МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное

учреждение высшего образования

«КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
(ФГБОУ ВО «КубГУ»)

Институт среднего профессионального образования

(ИНСПО)

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ В ГЭК

Директор ИНСПО
канд. пед. наук, доцент

_____ Т.П. Хлопова

_____ 2020 г.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ЕДИНОГО ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА

Работу выполнил_____И.С. Кондратенко
(подпись, дата)
Специальность 210205 «Земельно-имущественные отношения»_____

Научный руководитель
Канд. экон. наук, доцент_____М.В. Егоров
(подпись, дата)
Нормоконтролер
_____
(подпись, дата)

Краснодар 2020

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....3

1 Понятие единого имущественного комплекса.....6

1.1 Имущественный комплекс предприятия как объект оценки.....6

1.2 Единый недвижимый комплекс - новый вид недвижимой вещи.....9

2 Анализ подходов и методов оценки имущественного комплекса.....15

2.1 Основные подходы и методы оценки имущественного комплекса....15

2.2 Этапы выбора подходов и методов оценки имущественного комплекса.....20

2.3 Особенности выбора подходов и методов оценки единого недвижимого комплекса.....24

3 Оценка единого имущественного комплекса.....27

3.1 Основные характеристики единого имущественного комплекса.....27

3.2 Анализ влияния социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого объекта.....33

3.3 Обоснование выбора подходов и методов оценки. Оценка имущественного комплекса в рамках затратного подхода.....37

ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....52

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....55

Приложение А – Источники информации о ценах.....59

Приложение Б – Фотографии объекта оценки.....63

ВВЕДЕНИЕ

В настоящее время ни международные, ни российские стандарты оценки, не отражают в полной мере особенностей оценки активов на развивающихся рынках и не учитывают двоякую сущность предприятия как имущественного комплекса и недвижимости особого рода как объекта прав, поэтому особенно важно, изучить действенный механизм оценки, учитывающий вышеуказанные особенности. Проблема надлежащей оценки рыночной стоимости имущественных комплексов, становится ключевым вопросом современной практики управленческой деятельности в период глобализации и кризисных явлений в экономике и усилении влияния внутренних и внешних факторов в стоимости объектов. В посткризисный период рыночной нестабильности, становится важна оценка качественного и количественного влияния данных факторов на стоимость активов, в том числе на недвижимость и предприятия как имущественные комплексы, что позволяет увеличить сроки востребованности результатов оценочных работ и дает возможность сопоставлять их со сроками экспозиции объектов оценки.

Таким образом, исследование является актуальным с позиции рассмотрения особенностей оценки имущественного комплекса как недвижимости особого рода в аспектах применения международных стандартов оценочной деятельности.

Применительно к российским условиям концепция управления стоимостью и использование современных методов оценки недвижимости рассматривается в работах российских ученых, экспертов по оценке имущества В.В. Григорьева, С.В. Грибовского, Е.И. Тарасевича, М.А. Федотовой, А.Г. Грязновой, В.Е. Есиповой, Е.С. Озерова и других ученых. Помимо работ по тематике оценки и управления стоимостью, в исследовании рассматривались труды по классификации недвижимости А.Н. Асаула, А.В. Карасева, Т.М. Стерника.

Анализ научной литературы показал, что на сегодняшний день существует целый спектр недостатков классических подходов и методов в теории оценки рыночной стоимости имущества на развивающихся рынках, в том числе предприятий как имущественных комплексов и особого рода недвижимости. В российской теории и практике оценочной деятельности не полно описаны и изучены особенности идентификации имущественного комплекса в качестве объекта оценки и особенности применения к данному объекту оценки классических оценочных методов. Подобные проблемы определяют цель и задачи настоящего исследования.

Целью научного исследования является оценка единого имущественного комплекса на основе обоснованного выбора подходов и методов.

Целью исследования обусловлено решение следующих задач:

- рассмотреть «имущественный комплекс» с учетом таких его специфических особенностей в качестве объекта оценки, как сложного единого объекта недвижимого имущества в силу закона и особого объекта прав;
- определить существенные отличия единого недвижимого комплекса от предприятия как единого имущественного комплекса;
- провести сравнительный анализ основных подходов и методов оценки имущественного комплекса с целью обоснования выбора подходов и методов, применимых к оценки исследуемого объекта;
- провести оценку исследуемого имущественного комплекса.

Объектом исследования выступает имущественный комплекс (крытый рынок), расположенный по адресу Российская Федерация, Краснодарский край, г. Горячий Ключ.

Предметом исследования являются подходы и методы оценки имущественного комплекса и критерии их выбора.

Теоретической основой исследования послужили периодическая литература и учебные пособия в области оценочной деятельности.

Структура выпускной квалификационной работы включает в себя введение, аналитическую часть, заключение, список использованных источников и приложения. Аналитическая часть работы состоит из трех глав, включающих восемь параграфов, в которых реализованы поставленные в данной работе задачи.

Практическая значимость работы заключается в возможности использования результатов исследования для принятия управленческого решения о снижении кадастровой стоимости объекта оценки в целях оптимизации налогообложения.

1 Понятие единого имущественного комплекса

1.1 Имущественный комплекс предприятия как объект оценки

Термин «предприятие» используется в гражданском праве применительно как к субъектам, так и к объектам права. Предприятием называется юридическое лицо, то есть субъект гражданского права, участник предпринимательской деятельности. При этом термин «предприятие» применяется только к государственным и муниципальным унитарным предприятиям, которые как коммерческая организация подлежат государственной регистрации и выступают как субъект права в различных договорах и других правоотношениях.

Одновременно в соответствии с частью первой ГК РФ предприятие рассматривается не как субъект, а непосредственно как объект гражданских прав.

В этом смысле предприятие - определенный имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности, куда входит вся совокупность имущества, предназначенного для деятельности предприятия, а именно: земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция, права требования, долги, а также права обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукция, работы и услуги, товарные знаки, знаки обслуживания и другие исключительные права, т.е. в составе предприятия как особого объекта недвижимости могут быть и отдельные объекты недвижимого имущества - здания, сооружения, земля и т.д., нематериальные активы (права пользования земельным участком, природными ресурсами, авторские права и другие права и т.п.) и оборотные средства (деньги, сырье, материалы и т.п.).

Понятие предприятия как недвижимости, которая используется для предпринимательской деятельности, имеет свои особенности. Его нельзя сводить к комплекту оборудования для производства определенной

продукции, потому что превращение такого комплекта оборудования в предприятие нуждается в дополнительных действиях по организации на его основе процесса производства. Предприятие как недвижимость составляет единый имущественный комплекс, включающий не только все виды имущества, предназначенные для его деятельности, но и неимущественные права, индивидуализирующие предприятие. Это дает возможность сразу использовать предприятие для определенной производственной деятельности.

Оценка имущественных комплексов является одним из важнейших направлений в оценочной деятельности. Главное отличие оценки имущественных комплексов от оценки бизнеса (предприятий) – абстрагирование от текущего использования оцениваемого имущества и текущего финансового состояния его собственника (пользователя). Если при оценке бизнеса важны показатели деятельности рассматриваемого предприятия за предшествующие периоды, важны не только объём выпуска и реализации продукции, но и сложившаяся на данном предприятии себестоимость продукции (работ, услуг), а также состояние дебиторской и кредиторской задолженности, то при оценке имущественного комплекса показатели дебиторской и кредиторской задолженности не используются, а показатели выпуска, реализации и себестоимости используются как ориентиры, от которых начинается дальнейшее исследование.

Оценщик должен исходить из наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемого имущественного комплекса.

Для инвестора стоимость отдельных составляющих имущественного комплекса не имеет значения, ему важна главным образом общая стоимость комплекса, однако для целей регистрации прав на имущество, внесения его в уставные капиталы предприятий, постановки на баланс, купли-продажи важно, чтобы была выявлена стоимость каждой составляющей имущественного комплекса: зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств и т.д. Данная задача практически не разрешима без

использования результатов оценки имущественного комплекса иными методами: методами затратного подхода и подхода сравнительного анализа продаж. На практике возможен следующий вариант определения стоимости отдельных составляющих имущественного комплекса, эквивалентной в сумме стоимости всего комплекса как единого целого.

Исходя из практики оценочной деятельности, наиболее востребована оценка имущественного комплекса предприятия в следующих случаях:

- Купли-продажи имущественного комплекса либо его части. Оценка позволяет определить наиболее вероятную рыночную стоимость основных средств на дату проведения сделки.
- Обеспечения в качестве залога. Банки более охотно кредитуют предприятия под залог основных средств. Отчет об оценке рыночной стоимости вносимого в залог имущественного комплекса – обязательное условие при получении кредита.
- Внесение в уставной капитал имущественных вкладов учредителей. Законодательством установлены обязательность оценки неденежного вклада независимым оценщиком на сумму более двухсот МРОТ.

Кроме того, независимая оценка имущественных комплексов будет полезна в таких ситуациях:

- необходимость повышения эффективности управления предприятием и его имуществом;
- использование результатов отчета как индикатора результативности управления;
- принятие важных решений;
- привлечение инвесторов;
- реструктуризация;
- решение имущественных споров.

1.2 Единый недвижимый комплекс - новый вид недвижимой вещи

Единый недвижимый комплекс (ЕНК) - сравнительно новый класс объектов оценки, предусмотренный ГК РФ. Рассмотрим подробнее: В каких случаях целесообразно оценивать объект именно в качестве ЕНК, а не в качестве предприятия? В чем существенные отличия ЕНК от предприятия как единого имущественного комплекса? Какими ФСО руководствоваться при оценке ЕНК? На что обращать внимание при оценке ЕНК в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов?

Оценщики и потребители оценки часто сталкиваются с проблемой неоднозначной идентификации объектов оценки. При этом внимание оценщиков и читателей отчета сосредоточено на документах, подтверждающих наличие объекта и его свойства. Но содержательная проблема идентификации - это проблема наименования объекта, то есть указания его места в некоторой, желательно общепризнанной, классификации. Почему это важно? Потому что от места объекта оценки в классификации зависит главное в оценке - выбор методов оценки и объектов-аналогов [18]. Таким образом, идентификация объекта оценки в решающей степени определяет и результат оценки.

Согласно Закону N 135-ФЗ ст. 5 "Объекты оценки" к объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);

- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в т.ч. предприятия);

- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;

- права требования, обязательства (долги);

- работы, услуги, информация;

- иные объекты гражданских прав, в отношении которых

законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте [1].

Классификация объектов оценки отражена и в классификации самих оценщиков (Приказ Минэкономразвития России от 29.05.2017 N 257):

1) оценка недвижимости (застроенных и незастроенных земельных участков, объектов капитального строительства, жилых и нежилых помещений, а также определение стоимости работ и услуг, связанных с указанными объектами недвижимости);

2) оценка движимого имущества (отдельных машин и единиц оборудования, групп машин и оборудования, частей машин и оборудования, подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов, иного движимого имущества, а также определение стоимости работ и услуг, связанных с машинами, оборудованием, иным движимым имуществом);

3) оценка бизнеса (акций, паев, долей, имущественных комплексов организации или их частей как обособленного имущества действующего бизнеса, нематериальных активов и прав, относящихся к интеллектуальной деятельности в производственной, научной, литературной и художественной областях, прав, составляющих содержание договорных обязательств).

Проанализируем некоторые определения из ГК РФ. К недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

Имущественный комплекс - понятие, которое используется в разных отраслях экономики и права. Им считается совокупность взаимосвязанных объектов, движимых и недвижимых, используемых как одно целое по

общему назначению.

Предприятие - имущественный комплекс, в состав которого входят недвижимость (сооружения, участки земли), движимые объекты (сырье, инвентарь, оборудование, готовые изделия), обязательства и права (в т.ч. исключительные).

Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. В состав предприятия как имущественного комплекса и как объекта оценки входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности (извлечения прибыли), включая:

- земельные участки (недвижимость);

- здания, сооружения (недвижимость);

- оборудование, инвентарь, сырье, продукцию (движимое имущество);

- права требования, долги (бизнес);

- права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором (НМА).

Из изложенного можно сделать следующие выводы:

1. Земельный участок и объекты капитального строительства на нем - это элементы единого объекта недвижимости как системы.

2. Здание как система состоит, с одной стороны, из помещений, а с другой - из конструктивных элементов.

3. Предприятие (бизнес) - система, представляющая собой тесно взаимосвязанные объекты недвижимости, оборудование, машины и транспортные средства, а также долги и обязательства, результаты интеллектуальной деятельности (интеллектуальный капитал).

Причем интеллектуальный капитал (человеческий, социальный, структурный и потребительский) вносит решающий вклад в эффективность и стоимость успешно действующего предприятия.

Для оценки залога важнейший вопрос - это вопрос о степени неразрывности связей между элементами такой системы. Те элементы, которые могут быть отделены от предприятия как системы, физически и (или) юридически не могут быть надежным залогом. В частности, элементы интеллектуального капитала, в том числе обученный персонал, клиентские базы, системы управления и т.п., скорее всего, не поступят в распоряжение нового собственника. Их сохранение в составе предприятия - очень сложная задача, которая часто не под силу новому менеджменту предприятия, нанятому новым собственником.

Хотя ГК РФ однозначно указывает на то, что имущественный комплекс признается недвижимостью, оценивается он как предприятие (бизнес). И это часто оправданно, так как в состав имущественного комплекса входят и права требования, и долги, и НМА - в том числе те, которые не ставятся на бухгалтерский учет, но соответствуют определению НМА (дают выгоду и генерируют доходы).

При неблагоприятных условиях от некогда успешно действующего предприятия может остаться только то, что отделить невозможно: недвижимость и оборудование, которое связано с недвижимостью физически. Это могут быть станки и технологические линии, котлы, турбины, трансформаторы, кабельные сети, трубопроводы, лифты и подъемники и т.п.

Чтобы не включать в объект оценки долги и права требования, а также НМА, оценщики, как правило, ранее шли по пути оценки таких активов как простой совокупности элементов, не связанных между собой. Заказчик оценки составлял список активов (иногда это сотни инвентарных единиц), и каждый из них оценивался отдельно от других. Это неизбежно приводило к искажению (занижению) стоимости. И действительно, какова может быть рыночная стоимость станка, который изготовлен по индивидуальному заказу и размещен на мощном и специально спроектированном фундаменте? Если проследить цепочку действий, необходимых, чтобы продать его на открытом

рынке, выяснится, что оценка такого станка как металлолома вполне разумна, несмотря на то что этот станок в составе единой системы работал вполне успешно и его справедливая стоимость близка к затратам на его приобретение.

Изменения в ГК РФ прямо указали оценщику, что есть объект, который представляет собой систему, состоящую из материальных активов, обеспечивающих технологию производства. Это единый недвижимый комплекс.

Согласно ст. 133.1 ГК РФ ЕНК - это совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железных дорог, линий электропередач, трубопроводов и др.), либо расположенных на одном земельном участке, если в ЕГРН зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как на одну недвижимую вещь. К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах [9].

В чем существенные отличия ЕНК от предприятия [23]

1. В состав ЕНК входят только вещи и не входят имущественные права и обязательства, а также исключительные права.

2. ЕНК отнесен законом к неделимым вещам, в то время как предприятие может участвовать в коммерческом обороте и как единый объект, и по частям.

3. Предприятие используется для осуществления предпринимательской деятельности, в то время как в отношении ЕНК законом такого требования не установлено.

4. В отношении предприятия законом прямо установлен порядок совершения отдельных видов сделок, в то время как правовой статус ЕНК регулируется только общими положениями.

Возможность раздела ЕНК и обращения на него взыскания.

Под неделимой понимается вещь, раздел которой в натуре невозможен

без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения. Неделимая вещь выступает в обороте как единый объект вещных прав. И оцениваться она должна как один объект оценки. Взыскание может быть обращено на неделимую вещь только в целом, если законом или судебным актом не установлена возможность выделения из вещи ее составной части, в том числе в целях продажи ее отдельно.

Логично предположить, что такая сложная вещь должна учитываться как один инвентарный объект, имеющий единый срок полезного использования, который определяется сроком экономической жизни основного технологического оборудования.

2 Анализ подходов и методов оценки имущественного комплекса

2.1 Основные подходы и методы оценки имущественного комплекса

В практике операций с оценкой имущественных комплексов (предприятий) встречаются самые различные ситуации. При этом каждому классу ситуаций соответствуют свои, адекватные только ему подходы и методы. Для правильного выбора методов необходимо предварительно классифицировать ситуации оценки с использованием группировки объектов, типа сделки, момента, на который производится оценка, и т. д. При этом, если на рынке обращаются десятки или сотни однородных объектов, целесообразно применение сравнительного метода. Для оценки сложных и уникальных объектов предпочтительнее затратный метод.

Доходные имущественные комплексы предприятия, как правило, оцениваются на основе их коммерческого потенциала (например, бензозаправочная станция, торговый центр или мотель). Объем продаж бензина, количество постояльцев в гостинице являются источниками дохода, который после сравнения со стоимостью операционных расходов позволяет определить доходность данного предприятия. Такой подход к оценке называется доходным. Доходный метод основан на капитализации или дисконтировании прибыли, которая будет получена в случае сдачи недвижимости в аренду. Результат оценки по данному методу включает в себя и стоимость здания, и стоимость земельного участка.

Если имущественный комплекс предприятия не продается и не покупается, и не существует развитого рынка данного бизнеса, когда соображения извлечения дохода не являются основой для инвестиций (больницы, правительственные здания), оценка может производиться на основе определения стоимости строительства с учетом амортизации и возмещения износа, т.е. затратным подходом.

В том случае, когда существует рынок бизнеса, подобный

оцениваемому, можно использовать для определения рыночной стоимости сравнительный, или рыночный, метод, базирующийся на выборе сопоставимых объектов, уже проданных на данном рынке.

На идеальном рынке все три подхода должны привести к одной и той же величине стоимости. Однако большинство рынков являются несовершенными, потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы, производители могут быть неэффективны. По этим, а также по другим причинам данные подходы могут давать различные показатели стоимости.

Основные подходы и методы, используемые при оценке стоимости имущественных комплексов предприятий (бизнеса), представлены на рис. 1.

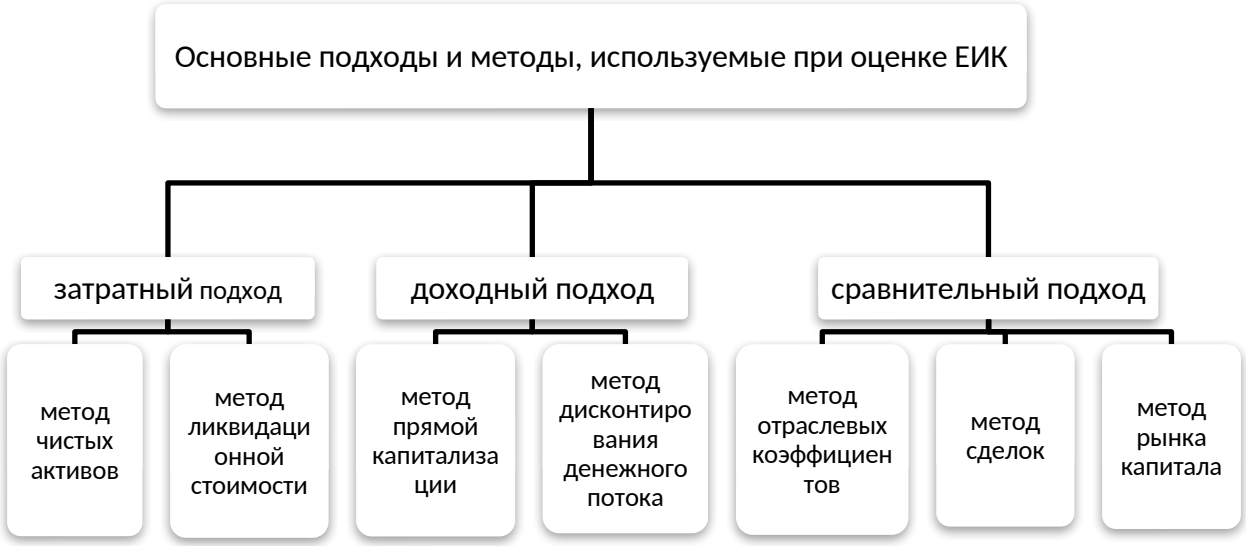


Рисунок 1. Основные подходы и методы, используемые при оценке стоимости имущественного комплекса предприятий (бизнеса)

Каждый из трех названных подходов предполагает использование присущих ему методов.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход применяется, когда существует

достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, необходимо:

1. установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на будущие доходы;
2. исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
3. определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
4. осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход предусматривает использование метода капитализации и метода дисконтированных денежных потоков. Метод капитализации применяется к тем предприятиям, которые успели накопить активы в результате капитализации их в предыдущие периоды; иными словами, этот метод наиболее адекватен оценке «зрелых» по своему возрасту предприятий. Метод дисконтированных денежных потоков ориентирован на оценку предприятия как действующего, которое и дальше предполагает функционировать. Он более применим для оценки молодых предприятий, не успевших заработать достаточно прибылей для капитализации в дополнительные активы, но которые, тем не менее, имеют перспективный

продукт и обладают явными конкурентными преимуществами по сравнению с существующими и потенциальными конкурентами.

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

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

В затратном подходе используются:

- метод чистых активов. Метод применим для случая, когда инвестор намеревается закрыть предприятие либо существенно сократить объем его выпуска;

- метод ликвидационной стоимости.

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.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

1. выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту- аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
2. скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
3. согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

При сравнительном подходе используются:

- метод рынка капитала. Метод ориентирован на оценку предприятия, как действующего, которое и дальше будет функционировать;

- метод сделок. Метод применим для случая, когда инвестор намеревается закрыть предприятие либо существенно сократить объем его выпуска;

- метод отраслевых коэффициентов. Метод ориентирован на оценку предприятия как действующего.

Методы рынка капитала, сделок и отраслевых коэффициентов пригодны при условии строгого выбора предприятия-аналога, которое должно относиться к тому же типу, что и оцениваемое предприятие.

Таким образом, существует большое разнообразие различных подходов и методов оценки имущественного комплекса предприятия и выбор одного из них зависит от непосредственной цели оценки и ситуации, в которой она проводится.

2.2 Этапы выбора подходов и методов оценки имущественного комплекса

Оценка имущественного комплекса - это определение стоимости в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика. Определение цели оценки изначально является основой для выбора методик оценки и, соответственно, оказывает значительное влияние на результат оценки.

Существует несколько десятков методов оценки стоимости имущественного комплекса предприятий, обычно группируемых в три классических подхода к оценке:

- затратный (имущественный), основанный на учете издержек (метод чистых активов, метод ликвидационной стоимости);
- доходный, основанный на учете доходов (метод прямой капитализации, метод дисконтирования денежного потока);
- сравнительный (рыночный) подход, основанный на сопоставлении объектов (метод рынка капитала (компании-аналога), метод отраслевых коэффициентов, метод сделок).

Для получения корректного результата по оценке необходимо произвести расчет стоимости бизнеса с использованием всех трех классических подходов, известных в теории оценки. В случае если это требование не выполняется, то результаты оценки будут некорректными, а именно:

- проведение процедуры оценки только способами в рамках затратного подхода позволяет оценить только эти затраты на создание предприятия (бизнеса). Однако нельзя игнорировать возможности приобретения будущих доходов от бизнеса, поэтому не учитывать будущие доходы от собственности (бизнеса) при ее продаже неправомерно;
- проведение оценки бизнеса только способом оценки будущих доходов (в рамках доходного подхода) также может быть ошибочным, в связи с тем что когда инвестор производит финансовые вложения в предприятие, то при подведении финансового результата своих инвестиций инвестор, как правило, не учитывает те расходы, которые были произведены для достижения этого финансового результата;
- оценка бизнеса на основании сравнительного подхода, без применения остальных подходов, также некорректна, поскольку необходим учет как затрат на создание бизнеса, так и будущих доходов от оцениваемого бизнеса.

Принимая во внимание все вышесказанное, следует считать правильной при проведении работ по оценке имущественного комплекса предприятия (бизнеса) такую технологию оценочной деятельности, при которой используется весь арсенал способов оценки - и в плане учета затрат на создание имущественного комплекса предприятия (бизнеса), и на основе определения (прогнозирования) его будущей доходности, и по цене возможной продажи капитала с учетом данных по аналогичным предприятиям.

Каждый из подходов имеет свои положительные и отрицательные свойства и отражает стоимость предприятия с разных точек зрения. Взаимосвязь существующих подходов представлена ниже.

Для выбора целесообразного для каждого конкретного случая оценки подхода на первом этапе необходимо:

- определить цель, ради которой проводится оценка;
- обосновать используемый стандарт стоимости, который зависит от целей оценки и, в конечном счете, определяет выбор методов оценки

(например, инвестора интересует прежде всего инвестиционная стоимость, и он соответственно отдает предпочтение доходному подходу);

- определить ту долю собственности, которая оценивается (например, одни методы оценки целесообразно использовать при оценке контрольных пакетов акций предприятия, а другие - при оценке неконтрольных пакетов);
- определить объем доступной информации: если оценщик не имеет достаточного количества данных по сопоставимым компаниям, то он не сможет использовать рыночный подход, если же не имеет информации о денежных потоках, то, соответственно, нельзя использовать доходный подход.

На втором этапе выбора методов оценки важен анализ как отраслевых факторов, так и факторов на уровне компании. Отраслевые факторы анализируются по следующим параметрам: перспективы развития отрасли, прошлая и ожидаемая доходность в отрасли, степень отраслевого риска. Факторы на уровне предприятия должны отражать темпы роста доходов оцениваемого имущественного комплекса, кинетику его финансовых показателей, зависимость от покупателей и поставщиков. Следует отметить, что выбор методов оценки в большей степени зависит от характеристик оцениваемого имущественного комплекса, а не от отраслевых параметров.

На третьем этапе выбора методов оценки стоимости имущественного комплекса оценщику необходимо определить, какие использовать методы - основанные на анализе активов (метод стоимости чистых активов, метод ликвидационной стоимости) или основанные на анализе доходов (метод дисконтированных денежных потоков, метод капитализации доходов, метод избыточных прибылей или оценочные мультипликаторы: цена/прибыль, цена/денежный поток, цена/дивидендные выплаты). Первую группу методов целесообразно использовать, когда доходы предприятия не поддаются точному прогнозу, когда предприятие обладает значительными материальными и финансовыми активами (ликвидными ценными бумагами, инвестициями в недвижимость) либо когда предприятие зависит от

контрактов или отсутствует постоянная предсказуемая клиентура. Вторую группу методов целесообразно использовать, когда текущие и будущие доходы предприятия могут быть достоверно определены, либо когда активы предприятия преимущественно состоят из машин, оборудования, готовой продукции, либо когда предприятие имеет устойчивый спрос на свою продукцию.

На четвертом этапе оценщик определяет степень достаточности и качество информации по сопоставимым имущественным комплексам (предприятиям). Если оценщику доступна информация по необходимому числу сопоставимых компаний, то он рассчитывает мультипликаторы и использует их в методе рынка капитала и методе сделок. В противном случае оценщик проводит оценку, используя методы, основанные на анализе доходов, а сравнительный подход не используется, оценка проводится методами капитализации доходов, избыточных прибылей или дисконтированных денежных потоков.

На пятом этапе выбора методов оценки оценщик должен определить кинетику будущих доходов и сравнить ее с текущими доходами. Если будущие доходы предприятия будут существенно отличаться от текущих и, кроме этого, год от года, то целесообразно использовать метод дисконтированных денежных потоков.

На шестом этапе выбора методов оценки (если используются методы, основанные на анализе активов) оценщик должен определить, является предприятие действующим или же стоит вопрос о его ликвидации. В первом случае следует использовать метод чистых активов, во втором - метод ликвидационной стоимости.

Оценка имущественного комплекса базируется на использовании трех основных подходов - затратного, доходного и сравнительного. Каждый из подходов предполагает применение специфических методов и приемов, а также требует соблюдения своих условий, наличия достаточных факторов. Информация, используемая в том или ином подходе, отражает либо

настоящее положение имущественного комплекса (сравнительный, рыночный подход), либо его прошлые достижения (затратный подход), либо его будущие результаты, т.е. ожидаемые в будущем доходы (доходный подход). В связи с этим результат, полученный на основе обобщения всех трех подходов, является наиболее обоснованным и объективным.

2.3 Особенности выбора подходов и методов оценки единого недвижимого комплекса

Какие методы оценки можно применять для ЕНК? Каким ФСО необходимо руководствоваться: ФСО 8 "Оценка бизнеса", ФСО 7 "Оценка недвижимости" или ФСО 10 "Оценка стоимости машин и оборудования"?

Представляется, что от использования ФСО 8 как методической базы оценки ЕНК следует отказаться, так как оценка бизнеса, как правило, основывается на анализе бухгалтерской отчетности, а не на анализе технологии и продукции.

Затратный подход

Для оценки ЕНК в рамках затратного подхода можно использовать проектно-сметную документацию и, в частности, сводный сметный расчет (ССР), в котором отражены все затраты на создание ЕНК.

Так как срок экономической жизни современных технологий редко превышает 25 - 30 лет, объектами оценки как ЕНК могут быть только относительно новые предприятия, проекты создания которых должны сохраниться у заказчика строительства и проектировщика. Конечно, ССР должен изучаться и корректироваться, и не только путем индексации, но и путем сравнения с актуальными рыночными ценами на ресурсы.

Износ необходимо определять методом эффективного возраста с использованием единого для всего комплекса срока экономической жизни технологии. Если в состав ЕНК входят здания и сооружения, капитальность которых позволяет прогнозировать существенно более высокий срок их

физической жизни (50 - 100 лет), то такую избыточную капитальность следует рассматривать как "сверхулучшения" и не учитывать при формировании рыночной стоимости в рамках затратного подхода.

Современное промышленное здание - это здание из легких, эффективных строительных конструкций, как правило, большепролетное. Здания, имеющие мощный железобетонный или стальной каркас, а также железобетонные или кирпичные стены, имеют значительный функциональный износ, который необходимо учитывать в оценке ЕНК.

Варьирование индексов, полученных из разных источников, цен на основные ресурсы (основное оборудование, материалы-представители и труд), а также остаточного срока экономической жизни приводит к формированию диапазона стоимости ЕНК в рамках затратного подхода.

Сравнительный подход

В рамках сравнительного подхода экспертами рекомендуется:

- в качестве единицы сравнения использовать не стоимость на 1 $м^2$ или 1 $м^3$ зданий в составе ЕНК, а единицу мощности всего технологического комплекса;

- в качестве аналогов подбирать предложения или сделки по продаже комплексов, способных выпускать продукцию, качество которой близко к качеству продукции, выпускаемой оцениваемым комплексом, конечно, выполняя необходимые корректировки. Скорректированные цены объектов-аналогов сформируют диапазон стоимости ЕНК в рамках сравнительного подхода.

Доходный подход

В рамках доходного подхода можно рекомендовать отталкиваться не от бухгалтерской отчетности предприятия, а от качества и количества продукции, которую может производить ЕНК. Качество формирует рыночные цены. Состояние рынка диктует объем продаж и загрузку комплекса. При этом 100%-ная загрузка не только маловероятна, но и не может рассматриваться как идеал.

Себестоимость продукции может определяться на основе отраслевых рыночных данных и (или) по ретроспективным данным, в том числе наблюдаемым после даты оценки, так как речь идет о тенденциях, упомянутых в п. 8 ФСО 1.

Ставка дисконтирования должна отражать отраслевую рентабельность. Варьирование таких показателей, как цена продукции, загрузка оборудования, рентабельность, позволит сформировать диапазон стоимости в рамках доходного подхода.

При согласовании результатов реализации подходов к оценке ЕНК рекомендуется использовать доходный подход в качестве так называемого теста на обесценение. При этом проверяется тот факт, что капитализированные доходы от использования комплекса не ниже, чем рыночная стоимость ЕНК, полученная путем согласования результатов реализации затратного и сравнительного подходов (в случае наличия нескольких аналогов). Интервал стоимости формируется из диапазонов стоимости, полученных в рамках затратного и доходного подходов с учетом принципа осторожности.

Стоимость ЕНК, определенная на базе полных затрат на замещение, является адекватной в случае, если ЕНК будет успешно использоваться. Чтобы не допустить резкого снижения стоимости ЕНК и приближения рыночной стоимости к утилизационной (распродажи составляющих комплекса по частям), банк должен внимательно и регулярно анализировать состояние и эффективность использования ЕНК, то есть осуществлять мониторинг его стоимости. В этом случае банк получает возможность своевременно перехватить управление ЕНК и обеспечить сохранение его высокой стоимости.

-

3 Оценка единого имущественного комплекса

3.1 Основные характеристики единого имущественного комплекса

Объектом оценки является имущественный комплекс (крытый рынок), расположенный по адресу Российская Федерация, Краснодарский край, г. Горячий Ключ

Объект оценки находится на одной из основных транспортных магистралей города Горячий Ключ (между ж/д вокзалом, трассой «Дон» и центральной частью города). Данный фактор обеспечивает высокую посещаемость рынка (рис. 2).



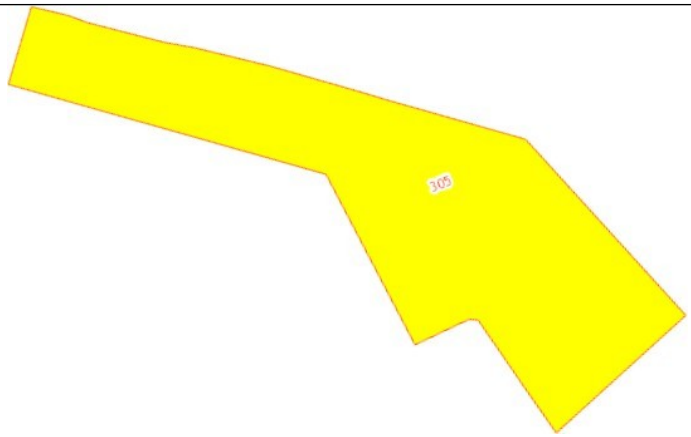
Рисунок 2 - Месторасположение объекта оценки

Балансовая стоимость объекта оценки - 11 261 995,33 руб.

Оцениваемый объект расположен на земельном участке (участок оценке не подлежит) (табл. 1).

На данном участке расположены здание крытого рынка с торговыми павильонами и пристройками, литер А, А1, А2, а, а1, а2, представляющих собой единый имущественный комплекс и состоящее из нескольких частей:

Таблица 1 - Характеристика земельного участка, на котором расположен объект оценки.

Месторасположение	Россия, Краснодарский край, г. Горячий Ключ, ул. XXX
Общая площадь участка, кв. м.	17 176,00
Форма участка	
Категория земель	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Назначение участка	Для общего пользования (уличная сеть) - эксплуатация крытого рынка

- капитальная часть здания литер А – 2х этажное здание с кирпичными стенами, общая площадь помещений 2 122,5 кв. м., используются как торговые и офисные, частично как складские, отапливается;
- быстровозводимая часть здания литер А со стенами из облегченных панелей высотой 8,23 м., общая площадь 2 786,4 кв. м., помещение замощено тротуарной плиткой, не отапливается, внутри установлены торговые павильоны общей площадью 1 663,8 кв.м. (высота стен 2,9 м.) с электрической отопительной системой, оставшаяся площадь 1 122,6 кв.м. используется как торговые коридоры, торговый зал;
- быстровозводимое здание литер А1 (пристроено к литер А по периметру) со стенами из облегченных панелей высотой 2,9 м., общая площадь 569,5 кв.м., с электрической отопительной системой, в каждый торговый павильон обособленный вход с улицы;
- быстровозводимое здание литер А2 (пристроено к литер А по периметру) со стенами из облегченных панелей высотой 2,9 м., общая площадь 357,0 кв.м., с электрической отопительной системой, в каждый торговый павильон обособленный вход с улицы;

- быстровозводимое здание литер а (пристроено к литер А) со стенами из облегченных панелей высотой 2,9 м., общая площадь 7,5 кв.м. – является входным шлюзом.
- быстровозводимое здание литер а1, а2 (пристроено к литер А по периметру) со стенами из облегченных панелей высотой 2,9 м., общая площадь 87,7 кв.м., с электрической отопительной системой, в каждый торговый павильон обособленный вход с улицы.
- Литер А (быстровозводимая часть) помещения №1, 83, 117 - торговые коридоры, №118 - торговый зал общей площадью 1 122,6 кв.м. и остальные помещения, общей площадью 1 663,8 кв.м. – торговые павильоны со средней площадью 18-19 кв.м.

Основные составные части оцениваемого объекта недвижимости сведены в таблицу 2.

Таблица 2 - Составные элементы оцениваемого объекта недвижимости

Литер	помещения		Общая площадь, кв.м.
литер А	капитальная часть	1й этаж - помещения с №2 по №82, с №84 по №116	1 560,20
		2й этаж - помещения с №1 по №35	562,30
	быстровозводимая часть	1й этаж - помещения №1, №83, №83-1, №83-2, с №117 по №176, с №205 по №232, №235	2 786,40
	Итого по литер А (помещения №№1-235)		4 901,37
литер А1	быстровозводимая часть	1й этаж - помещения с №177 по №192	569,50
литер А2	быстровозводимая часть	1й этаж - помещения с №193 по №204	357,00
Литер а	быстровозводимая часть - пристройка	1й этаж - пристройка (входная группа - тамбур)	7,53
Литер а1	быстровозводимая часть - пристройка	1й этаж - помещение №234	53,10
Литер а2	быстровозводимая часть - пристройка	1й этаж - помещение №233	34,60
Итого, Нежилое здание крытый рынок, назначение торговое, литер А, А1, А2, а, а1, а2,			**5 923,10**
Литер Б	отдельностоящее капитальное здание	1й этаж - помещение №1	5,70
Литер В	отдельностоящее капитальное здание	1й этаж - помещения с №1 по №4	144,70
Литер Д	отдельностоящее капитальное здание	1й этаж - помещения №1 и №2	64,00

Источник: экспликации, приведённые в техническом паспорте БТИ

Объект подключён к городской энергосети (к двум городским подстанциям с выделенной мощностью 250 и 150 кВА), водоснабжение и

канализация – городские (дополнительных систем не установлено).

Газоснабжение – центральное (труба низкого давления), отопление от собственной котельной (в помещении литер А) на газу, котёл кВт.

Установлена система автоматического пожаротушения.

Конструктивные элементы и состояние улучшений представлены в таблице 3.

Таблица 3 - Конструктивные элементы и состояние улучшений оцениваемого объекта недвижимости

Нежилое здание - крытый рынок, назначение - торговое, литер А, А1, А2, а, а1, а2		
Оцениваемое право	Собственность ООО "XXX"	
Существующие ограничения (обременения) оцениваемого права	ипотека, не учитывается в соответствии с заданием на оценку	
Кадастровая стоимость, руб.	218 089 075,08	
крытый рынок, литер А		
Текущее использование	торговый комплекс с офисными и складскими помещениями	
Этажность	капитальная часть - 2 быстровозводимая часть - 1	
Общая площадь (данные технического паспорта БТИ), кв.м.	4 901,37	
Строительный объем (данные технического паспорта БТИ), куб.м.	32 932,20	
Год постройки	2000	
Наименование конструктивного элемента	Материал	Состояние
Фундамент	ж/б блоки глубиной до 3 м.	хорошее
Материал стен	кирпичные т 0,38 ж/б блоки т 0,40 частично обшиты панелями	хорошее
Перегородки	кирпичные	хорошее
Перекрытия	в капитальной части -железобетонные в быстровозводимосй части -металлические фермы	хорошее
Крыша	профнастил совмещенная мягкой кровлей	хорошее
Полы	в капитальной части - метлахская плитка; в быстровозводимосй части - тротуарная плитка	хорошее
Оконные проемы	одинарные глухие, окрашены	хорошее
Дверные проемы	металлические, окрашены	хорошее
Внутренняя отделка стен	в капитальной части - штукатурка, побелка; в быстровозводимосй части - покраска	хорошее
Инженерное оборудование	в капитальной части - отопление, водопровод, канализация, электроосвещение; в быстровозводимосй части - электроосвещение, электрообогреватели	хорошее
Прочие работы	ступени	хорошее
Физический износ в соответствии с техническим паспортом БТИ	0%	
торговые павильоны, литер А1		
Текущее использование	торговые павильоны	

Этажность	1	
Общая площадь (данные технического паспорта БТИ), кв.м.		569,50
Строительный объем (данные технического паспорта БТИ), куб.м.		1 740,30
Год постройки	2005	
Наименование конструктивного элемента	Материал	Состояние
Фундамент	бетонный ленточный	хорошее
Материал стен	облегченные панели	хорошее
Перекрытия	металлические	хорошее
Крыша	профнастил	хорошее
Полы	тротуарная плитка	хорошее
Оконные проемы	стеклопакеты	хорошее
Дверные проемы	металлические, стеклянные	хорошее
Внутренняя отделка стен	окрашено	хорошее
Инженерное оборудование	электроосвещение, электрообогреватели	хорошее
Прочие работы	ступени	хорошее
Физический износ в соответствии с техническим паспортом БТИ	0%	
Торговые павильоны, литер А2		
Текущее использование	торговые павильоны	
Этажность	1	
Общая площадь (данные технического паспорта БТИ), кв.м.		357,00
Строительный объем (данные технического паспорта БТИ), куб.м.		1 472,60
Год постройки	2007	
Наименование конструктивного элемента	Материал	Состояние
Фундамент	бетонный ленточный	хорошее
Материал стен	облегченные панели	хорошее
Перекрытия	металлические	хорошее
Крыша	профнастил	хорошее
Полы	тротуарная плитка	хорошее
Оконные проемы	стеклопакеты	хорошее
Дверные проемы	металлические, стеклянные	хорошее
Внутренняя отделка стен	окрашено	хорошее
Инженерное оборудование	электроосвещение, электрообогреватели	хорошее
Прочие работы	ступени	хорошее
Физический износ в соответствии с техническим паспортом БТИ	0%	
Пристройка, литер а		
Текущее использование	входная группа	
Этажность	1	
Общая площадь (данные технического паспорта БТИ), кв.м.		7,53
Строительный объем (данные технического паспорта БТИ), куб.м.		23,40
Год постройки	2000	
Наименование конструктивного элемента	Материал	Состояние
Фундамент	ж/б блоки	хорошее
Материал стен	кирпичные	хорошее
Перекрытия	железобетонные	хорошее
Крыша	профнастил	хорошее
Полы	тротуарная плитка	хорошее
Оконные проемы	одинарные глухие, окрашены	хорошее
Дверные проемы	металлические, окрашены	хорошее
Внутренняя отделка стен	штукатурка, побелка	хорошее

Инженерное оборудование	электроосвещение	хорошее
Прочие работы	ступени	хорошее
Физический износ в соответствии с техническим паспортом БТИ	0%	
Пристройки, литер а1, а2		
Текущее использование	торговые павильоны	
Этажность	1	
Общая площадь (данные технического паспорта БТИ), кв.м.	87,70	
Строительный объем (данные технического паспорта БТИ), куб.м.	307,30	
Год постройки	2007	
Наименование конструктивного элемента	Материал	Состояние
Фундамент	бетонный ленточный	хорошее
Материал стен	облегченные панели	хорошее
Перекрытия	металлические	хорошее
Крыша	профнастил	хорошее
Полы	тротуарная плитка	хорошее
Оконные проемы	стеклопакеты	хорошее
Дверные проемы	металлические, стеклянные	хорошее
Внутренняя отделка стен	окрашено	хорошее
Инженерное оборудование	электроосвещение, электрообогреватели	хорошее
Прочие работы	ступени	хорошее
Физический износ в соответствии с техническим паспортом БТИ	0%	

Все строения соответствуют технической документации, перепланировок, изменений основанных конструкций не выявлено. С даты строительства строения эксплуатируются в нормальных условиях, проводится текущий ремонт. Реконструкция и/или капитальный ремонт не проводились или не требуются.

Оценке подлежит специализированный объект недвижимости – крытый рынок.

Данное здание является специализированным объектом недвижимости - единым имущественным комплексом со следующими особенностями:

- Общая площадь объекта – около 6 000 кв. м., что значительно больше типичных объектов торгового назначения в Краснодарском крае, данный объект является крупнейшим торговым объектом г. Горячий ключ.
- Здание сложной конструкции: около 30% капитальной постройки, остальная часть построена из сендвич-панелей, в основной торговой зоне, внутри здания размещены торговые павильоны.
- Высота потолков в основном зале достигает 8 м., что в совокупности с

конструктивными особенностями делает неэффективным использование рынка для иных целей.

– Оптимальное месторасположение – в центре города, в районе с максимальным в городе автомобильным (основной въезд) и пешеходным (центр, торговый и административный) трафиком.

Таким образом, нами проводится анализ торговой недвижимости с основным упором на объекты большой площади - рынок нежилой недвижимости в Краснодарском крае с возможностью использования под торговое назначение за период в 12 месяцев до даты оценки. Если данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, будет недостаточно, то расширяется территория исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта и/или смежных сегментов рынка.

3.2 Анализ влияния социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого объекта

В данном параграфе рассмотрим влияние общей политической и социально- экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Рынок недвижимости находится под значительным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и конкретного региона:

- изменение общей социально-экономической ситуации и региональной экономической конъюнктуры;
- изменение в денежной политике определяющие доступность средств финансирования сделок купли-продажи недвижимости;
- изменение в законодательстве по регулированию рынка недвижимости и

в налоговом законодательстве и т.п.

Годовой темп прироста ВВП в III квартале 2019 г. составил 1,7%, что выше ожиданий Банка России (0,8 – 1,3%). Более высокие темпы роста, вероятно, были связаны с динамикой валовой добавленной стоимости в оптовой торговле и сельском хозяйстве. В октябре 2019 г. экономическая активность продолжила повышаться. Сохранилась тенденция к росту промышленного производства. Заметно ускорился рост оборота розничной торговли, что могло быть вызвано повышением доходов населения в III квартале 2019 года. В условиях увеличения капитальных расходов бюджета ускорился рост инвестиционной активности. По оценке, темп прироста ВВП в 2019 г. сложится ближе к верхней границе прогнозного интервала Банка России 0,8 – 1,3%.

Таблица 4 – Динамика основных экономических показателей

	2017 г.	2018 г.	I кв. 2019 г.	II кв. 2019 г.	III кв. 2019 г.	Сентябрь 2019 г.	Октябрь 2019 г.
Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности (ИБВЭД)	2,4	3,1	0,9	1,7	2,6	2,9	...
Промышленное производство	2,1	2,9	2,1	3,0	2,9	3,0	2,6
Объем строительства	-1,2	5,3	0,2	0,1	0,5	0,8	1,0
Грузооборот транспорта	5,6	2,9	2,2	1,3	-0,6	0,0	-0,2
Производство сельхозпродукции	2,9	-0,2	1,1	1,2	5,1	5,6	5,2
Оборот розничной торговли	1,3	2,8	1,9	1,6	0,8	0,7	1,6
Объем платных услуг населению	0,2	1,4	-0,6	-1,0	-0,6	1,2	-0,5
Уровень безработицы/с исключением сезонности* (% от рабочей силы)	5,2	4,8	4,8 / 4,6	4,6 / 4,6	4,4 / 4,6	4,5 / 4,7	4,6 / 4,6
Номинальная заработная плата	6,7	11,6	6,5	7,7	7,4	7,2	...
Реальная заработная плата	2,9	8,5	1,3	2,6	3,0	3,1	...
Реальные располагаемые денежные доходы населения	-0,5	0,1	-2,5	-0,1	3,0	–	–

В октябре 2019 г. годовой темп прироста оборота розничной торговли составил 1,6%, что значительно превышает показатели предыдущих месяцев (0,7 – 0,8%). Во-первых, это связано с эффектом низкой базы – год назад прирост показателя был минимальным с февраля 2018 года. Во-вторых, на ускорение роста потребительского спроса, по оценкам, повлияло увеличение реальных доходов населения, наблюдавшееся в III квартале 2019 года. Это

отразилось на росте потребления непродовольственных товаров, в то время как рост продаж продуктов питания оставался сдержанным (рис. 3).

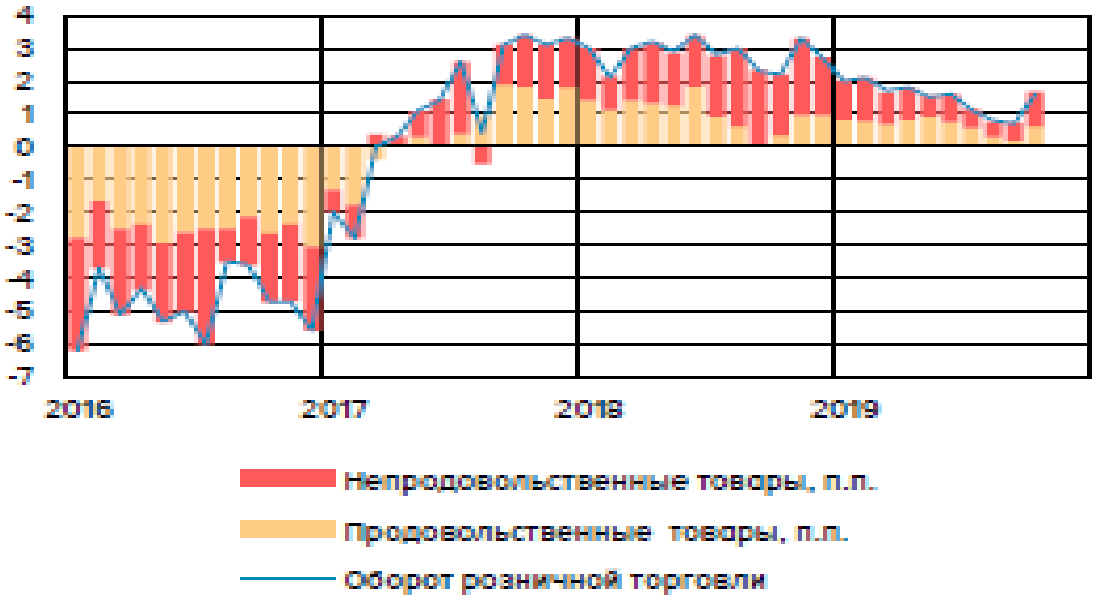


Рисунок 3 – Оборот розничной торговли

Ситуация в Краснодарском крае соответствует общероссийским тенденциям (табл. 5).

Горя́чий Ключ — город краевого подчинения в Краснодарском крае России. Административный центр муниципального образования город Горячий Ключ. Является одним из старейших на Кавказе бальнеологических курортов. Город расположен на реке Псекупс, между северными склонами хребтов — Котх и Пшаф. Находится в 50 км к югу от Краснодара.

Город Горячий Ключ (город краевого подчинения) как объект административно- территориального устройства Краснодарского края состоит из следующих административно-территориальных единиц: город Горячий Ключ и подчинённые ему 7 сельских округов. На 1 января 2019 года численность населения города составила 38 972 человек.

По территории города проходит автомобильная трасса М-4 «Дон». Расстояние до Краснодара — 50 км, до Джубги — 62 км. Железнодорожная станция является станцией стыкования родов тока, поэтому на ней останавливаются все поезда. Электропоезда до Краснодара и Туапсе. В городе имеется автобусный транспорт, представленный внутригородскими, а

также иногородними маршрутами (Краснодар и некоторые станицы).

Таблица 5 - Основные показатели социально-экономического развития Краснодарского края

Показатели	11 месяцев 2019 года		11 месяцев 2018 года	
	значения	Темп роста, %	значения	Темп роста, %
Экономический рост				
Рост ВРП (оценка), в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	100,7[1)]	X	101,9[1)]
Индекс промышленного производства, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	103,4	X	103,6
Объем продукции сельского хозяйства, млрд. руб.	370,0	106,3	329,8	97,0
Объем строительных работ, млрд. руб.	206,7	69,1	258,0	94,6
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	3 666,6	104,6	3 556,8	90,5
Оборот оптовой торговли, млрд. руб.	1 900,6	100,02	1 727,1	104,0
в т.ч. по организациям оптовой торговли, млрд. руб.	1 632,1	99,8	1 486,2	103,7
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	1 309,6	102,4	1 222,1	103,1
Оборот общественного питания, млрд. руб.	73,4	101,4	69,2	102,2
Объем платных услуг населению, млрд. руб.	488,6	99,1	475,3	103,9
Инфляция				
Индекс потребительских цен, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	104,7	X	102,3
Индекс потребительских цен, в % к декабрю предыдущего года	X	102,3	X	103,3
Цены производителей промышленных товаров, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	103,6	X	102,7
Цены производителей промышленных товаров, в % к декабрю предыдущего года	X	100,0	X	105,6
Финансы				
Налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета края, млрд. руб.	292,0	116,6	250,3	108,2
Финансовый результат (прибыль минус убыток) деятельности предприятий, млрд. руб.	365,0	181,8	201,6	74,2
Доля убыточных предприятий, %	25,4	X	25,8	X
Уровень жизни населения				
Среднедушевые денежные доходы населения в январе-сентябре, руб. в месяц	33 968	104,3	32 559	101,3
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к соответствующему периоду предыдущего года		99,3		99,2
Номинальная начисленная среднемесячная зарплата, руб.	35 425	106,8	32 947	109,8
Реальная зарплата, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	102,0	X	107,3
Задолженность по заработной плате, млн. рублей	54,5	106,5	51,2	в 2,2 р.
Уровень зарегистрированной безработицы, в % к численности рабочей силы	0,5	X	0,5	X

Источник: Министерство экономики Краснодарского края

Таким образом, ВВП растёт, инвестиции в целом и в строительство в частности увеличиваются и есть признаки того, что эта тенденции сохранится на несколько лет, однако темпы роста минимальны – всё это свидетельствует о пониженном спросе на объекты недвижимости.

Минимальная инфляция на фоне стагнации инвестиционного спроса не

снижает ликвидность недвижимости (снижается спекулятивный спрос).

3.3 Обоснование выбора подходов и методов оценки. Оценка имущественного комплекса в рамках затратного подхода.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Как уже отмечалось ранее, при выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых при оценке.

Обоснованный отказ от применения методов доходного подхода:

Доходный подход в настоящей работе не применялся в связи с тем, что при изучении рынка недвижимости района расположения имущественного комплекса не выявлено достоверной рыночной информации о сдаче в аренду объектов аналогичных оцениваемому по состоянию на дату оценки. Автор считает не корректным применение доходного подхода, который в данном случае будет строиться на существенных допущениях о характеристиках объектов-аналогов, что приведет к снижению достоверности результата.

Обоснованный отказ от применения методов сравнительного подхода:

Сравнительный подход в настоящей работе не применялся в связи с тем, что при изучении рынка недвижимости района расположения объекта оценки не выявлено достаточной и достоверной рыночной информации о предложениях к реализации объектов аналогичных оцениваемому по состоянию на дату оценки. Автор считает не корректным применение сравнительного подхода, который в данном случае будет строиться на существенных допущениях о характеристиках объектов-аналогов, что приведет к снижению достоверности результата.

Обоснованный выбор конкретных методов затратного подхода:

Сметой затрат на строительства здания, мы не располагаем - отсутствует строительная документация. Таким образом, расчет возможен и будет проведен в рамках сравнительной единицы:

Метод сравнительной единицы. Стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется умножением количества выбранных единиц измерения (единицами измерения могут быть 1 $м^3$, 1 $м^2$, 1 км, 1 шт. и т.д.) оцениваемого объекта на стоимость одной единицы измерения на дату оценки. Стоимости единиц измерения типовых объектов известны и содержатся в специальных информационно-аналитических сборниках (Бюллетень «КО – ИНВЕСТ» и Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости – УПВС).

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на строительство здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому.

Основные этапы при применении данного подхода к определению стоимости:

- расчет затрат на замещение объекта.
- определение величины прибыли предпринимателя.
- определение величины снижения стоимости вследствие влияния физического и экономического износа.
- расчет результата рыночной стоимости в рамках затратного подхода.

Расчет затрат на замещение объекта

Под затратами на замещение понимается стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки функциональной копии оцениваемых объектов.

Для расчета стоимости нового строительства в данной работе выбран метод сравнительной единицы с учётом требований МДС 81-35.2004

«Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации».

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1м^3 строительного объема, 1м^2 покрытия, 1 м^2 общей площади и т.д.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового здания или сооружения.

Стоимость нового строительства в данном методе определяется выражением:

$$CC = C_{in} \times N ,$$

где: СС - стоимость строительства;

Cin - стоимость единицы потребительских средств;

N - количество единиц потребительских свойств на объекте.

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина рыночной стоимости.

В большинстве случаев применения данного метода для определения Cin используются показатели единичных стоимостей, взятые из специальных справочников и ценников. Такие справочники регулярно выпускаются и содержат статистические данные по рынку недвижимости, предоставляемые институтами оценки. Единичные стоимости типовых или базовых зданий приводятся для сооружений определенных размеров, поэтому необходимо производить их корректировку на реальные габариты. При этом, если исследуемое здание больше, чем базовое, единичная цена обычно ниже, и наоборот. К нормативной базе метода укрупненных обобщенных показателей стоимости относятся также сборники УПВС, содержащие данные о восстановительной стоимости типовых объектов; укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС) зданий и сооружений, содержащие показатели стоимости возведения типовых зданий и сооружений в целом. По

данным Справочника УПСС КО-ИНВЕСТ «Общественные здания 2011» был определён аналог (табл. 5). В таблице 6 представлен расчет затрат на замещение.

Таблица 5 - Сравнительная характеристика параметров оцениваемого объекта недвижимости и здания-аналога

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Объект оценки	Здание-аналог
		нежилое здание	**Справочник УПСС КО-ИНВЕСТ 2011, Общественные здания, ISBN 978-5-903734-21-4 объект О3.08.094 (стр. 258-259)**
1	Назначение здания	крытый рынок торговые и вспомогательные помещения	крытый рынок - торговые и вспомогательные помещения
2	Объемно-планировочные и функциональные параметры		
	строительный объем, м^3	36 475,80	50 000,00
	общая площадь объекта, м^2	5 923,10	н/у
	количество этажей	переменная - 1 и 2 (подземных - 0)	1-2 (подземных - 0)
	преобладающая высота этажа, м	от 2,9-3,0 (кабинеты, бытовки, склад и пр.) до 8,20 (торговый зал)	3,0 - 8,0
	наличие подземной части	отсутствует	отсутствует
	со скольких сторон здание имеет наружные стены	отдельностоящее	отдельностоящее
3	Особые функциональные отличия здания	нет	нет
4	Преобладающий материал:		
	горизонтальных наружных конструкций	железобетонные плиты, металлоконструкции	железобетон
	вертикальных наружных конструкций	кирпичные т 0,38, ж/б блоки т 0,40 фасадные панели типа "Сэндвич"	кирпичные, керамзитобетонные навесные блоки, бетонные
	кровля	профнастил совмещенная мягкой кровлей	мягкая, рулонная
	полы	метлахская плитка, тротуарная плитка	метлахская плитка, цементные
	отделка внутренних стен и перегородок	облицовка плитами, штукатурка, окраска	облицовка плитами, штукатурка, окраска
	прочие конструкции	бетонные	бетонные
5	Класс конструктивной системы здания	КС-4	КС-4
6	Наличие (+, -) и особенности инженерного оборудования здания		
	водоснабжение холодное	+	+
	канализация	+	+
	отопление	+	+
	вентиляция	+	+
	лифты	-	-
	электроосвещение	+	+
7	Класс качества здания	стандарт	стандарт

Таблица 6 - Затраты на замещение

Наименование показателей и поправок			**нежилое здание**
			Справочник УПСС КО-ИНВЕСТ 2011, Общественные здания, ISBN 978-5-903734-21-4 объект О3.08.094 (стр. 258-259)
Справочный показатель стоимости по объектам аналогам, руб.		Сс =	5 552,00
Первая группа поправок, выраженных в рублях на 1 м^3 объема здания			
на отсутствие части наружных стен		Сст =	0,00
на различие в высоте этажа		Свыс1 =	0,00
на различие в количестве перегородок		Сперег. =	0,00
на наличие подвалов		Сподв. =	0,00
на учет специальных работ и оборудования		Сспеп. =	0,00
на различие в конструктивных решениях:			
	подземная часть, включая фундаменты	Сфун =	0,00
	каркас	Скаркас =	0,00
	стены наружные с отделкой	Сн.ст.=	0,00
	внутренние стены и перегородки	Свн. ст. =	0,00
	перекрытия и покрытия	Сперекр. =	0,00
	кровля	Скр.=	0,00
	окна и балконные двери	Сок. Балк. =	0,00
	полы	Спол. =	0,00
	отделка	Сотд. =	0,00
	прочие конструкции	Спр. =	0,00
	специальные конструкции	Сспеп.констр. =	0,00
	отопление, вентиляция, кондиционирование	Сотопл. вент. конд. =	0,00
	водопровод и канализация	Свод.кан. =	0,00
	электроснабжение и электроосвещение	Сэл. =	0,00
	слаботочные системы	Сел. СПС. =	0,00
	прочие системы и специальное оборудование	Спр. =	0,00
Скорректированный показатель стоимости по объектам аналогам, руб.		Сск = Сс +с умС	5 552,00
Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов			
на различие в площади		Кобъём =	1,000
на класс конструктивной системы		Ккс =	1,000
на различие в климате		Кклим =	0,940
на сейсмичность		Ксейсм. =	1,040
на региональное различие в уровне цен на ресурсы		Крег. - эк. =	0,770
на величину прочих и непредвиденных затрат		Кпр. =	1,000
на изменение цен после издания справочника		Кинфл. =	1,410
по учету налога на добавленную стоимость		Кндс =	1,000
Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)		К	1.061
Стоимость 1 м^3 руб.		Сск = (Сс +с умС) * К	5 890,67
Строительный объем, куб.м.		V	36 475,80
Стоимость замещения, руб.		**СЗ = V * Сск**	**214 866 900**

При оценке конкретного здания предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Поправка на различие в конструктивных элементах. Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента (Со) рассчитывается по формуле:

$$Со = Сс \times Фо / Фс ,$$

где: Со и Сс – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого или для справочного здания или сооружения;

Фо и Фс – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения (Приложение А).

Поправка на наличие подвалов производится с учетом справочных данных о стоимости строительства подвалов, приводимых в разделах 3 и 5 Справочника.

Поправка на наличие фонарей производится с учетом справочных показателей, также приведенных в разделе «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий».

Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ с учетом цели оценки выражается в исключении одних

или добавлении других видов работ. Например, уменьшить или увеличить величину справочной стоимости здания на величину стоимости специальных видов работ или специальных конструкций, являющихся его неотъемлемой частью.

Поправки на фундамент определяются на отличия в прочности грунтов, в глубине заложения фундаментов и в степени их обводнения (табл. 7).

Таблица 7 - Коэффициенты к стоимости затрат на фундаменты

Глубина заложения фундаментов, м	2	2.2	2.5	2.8	3.1	3.4
Коэффициенты к стоимости затрат на фундаменты	0.91	0.93	1	1.02	1.04	1.06

Конструктивные поправки рассчитываются только при существенных отличиях в конструктивных решениях отдельных элементов зданий.

Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания.

Поправка на разницу в объеме (V, м^3) или площади (S, м^2) между оцениваемым зданием (Vo, So соответственно) и ближайшим параметром из справочника (Vспр, Sспр) определяется с помощью коэффициентов (табл. 8).

Таблица 8 - Коэффициенты к стоимости здания, учитывающие разницу в объемах и площади

на разницу в объеме		на разницу в площади	
Vo/Vспр	Ко	So/Sспр	Ко
0,29 - 0,10	1,22	0,49 - 0,25	1,2
0,49 - 0,30	1,2	0,85 - 0,50	1,1
0,69 - 0,50	1,16	0,86 - 1,15	1
0,70 - 1,30	1	1,16 - 1,50	0,95
1,31 - 2,00	0,87	1,51 - 2,00	0,93

В нашем случае соотношение 36 475,80/50 000 = 0,72 – корректировка 1,0.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике:

$$K_{сейсм} = \frac{a_c}{a_j}$$

где, a_c и a_j – коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (9 баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта (табл. 9).

Таблица 9 - Коэффициенты уровня стоимости здания при определенном уровне сейсмичности

Сейсмичность в баллах	Значение a
6	1
7	1.04
8	1.05
9	1.08
10	1.09

Источник: Справочник УПСС КО-ИНВЕСТ «Общественные здания 2011»

Балл сейсмичности определяется в соответствии таблицей общего сейсмического районирования территории РФ ОСР-97. Коэффициент сейсмичности принят равным 1,04, так как оцениваемый объект расположен в зоне с сейсмичностью 7 баллов.

Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях. Корректирующий коэффициент доначислений не применялся.

Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент к стоимости строительства рекомендуется рассчитывать по формуле:

$$K_{терр\text{-}эк} = K_{рег\text{-}эк} \times K_{зон\text{-}эк}, ,$$

где, Крег-эк – регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства в Московской области;

Кзон-эк - зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе, определяемый оценщиком самостоятельно, при наличии соответствующих данных.

В данном случае, сборники цен, используемые для расчетов, опубликованы для условий строительства в Москве - т.е. для территории

Краснодарского края требуется корректировка (табл. 10).

Таблица 10 - Регионально-экономический коэффициенты для Северо-Кавказского региона

Экономические районы, края, области	регионально-климатический коэффициент
1	2
Северо-Кавказский район	
Республика Адыгея	0,94
Республика Дагестан	0,94
Республика Ингушетия	0,94
Кабардино-Балкарская Республика	0,94
Республика Карачаево-Черкессия	0,94
Республика Северная Осетия Алания	0,94
Краснодарский край	0,94
Ставропольский край	0,94
Ростовская область	0,94

Источник: Справочник УПСС КО- ИНВЕСТ 2011,Общественные здания, ISBN 978-5-903734-21-4)

Регионально-экономический коэффициент равен 0,94.

Зонально-экономический коэффициент равен 0,77 (табл. 11).

Таблица 11 - Коэффициенты перехода от цен базового района (Московская область) к уровню цен субъектов Российской Федерации

Субъект Российской Федерации	Жилые дома	Административные здания	Объекты народного образования	Объекты здравоохранения	Спортивные здания и сооружения	Объекты культуры	Железные дороги	Автодороги	Мосты и путепроводы	Наружные сети связи	Наружные электрические сети	Наружные тепловые сети	Сети водоснабжения и канализации	Сети газоснабжения	Малые архитектурные формы	Озеленение
Южный федеральный округ:																
Республика Адыгея (Адыгея)	0,81	0,92	0,87	0,85	0,87	0,82	0,90	0,72	0,74	0,93	0,99	0,99	0,80	0,86	0,80	0,81
Республика Калмыкия	0,87	0,84	0,84	0,87	0,81	0,85	0,95	0,77	0,87	0,76	0,79	0,84	0,79	0,74	0,83	0,85
Краснодарский край	0,77	0,77	0,79	0,78	0,80	0,80	0,90	0,81	0,82	0,82	0,85	0,77	0,86	0,83	0,78	0,78
Астраханская область	0,88	0,87	0,90	0,88	0,87	0,87	0,95	0,96	0,84	0,71	0,85	0,81	0,78	0,79	0,85	0,84

Источник: НЦС 81-02-01-2012 Государственные сметные нормативы. Укрупненные нормативы цены строительства. Утверждён приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 30.12.2011 N 643):

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после издания справочника рассчитывается по формуле:

$$Кинфл = \frac{Ио}{Испр}$$

где, Ио и Испр – индексы цен соответственно на дату оценки и на дату издания справочника (табл. 12).

Таблица 12 - Расчет коэффициента на изменение цен в строительстве

Параметр	Значение параметра	Источник информации
Общеотраслевой средневзвешенный индекс к ТЕР- 2001 (в ред. 2010 г.) на 1-й кв. 2011 г.	5,343	Письмо департамента строительства Краснодарского края от 03.03.2011 г. № 67-939/11-01.06 "Об индексах на 1 квартал 2011 года" (общеотраслевой средневзвешенный индекс - редакция 2010 года)
Общеотраслевой средневзвешенный индекс к ТЕР- 2001 на 4-й кв. 2019 г.	7,520	Письмо Минстроя России от 31 декабря 2019 г. № 51579-ДВ/09 "О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в IV квартале 2019 года".
Индекс роста цен с 1 кв. 2011 на 4-й кв. 2019 г.	1,41	Расчет

НДС учитывать не требуется в соответствии с Письмом Министерства Экономического Развития Российской Федерации №Д064-1132 от 10.04.2012 г. "О включении в состав кадастровой стоимости величины налога на добавленную стоимость".

Прибыль предпринимателя.

Прибыль предпринимателя (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. В функции девелопера входит: поиск участка земли, разработка концепции проекта, получение исходно-разрешительной документации, обеспечение необходимого финансирования, проектирование, планирование и управление строительством, эксплуатация объекта до его продажи. Доля прибыли девелопера в продажной цене определяется разницей между стоимостью объекта и расходами самого девелопера. Если мотивация принятия на себя рисков достаточна, чтобы оправдать усилия, девелопер возьмется за проект. На развитых рынках западных стран вознаграждение девелопера исторически колеблется в пределах от 10 до 30% от стоимости объекта, в зависимости от связанных с ним рисков. Однако предпринимательская прибыль есть не во всех районах и не во всех сегментах рынка.

При определении прибыли предпринимателя, в идеальном случае, оценщик должен опираться на рыночные данные, что в настоящее время невозможно из-за отсутствия достоверной информации, чаще всего попадающей под критерии, предъявляемые к коммерческой тайне. Традиционно используемый интервал - от 10 до 30% стоимости объекта, как известно, принят вынужденно из-за отсутствия обширной, полной и достоверной информации и часто применяется без достаточного обоснования (табл. 13).

Таблица 13 - Косвенные признаки появления прибыли предпринимателя или внешнего износа

№ п/п	Параметр
	Признаки появления прибыли предпринимателя
1.	Массовое новое строительство улучшений во многих сегментах рынка
2.	Интенсивно развит рынок купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости
3.	Относительно высокая стоимость земельных участков
4.	Высокая загрузка оцениваемых объектов недвижимости
5.	Высокая доля элитного строительства улучшений (класса «А»)
	Признаки наличия внешнего износа
1.	Отсутствует новое строительство улучшений
2.	Неразвит рынок купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости
3.	Присутствует рынок сдачи в аренду улучшений, не развит рынок купли-продажи объектов недвижимости
4.	Относительно низкая стоимость земельных участков
5.	Рынок развит или находится в развитии, но имеет место отрицательная стоимость земельного участка при применении метода остатка и выделения

Источник: справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД No10) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональных Оценщиков", 2011.

Признаки наличия прибыли предпринимателя отсутствуют – объект является специализированным, рынок купли-продажи и аренды отсутствует, строительство не является массовым. Величина прибыли предпринимателя равна 0.

Определение величины снижения стоимости вследствие влияния физического и экономического износа.

При выявлении всех обозначенных видов износа говорят об общем накопленном износе объекта недвижимости.

Исходя из сути данных определений, можно утверждать, что общий накопленный износ является, прежде всего, функцией времени жизни объекта. Учитывая это обстоятельство, рассмотрим суть основных оценочных понятий, характеризующих этот показатель:

Физическая жизнь здания (ФЖ) — определяется периодом эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.). Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности зданий. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Хронологический возраст (ХВ) - это период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

Экономическая жизнь (ЭЖ) — определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период производимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Экономическая жизнь объекта заканчивается, когда эксплуатация объекта не может принести доход, обозначенный соответствующей ставкой по сопоставимым объектам в данном сегменте рынка недвижимости. При этом производимые улучшения уже не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего износа.

Эффективный возраст (ЭВ) — определяется на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Оставшийся срок экономической жизни (ОСЭЖ) здания составляет период времени от даты оценки до окончания его экономической жизни. Наглядно, основные оценочные понятия износа представлены на рисунке 4.

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы), сооружения или здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и т.д.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

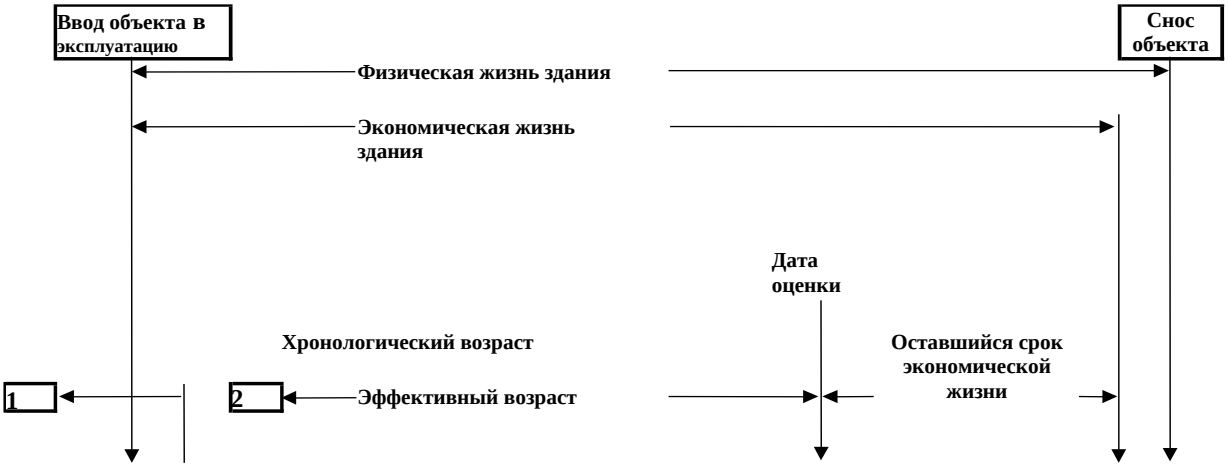


Рисунок 4 - Схема основных оценочных понятий износа

Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы, или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Расчет физического износа осуществляется в соответствии с методом срока экономической жизни.

Типичный срок экономической жизни.

Согласно ГОСТ Р 54257-2010 от 01.09.2011 г. «Надежность строительных конструкций и оснований» примерный срок службы зданий и сооружений массового строительства в обычных условиях эксплуатации (здания жилищно-гражданского и производственного строительства) составляет не менее 50 лет [39]. Согласно обобщённым рыночным данным справочника Marshall Valuation Service максимальный срок эксплуатации коммерческой недвижимости 70 лет (учитываются и экономические факторы) [40].

Также общий износ здания может быть определен в соответствии с нижепредставленной классификацией зданий по физическому износу (табл. 14). В данном случае классификация используется для проверки результата расчётной величины износа на адекватность.

Таблица 14 - Классификация состояний в соответствии с Методикой определения физического износа гражданских зданий

Наименование состояние	**Диапазон физического износа**	**Описание состояние**
I – хорошее	< 20%	Отсутствуют видимые повреждения и трещины, свидетельствующие о снижении несущей способности конструкций. Выполняются условия эксплуатации согласно требованиям норм и проектной документации. Необходимость в ремонтно-восстановительных работах отсутствует.
II - удовлетвори тельное	21% - 40%	Незначительные повреждения, на отдельных участках имеются отдельные раковины, выбоины, волосяные трещины. Антикоррозионная защита имеет частичные повреждения. Обеспечиваются нормальные условия эксплуатации. Требуется текущий ремонт, с устранением локальных повреждений без усиления конструкций.
III - неудовлетво рительное	41% - 60%	Имеются повреждения, дефекты и трещины, свидетельствующие об ограничении работоспособности и снижении несущей способности конструкций. Нарушены требования действующих норм, но отсутствует опасность обрушения и угроза безопасности работающих. Требуется усиление и восстановление несущей способности конструкций.
IV – ветхое	61% - 80%	Существующие повреждения свидетельствуют о непригодности конструкции к эксплуатации и об опасности ее обрушения, об опасности пребывания людей в зоне обследуемых конструкций. Требуются неотложные мероприятия по предотвращению аварий (устройство временной крепи, разгрузка конструкций и т.п.). Требуется капитальный ремонт с усилением или заменой поврежденных конструкций в целом или отдельных элементов.

Для взаимосвязи качественного и количественного состояний объектов может быть применена «Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404, утверждённая приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г.

Расчет физического износа представлен в таблице 15.

Таблица 20 - Снижение стоимости вследствие физического износа

Наименование	Эффективный возраст объекта, лет	Типичный срок экономической жизни, лет	Снижение стоимости вследствие физического износа, %		
			Расчетный (срок экономической жизни)	Экспертный (на основе осмотра)	Принятый к расчетам (среднеарифметический)
Имущественный комплекс (крытый рынок)	19	70	27%	30,0%	28,5%

Экономический (функциональный и внешний) износ.

Функциональный износ, или функциональное устаревание, вызывается

недостаточностью или чрезмерностью размеров здания, компоновки или устареванием механического оборудования. О функциональном устаревании говорят, когда конструкция объекта не соответствует современным рыночным требованиям.

Внешний износ обусловлен местоположением объекта и сопровождается объекта в глазах потенциального покупателя снижением ренты в случае коммерческого использования. Следствием является снижение продажной цены (потеря стоимости) объекта из-за изменений в рыночном окружении. Износ, вызванный внешним воздействием, может возникнуть из-за ряда причин, таких как: общий упадок района (квартала), месторасположение объекта в районе (квартале), области или регионе, или состоянием рынка.

Признаков функционального износа не выявлено, равен 0 (современное строение, соответствующее требованиям).

Признаков внешнего износа не выявлено, равен 0 (регион с растущей экономикой, торговым оборотом).

Совокупный (суммарный накопленный) износ определяется выражением:

$$Ф_{отн} = 1 - (1 – Ф_{и1})(1-Ф_{н2})(1-В_{н3}),$$

где, $Ф_{и1}$ – относительный физический износ объекта,

$Ф_{н2}$ – относительный функциональный износ объекта,

$В_{н3}$ - относительный внешний износ объекта.

Расчет промежуточного результата рыночной стоимости в рамках затратного подхода представлен в таблице 21.

Таблица 21 - Расчет стоимости объекта затратным подходом:

Наименование	СЗ	Снижение стоимости, вследствие совокупного износа, %	Стоимость, с учетом совокупного износа, руб.
Имущественный комплекс (крытый рынок)	214 866 900	28,5%	153 630 000

В силу объективных причин, изложенных выше, для оценки имущественного комплекса нами выбран затратный подход. Таким образом,

в качестве итоговой величины стоимости, признаётся результат одного из подходов - затратного.

Проведенная оценка имущественного комплекса позволяет сделать вывод, что рыночная стоимость (без учёта НДС) объекта оценки составляет 153 630 000 (Сто пятьдесят три миллиона шестьсот тридцать тысяч) рублей.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Оценка стоимости конкретного объекта недвижимости зависит от факторов, включающих: цель использования результатов оценки, вид определяемой стоимости, характер оцениваемых прав на недвижимость, тип оцениваемого объекта, полноту оценки объекта недвижимости, дату проведения оценки и др. Указанные факторы оказывают влияние на конкретные действия оценщика при оценке объекта недвижимости, являющегося единственным в своем роде. Вместе с тем эти действия вписываются в рамки универсальной модели оценки, которая может использоваться при любом задании на оценку, для исследования и анализа рынка, применения подходов и методов определения стоимости недвижимости, включая их модификацию и комбинирование.

Универсальная модель оценки представляет собой достаточно гибкий алгоритм, который вместе с тем имеет строго определенную последовательность действий оценщика, регламентируемых законодательными актами, теорией и методологией оценки.

Основная цель оценки недвижимости – определение рыночной или иной стоимости объекта и согласование результатов с заказчиком. Постановка задания на оценку в соответствии с типом недвижимости и последующим применением результатов оценки определяет требования к информационному обеспечению и обработке данных. Анализ информации охватывает сведения от общего состояния экономики до конкретных характеристик оцениваемого объекта. Это позволяет оценщику установить взаимосвязь и взаимозависимость принципов, факторов и параметров, определяющих стоимость конкретной недвижимости. Сбор и обработка ретроспективной информации позволяет получить данные для прогнозирования рыночных тенденций, динамики доходности и стоимости недвижимости в обозримом будущем.

Непосредственно оценка стоимости недвижимости предполагает использование традиционных методов, входящих в состав затратного, сравнительного и доходного подходов.

Сравнительный подход определяет стоимость оцениваемой недвижимости на основе рыночных цен недавно проданных схожих объектов недвижимости, скорректированных на выявленные различия.

Затратный подход определяет стоимость недвижимости как сумму затрат в текущих ценах на приобретение земельного участка и восстановление зданий и сооружений, скорректированных на их износ.

Доходный подход оценивает стоимость на основе способности недвижимости генерировать текущий доход и изменения стоимости объекта со временем, а также связанного с данным объектом инвестиционного риска.

Однако в последнее время получили распространение комбинированные методики, включающие статистические и экономические модели. Выбор методов зависит от оценочной задачи, состояния рынка, назначения оценки и других факторов. Поэтому в конкретной ситуации возможно использование максимального числа методов, что позволяет оценить стоимость с различных позиций. Вместе с тем в ряде случаев оценщик по объективным причинам вынужден ограничиться одним методом, что требует соответствующего обоснования в отчете.

На завершающем этапе оценки формулируется оценочное заключение, в котором итоговая стоимость может быть представлена в виде однозначного результата или диапазона значений стоимости.

В результате проделанной работы нами произведена оценка рыночной стоимости единого имущественного комплекса (крытый рынок), расположенного по адресу Российская Федерация, Краснодарский край, г. Горячий Ключ.

Оценка рыночной стоимости произведена в рамках затратного подхода методом замещения. Оценка в рамках доходного и сравнительного подходов не производилась.

На основании проведенного анализа сделан вывод, что итоговая величина определения стоимости объекта оценки - рыночная стоимость имущественного комплекса (крытый рынок), она же промежуточный результат расчетов в рамках затратного подхода составляет 153 630 000 (Сто пятьдесят три миллиона шестьсот тридцать тысяч) рублей.

Оценка произведена для принятия решения об изменения кадастровой стоимости оцениваемого объекта и не предназначена для совершения конкретной гражданско-правовой сделки, не может использоваться для иных целей, в частности для отчуждения объекта (в оценке не учитываются права на земельный участок под зданием).

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1.Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ.

2.Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.

3.Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.

4.Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.

5.Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

6.Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327.

7.Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. № 721.

8.Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. № 722.

9.Гражданский Кодекс Российской Федерации (совокупность Федеральных законов от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ, от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ, от 26.11.2001 г. № 146-ФЗ, от 18.12.2006 г. №230-ФЗ).

10.«Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 г. №136-ФЗ.

11.Федеральный закон от 16.07.1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

12.Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации №53 "Об утверждении порядка ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений из этого фонда"

13.Асаул А.Н., Карасев А.В. «Экономика недвижимости» Учебное пособие. М.: МИКХиС, 2001

14.Гладких Н.И. развитие алгоритма экспертизы корреляционно-регрессионных моделей стоимости объектов недвижимости – https://srosovet.ru/content/editor/present/Zacshita-2015_Gladkih.pdf.

15.Грибовский С.В., Сивец С.А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества – М.: Финансы и статистика, 2008.

16. Егоров М.В., Аветян А.К. О некоторых методических особенностях оценки стоимости активов как инструмента управления финансовым состоянием предприятия // //Экономика устойчивого развития. №3(23). 2015. С. 147 - 154 .

17.Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-Р.

18. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Издательство МКС, 2007.

19.Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.: Изд. «Финансы и статистика», 2007

20.Оценка стоимости недвижимости/С.В. Грибовский – М.: Изд. «Маросейка», 2009.

21.Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов – М.: Изд. «Финансы и статистика», 2008

22.Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/В.И. Петров, под ред. М. А. Федотовой. - 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Изд. «КноРус», 2008

23.Рабиева Н. Единый недвижимый комплекс - новый вид недвижимой вещи (http://www.garant.ru/company/garant-press/ab/509529/2/)

24. Сай, С.И. Земельно-имущественный комплекс России как объект регулирования [Текст]/ С. И. Сай // Общество и экономика. – 2001. – №7-8. – С. 170-182.

25.Справочник оценщика недвижимости – 2016 Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Под ред. Лейфера Л. А. - М.: 2016, ISBN 978-5-9908029-6-4

26.Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2016. – 158 с., УДК 657.92:[332.62+658.27](035)».

27.Справочники укрупненных показателей стоимости строительства, подготовленные компанией «КО-ИНВЕСТ». Разделы: Информационная основа и принципы построения изданий Ко-Инвест серии «Справочник оценщика»; Рекомендации по использованию.

28.Терешкина, М.С. Повышение эффективности управления земельно-имущественным комплексом муниципальных образований Пензенской области):автореф. дис.... канд. экон. наук. – М., 2011. – 24 с.

29.Хаметов, Т.И. Эффективность управления земельно-имущественным комплексом на различных территориальных уровнях. Теория, методика и практика (на примере Приволжского федерального округа) [Текст]: автореф. дис. д-ра экон. наук. – М.,2009. – 48 с.

30.https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/ - Федеральная служба Государственной регистрации, кадастра и картографии

31.http://www.rek23.ru/monitoring/ - Региональная энергетическая комиссия департамента цен и тарифов Краснодарского края.

32.http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/index - Министерство экономического развития Российской Федерации - Мониторинг и анализ социально-экономического развития Российской Федерации и отдельных секторов экономики

33. http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz -Министерство экономического развития Российской Федерации - прогнозы социально-

экономического развития Российской Федерации и отдельных секторов экономики

34. http://www.cbr.ru/statistics/ - Центральный банк Российской Федерации – Статистика и информационно-аналитические материалы

35. http://www.gks.ru/ - Федеральная служба государственной статистики

36.http://www.ecfor.ru/index.php?pid=qummir#qummir-prom - Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (подразделение Института народнохозяйственного прогнозирования РАН) - Квартальные прогнозы макроэкономики и ежемесячные оценки итогов работы промышленности

37. http://www.forecast.ru/ - Аналитические записки, статические данные прогнозы

38.http://www.eeg.ru/pages/22 - Экономическая экспертная группа (ЭЭГ) - независимый аналитический центр, занимающийся проблемами макроэкономики и государственных финансов - Основные экономические показатели, обзоры

39.http://docs.cntd.ru/document/gost-r-54257-2010 - ГОСТ Р 54257-2010 от 01.09.2011 г. «Надежность строительных конструкций и оснований»

40.http://www.corelogic.com/solutions/marshall-swift.aspx - справочник Marshall Valuation Service, 2007 // Marshall & Swift

Приложение А – Источники информации о ценах

НАЗНАЧЕНИЕ И ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ	ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ: ОБЪЕМ, КУБ.М	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ.М	ОСОБЕННОСТИ КОНСТРУКТИВНОГО РЕШЕНИЯ	КЛАСС КОНСТРУКТИВНОЙ СИСТЕМЫ	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ
03.08.083 **МАГАЗИНЫ УНИВЕРСАЛЬНЫЕ** *от 4 до 6 этажей, высота этажа до 5 м*		7500 - 10200	**Прочее** - в графу "Специальные конструкции" включены пассажирские гидравлические лифты, грузовые гидравлические подъемники, эскалаторы. Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно Классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.	КС-5	de luxe	1 м3
03.08.084				КС-5	premium	1 м3
03.08.085				КС-5	standard	1 м3
03.08.086				КС-5	econom	1 м3
03.08.087 **МАГАЗИНЫ УНИВЕРСАЛЬНЫЕ** *от 4 до 6 этажей, высота этажа до 5 м*		7500 - 10200	**Прочее** - в графу "Специальные конструкции" включены пассажирские гидравлические лифты, грузовые гидравлические подъемники, эскалаторы. Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно Классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.	КС-6	de luxe	1 м3
03.08.088				КС-6	premium	1 м3
03.08.089				КС-6	standard	1 м3
03.08.090				КС-6	econom	1 м3
МЯСОМОЛОЧНЫЕ КОНТРОЛЬНЫЕ СТАНЦИИ						
03.08.091 **МЯСОМОЛОЧНЫЕ КОНТРОЛЬНЫЕ СТАНЦИИ НА РЫНКАХ** без подвала с охлаждаемыми камерами *Количество этажей: 1*	1000		**Фундаменты** - бутобетонные. **Стены** - кирпичные. **Перегородки** - кирпичные, гипсолитовые. **Перекрытия** - железобетонные. **Кровля** - рулонная. **Полы** - цементные, плиточные и дощатые. **Отделка** - штукатурка, улучшенная масляная окраска и облицовка панелей глазурованными плитками. **Прочее** - отопление, водопровод, канализация, вентиляция и электроосвещение.	КС-1	standard	1 м3
ПАВИЛЬОНЫ ДЛЯ ТОРГОВЛИ ПРОМТОВАРАМИ						
03.08.092 **ПАВИЛЬОНЫ ДЛЯ ТОРГОВЛИ ПРОМТОВАРАМИ** *Количество этажей: 1*	500		**Стены** - деревянные каркасно-обшивные с утеплением шлаком. **Перекрытия** - деревянные. Стропила наклонные из брусьев. **Кровля** - рулонная. **Полы** - дощатые. **Отделка** - простая окраска. **Прочее** - отопление печное. Электроосвещение.	КС-2	econom	1 м3
РЫНКИ						
03.08.093 **РЫНКИ КОЛХОЗНЫЕ КРЫТЫЕ** с подвалом с охлаждаемыми камерами *Количество этажей: 1*	36000		**Фундаменты** - и стены подвала бутобетонные. **Стены** - кирпичные. **Перегородки** - кирпичные, гипсобетонные. **Перекрытия** - железобетонные. **Покрытие** - железобетонное. **Кровля** - рулонная. **Полы** - метлахская плитка, цементные, асфальтовые. **Отделка** - частичная облицовка стен глазурованными плитками, штукатурка и улучшенная масляная окраска. **Прочее** - отопление центральное. Водопровод, канализация, вентиляция и электроосвещение.	КС-1	econom	1 м3
03.08.094 **РЫНКИ КРЫТЫЕ** В составе: магазины, гостиницы, узел связи, столовая, санузел, зарядная *с подвалом и охлаждаемыми камерами* *Количество этажей: 1*	50000		**Фундаменты** - монолитные железобетонные и сборные бетонные блоки. **Стены** - керамзитобетонные навесные панели. **Перегородки** - кирпичные. **Перекрытия** - железобетонные. **Покрытие** - железобетонное. **Кровля** - рулонная. **Полы** - метлахская плитка, цементные и из релина. **Отделка** - частичная облицовка стен глазурованными плитками, штукатурка и улучшенная масляная окраска. **Прочее** - отопление центральное. Водопровод, канализация, вентиляция и электроосвещение.	КС-4	standard	1 м3

НАЗНАЧЕНИЕ И ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ	ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ: ОБЪЕМ, КУБ.М	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ.М	ОСОБЕННОСТИ КОНСТРУКТИВНОГО РЕШЕНИЯ	КЛАСС КОНСТРУКТИВНОЙ СИСТЕМЫ	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ
РЫНКИ						
03.08.093 **РЫНКИ КОЛХОЗНЫЕ КРЫТЫЕ** с подвалом с охлаждаемыми камерами *Количество этажей: 1*	36000		**Фундаменты** - и стены подвала бутобетонные. **Стены** - кирпичные. **Перегородки** - кирпичные, гипсобетонные. **Перекрытия** - железобетонные. **Покрытие** - железобетонное. **Кровля** - рулонная. **Полы** - метлахская плитка, цементные, асфальтовые. **Отделка** - частичная облицовка стен глазурованными плитками, штукатурка и улучшенная масляная окраска. **Прочее** - отопление центральное. Водопровод, канализация, вентиляция и электроосвещение.	КС-1	econom	1 м3
03.08.094 **РЫНКИ КРЫТЫЕ** В составе: магазины, гостиницы, узел связи, столовая, санузел, зарядная *с подвалом и охлаждаемыми камерами* *Количество этажей: 1*	50000		**Фундаменты** - монолитные железобетонные и сборные бетонные блоки. **Стены** - керамзитобетонные навесные панели. **Перегородки** - кирпичные. **Перекрытия** - железобетонные. **Покрытие** - железобетонное. **Кровля** - рулонная. **Полы** - метлахская плитка, цементные и из релина. **Отделка** - частичная облицовка стен глазурованными плитками, штукатурка и улучшенная масляная окраска. **Прочее** - отопление центральное. Водопровод, канализация, вентиляция и электроосвещение.	КС-4	standard	1 м3

Торговля -
Показатели стоимости зданий

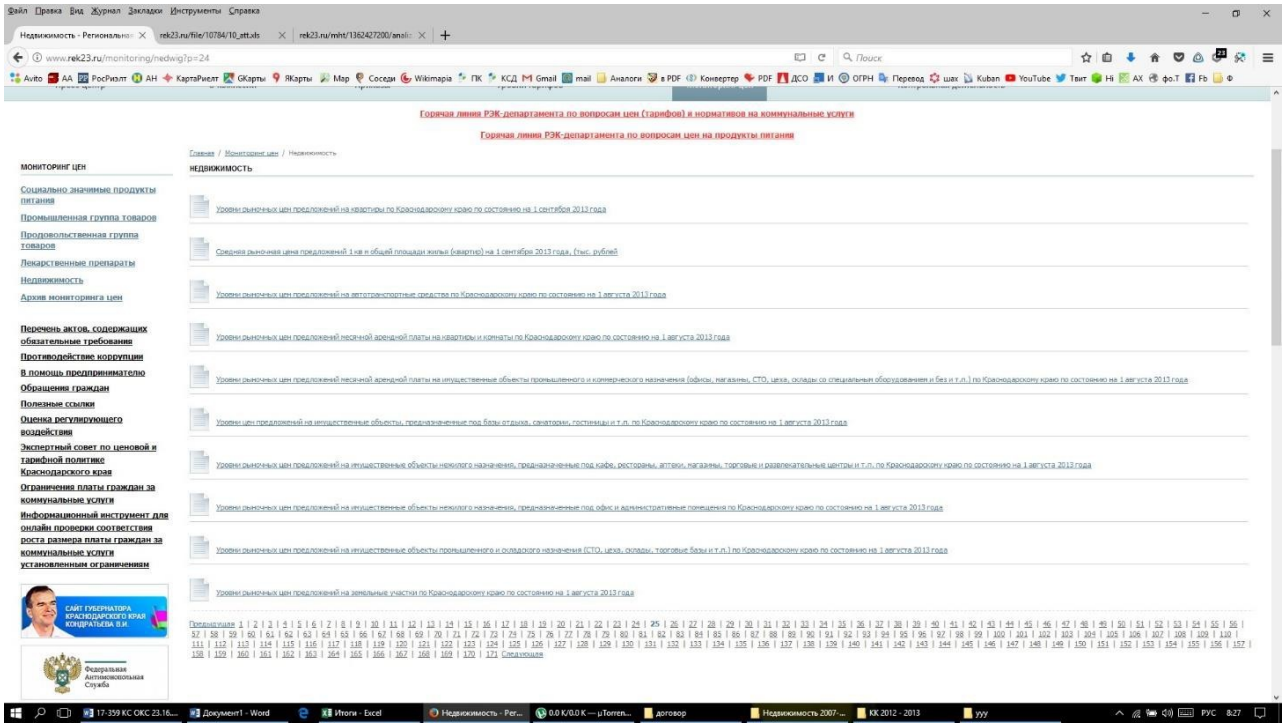
ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2011

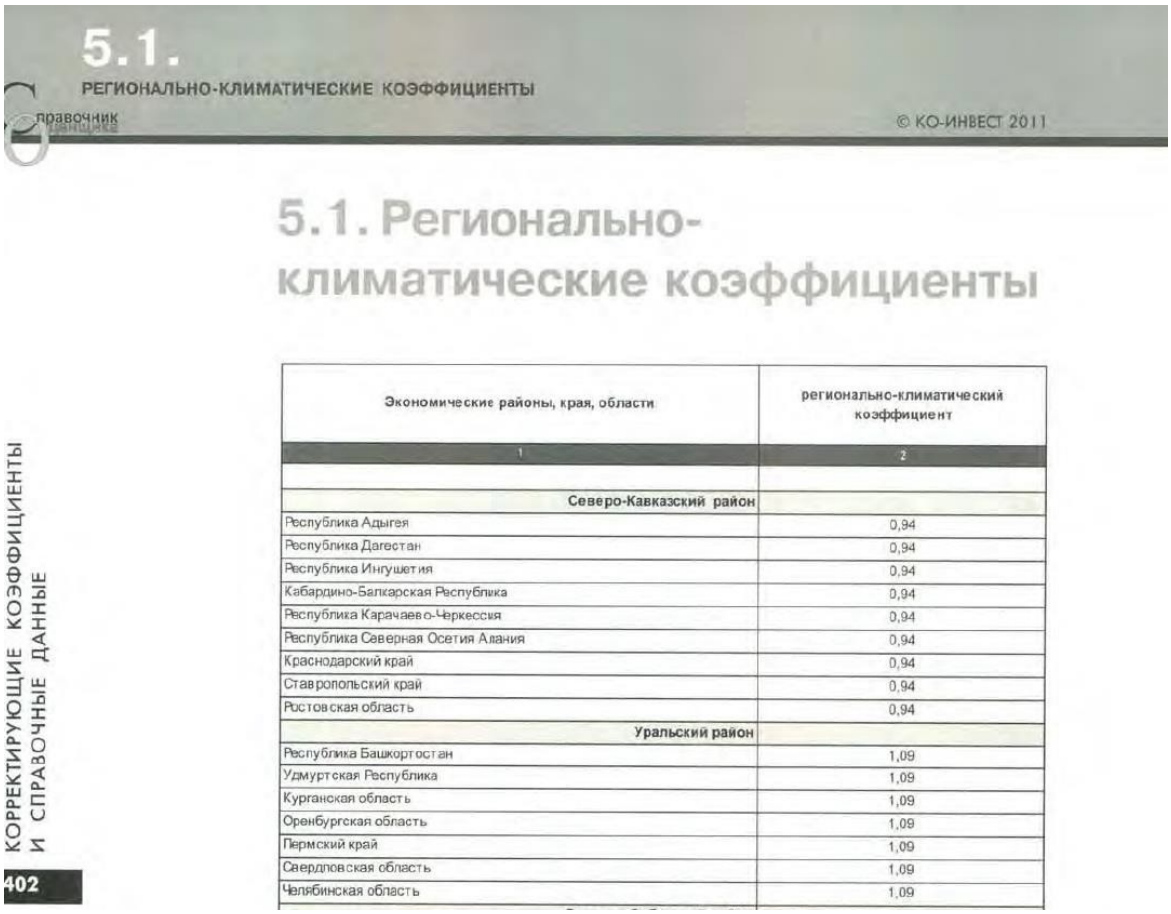
МАГАЗИНЫ
МЯСОМОЛОЧНЫЕ КОНТРОЛЬНЫЕ СТАНЦИИ
ПАВИЛЬОНЫ ДЛЯ ТОРГОВЛИ ПРОМТОВАРАМИ
РЫНКИ

ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	СПРАВОЧНАЯ СТОИМОСТЬ 1 ЕД. ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА, РУБ. — СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ: подземная часть включая фундаменты (1)	каркас (2)	стены наружные с отделкой (3)	внутренние стены и перегородки (4)	перекрытия и покрытия (5)	кровля (6)	окна и балконные двери (7)	полы (8)	отделка потолков внутренних стен и перегородок (9)	прочие конструкции (10)	специальные конструкции (11)	ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ: отопление, вентиляция и кондиционирование (12)	водоснабжение и канализация (13)	электроснабжение и освещение (14)	слаботочные системы (15)	прочие системы и специальное оборудование (16)
03.08.093																
3652 *100,00%*	145 3,98%	- -	548 15,01%	145 3,98%	913 24,99%	548 15,01%	184 5,03%	400 10,95%	110 3,00%	255 *6,98%*	- -	160 4,38%	121 3,33%	101 2,76%	21 0,57%	- -
03.08.094																
5552 *100,00%*	279 5,03%	834 15,01%	720 12,97%	109 1,97%	834 15,01%	611 11,01%	720 12,97%	279 5,03%	166 2,99%	445 *8,02%*	- -	222 4,01%	166 2,99%	138 2,48%	28 0,51%	- -

СПРАВОЧНАЯ СТОИМОСТЬ 1 ЕД. ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА, РУБ.

ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ											ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
03.08.083																
15665 100,00%	342 2,18%	358 2,28%	831 5,31%	187 1,19%	1550 9,90%	1025 6,54%	473 3,02%	3043 19,43%	2477 15,81%	448 2,86%	1384 8,83%	1254 8,00%	157 1,00%	1749 11,16%	106 0,67%	283 1,81%
03.08.084																
11183 100,00%	342 3,06%	358 3,20%	831 7,43%	112 1,00%	1550 13,86%	342 3,06%	315 2,82%	1902 17,01%	929 8,31%	396 3,54%	1186 10,61%	1254 11,21%	135 1,21%	1249 11,17%	66 0,59%	217 1,94%
03.08.085																
8987 100,00%	342 3,80%	358 3,98%	831 9,25%	93 1,04%	1550 17,25%	171 1,90%	158 1,75%	1522 16,93%	619 6,89%	396 4,41%	791 8,80%	836 9,30%	90 1,00%	999 11,12%	43 0,48%	189 2,10%
03.08.086																
6615 100,00%	305 4,61%	320 4,83%	554 8,38%	75 1,13%	1292 19,53%	114 1,72%	63 0,95%	1014 15,33%	413 6,24%	362 5,47%	527 7,97%	557 8,42%	60 0,91%	799 12,08%	35 0,52%	126 1,90%
03.08.087																
11809 100,00%	243 2,06%	255 2,16%	591 5,01%	133 1,13%	1103 9,34%	729 6,17%	336 2,85%	1894 16,04%	1762 14,92%	360 3,05%	985 8,34%	1784 15,11%	112 0,95%	1244 10,54%	75 0,64%	201 1,71%
03.08.088																
7957 100,00%	243 3,05%	255 3,20%	591 7,43%	80 1,00%	1103 13,86%	243 3,05%	224 2,82%	1353 17,01%	661 8,31%	282 3,54%	844 10,61%	892 11,21%	96 1,21%	889 11,17%	47 0,59%	154 1,94%
03.08.089																
6394 100,00%	243 3,80%	255 3,98%	591 9,25%	66 1,04%	1103 17,25%	121 1,90%	112 1,75%	1083 16,93%	441 6,89%	282 4,41%	563 8,80%	595 9,30%	64 1,00%	711 11,12%	31 0,48%	134 2,10%
03.08.090																
4500 100,00%	217 4,82%	227 5,05%	394 8,76%	53 1,18%	919 20,42%	81 1,80%	45 1,00%	722 16,04%	252 5,59%	186 4,13%	375 8,34%	396 8,81%	43 0,96%	474 10,53%	25 0,55%	90 1,99%
03.08.091																
7884 100,00%	631 8,01%	- -	2128 27,00%	- -	551 6,99%	708 8,98%	708 8,98%	474 6,01%	631 8,01%	945 11,99%	- -	442 5,60%	332 4,21%	276 3,50%	56 0,71%	- -
03.08.092																
3239 100,00%	- -	- -	648 20,00%	130 4,02%	261 8,04%	387 11,96%	551 17,01%	261 8,04%	421 12,99%	194 5,98%	- -	- -	- -	387 11,96%	- -	- -
03.08.093																
3652 100,00%	145 3,98%	- -	548 15,01%	145 3,98%	913 24,99%	548 15,01%	184 5,03%	400 10,95%	110 3,00%	255 6,98%	- -	160 4,38%	121 3,33%	101 2,76%	21 0,57%	- -
03.08.094																
5552 100,00%	279 5,02%	834 15,01%	720 12,97%	109 1,97%	834 15,01%	611 11,01%	720 12,97%	279 5,03%	166 2,99%	445 8,02%	- -	222 4,01%	166 2,99%	138 2,48%	28 0,51%	- -





Экономические районы, края, области	региональ-но-климатический коэффициент
1	2
Северо-Кавказский район	
Республика Адыгея	0,94
Республика Дагестан	0,94
Республика Ингушетия	0,94
Кабардино-Балкарская Республика	0,94
Республика Карачаево-Черкесия	0,94
Республика Северная Осетия Алания	0,94
Краснодарский край	0,94
Ставропольский край	0,94
Ростовская область	0,94
Уральский район	
Республика Башкортостан	1,09
Удмуртская Республика	1,09
Курганская область	1,09
Оренбургская область	1,09
Пермский край	1,09
Свердловская область	1,09
Челябинская область	1,09

Приложение Б – Фотографии объекта оценки



Основное строение литер А, с пристройками по периметру литер А1 и А2 (справа) и литер а, а1, а2 (слева).



Здание литер А – тыльная часть



Здание литер А – тыльная часть



Здание литер А – капитальная часть