следующим образом:

$$K_z = 1 - K_{нд}$$

Невозможность полного сбора арендной платы подразумевает типичную рыночную ситуацию, когда всегда имеются недобросовестные арендаторы, которые, освобождая помещение, не погашают свою задолженность по аренде. Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недосбора платежей) (K_n), который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода.

Таким образом, **коэффициент сбора платежей (K_c)** составит:

$$K_c = 1 - K_n$$

Итак, расчет действительного валового дохода (ДВД) осуществляется по следующей формуле:

$$ДВД = ПВД \times K_z \times K_c$$

Следует отметить, что к ДВД, рассчитанному вышеизложенным способом, необходимо добавить прочие доходы, получаемые от функционирования объекта недвижимости сверх арендных платежей, например, за пользование дополнительными услугами - прачечной, автомобильной стоянкой, то есть к прочим доходам можно отнести дополнительные средства, получение которых можно увязать с нормальным использованием объекта недвижимости.

* Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости, который основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке.

Эксплуатационные расходы (ЭР) - это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода.

Эксплуатационные расходы принято делить на три группы:

- условно-постоянные;
- условно-переменные;
- расходы на замещение.

К условно-постоянным расходам относят расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Обычно в эту группу включают:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- платежи за земельный участок;
- некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными.

К условно-переменным расходам относят расходы, размер которых зависит от эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- коммунальные;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- на пожарную охрану и обеспечение безопасности;
- на рекламу и заключение арендных договоров;
- на консультации и юридическое обслуживание;
- на управление;
- прочие расходы.

Расходы на замещение - расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся конструктивных элементов здания. Обычно к таким элементам относят:

- кровлю, покрытие пола, элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные заполнения, скобяные изделия, а также другие конструктивные элементы с коротким сроком службы;
- санитарно-техническое оборудование и электроарматура;
- элементы наружного благоустройства - пешеходные дорожки, подъездные дороги, автостоянки, озеленение и малые архитектурные формы.

Включение данной группы расходов в эксплуатационные расходы, связанные с нормальной эксплуатацией здания, обусловлено тем предположением, что владелец будет эксплуатировать недвижимость на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости.

Таким образом, расчетная величина эксплуатационных расходов вычитается из действительного валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.

** Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта рядом способов в зависимости от выбранного метода оценки.*

Для определения текущей стоимости объекта, исходя из чистого операционного дохода, возможно использование двух методов:

- метод прямой капитализации доходов;
- метод капитализации по норме отдачи на капитал;
- метод капитализации по расчетным моделям;
- метод дисконтированных денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода.

Метод прямой капитализации - метод определения рыночной стоимости доходного объекта, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях чистого дохода и стоимости активов, аналогичных оцениваемому объекту, полученных методом рыночной экстракции.

Следует отметить, что метод прямой капитализации применим для оценки действующих активов, не требующих на дату проведения оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал имеет с формальной (математической) точки зрения две разновидности:

метод дисконтированных денежных потоков - метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для определения рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

метод капитализации по расчетным моделям - метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для определения рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Метод дисконтированных денежных потоков используется, если:

- Предполагается, что будущие потоки будут существенно отличаться от текущих;
- Имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- Потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- Оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект;
- Объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен) в эксплуатацию.

Метод капитализации по расчетным моделям используется, если:

- Потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- Потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Учитывая, что Объект оценки требует проведения капитальных ремонтных работ, а также, принимая во внимание существующие тенденции на рынке коммерческой недвижимости, оценщику сложно прогнозировать потоки дохода от сдачи в аренду объекта оценки, что позволяет отказаться от применения в рамках данного отчёта методы доходного подхода.

5.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА

5.4.1. Основные вопросы

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- метод валовой ренты;
- метод сравнения продаж.

В рамках сравнительного подхода расчеты производятся по методу сравнения продаж.

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнения продаж, Специалисты использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение "равно желаемого объекта-заместителя".

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- * подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- * определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- * сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- * приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

На основании анализа рынка, анализа наилучшего и наиболее эффективного способа использования объекта оценки, было принято решение не определять стоимость как объекта недвижимости, поэтому в рамках данного отчёта стоимость объекта не определялась методами рыночного подхода, характерными для объектов недвижимости.

6.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЧАСТИ ИМУЩЕСТВА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА В КАЧЕСТВЕ МЕТАЛЛОЛОМА

6.5.1. Перечень оцениваемого имущества

таблица 6.5.1.

№ п/п	Наименование объекта	Описание объекта
1	Нежилое здание цеха №4 /Московская область, г.Красноармейск, проспект Испытателей, д.14, литер Б-Б1-Б2- Б3-Б4/	Параметры здания: длина - 460 м.; ширина 32 м.; Площадь по внешнему замеру 14720 кв.м.; Площадь по внутреннему замеру 14483,3 кв.м.; Высота - 8,4 м.
		Печи 4-камерные - 4 камеры: кирпичные, металлические. Размер: длина - 4,0 м., ширина - 3,5 метра, высота - 2,9 метра. Металл толщиной 14 см по периметру одной из внешних сторон каждой камеры
		Сушильные камеры - протяженность 80 метров, высотой 4 метра, кирпичные, с внешней стороны обшиты металлическим листом, сверху металлоконструкции
		Фундамент - железобетонный ленточный - глубокие трещины, оседание; Стены - металлические листы по металлокаркасам - неплотности крепления, следы коррозии, деформации; Перегородки - кирпичные, металлические - выветривание швов, трещины, выбоины, деформации; Перекрытия - Металлические каркасы; Кровля - металлические листы по профилям - разрывы, нарушения плотности, течи; Полы - бетонные - глубокие выбоины, трещины; Двери - ворота - неплотности, перекосы, местами отсутствуют; Окна - створные - неплотности, местами отсутствует остекление, глухие; Коммуникации отключены; Прочие работы - площадки, печи, камеры

6.5.2. Определение рыночной стоимости имущества для продажи (сдачи) в металлолом

Стоимость части имущества, равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат по доставке имущества на пункты приема металлолома.

Непригодные материальные активы - это активы, которые достигли предельного состояния вследствие полного износа или чрезвычайного события и потеряли свою первоначальную полезность.

Тесно связана с утилизационной стоимостью скраповая стоимость, представляющая собой вторичную стоимость массы материалов, из которых состоит.

Рыночная стоимость данного имущества определяется по следующей формуле:

$$V_{\text{рын}} = V_{\text{матер}} - V_{\text{затр}} + V_{\text{оприх}}$$

В нашем отчете объектом оценки является Лом черных металлов

Лом черных металлов один из видов вторичного сырья

Вторичное сырье, материалы и изделия, которые после первоначального полного использования (износа) могут применяться повторно в производстве как исходное сырье. Важнейшими видами являются лом; отходы черных; отработанные смазочные масла; брак деталей; вышедшие из употребления изделия из полиэтилена и др.; изношенные автопокрышки; отработанная серная кислота; макулатура и др.

Металлолом, лом черных металлов разделяется на несколько видов или категорий.

- 3А Стальной лом - габаритные размеры не более 1500*500*500мм. Вес одного куска 1-600кг. Толщина металла больше 4мм.
- 5А Лом стали, не имеющий определенных габаритов толщина металлолома должна составлять не менее 4мм, а вес конструкции не более 5т.
- 12А Стальной лом толщиной менее 4мм (например, жесть).
- 17А Металлолом чугуна, габаритный размер которого составляет не более 1500*500*500мм.
- 19А Лом чугуна, габаритный размер которого составляет не более 1500*500*500мм, с повышенным содержанием фосфора.
- 20А Негабаритный металлолом чугуна. Вес конструкции не более 5т.
- 22А Негабаритный лом чугуна - чугунные отливки, станины станков и прочее.

Общие требования к лому черных металлов всех видов и категорий

- уровень радиационного фона металлолома не должен превышать 0,02 мкр/ч;
- металлолом не должен содержать огне- и взрывоопасные элементы.

На рынке Московской области, в черте г.Красноармейск и ближайших населенных пунктов работают несколько фирм, занимающихся сбором, переработкой лома черных металлов, среди них: ООО "Русметалл" (филиал в г.Красноармейск), ООО "Вторметлом-1" (г.Красноармейск, г.Сергие Посад), ООО "Втормет-Мастер" (филиал в г.Пушкино), ООО "Экосистема" (г.Балашиха), ООО АМД (Хотьково), ООО "МетМосОбл" (Московская область, филиал в г.Сергиев Посад), ООО "Втормет" (филиал в г.Сергиев Посад), ООО "Ферум" (г.Мытищи) на основании сайта https://cдай-лом.pф/moskovskaya-region/offices#office_info

Средние цены на черный металлолом в России

таблица 6.5.2.

Железо	Цена (руб. тонна)
Лом оцинкованной стали	7500 - 10200 руб.
Лом черных металлов 17А	8000 - 11000 руб.
Лом черных металлов 12А1	8000 - 11000 руб.
Лом черных металлов 5А	8000 - 11000 руб.
Лом черных металлов 3А	8000 - 11000 руб.

По данным этих фирм закупочные цены на автомобильный лом черных металлов данного стандарта на дату оценки колеблются в пределах: от 8000 до 11000 руб. за одну тонну в зависимости от количества и качества сданного металлолома.

Таблица определения средней стоимости 1 кг. Лома черного металла (5А)

таблица 6.5.3.

Источник информации	Стоимость за 1 тонну, руб.	Стоимость за 1 кг., руб.
ООО "Втормет" (http://vtormet-master.ru)	10000	10,0000
ООО "Вторметлом-1" (http://sdaylom-msk.ru)	10500	10,5000
ООО "Вторинтермет" (http://ftorintermet.ru/uslugi-i-ceny-2)	10000	10,0000
ООО "Ферум"	10100	10,1000
ООО "Мос-лом"	10000	10,0000
ООО "Вторметалл" (http://www.metallolom2000.ru)	10100	10,1000
Среднее значение стоимости за 1 кг., руб.		10,117

Таблица определения средней стоимости 1 кг. оцинкованного металла

таблица 6.5.4.

Источник информации	Стоимость за 1 тонну, руб.	Стоимость за 1 кг., руб.
ООО "Втормет" (http://vtormet-master.ru)	9800	9,8000
ООО "Ферум"	10100	10,1000
ООО "Вторинтермет" (http://ftorintermet.ru/uslugi-i-ceny-2)	9800	9,8000
ООО "Мос-лом"	9800	9,8000
Среднее значение стоимости за 1 кг., руб.		9,875

Таблица определения средней стоимости 1 кг. Чугуна

таблица 6.5.5.

Источник информации	Стоимость за 1 тонну, руб.	Стоимость за 1 кг., руб.
ООО "Втормет" (http://vtormet-master.ru)	9800	9,8000
ООО "Ферум"	9800	9,8000
ООО "Вторметлом-1" (http://sdaylom-msk.ru)	7000	7,0000
ООО "Вторинтермет" (http://ftorintermet.ru/uslugi-i-ceny-2)	9800	9,8000
ООО "Мос-лом"	9800	9,8000
Среднее значение стоимости за 1 кг., руб.		9,240

Учитывая, что полученный лом черных металлов необходимо будет привести в состояние, пригодное для транспортировки партии (необходимо произвести резку, пакетирование и сортировку металла по видам и группам, произвести погрузку, транспортировку и выгрузку металлолома на месте складирования продавца по данным пунктов приемки металлолома находятся в пределах 20-50% от стоимости 1 тонны вторичного сырья. В нашем отчёте принято значение 30%, связанное с дополнительными расходами на демонтаж, разбор, транспортировку иных конструкций объекта.

таблица 6.5.6.

Среднее значение стоимости за 1 кг. Ломачерного металла (5А), руб.	10,117	Коэффициент пригодного металлолома для сдачи	0,70	Стоимость за 1 кг., руб. при сдаче имущества	7,082
Среднее значение стоимости за 1 кг. (оцинкованный лист), руб.	9,875	Коэффициент пригодного металлолома для сдачи	0,70	Стоимость за 1 кг., руб. при сдаче имущества	6,913
Среднее значение стоимости за 1 кг. (чугун), руб.	9,240	Коэффициент пригодного металлолома для сдачи	0,70	Стоимость за 1 кг., руб. при сдаче имущества	6,468

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что расчетная рыночная стоимость одного килограмма черного вторичного стандарта 5А на дату оценки находится в пределах 7,082 рублей

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что расчетная рыночная стоимость одного килограмма оцинкованного металла на дату оценки находится в пределах 6,913 рублей

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что расчетная рыночная стоимость одного килограмма оцинкованного металла на дату оценки находится в пределах 6,468 рублей

При расчете веса сдаваемого металлолома необходимо учитывать, металлолом не относящийся к черным металлам.

Данные проценты засоренности применимы к лому не содержащему включений цветных и других металлов, не относящихся к данной группе, а так же грязи, стекла, электропроводки, пластика, резины и влаги. В другом случае процент засоренности устанавливается весовщиком по согласованию с клиентом. В нашем случае процент скидки на сдаваемый объект оценки составляет 20% для стен, наличие проемов по периметру здания; 10% для кровли. Для элементов несущих конструкций, элементов печей - поправку не вводим.

ТАБЛИЦА РАСЧЕТОВ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

таблица 6.5.7.

№ п/п	Наименование объекта	Количество, кв.м.	Цена металлолома за 1 кг. с учетом расходов, руб.	Вес 1 кв.метра элемента, кг.	Поправка на засор / иные элементы	Общий вес сдаваемого металлолома, в кг.	Стоимость в рублях (округл.)	
I	2	3	4	5	6	7	8	
I	<i>Нежилое здание №4 /Московская область, г.Красноармейск, проспект Испытателей, д.14, литер Б-Б1-Б2-Б3-Б4/</i>							5 041 970
1.1.	Параметры здания: длина - 460 м.; ширина 32 м.; Площадь по внешнему замеру 14720 кв.м.; Площадь по внутреннему замеру 14483,3 кв.м.; Высота - 8,4 м.						4 603 172	
	Стены 460*8,4*2 / 32*8,4*2	8265,6	7,08	Вес 1 кв.метра металлического листа, толщиной 4 мм - 31,4кг. - http://www.antex-34.ru/spravochnik-po-metalloprokatu/227-tablica-massy-lista-listovogo-prokata.html	0,80	259 540	1 470 380	
	Крыша металлическая 460*38	14720	6,91	Вес 1 кв.метра металлического листа 1,2 мм - 9,42 кг. - http://www.antex-34.ru/spravochnik-po-metalloprokatu/227-tablica-massy-lista-listovogo-prokata.html	0,90	138 662	862 653	

	Несущие конструкции	6,47	Вес металлоконструкции несущего элемента составляет 0,763 тонны на 1 метр длины здания, высотой 8,4 метра, пролётом 30 метров - http://metaplani40.ru/podrobnyy-prays	1,00	350 980	2 270 139
1.2.	Печи 4-камерные - 4 камеры: кирпичные, металлические. Размер: длина - 4,0 м., ширина - 3,5 метра, высота - 2,9 метра. Металл толщиной 14 см по периметру одной из внешних сторон каждой камеры	6,47	Вес 1 кв.метра чугуна 140 мм - 1015 кг. - http://lazurit-mag.ru/ves/(7250 кг на 1 куб.м.)	1,00	56840	367 641
1.3.	Сушильные камеры - протяженность 80 метров, высотой 4 метра, кирпичные, с внешней стороны обшиты металлическим листом, сверху металлоконструкции	7,08	Вес 1 кв.метра металлического листа, толщиной 4 мм - 31,4кг. - http://www.antex-34.ru/spravochnik-po-metalloprokatu/227-tablica-massy-lista-listovogo-prokata.html	1,00	10 048	71 157

Расчет весового коэффициента для итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки

таблица 6.5.8.

подходы оценки	весовой коэффициент
затратный подход	Не определялся
сравнительный подход (рыночный)	1,000
доходный подход	Не определялся

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

таблица 6.5.9.

№ П/П	Наименование объектов	Итоговые показатели по подходам оценки				
		Рыночный	Весовой коэффициент	Затратный / Доходный	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость округленно, в рублях, без НДС
1	Нежилое здание цеха №4 /Московская область, г.Красноармейск, проспект Испытателей, д.14, литер Б-Б1-Б2-Б3-Б4/	5 041 970	1,0	-	-	5 041 970
Итого						5 041 970

В итоге рыночная стоимость объекта оценки - нежилого здания цеха №4, инв.№ 089:028-903, лит.Б-Б1-Б2-Б3-Б4, расположенного по адресу: Московская область, г.Красноармейск, просп.Испытателей, д.14, составляет (без учета НДС) 5 041 970 (Пять миллионов сорок одна тысяча девятьсот семьдесят) рублей.

Оценщик

Морозов В.В.

Учитывая тенденции на рынке недвижимости, оценщик указывает предполагаемую стоимость объекта оценки (ФСО №7, пункт 30) - нежилого здания цеха №4, инв.№ 089:028-903, лит.Б-Б1-Б2-Б3-Б4, расположенного по адресу: Московская область, г.Красноармейск, просп.Испытателей, д.14, на уровне 5041970 рублей, что связано с расчётами, приведенными выше.

Оценщик

Морозов В.В.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ
СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. "Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции" В.В.Гласюк / "Вестник" №2, 2003 (ассоциация "Русская оценка").
2. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
3. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. - М.: Дело, 1998.- 384 с.
4. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва "Финансы и статистика" 2002 г.
5. Оценка бизнеса. М., Финансы и статистика, 1998 г.
6. Прорвич В.А. Оценка земли в Москве. - М., 1996 г.
7. Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
8. Справочник оценщика недвижимости-2016, том 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов / под ред. к.т.н. Лейфера Л.А. - ЗАО "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", г.Нижний Новгород, 2016г
9. Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственность, 1999 г.
10. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. - Спб., 1997 г.
11. Фридман Д. и др. "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", М., ДЕЛО, 1997 г.
12. Черняк А.В. "Оценка городской недвижимости", М., 1996 г.

НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский Кодекс РФ
2. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
3. Федеральные стандарты оценки (ФСО №№ 1,2,3,7), утвержденные Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №№ 297, 298, 299; от 25 сентября 2014 года №611
4. Методических рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002г. № 568-р (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р)
5. Унифицированные системы документации. Унифицированная система организационно - распорядительной документации. Требования к оформлению документов ГОСТ Р 6.30-97" (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 31.07.1997 N 273)

ГЛОССАРИЙ ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ.

Оценочная деятельность - деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик - субъект оценочной деятельности, физическое или юридическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заказчик - субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор об оценке - договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке - является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки - 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 открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- * цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- * платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В процессе оценки используются следующие подходы - затратный, сравнительный, доходный.

Объект оценки - к объектам оценки относятся отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация и иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Затратный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки:

- метод сравнительной стоимости единицы, метод разбивки по компонентам и сметный метод (метод количественного обследования) при оценке недвижимого имущества;

Метод сравнительной стоимости - способ оценки недвижимого имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

Сметный метод (метод количественного обследования) - способ оценки недвижимого имущества на основе полной сметы затрат на его воспроизводство.

Метод разбивки по компонентам - способ оценки недвижимого имущества (или оборудования) на основе суммы стоимости создания (или затрат на приобретение) его основных элементов.

Износ - снижение стоимости объекта оценки под действием различных причин.

Износ определяется на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний.

По характеру состояния износ разделяют на устранимый и неустранимый.

Физический износ - износ отражает изменение физических свойств объекта оценки со временем под воздействием эксплуатационных факторов или естественных и природных факторов.

Функциональный износ - износ, возникающий из-за несоответствия объекта оценки современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ - износ, возникающий в результате изменения внешней среды, обусловленного либо экономическими, или политическими, или другими факторами.

Устранимый износ - износ, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неустранимый износ - износ, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки имущества, основанных на сравнении объекта оценки со схожими объектами, в отношении которых имеется информация о ценах продажи.

В соответствии со сравнительным подходом величиной стоимости объекта оценки является наиболее вероятная цена продажи аналогичного объекта.

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

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный покупатель не заплатит за данный объект сумму большую, чем текущая стоимость доходов от этого объекта.

Денежный поток - это сальдо поступлений и платежей, возникающее в результате использования имущества.

Дисконтирование - функция сложного процента, позволяющая привести ожидаемые будущие денежные потоки, поступления и платежи к их текущей стоимости, то есть в сопоставимый вид на сегодняшний день, при заданных периоде и норме дисконтирования.

Норма дисконтирования (ставка дисконтирования) - процентная ставка, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

Капитализация дохода - процесс пересчета доходов, полученных от объекта, позволяющий определить его стоимость.

Коэффициент капитализации - норма дохода, которая отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки; должен учитывать как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму возврата капитала.

Потенциальный валовой доход - максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

Действительный валовой доход - потенциальный валовой доход с учетом потерь от недоиспользования объекта оценки, неплатежей, а также дополнительных видов доходов.

Чистый операционный доход - действительный валовой доход, за исключением операционных расходов.

Эксплуатационные расходы - затраты, необходимые для поддержания воспроизводства доходов от объекта оценки.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки на основании взвешивания результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

ПРИЛОЖЕНИЕ К ОТЧЕТУ № 06/12/01

Копии документов оценщика:

Выписка из реестра СРО "АРМО" № 1553 от 29 апреля 2009 года
Страховой полис ВСК № 15220В4000275 от 16 марта 2016 года

Копии документов:

Решение Арбитражного суда Московской области от 05 августа 2016 года по делу №А41-31836/15

Свидетельство о государственной регистрации
права собственности 50 АА №476568 от 07 декабря 2010 года

Фотографии объекта
Данные интернет-сайтов