

Индивидуальный Предприниматель Орешенков П.В.

153048, г.Иваново, ул. Ген. Хлебникова, д. 36, тел.8(910)987-77-74,
e-mail: oresh14@yandex.ru

Полис № 4691R/776/00020/5 страхования ответственности оценщика от 10.07.2015 г. ОАО «Альфа-
Страхование»

ОГРН 304370228200491 ИНН 370255211988

р/с 40802810700000000253 в АКБ «Акция» ОАО БИК 042406707,

к/с 30101810600000000707 вГРКЦ ГУ Банка России по Ивановской области

Дата оценки: 01 апреля 2016 г.

Дата составления отчета: 07 апреля 2016 г.

ОТЧЕТ № 219/16

об оценке рыночной стоимости здания общей площадью 1476,2 кв.м., кадастровый №32:32:0010901:1121, по адресу Брянская обл, г. Сельцо, ул. Кирова, д. 50 и права аренды на земельный участок площадью 3700 кв.м., кадастровый №32:32:0010901:653 по адресу Брянская обл, г. Сельцо, ул. Кирова, д. 50Е, принадлежащего ООО "Технопластик".

ЗАКАЗЧИК:

ООО "Технопластик", в лице
конкурсного управляющего Байрамова Р.Н.о
ИНН 3255513082, ОГРН 1103256005555

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ИП Орешенков П. В.

ИВАНОВО
2016 г.

Конкурсному управляющему

ООО "Технопластик"

Байрамову Р.Н.о.

На основании договора №218 от 01.04.2016 г. мной, экспертом-оценщиком Орешенковым П.В., проведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества:

- здание общей площадью 1476,2 кв.м., назначение нежилое, 1-этажное, кадастровый №32:32:0010901:1121, по адресу Брянская обл, г. Сельцо, ул. Кирова, д. 50

- право аренды на земельный участок площадью 3700 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей (производство одноразовой упаковки для пищевых продуктов), кадастровый №32:32:0010901:653 по адресу Брянская обл, г. Сельцо, ул. Кирова, д. 50Е, принадлежащих заказчику.

Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом РФ № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями, отраженными в Федеральном законе РФ № 157-ФЗ от 27 июля 2006 г. «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», приказами Минэкономразвития и торговли РФ: № 256 от 20 июля 2007 г. «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», № 255 от 20 июля 2007 г. «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», № 254 от 20 июля 2007 г. «Требования к Отчету об оценке (ФСО № 3)».

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика ОБЪЕКТА оценки, необходимая информация и все необходимые расчеты выполнены на основании предоставленной документации и отражены в соответствующих главах настоящего отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с его полным текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Оценщиком не проводились как часть работ проверка предоставленной Вами информации, используемой в настоящем отчете, поэтому оценщик не принимает на себя ответственность за надежность этой информации.

Итоговая величина рыночной стоимости здания общей площадью 1476,2 кв.м., назначение нежилое, 1-этажное, кадастровый №32:32:0010901:1121, по адресу Брянская обл, г. Сельцо, ул. Кирова, д. 50 полученная в результате расчетов на дату проведения оценки 01 апреля 2016 г. составляет с учетом округления:

21 554 000 (Двадцать один миллион пятьсот пятьдесят четыре тысячи) рублей, в том числе НДС.

Итоговая величина рыночной стоимости права аренды на земельный участок площадью 3700 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей (производство одноразовой упаковки для пищевых продуктов), кадастровый №32:32:0010901:653 по адресу Брянская обл, г. Сельцо, ул. Кирова, д. 50Е, полученная в результате расчетов на дату проведения оценки 01 апреля 2016 г. составляет с учетом округления:

118 000 (Сто восемнадцать тысяч) рублей.

Благодарю Вас за предоставленную возможность выполнить для Вашей организации данную работу. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по данному отчету или методике его составления, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,

Оценщик

Орешенков П. В.

ВВЕДЕНИЕ

В 1 разделе Отчета № 219/16 от 05 апреля 2016 г. об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости изложена информация о задании на оценку, условиях сопутствующих процессу оценки, со всеми допущениями и ограничениями; приведены сведения о заказчике и об участнике оценки и его квалификации.

В разделе 2 содержится описание региона, недвижимого имущества: приводится обзор рынка недвижимого имущества; рассмотрены различные факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, обзор рынка движимого имущества.

Раздел 3 Отчета, представляет собой расчетную часть, где в соответствии с методологией оценки рассматриваются различные подходы к определению показателя рыночной и ликвидационной стоимости объекта, приводятся исходные данные и выполненные расчеты; излагается мнение и суждение оценщика, мотивировки при принятии ими тех или иных решений, выводы об итоговой стоимости объекта.

Заключительным разделом Отчета являются Приложения: копии документов, подтверждающие полномочия и квалификацию исполнителя оценки.

Информация, содержащаяся в Отчете, является, по мнению исполнителя, необходимой и достаточной, чтобы получить объективное представление об основных принципах и порядке осуществления настоящей оценки.

РАЗДЕЛ 1
ОБЩАЯ ЧАСТЬ
Определение задания на оценку

Заказчик	ООО "Технопластик" (ИНН 3255513082, ОГРН 1103256005555), в лице конкурсного управляющего Байрамова Р.Н.о, действующего на основании Решения Арбитражного суда Брянской обл. по делу №А09-2762/2015 от 15.01.2016 г.
Исполнитель	ИП Орешенков Петр Владимирович Свидетельство о членстве в СОО №2340-09 от 01.07.2009 г. Страхование: Полис №4691R/776/00020/5 от 10.07.2015г. обязательного страхования ответственности оценщика; срок действия договора страхования с «12» июля 2014 года по «11» июля 2015 года, страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей Диплом ПП № 241853 от 23.12.2004г. ФКП и ПКС ГОУВПО «Ивановская архитектурно-строительная академия» о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Свидетельство о повышении квалификации №1113 от 12.03.2009., №1862, выдано «12» марта 2012 года
Сведения о СРО	Действительный член НП «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки», включен в реестр членов НП «АРМО» «01» июля 2009г., регистрационный №1616
Объект оценки:	- здание общей площадью 1476,2 кв.м., назначение нежилое, 1-этажное, кадастровый №32:32:0010901:1121, по адресу Брянская обл, г. Сельцо, ул. Кирова, д. 50 - право аренды на земельный участок площадью 3700 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей (производство одноразовой упаковки для пищевых продуктов), кадастровый №32:32:0010901:653 по адресу Брянская обл, г. Сельцо, ул. Кирова, д. 50Е
Субъект права	ООО "Технопластик" (ИНН 3255513082, ОГРН 1103256005555), в лице конкурсного управляющего Байрамова Р.Н.о, действующего на основании Решения Арбитражного суда Брянской обл. по делу №А09-2762/2015 от 15.01.2016 г.
Оцениваемые права:	На здание - право собственности; На зем. участок - право аренды
Обременения (ограничения) права	Не зарегистрированы
Дата проведения оценки	01 апреля 2016 г.
Дата составления отчета	07 апреля 2016 г.
Период изучения объектов	с 01 апреля 2016 г. по 07 апреля 2016 г.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Вид стоимости	Рыночная стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

	<p>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</p> <p>объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</p> <p>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p>
Предполагаемое использование результата оценки	Продажа на свободном рынке
Основание для выполнения оценки	договор № 218 от 01 апреля 2016 г., заключенный между ИП Орешенковым П.В. и ООО "Технопластик" на проведение работ по оценке.
Наиболее вероятные покупатели	Юридические лица и индивидуальные предприниматели
Источники	<ul style="list-style-type: none"> Задание на проведение оценки
Информация от Заказчика	<ul style="list-style-type: none"> Договор аренды земельного участка №1309 от 24.07.2012 г. Постановление администрации г. Сельцо Брянской обл. №405 от 24.07.2012 г. Кадастровый паспорт земельного участка № 32/201/16-89363 от 23 марта 2016 г. Свидетельство на право собственности на здание 32-АЖ №126816 от 13.07.2012 г. Решение Арбитражного суда Брянской обл. от 15.01.2016 г. по делу №А09-2762/2015;
Количественные и качественные характеристики	
Информация от агентств.	<ul style="list-style-type: none"> Сведения о рынке недвижимого имущества
Нормативные акты и применяемый стандарт оценки.	<ul style="list-style-type: none"> Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (со всеми изменениями и дополнениями). Федеральный закон РФ № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», с изменениями и дополнениями; Федеральный закон РФ № 157-ФЗ от 27 июля 2006 г. «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Приказ Минэкономразвития и торговли РФ от 20 июля 2007 г. № 256 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы стандартов оценки» (ФСО №1); Приказ Минэкономразвития и торговли РФ от 20 июля 2007 г. № 255 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»; Приказ Минэкономразвития и торговли РФ от 20 июля 2007 г. № 254 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к Отчету об оценке (ФСО № 1)»;

<p>Методические материалы и литература</p>	<p>Распоряжение МИО РФ от 6 марта 2002 г. № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»</p> <p>А.Г.Грязнова, М.А.Федотова «Оценка бизнеса», М.2006 г Л.И.Кошкин, М.М.Соловьев, С.А. Кимельман «Земельно-имущественные отношения и недропользование. Основы управления» М. 2006 г. В.П. Антонов «Оценка стоимости земельных участков», М. 2006 Г. А.В. Каминский, Ю.И. Страхов, Е.М. Трейгер «Анализ практики оценки недвижимости» .2004 г. А.Г.Грязнова, М.А. Федотова «Оценка недвижимости» М.2002 г. М.А. Федотова, Э.А. Уткин «Оценка недвижимости и бизнеса». М. 2000 г. С.В.Грибовский «Оценка доходности недвижимости» С.П.2001 г. А.М.Белокрыс, В.С.Болдыре, Ю.В.Школьников «Основы оценки стоимости недвижимости» Л.Н.Тэпман «Оценка недвижимости». М.2006 г.</p>
<p>Балансовая стоимость, руб.</p>	<p>Сведения не предоставлены</p>
<p>Перечень сокращений, терминов</p>	<p>РФ - Российская Федерация. ГК РФ - Гражданский кодекс Российской Федерации, СРО – саморегулируемая организация. Дата проведения оценки - дата, по состоянию на которую проводится оценка стоимости объекта. Оцениваемые права – право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Объект оценки – движимое и недвижимое имущество, нематериальные и финансовые активы предприятия или бизнеса в целом. Недвижимость – по гражданскому законодательству РФ земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в т.ч. леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Земельный участок – часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и др. характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации</p>

на землю.

1.2. Заявление о качестве оценки

Подписавший настоящий Отчет (заключение) оценщика (далее - Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

1. Факты, изложенные в Отчете верны, и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в настоящем заключении анализ, мнения и выводы принадлежат Оценщику, носят рекомендательный характер и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым имуществом.
4. Вознаграждение не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами результатов и выводов, содержащихся в настоящем заключении.
5. Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предложения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умения и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок.

1.3. Допущения и ограничивающие условия

При расчете стоимости Оценщик исходил из следующих предположений и ограничений:

1. Отчет об оценке рассматривается как цельный, логически законченный документ (при этом приложения являются его неотъемлемыми частями). Оценщик не несет ответственности за возможное искаженное толкование отдельных цифр, фактов, цитат и частей Отчета, «вырванных» из контекста.

2. Исполнитель обязуется сохранить конфиденциальность в отношении информации, предоставленной Заказчиком.

3. Задачей Оценщика было определение рыночной стоимости имущества Заказчика. Оценщик в настоящее время и в дальнейшем не несет никакой ответственности за иное толкование результатов, изложенных в Отчете об оценке.

Предполагаемое использованием настоящей оценки является использование результатов оценки, как начальной цены при продаже объекта оценки на свободном рынке.

4. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика и сторонних лиц, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому приводится источник информации. Все прогнозы и предположения, содержащиеся в Отчете, основаны на текущей рыночной ситуации и могут измениться с течением времени.

5. Оценщик не принимает на себя ответственность за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество.

Право собственности на рассматриваемый объект имущества, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства и соответствуют ст. 209 части 1 Гражданского кодекса РФ и включает право владения, пользования и распоряжения имуществом, без каких либо существенных ограничений, влияющих на установление стоимости объектов оценки.

Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

6. Оценщик не производил измерительных работ и не принимает на себя ответственность за таковое.

7. 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) подобных фактов.

8. Оценщик, не дает ни каких гарантий в отношении стоимости оцениваемого объекта, что он перейдет от продавца к покупателю по итоговой стоимости, определенной в Отчете.

9. Все расчеты были выполнены в программе Excel с учетом округления, с последующим отражением в программе Word.

РАЗДЕЛ 2

АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

2.1. Обзор рынка недвижимости

Как известно, земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации права на землю.

В отличие от любого другого имущества, имеющего как материальный, так и нематериальный характер, выгоды от использования земельного участка реализуются на протяжении неограниченного времени. Отсюда, владелец земли в первую очередь имеет право на доход, приносимый всем объектом недвижимости, поскольку стоимость зданий, сооружений и других улучшений на земельном участке носит вторичный характер и выступает как дополнительный вклад в стоимость земельного участка.

В современных условиях России, земля является одним из наиболее сложных объектов экономической оценки. Это связано, прежде всего, со спецификой данного объекта, неразработанностью нормативно-правовой базы, неразвитостью земельного рынка и т.д. К тому же, обоснованная стоимостная оценка земель должна учитывать возможность их одновременного использования как природного ресурса, основы среды проживания населения и объекта недвижимости.

В соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации земля по целевому назначению подразделяется на ряд категорий - земли поселений, земли сельскохозяйственного назначения, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, обороны и иного специального назначения, земли особо охраняемых территорий, земли лесного фонда, земли водного фонда, земли запаса.

Рынок недвижимости Брянской области

Высокая активность на рынке недвижимости Брянска и Брянской области обусловлена в первую очередь тем, что это промышленно развитый регион, который в разные периоды переживал периоды подъемов и спадов. Особенность географического положения региона заключается в том, что он граничит с Украиной и Белоруссией, поэтому здесь пересекаются транспортные потоки, а также постоянно происходит миграция рабочей силы, что сказывается и на конъюнктуре рынка недвижимости.

Сложившаяся структура застройки Брянска являет собой городскую среду, в которой старинные купеческие особняки и крестьянские дома соседствуют с кирпичными и панельными брежневками, а также с жилыми домами «рыночного» периода постройки. Причем в дореволюционных домах часто располагаются объекты коммерческого использования – магазины, офисы, небольшие частные предприятия.

Основная сегодняшняя проблема жилищного строительства в Брянске – слабое градостроительное регулирование и, как следствие, бесконтрольная «точечная» застройка частными и многоквартирными домами, которая велась с 1994 года. Несколько лет назад власти объявили курс на разработку нового генплана взамен устаревшего, а также на развитие частного и малоэтажного строительства на инженерно подготовленных и обеспеченных объектами социальной инфраструктуры новых территориях. Однако, несмотря на предпринятые шаги, основная новая застройка Брянска и окрестностей – многоэтажные и многоквартирные монолитно-кирпичные и монолитно-панельные дома.

Жилищное строительство в регионе ведется достаточно активно, но его объемы не дотягивают до показателей устойчивого градостроительного развития – 1 кв. м на человека в год. Сейчас на рынке новостроек работают как местные компании-застройщики, так и иногородние, преимущественно московские, возводящие около 30% совокупного объема строящегося жилья. Заметную роль на рынке недвижимости Брянска играют и государственные программы улучшения жилищных условий.

Продажа квартир в регионе

На продаже квартир в Брянске и Брянской области специализируются больше сотни агентств недвижимости. Основное предложение вторичного рынка – квартиры в типовых домах разных лет постройки. Повышенным спросом у покупателей пользуются квартиры в относительно свежих монолитно-кирпичных домах. В послекризисный период спрос смещается в пользу предложений первичного рынка, это обусловлено развитием программ жилищного кредитования, связанных с покупкой квартир в новостройках.

Загородная недвижимость в регионе

В окрестностях Брянска ведется активное строительство частных домов, поэтому рынок загородной недвижимости Брянска и Брянской области весьма активен. Многие семьи, в особенности переселенцы из стран СНГ, рассматривают покупку дома или строительство коттеджа как альтернативный путь решения жилищной проблемы. Местные девелоперы начали осваивать пригороды, предлагая малоэтажные комплексы и коттеджные поселки, в том числе эконом- и бизнес-класса. Однако самым высоким спросом в сегменте организованной загородной застройки пользуются предложения девелоперов, реализующих участки без подряда на инженерно подготовленных территориях.

Коммерческая недвижимость области

Стабильный спрос на коммерческую недвижимость в Брянске и Брянской области обусловлен в первую очередь приграничным статусом территории. Это также сказывается и на структуре рынка коммерческой недвижимости: в первую очередь, объектами аренды и покупки являются складские и небольшие производственные помещения с удобными подъездными путями. Торговая недвижимость Брянска и Брянской области представлена в основном помещениями в среднеформатных торговых комплексах, а также объектами вдоль основных трасс федерального значения. Есть в Брянске недорогие, но вполне комфортабельные бизнес-центры, в которых можно арендовать офисное помещение. Как правило, это качественно отремонтированные административные здания советского периода постройки.

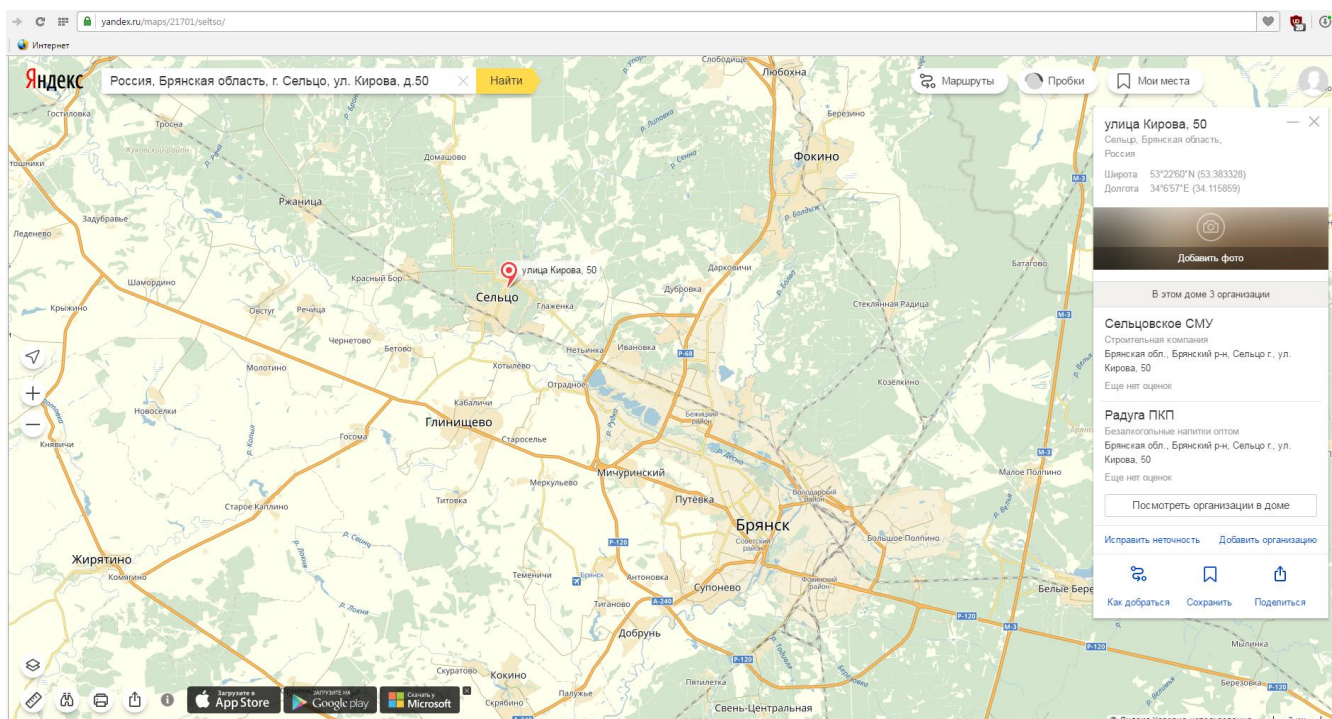
2.2. Описание объекта оценки

Земельный участок, площадью 3700 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей (производство одноразовой упаковки для пищевых продуктов), кадастровый №32:32:0010901:653 по адресу Брянская обл, г. Сельцо, ул. Кирова, д. 50Е

Категория земель	земли населенных пунктов
Оцениваемые права:	аренда
Использование	для производственных целей (производство одноразовой упаковки для пищевых продуктов)
Обременения	Отсутствуют
Форма	Св.отсутствуют
Топография	Ровное место, без уклона
Неблагоприятные условия окружающей среды	Уровень загрязнения не установлен
Наименование участка	землепользование
Транспортная доступность участка	Хорошая
Качество дорог	С твердым покрытием, дорога 1 категории
Состояние дорог	хорошее
Площадь земельного участка, м2	3700
Доступные инженерные коммуникации	есть
Наличие улучшений в виде зданий и сооружений	есть
Кадастровый номер	32:32:0010901:653

Здание общей площадью 1476,2 кв.м., назначение нежилое, 1-этажное, кадастровый №32:32:0010901:1121, по адресу Брянская обл, г. Сельцо, ул. Кирова, д. 50.

Характеристика дома	
показатель	описание или характеристика показателя
Год постройки	2012
Этажность	1
Подземная этажность	0
Материал внешних стен	Кирпич, сэндвич-панель
Материал перекрытий	-
Состояние здания	хорошее
Состояние кровли	Не обследовалось
Полы	Заливной бетонный
Электроснабжение	центральное
Водоснабжение холодной водой	центральное
Водоснабжение горячей водой	-
Канализация	автономная
Отопление	центральное



2.3. Анализ фактического, наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Заключение о наилучшем и наиболее эффективном использовании отражает позицию Оценщика в отношении наилучшего использования объектов недвижимости, исходя из анализа состояния рынка и свойств самих объектов недвижимости.

Понятие “наилучшее и наиболее эффективное использование”, применяемое в данном Отчете, подразумевает юридически разрешенное, физически возможное и экономически целесообразное использование, при котором стоимость объекта является максимальной.

Физическая возможность: рассматриваются только те способы использования объекта, ко-

торые реально осуществить в данной местности с использованием существующих технологий и для которых существует возможность финансирования.

Юридическая разрешенность: рассматриваются только те способы использования объектов, которые разрешены действующим законодательством РФ и различными нормативными актами (распоряжениями о зонировании, нормами градостроительства, экологическими нормативами и т.п.).

Экономическая целесообразность: из осуществимых и юридически возможных способов использования выбираются те, которые будут давать приемлемый доход владельцу объекта.

Максимальная стоимость: рассмотрение того, какой из финансово целесообразных вариантов использования объекта будет приносить чистый максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Вывод Исходя из вышеизложенного, оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов достигается при разрешении назначения.

РАЗДЕЛ 3 РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ

Определение стоимости права аренды на земельный участок

3.1. Метод сравнения продаж (Сравнительный подход)

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных, земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - 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).

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.). К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:
- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом, до даты проведения оценки. Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками. Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:
- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка; определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки; экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

Определение рыночного размера аренной платы на земельные участки

Анализ рынка аренды и обоснование величины реальной арендной платы

Для обоснования средней ставки аренды на земельный участок, проведен анализ ставок аренды, представленных в информационных источниках.

Согласно результатов анализа рынка средняя арендная плата за земельные участки по состоянию на конец 2015 года составляет от 350 до 500 рублей за 1 кв.м. в месяц.

В настоящем отчете оценивается рыночный размер арендной платы на следующих условиях:

- весь участок сдается в аренду «оптом»;
- размеры арендной платы могут быть изменены в случаях переоценки стоимости основных фондов, цен и тарифов, инфляционных процессов и в других случаях, предусмотренных законодательными актами.

Для расчета рыночного размера арендной платы на условиях вышеуказанного договора наиболее приемлемым методом является метод нормы отдачи на вложенный капитал, т.е. оценивается размер дохода, который должен получить собственник при вложении денежных средств в сопоставимый по уровню рисков проект (в данном случае будет рассматриваться вариант вложения капитала в земельный участок).

Для расчета необходимо определить сумму вкладываемого капитала, адекватную ставку дисконта и норму возврата вложенного капитала.

Обоснование ставки дисконта и расчет нормы отдачи на вложенный капитал.

Определение ставки дисконта является составной частью процесса оценки. Требуемая норма отдачи для инвестора есть функция делового риска, финансового риска и риска ликвидности, которые присущи бизнесу. Чем выше степень риска, тем выше норма отдачи, требуемая инвестором.

Ставка дисконта для текущего дохода должна прямо или косвенно учитывать следующие факторы:

- компенсацию за безрисковые, ликвидные инвестиции;
- компенсацию за риск;
- компенсацию за низкую ликвидность;
- компенсацию за недостаточный инвестиционный менеджмент.

Метод кумулятивного построения.

Этот метод предусматривает определение процентной ставки с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, затем к последней прибавляются компенсации за риск, низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент. Формула для расчета имеет следующий вид:

$$R_0 = R_{б/р} + R_p + R_l + R_m$$

R₀ – общая ставка капитализации;

R_{б/р} – безрисковая ставка;

R_р – поправка на риск;

R_л – поправка на низкую ликвидность;

R_м – поправка на менеджмент (управление).

Для расчета безрисковой ставки был проанализирован рынок банковских ставок по рублевым вкладам в банках высшей категории надежности сроком на один год. Средняя процентная ставка по вкладам составляет 13,16 %.

(источник: <http://www.cbr.ru/statistics/?Prtid=avgprocstav>)

Для дальнейших расчетах безрисковая ставка принимается в размере 13,16 %.

К данной процентной ставке прибавляются поправки на риск в диапазоне от 0 до 5 %, которые позволяет учесть специфику инвестирования в объекты недвижимости в отличие от инвестирования в другие сектора (например, в ценные бумаги).

Наименование рисков	Обозначение	Диапазон значений (%)	Принятое значение (%)
Безрисковая ставка	R _{бр}	-	12
Поправка на риск	R _р	0 -5	3
Поправка на ликвидность	R _л	0 -5	5
Поправка на менеджмент	R _м	0 -5	5
Общая ставка дисконта (ставка дохода на капитал)	i		25
Норма возврата капитала			2
Итого норма отдачи на вложенный капитал			27

Таким образом, норма отдачи на вложенный в земельный участок капитал составляет 27 %. Учитывая, что недвижимость в течение 2014 года росла в среднем на 18 % в год, норма отдачи от сдачи в аренду составляла 9 % в год.

На основании приведенных в отчете исследований, анализа и расчетов оценщик заключает, что рыночная стоимость права аренды на земельный участок, площадью 3700 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей (производство одноразовой упаковки для пищевых продуктов), кадастровый №32:32:0010901:653 по адресу Брянская обл, г. Сельцо, ул. Кирова, д. 50Е, на дату оценки составлял:

118 000 (Сто восемнадцать тысяч) рублей.

3.2. Определение стоимости прав пользования земельным участком Методом остатка (доходный подход)

Согласно методическим рекомендациям Минимущества РФ по определению рыночной стоимости земельных участков данный 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 соответствующего 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 настоящем Отчете под земельной рентой понимается чистый операционный доход от введения сельского хозяйства в течение года, определяемый по данным предыдущих лет. Данная величина используется как потенциально возможная земельная рента для всех последующих периодов использования сельскохозяйственных угодий при расчете рыночной стоимости методом капитализации земельной ренты.

В виду отсутствия аналогов по данному подходу по оценки земельного участка, оценщик принял решение об отказе от использования данного подхода.

3.3. Метод выделения (затратный подход)

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

1. наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
2. соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка. Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей. К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ. К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений. Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений. При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование ка-

питала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании. При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений. Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям. Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений. Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов. Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми.

Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

В виду отсутствия аналогов по данному подходу по оценке земельного участка, оценщик принял решение об отказе от использования данного подхода.

3.4. Расчет стоимости здания затратным подходом.

Затратный подход пригоден для объектов собственности любого типа и практически не имеет ограничений в применении. Затратный подход основан на определении полной восстановительной стоимости объекта оценки, т.е. определении суммы затрат на создание объекта, полностью идентичного (стоимость воспроизводства) или функционально аналогичного (стоимость замещения) оцениваемому объекту, в современных условиях, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом всех видов износов и корректировки по элементам конструкций.

Стоимость объекта недвижимости по затратному подходу в настоящем Отчете определяется, как восстановительная стоимость здания, т.е. полная восстановительная стоимость (стоимость замещения) минус стоимость накопленного износа и плюс стоимость земельного участка.

а) Общее положение

Затратный подход основан на определении стоимости точной копии или аналога оцениваемого объекта в современных условиях на дату оценки.

Стоимость объекта недвижимости рассчитанная затратным подходом в настоящем отчете определяется как остаточная восстановительная стоимость зданий.

Этапы затратного подхода:

1. По сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений подобрать аналог с характеристиками оцениваемого здания или сооружения. Подбор аналога осуществляется по ряду близких параметров: функциональное назначение и объемные характеристики объекта, конструктивное исполнение и материал фундаментов, стен, перегородок, перекрытий, оконных и дверных проемов, кровли, санитарно-технического и инженерно-технического оснащения, а также других конструктивных параметров объектов.

2. С использованием выбранного аналога оцениваемого объекта по соответствующей таблице сборника укрупненных показателей восстановительной стоимости С1969 единицы указанного в таблице измерителя объекта в масштабе цен 1969 года.

3. Определяется полная восстановительная стоимость S1969 оцениваемого объекта в ценах 1969 года:

$$S_{1969} = K * C_{1969} * V, \text{ где}$$

K — корректировочный коэффициент;

V — строительный объем здания.

4. Определяется полная восстановительная стоимость S_{1991} оцениваемого объекта в ценах 1991 года:

$$S_{1991} = K_{1984} * K_{1991} * S_{1969}, \text{ где}$$

K_{1984} — коэффициент перехода цен 1969 года к ценам 1984 года, который определяется в соответствии с Постановлением Госстроя от 11 мая 1983 г. № 94;

K_{1991} - коэффициент перехода цен 1984 года к ценам 1991 года, который определяется в соответствии с Постановлением Госстроя от 6 сентября 1990 г. № 14Д;

5. Рассчитывается полная восстановительная стоимость (S_T) оцениваемого объекта на текущую дату оценки:

$$S_T = K_T * S_{1991}, \text{ где}$$

K_T — коэффициент перехода цен 1991 года к уровню цен на текущую дату оценки, который определяется по данным статистики.

6. Оценка износов. В соответствии с затратным подходом должны быть учтены три вида износов: физический, функциональный и внешний.

Физический износ здания или сооружения возникает в результате воздействия на конструктивные элементы объекта природно-климатических факторов внешней среды. Для расчета физического износа основных конструктивных элементов из сборника показателей восстановительной стоимости выбирается таблица удельных весов конструктивных элементов аналога оцениваемого объекта. Общий процент физического износа здания рассчитывается по формуле:

$$I = q_1 u_1 + q_2 u_2 + \dots + q_n u_n, \text{ где}$$

q_i — удельный вес i -го конструктивного элемента в %,

u_i — износ i -го конструктивного элемента в %,

n — число основных конструктивных элементов оцениваемого объекта.

Функциональный износ — выражается в недоиспользовании производственных мощностей в результате падения производства продукции на предприятии.

Внешний износ — определяется суммой убытков, которые несет оцениваемый объект в результате воздействия факторов внешней среды. С учетом того, что оцениваемый объект соответствует наиболее эффективному использованию этого объекта, оценщик считает влияние внешнего износа незначительным и в расчете не учитывает.

7. Определяется восстановительная стоимость (O_T) оцениваемого объекта недвижимости на дату оценки:

$$O_T = S_T * (100 - I) / 100$$

Актуализация полученной стоимости на дату оценки осуществлялась с использованием следующих индексов:

- коэффициента перехода цен 1969 года к ценам 1984 года, определяемый в соответствии с Приложениями № 1 и № 2 Постановления Госстроя СССР от 11.05.1983 № 94 – 1,239;
- коэффициента перехода цен 1984 года к ценам 1991 года, определяемый в соответствии с Приложением к Письму Госстроя СССР от 06.09.1990 № 14-Д – 1,4915;
- сводный индекс перехода цен 1991 года к ценам на дату оценки – 68,99 (без учета НДС).

Ниже в Таблице приводится расчет стоимости нежилого здания затратным подходом.

Наименование показателя	Значение
Строительный объем, куб. м.	6324
Цена 1 куб. м. по УПВС в ценах 1969 года, руб.	23,6
Поправка к стоимости 1 куб.м. по УПВС	1
Номер сборника УПВС, номер таблицы	Сб. 28, таб. 12
Полная восстановительная стоимость (ПВС) в ценах 1969 года, руб.	149246,4
Коэффициент пересчета цен 1969 года в цены 1984 года	1,239
Коэффициент пересчета цен 1984 года в цены 1991 года	1,4915
Коэффициент пересчета цен 1991 года в цены на дату оценки	68,99
Коэффициент НТП	1
ПВС на дату оценки, руб.	19027624,54
Износ	0,2
Прибыль инвестора	0,2
Рыночная стоимость (РС), руб.	18 266 519,56р.
ндс	3 287 973,52р.
итого стоимость объекта	21 554 493,08р.

Определение износа:

Износ определяется как разница между издержками по воспроизводству новых улучшений на дату оценки и их текущей рыночной стоимостью. Количественно он измеряется абсолютной величиной снижения стоимости имущества или в процентах от его первоначальной стоимости. В зависимости от факторов снижения стоимости недвижимости износ подразделяется на:

- физический;
- функциональный;
- внешний.

Физический износ — уменьшение стоимости имущества из-за утраты им заданных потребительских свойств по естественным причинам или вследствие неправильной эксплуатации.

Признаки физического износа устанавливаются путем осмотра (визуальным способом). Описание признаков физического износа с указанием их величины приведены в ВСН 53-86Р «Правила оценки физического износа зданий», утвержденных приказом №446 Госгражданстроя от 24 декабря 1986 года.

Определение устранимого физического износа

№ п/п	Состояние	Износ, %
1	Хорошее	0-10
2	Вполне удовлетворительное	11-20
3	Удовлетворительное	21-30
4	Не вполне удовлетворительное	31-40
5	Неудовлетворительное	41-60
6	Ветхое	61-80
7	Негодное	81-100

Физический износ объекта определен на основании визуального осмотра и консультаций с представителем собственника и составляет 5 %.

Таким образом, величина рыночной стоимости здания общей площадью 1476,2 кв.м., назначение нежилое, 1-этажное, кадастровый №32:32:0010901:1121, по адресу Брянская обл, г. Сельцо, ул. Кирова, д. 50, рассчитанная затратным подходом, на дату оценки округленно составляет 19 545 000 (Девятнадцать миллионов пятьсот сорок пять тысяч) рублей, в том числе НДС.

4. Итоговое заключение

Итоговая величина рыночной стоимости здания общей площадью 1476,2 кв.м., назначение нежилое, 1-этажное, кадастровый №32:32:0010901:1121, по адресу Брянская обл, г. Сельцо, ул. Кирова, д. 50 полученная в результате расчетов на дату проведения оценки 01 апреля 2016 г. составляет с учетом округления:

21 554 000 (Двадцать один миллион пятьсот пятьдесят четыре тысячи) рублей, в том числе НДС.

Итоговая величина рыночной стоимости права аренды на земельный участок площадью 3700 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей (производство одноразовой упаковки для пищевых продуктов), кадастровый №32:32:0010901:653 по адресу Брянская обл, г. Сельцо, ул. Кирова, д. 50Е, полученная в результате расчетов на дату проведения оценки 01 апреля 2016 г. составляет с учетом округления:

118 000 (Сто восемнадцать тысяч) рублей.

ОЦЕНЩИК:

_____ **Орешенков П. В.**