****

**ОТЧЕТ**

об определении рыночной стоимости имущества,

принадлежащего МУП «Чекуевская управляющая компания»

МО «Чекуевское»

***№ 084 – ПО – 2013***

**Заказчик:** МУП «Чекуевская УК» МО «Чекуевское»

ОГРН 1062920000087

**Оценщики:**  *Раковский В.И.*

*Торицын М.Ю.*

**Место нахождения**  г. Архангельск, наб. Сев. Двины, 22

**оценщиков:** САФУ, оф. 2-404,

тел. (8182) 21-61-29

факс (8182) 20-89-12

**Дата установления**

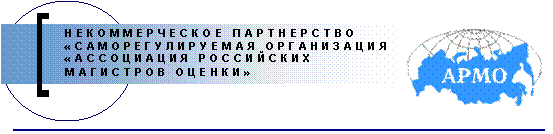
**стоимости:** 28 ноября 2013 г.

**Дата составления**

**отчета:** 19 декабря 2013 г.

г. Архангельск

2013

****

163002, г. Архангельск, наб. Сев. Двины, д. 22, САФУ, оф. 2-404,

тел. (8182) 21-61-29, факс (8182) 20-89-12

19 декабря 2013 г. № 084-ПО-2013

МУП «Чекуевская УК» МО «Чекуевское»

ОГРН 1062920000087

**Сопроводительное письмо**

В соответствии с договором № 084 от 28.11.2013 г. оценщики, состоящие в НП «Саморегулируемая организация «АРМО», произвели оценку рыночной стоимости имущества (7 позиций), принадлежащего МУП «Чекуевская управляющая компания» МО «Чекуевское».

Целью оценки является определение рыночной стоимости имущества.

Задача оценки (ее назначение) – для целей совершения сделки купли-продажи.

Оценка объекта произведена по состоянию на 28 ноября 2013 г.

Отчет об оценке составлен в соответствии с ФСО №№ 1-4, правилами и стандартами оценочной деятельности  НП «АРМО», утвержденными Решением Президиума от 16.01.2008 г.

Данное письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет приведенный далее.

Результаты анализа имеющейся в распоряжении Оценщиков информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость имущества (7 позиций), принадлежащего МУП «Чекуевская управляющая компания» МО «Чекуевское», с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет на дату оценки (с учетом НДС):

***965 500 рублей***

***(Девятьсот шестьдесят пять тысяч пятьсот рублей)***

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах данного отчета.

**С уважением, оценщики В.И. Раковский**

**М.Ю. Торицын**

**Оглавление**

1. Основные Факты и Выводы 5

2. Задание на оценку 7

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщиках 8

4. допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки 9

5. применяемые стандарты оценочной деятельности 9

5.1. Применяемые стандарты 9

5.2. Применяемые официальные документы 10

5.3. Термины и определения 10

5.4 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 13

6. Описание объекта оценки 15

6.1. Права на оцениваемые объекты 15

6.2. Описание объектов оценки 16

7. Социально-экономические обзоры 21

7.1 Основные показатели социально-экономического развития РФ в январе-октябре 2013 г. 21

7.2 Обзор экономического положения в Архангельске и Архангельской области в январе-октябре 2013 г. 22

8. Обзор рынка недвижимости 24

8.1. Обзор рынка недвижимости Архангельской области 24

8.2 Анализ рынка недвижимости Онежского района Архангельской области 27

8.3 Обзор рынка оборудования 27

Общая характеристика рынка и информация о спросе и предложении 27

Информация о ценообразующих факторах 27

Российский рынок насосного оборудования 28

Рынок котельного оборудования 30

9. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки 31

10. Подходы к определению рыночной стоимости объектов недвижимости 32

10.1 Затратный подход при оценке недвижимости 32

10.2 Подходы к определению рыночной стоимости земельных участков 35

10.3 Сравнительный подход при оценке недвижимости 41

10.4 Доходный подход при оценке недвижимости 42

11. Обзор общепринятых подходов оценки оборудования 44

11.1. Затратный подход 44

11.2. Сравнительный подход 46

11.3. Доходный подход 46

12. Определение рыночной стоимости объектов НЕДВИЖИМОСТИ 47

12.1 Затратный подход 47

13. определение рыночной стоимости оборудования 63

13.1 Затратный подход 63

13.2 Сравнительный подход 64

13.3 Доходный подход 64

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА 65

Заявление о качестве 66

Источники и литература 67

# 1. Основные Факты и Выводы

В соответствии с договором № 084 от 28.11.2013 г. оценщики, состоящие в НП «Саморегулируемая организация «АРМО», произвели оценку рыночной стоимости имущества (7 позиций), принадлежащего МУП «Чекуевская управляющая компания» МО «Чекуевское».

**Таблица 1.1 Основные факты и выводы**

|  |  |
| --- | --- |
| Вид Объектов оценки | Имущество – 7 позиций[[1]](#footnote-1) |
| Номер отчета об оценке (порядковый номер отчета) и дата составления | № 084-ПО-2013 от 19 декабря 2013 г. |
| Основание для проведения оценки | Договор № 084 от 28.11.2013 г. |
| Краткая характеристика  Объекта оценки | Специализированные сооружения,  входящее в состав имущественного комплекса и осуществляющие водоснабжение потребителей на территории МО«Чекуевское» |
| Краткое описание имущественных прав (вид права на объект оценки) | Собственность |
| Наличие у Объекта обременений | Отсутствуют |
| Правообладатель объекта оценки | Право собственности - Муниципальное образование «Чекуевское» |
| Балансодержатель | МУП «Чекуевская управляющая компания» на праве хозяйственного ведения |
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости |
| Вид стоимости | Рыночная |
| Задача оценки (назначение, предполагаемое использование результатов оценки) | Для целей совершения сделки купли-продажи |
| Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки) | 28.11.2013 г. |
| Период проведения работ по оценке | с 28.11.2013 г. по 19.12.2013 г. |
| Дата осмотра Объекта оценки | 28.11.2013 г. |
| Балансовая стоимость Объекта оценки на последнюю отчетную дату (в случае если собственником объекта оценки является юридическое лицо) | Балансовая стоимость всех объектов составляет 0,00 руб. согласно справке, полученной от заказчика |
| **Результаты оценки рыночной стоимости** | |
| ***Имущество - 7 позиций*** | |
| Наименование подхода | **Вес подхода, %** |
| Затратный подход, руб. | **100** |
| Сравнительный подход, руб. | **Не применялся** |
| Доходный поход, руб. | **Не применялся** |
| Итого величина рыночной стоимости Объекта оцени | ***965 500 рублей*** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Результаты оценки рыночной стоимости по каждой позиции** | | | | | | | |
| **№ п/п** | **Наименование объекта** | **Инв. №** | **Год ввода в эксплуатацию** | **Стоимость по затратному подходу ед., руб.** | **Рыночная стоимость за единицу, округлённо[[2]](#footnote-2) руб.** | **Кол-во, ед.** | **Рыночная стоимость всего с учетом НДС, округленно, руб.** |
| **Здания и сооружения** | | | | | | | |
| 1 | Здание котельной, труба дымовая | 442 | 1981 | 548 199,10 | 548 000 | 1 | 548 000 |
| 2 | Водозабор | б/н | 2000 | 51 294,85 | 51 000 | 1 | 51 000 |
| 3 | Водопровод холодного водоснабжения | б/н | 1975 | 24 322,31 | 24 000 | 1 | 24 000 |
| 4 | Раздаточная Колонка | б/н | 1975 | 5 623,04 | 5 600 | 8 | 44 800 |
| **Оборудование** | | | | | | | |
| 5 | Насос К-45/30 | б/н | 2000 | 4 858,00 | 4 900 | 1 | 4 900 |
| 6 | Котел «Тула» | б/н | 1975 | 128 000,00 | 128 000 | 2 | 256 000 |
| 7 | Котел «Универсал 5М» КВр-0,24К | б/н | 1960 | 36 800,00 | 36 800 | 1 | 36 800 |

**С уважением, оценщики В.И. Раковский**

**М.Ю. Торицын**

# 2. Задание на оценку

**Таблица 2.1 – Задание на оценку**

|  |  |
| --- | --- |
| **Объекты оценки** | Имущество – 7 позиций[[3]](#footnote-3) |
| **Краткая характеристика Объекта оценки** | Специализированные сооружения, входящие в состав имущественного комплекса и осуществляющие водоснабжение потребителей на территории МО «Чекуевское» |
| **Имущественные права на объекты оценки** | Собственность |
| **Правообладатель объекта оценки** | Право собственности - Муниципальное образование «Чекуевское» |
| **Балансодержатель** | МУП «Чекуевская управляющая компания» на праве хозяйственного ведения |
| **Цель оценки** | Определение рыночной стоимости |
| **Вид стоимости** | Рыночная |
| **Задача оценки (назначение, предполагаемое использование результатов оценки)** | Для целей совершения сделки купли-продажи |
| **Дата оценки** | 28 ноября 2013 г. |
| **Срок проведения оценки** | С 28 ноября по 19 декабря 2013 г. |
| **Основание для оценки:** | Договор № 084 от 28.11.2013 г. |
| **Дата составления отчета** | 19 декабря 2013 г. |
| **Порядковый номер отчета** | № 084-ПО-2013 |
| **Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка** | |
| 1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;  2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;  3. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;  4. Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержаться ссылки на источники информации;  5. Мнение Оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта;  6. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.  7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.  8. В соответствии с ФСО, итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или до даты представления публичной оферты прошло не более 6-ти месяцев. | |

# 3. Сведения о заказчике оценки и об оценщиках

**Таблица 3.1 – Сведения о заказчике**

|  |  |
| --- | --- |
| **Сведения о заказчике** | |
| Наименование заказчика | Муниципальное унитарное предприятие «Чекуевская управляющая компания»  в лице конкурсного управляющего Мошарева В.Ф. |
| ОГРН | 1062920000087 |
| Дата присвоения ОГРН | 11.01.2006 г. |
| Юридический (фактический) адрес: | 164867, Архангельская обл., Онежский р-н, д. Анциферовский Бор, ул. Гончарика, д. 3 |

**Таблица 3.2 – Сведения об оценщиках**

|  |  |
| --- | --- |
| **Сведения об оценщиках** | |
| **Раковский Виктор Иванович**  Стаж работы с 1994 г. ОГРН 304290125300147, дата регистрации 09.09.2004 г.  Паспорт 11 02 № 814171 от 07.02.2003 выдан ОВД Ломоносовского округа г. Архангельска  ***Сведения о выданном свидетельстве о членстве в саморегулируемой организации оценщиков и страховании гражданской ответственности*** | |
| Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» №816-07 от 10.10.2007 выданное НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», № по реестру 282 от 01.11.2005 г.  Выписка №227-02/09 из реестра НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» от 26 февраля 2009 г.  Страховой полис № 19/13-200360 выдан ЗАО «САК «Информстрах» на срок с 30 мая 2013г. до 29 мая 2014 г. Страховая сумма 30 000 000 =00 (Тридцать миллионов) рублей. | |
| ***Сведения о соответствующем образовании в области оценочной деятельности*** | |
| Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 328549, выдан Межотраслевым ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)», г. Москва, 25 июня 2001 г. Регистрационный номер 1868-1Д.  Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер № 944, выдано Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова от 31.01.2013 г. | |
| *тел. (8182) 21-61-29, 8-921-244-03-64* | |
| **Торицын Михаил Юрьевич**  Стаж работы с 1995 г. ОГРН 304290115600045, дата регистрации 04.06.2004 г.  Паспорт 1102№ 539080 от 31.05.2002 г. выдан ОВД Октябрьского округа г. Архангельска  ***Сведения о выданном свидетельстве о членстве в саморегулируемой организации оценщиков и страховании гражданской ответственности*** | |
| Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» №864-07 от 10.10.2007 выданное НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», № по реестру 342 от 18.10.2005 г.  Выписка №226-02/09 из реестра НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» от 26 февраля 2009 г.  Страховой полис № 19/13-200361 выдан ЗАО «САК «Информстрах» на срок с 30 мая 2013г. до 29 мая 2014г. Страховая сумма 30 000 000 =00 (Тридцать миллионов) рублей. | |
| ***Сведения о соответствующем образовании в области оценочной деятельности*** | |
| Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 328562, выдан Межотраслевым ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)», г. Москва, 25 июня 2001 г. Регистрационный номер 1700-1Д.  Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер № 947, выдано Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова от 31.01.2013 г. | |
| *тел. (8182) 21-61-29, 8-921-247-47-58* | |
| Место нахождения оценщиков | 163002, Архангельск, наб. Северной Двины, д. 22, САФУ, оф. 2-404, тел. 21-61-29 |

# 4. допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;

2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;

3. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;

4. Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержаться ссылки на источники информации;

5. Мнение Оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта;

6. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.

8. В соответствии с ФСО, итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или до даты представления публичной оферты прошло не более 6-ти месяцев.

9. Согласно закону РФ «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ, ст. 13, п. 4 и ст. 20 п. 21 при продаже имущества на конкурсе условия конкурса должны предусматривать ограничения изменения профиля деятельности унитарного предприятия или назначения отдельных объектов социального, культурного, коммунально-бытового и транспортного обслуживания населения либо прекращения их использования. Однако не смотря на то, что объекты должны быть проданы в комплексе, согласно заданию на оценку, должна быть определена стоимость каждого объекта-позиции оценки.

# 

# применяемые стандарты оценочной деятельности

## 5.1. Применяемые стандарты

1. ФСО-1: Приказ Минэкономразвития России ["Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)"](http://www.labrate.ru/laws/20070720_prikaz_mert_256_fso-1_appraisal-approaches.htm) от 20 июля 2007 года N 256

2. ФСО-2: Приказ Минэкономразвития России ["Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"](http://www.labrate.ru/laws/20070720_prikaz_mert_255_fso-2_valuation-purposes.htm) от 20 июля 2007 года N 255

3. ФСО-3: Приказ Минэкономразвития России [Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)"](http://www.labrate.ru/laws/20070720_prikaz_mert_254_fso-3_appraisal-report.htm) от 20 июля 2007 года N 254

4. ФСО-4: Приказ Минэкономразвития России «[Об утверждении федерального стандарта оценки "Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4)"](http://www.labrate.ru/laws/20070720_prikaz_mert_254_fso-3_appraisal-report.htm) от 22 октября 2010 года N 508.

5. Правила и стандарты оценочной деятельности  НП "АРМО", утвержденные Решением Президиума от 16.01.2008: [ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ - СТО АРМО 1.01-2008](http://www.sroarmo.ru/files/standarti/poslednyaya_redaktsiya/sto_armo_1_01.doc)

6. Правила и стандарты оценочной деятельности  НП "АРМО", утвержденные Решением Президиума от 16.01.2008: [ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ - СТО АРМО 2.01-2008](http://www.sroarmo.ru/files/standarti/sto_armo_2.01.doc)

Обоснованием использования федеральных стандартов оцен­ки (ФСО-1, -2, -3) является обязательность их использования при проведении оценки (ФЗ-135, ст. 15). Также обязан соблюдать оценщик стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оцен­щиков, членом которой он является (ФЗ-135, ст. 15).

В соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» ст. 20 Стандарты оценки, разработанные и утвержденные Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации, обязательны к применению субъектами оценочной деятельности.

Саморегулируемые организации оценщиков как международные, так и национальные имеют право разрабатывать собственные стандарты оценки, которые целесообразно применять исходя из обобщения опыта различных субъектов оценочной деятельности и унификации терминологии и методологии оценочной деятельности.

Стандарт НП «АРМО» «[ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ](http://www.sroarmo.ru/files/standarti/poslednyaya_redaktsiya/sto_armo_1_01.doc), а также Стандарт НП «АРМО» [ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ - СТО АРМО 2.01-2008](http://www.sroarmo.ru/files/standarti/sto_armo_2.01.doc) разработаны в развитие основных положений Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», федеральных стандартов оценки и устанавливает требования к содержанию и составлению отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.

## 5.2. Применяемые официальные документы

В настоящей работе использованы следующие официальные документы:

* Гражданский кодекс Российской Федерации (1-4 части);
* Налоговый кодекс Российской Федерации (1-2 части);
* Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ;
* Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997г. №122-ФЗ;
* Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ.
* Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ

## 

## 5.3. Термины и определения

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

*Итоговая стоимость объекта оценки* определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

*Подход к оценке* представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

*Датой оценки* (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

*Рыночная стоимость* – это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

* одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
* стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
* объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
* цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
* платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

*Инвестиционная стоимость* (стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен).

*Ликвидационная стоимость* (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным).

*Кадастровая стоимость* объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

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

При установлении затрат определяется денежное выражение ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

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.

*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.

*Доходный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

*Метод оценки* – является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

*Срок экспозиции объекта оценки* – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

*Безрисковая ставка доходности* – ставка доходности инвестиций при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.

*Итоговая стоимость объекта оценки* определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

*Земельный участок* – это часть поверхности земли, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю. Согласно ст.6 Земельного кодекса РФ «земельный участок как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке».

*Улучшения земельного участка* – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющие качественные характеристики земельного участка.

*К недвижимым вещам* (недвижимое имущество, недвижимость) согласно ст.130 ГК РФ 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.

Определение *права собственности* на недвижимость включает в себя все права, интересы и привилегии, связанные с пользованием, владением, распоряжением недвижимым имуществом. Право собственности на недвижимость обычно выражается каким-то признаком владения, в отличие от самой недвижимости как физического объекта. Таким образом, право собственности на недвижимость относится к нематериальным понятиям. Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом».

*Субъекты права собственности* - в соответствии со ст.212 ГК РФ «Субъекты права собственности» «В Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, в также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований».

*Право собственности граждан и юридических лиц* - в собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.

*Право муниципальной собственности* - имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, является муниципальной собственностью.

От имени муниципального образования права собственника осуществляют органы местного самоуправления и лица, наделенные такими функциями. Имущество, находящееся в муниципальной собственности, закрепляется за муниципальными предприятиями и учреждениями во владение, пользование и распоряжение в соответствии с требованиями Гражданского кодекса.

*Допущения* – это предположения, принимаемые за истину. Допущения содержат факты, условия или ситуации, затрагивающие предмет оценки или подход к оценке, которые вместе с тем не допускают или не заслуживают верификации. Они представляют собой заявления, которые, будучи сформулированными, должны быть принятыми при интерпретации оценок. Все допущения, лежащие в основе оценки, должны быть разумными.

*Ограничительные условия* – это ограничения, налагаемые на оценку. Ограничительные условия могут быть наложены:

клиентами (например, там, где оценщику не разрешается полностью исследовать один или большее число значимых факторов, которые, возможно, повлияют на оценку);

самим оценщиком (например, там, где клиент не может опубликовать весь отчет об оценке или какую-либо его часть без предварительного письменного одобрения оценщиком формы и контекста, в котором он может появиться);

законодательством.

## 5.4 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Свидетельство о государственной регистрации права хозяйственного ведения на здание котельной от 26 сентября 2013 г., серия 29-АК, номер 842492, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу.

Субъект права – Муниципальное унитарное предприятие «Чекуевская управляющая компания», муниципального образования «Чекуевское», ИНН:2906006397, ОГРН: 1062920000087, дата гос. регистрации: 11.01.2006 г., наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №6 по Архангельской области и Ненецкому автономному округу, КПП: 290601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Архангельская область, Онежский р-н, д. Анциферовский Бор, ул. Гончарика, д.3

Объект права: здание котельной, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 84,1 кв.м, инв.№442, лит.А, адрес (местонахождение) объекта: Архангельская область, Онежский р-н, пос. Шомокша, ул. Комсомольская, д. 12а.

Кадастровый ( или условный) номер: 29:13:220501:296

В соответствии с предоставленным документом ограничения (обременения) на недвижимое имущество не зарегистрированы.

2.Договор аренды земельного участка №233 от 03.12.2013 г.

Арендодатель - муниципальное казенное учреждение «Отдел муниципального имущества и земельных ресурсов администрации муниципального образования «Онежский муниципальный район», в лице начальника учреждения Петровича Николая Васильевича, действующего на основании Положения об Учреждении.

Арендатор - муниципальное унитарное предприятие «Чекуевская управляющая компания» муниципального образования «Город Онега и Онежский район», ОГРН: 1062920000087, ИНН:2906006397, КПП: 290601001в лице конкурсного управляющего Мошарева Виктора Федоровича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Архангельской области от 07.03.2013 Дело № А05-12512/2012.

Предмет договора: «Арендодатель» предоставляет, а «Арендатор» принимает в аренду земельный участок:

Расположенный: Архангельская область, Онежский р-н, пос. Шомокша, ул. Комсомольская, д. 12-а (кадастровый паспорт земельного участка).

Вид разрешенного использования: для производственной деятельности;

Площадь: 600 кв.м.

Кадастровый номер (квартал): 29:13:220501:310

Категория земель – земли населенных пунктов;

Участок не обременен арестом, залогом, сервитутом, правами третьих лиц;

Передача «Арендатору» Участка в аренду не влечет перехода права собственности на него;

Срок договора аренды устанавливается с 03 декабря 2013 года по 02 декабря 2018 года. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Онежском отделе Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому Автономному округу.

3 Технический паспорт на здание котельной, адрес: район Онежский ,поселок Шомокша, от 13.11.1991 г.

4 Межевой план земельного участка от 5 ноября 2013 г. №05/07-89, выданный Юго-Западным территориальным отделом Управления Роснедвижимости по Архангельской области, кадастровый номер: 29:05:07 13 01:0235.

5 Кадастровый паспорт земельного участка от 14 ноября 2013 г. №2900/201/13-141186, выданный филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Архангельской области и Ненецкому автономному округу кадастровый номер: 29:13:220501:310.

6. Выписка из ЕГРП №01/068/2013-13 от 03.12.2013 г.

7. Постановление №36 от 29 сентября 2006 года. О принятии имущества в муниципальную собственность.

8. Постановление №79 от19 августа 2013 года. О передачи имущества из муниципальной собственности на основании определения Арбитражного суда Архангельской области от 01.07.2013. дело №А05-12512/2012.

9. Свидетельство о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации.

10. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица муниципальное унитарное предприятие «Чекуевская управляющая компания», муниципального образования «Город Онега и Онежский район» дата гос. регистрации: 11 января 2006 года ОРГН №1062920000087

12. Решение Арбитражного суда Архангельской области по делу № А05-12512/2012 от 7 марта 2013 года в отношении муниципального унитарного предприятия «Чекуевская управляющая компания», муниципального образования «Чекуевское» введено конкурсное производство. Конкурсным управляющим назначен Мошарева Виктора Федоровича.

13. Определение Арбитражного суда Архангельской области по делу № А05-12512/2012 от 1 июля 2013 года о признании недействительной сделки по изъятию имущества должника, поданное в дело о признании несостоятельным (банкротом) муниципальное унитарное предприятие «Чекуевская управляющая компания», муниципального образования «Чекуевское», ИНН:2906006397, ОГРН: 1062920000087; адрес 164867 Архангельская область, Онежский р-н, д. Анциферовский Бор, ул. Гончарика, д.3

14 Определение Арбитражного суда Архангельской области по делу № А05-12512/2012 от 24 сентября 2013 года о продлении срока конкурсного производства.

15 Запрос о предоставлении сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости в филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Архангельской области и Ненецкому автономному округу.10 декабря 2013 года.

16. Справка об объектах, подлежащих оценке от 28.11.2013 г.

# 

# 6. Описание объекта оценки

## 

## Таблица 6.1 Общая характеристика Муниципальное унитарное предприятие «ЧЕКУЕВСКАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ» МО «ЧЕКУЕВСКОЕ»

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование | Муниципальное унитарное предприятие «ЧЕКУЕВСКАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ» МО «ЧЕКУЕВСКОЕ» |
| ИНН | 2906006397 |
| КПП | 290601001 |
| ОГРН | 1062920000087 |
| ОКПО | 7906758 |
| Адрес | 164867, Архангельская область, Онежский район, д. Анциферовский бор, ул. Гончариха, д.3 |
| Телефон(ы) | (81839) 3-83-18 |
| Факс | (81839) 3-83-18 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Сведения о видах экономической деятельности Муниципальное унитарное предприятие «ЧЕКУЕВСКАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ» МО «ЧЕКУЕВСКОЕ» | | |
| Код по ОКВЭД | Тип | Наименование вида деятельности |
| 70.32.1 | Основной вид деятельности | Управление эксплуатацией жилого фонда |
| 90.00.1 | Дополнительный вид деятельности | Управление и обработка сточных вод |
| 90.00.2 | Дополнительный вид деятельности | Управление и обработка твердых отходов |

## 6.1. Права на оцениваемые объекты

Оценщики осуществили сбор и анализ информации об объектах оценки, включая правоподтверждающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки.

При оценке определяется рыночная стоимость имущества (7 позиций), принадлежащего МУП «Чекуевская управляющая компания» МО «Чекуевское».

Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности», «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

## 6.2. Описание объектов оценки

**Здания и сооружения**

**Таблица 6.2 – Описание** **Здания котельной общей площадью 84,1 кв.м с дымовой трубой:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Показатель** | **Описание или характеристика показателя** |
| *Общая характеристика здания* | |
| **Наименование Объекта оценки** | Здание котельной с дымовой трубой |
| **Адрес объекта:** | Архангельская область, Онежский район, пос. Шомоша, ул. Комсомольская, д. 12а |
| **Окружение** | Окружением объекта являются: производственная застройка |
| **Месторасположение и транспортная доступность:** | Объект располагается в производственной застройке. Транспортная доступность удовлетворительная. Объект расположен на окраине поселка |
| **Развитость инженерной инфраструктуры:** | Присутствуют инженерные сети: водопровод, электроосвещение |
| **Состояние окружающей среды:** | Хорошее, уровень загрязненности – низкий. |
| **Состояние прилегающей территории:** | Удовлетворительное |
| **Тип здания** | Кирпичное здание |
| **Год постройки** | 1981 |
| **Группа капитальности** | I |
| **Состояние здания (субъективная оценка)** | Хорошее |
| **Внешний вид фасада (субъективная оценка)** | Хорошее |
| **Техническое обеспечение здания** | Благоустройство (водопровод, электроосвещение) |
| **Организованная стоянка личного а/т или подземный гараж** | Нет |
| **Количество этажей в здании** | Один |
| **Состояние входа в здание (субъективная оценка)** | Хорошее |
| **Площадь, кв. м: общая** | 84,1 |
| **Площадь застройки, кв. м** | 120 |
| **Строительный объем, куб. м** | 636 |
| **Высота потолков, м** | 5,00 |
| **Слаботочное обеспечение** | Есть |
| **Дополнительные системы безопасности** | - |
| **Данные о перепланировке** | Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету |
| **Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)** | - |
| **Дополнительная существенная информация** | Описание объекта и его технических характеристик представлено на основании технического паспорта БТИ № 442. Капитальный ремонт здания не производился.  В состав объекта входит дымовая труба, характеристики представлены на основании данных заказчика (справка от 28.11.2013 г.):  Год ввода 1981, материал – сталь, диаметр 0,5 м. , высота трубы – 20 м., фундамент – бетонный. Состояние удовлетворительное |
| **Назначение** | Нежилое |
| **Текущее использование** | По назначению |
| **Обременения** | Не зарегистрированы |
| **Документы основания перечисленных характеристик** | См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» |
| **Собственники объекта оценки** | МО «Чекуевское» |
| **Балансовая стоимость, руб.** | 0,00 |
| **Технические характеристики конструкций объекта**   | Наименование конструкции | Описание  конструктивных элементов | Описание технического состояния | | --- | --- | --- | | Фундаменты | Бетонный ленточный | Мелкие трещины в цоколе и под окнами первого этажа | | Стены и перегородки | Кирпичные | Трещины и отпадение штукатурки местами, выветривание швов | | Перекрытия | Железобетонные | Незначительное смещение плит относительно одна другой по высоте вследствие деформаций, отслоение выравнивающего слоя в заделке швов | | Кровля | Шиферная утепленная | Протечки и просветы в отдельных местах, отставание и трещины коньковых плит; отрыв листов до 10% площади кровли | | Полы | Бетонные | Стирание поверхности в ходовых местах; выбоины до 0,5 кв. м. на площади до 25% | | Проемы | Одинарные глухие, филенчатые простые | Нижний брус оконного переплета и подоконная доска поражены гнилью, древесина расслаивается, переплеты расшатаны | | Отделочные работы | Побелка | Окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился; местами отслоения и вздутия | | Внутреннее сан-тех оборудование | Водопровод, электроосвещение | следы ремонта трубопроводов (хомуты, заварка, замена отдельных участков); значительная коррозия трубопроводов;  потеря эластичности изоляции проводов, открытые проводки покрыты значительным слоем краски, отсутствие части приборов и крышек к ним, следы ремонта вводно-распределительных устройств (ВРУ) | | Прочие работы | Деревянные – деревянная конструкция, расположенная на кровле здания | Заметный перекос, выпучивание, отклонение от вертикали, поражение древесины гнилью, повышенная влажность в помещениях | | Дымовая труба | Стальная | Значительная коррозия | | Фундаменты под трубу | Бетонный | Мелкие трещины в цоколе и под окнами первого этажа | | |

**Таблица 6.3 – Описание Водозабора общей площадью 12 кв.м:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Показатель** | **Описание или характеристика показателя** |
| *Общая характеристика здания* | |
| **Наименование Объекта оценки** | Водозабор |
| **Адрес объекта:** | Архангельская область, Онежский район, пос. Шомоша. Почтового адреса нет |
| **Окружение** | Окружением объекта являются: производственная застройка и лесной массив |
| **Месторасположение и транспортная доступность:** | Объект располагается в производственной застройке. Транспортная доступность удовлетворительная. Объект расположен на окраине поселка |
| **Развитость инженерной инфраструктуры:** | Присутствуют инженерные сети: электроосвещение |
| **Состояние окружающей среды:** | Хорошее, уровень загрязненности – низкий. |
| **Состояние прилегающей территории:** | Хорошее |
| **Тип здания** | Деревянное рубленое здание |
| **Год постройки** | 2000 |
| **Группа капитальности** | IV |
| **Материал наружных стен** | Деревянное рубленое |
| **Материал перекрытий** | Деревянное |
| **Тип фундамента** | Ленточный бутовый |
| **Состояние здания (субъективная оценка)** | Хорошее |
| **Внешний вид фасада (субъективная оценка)** | Хорошее |
| **Техническое обеспечение здания** | Благоустройство ( электроснабжение) |
| **Организованная стоянка личного а/т или подземный гараж** | Нет |
| **Количество этажей в здании** | 1 |
| **Состояние входа в здание (субъективная оценка)** | Хорошее |
| **Дополнительная существенная информация** | Описание объекта и его технических характеристик представлено на основании справки о характеристиках объектов оценки от 28.11.2013 г.  В состав объекта оценки входит оборудование насос К-4, за счет которого осуществляется водозабор (оценивается отдельно). |
| **Площадь, кв. м: общая** | 12 |
| **Площадь застройки, кв. м** | 12 |
| **Высота потолков, м** | 3,0 |
| **Строительный объем, куб. м** | 36 |
| **Слаботочное обеспечение** | Есть |
| **Дополнительные системы безопасности** | - |
| **Данные о перепланировке** | - |
| **Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)** | - |
| **Назначение** | Нежилое |
| **Текущее использование** | По назначению |
| **Обременения** | Не зарегистрированы |
| **Документы основания перечисленных характеристик** | См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» |
| **Собственники объекта оценки** | МО «Чекуевское» |
| **Балансовая стоимость, руб.** | 0,00 |
| **Технические характеристики конструкций объекта**   | Наименование конструкции | Описание  конструктивных элементов | Описание технического состояния | | --- | --- | --- | | Фундаменты | Бутовые ленточные | Мелкие повреждения цокольной части | | Стены | Рубленые из круглого леса | Незначительные повреждения наружной обшивки и конопатки | | Перекрытия | Деревянные | Зазоры и щели между досками наката | | Кровля | Асбестоцементная по деревянному настилу | Ослабление креплений: болтов, хомутов, скоб. ослабление креплений отдельных асбоцементных листов к обрешетке | | Полы | Дощатые | Стирание досок в ходовых местах, сколы досок местами | | Проемы | Простые деревянные | Мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами, истертость или щели в притворах;  Мелкие поверхностные трещины в местах сопряжения коробок (колод) со стенами и перегородками, стертость дверных полотен или щели в притворах | | Отделочные работы | - | - | | Внутреннее сан-тех оборудование | Электроосвещение | потеря эластичности изоляции проводов, открытые проводки покрыты значительным слоем краски, отсутствие части приборов и крышек к ним, следы ремонта вводно-распределительных устройств (ВРУ) | | Прочие работы | Деревянные - технологические отверстия в конструкции стены и пола для размещения оборудования | Стирание досок в ходовых местах, сколы досок местами | | |

**Таблица 6.4 – Описание Водопровода холодного водоснабжения протяженностью 1000 м**

|  |  |
| --- | --- |
| **Показатель** | **Описание или характеристика показателя** |
| *Общая характеристика* | |
| **Наименование Объекта оценки** | Водопровод холодного водоснабжения |
| **Адрес объекта:** | Архангельская область, Онежский район, пос. Шомоша. Почтового адреса нет |
| **Окружение** | Окружением объекта являются: жилая застройка и лесной массив |
| **Месторасположение и транспортная доступность:** | Объект располагается в жилой застройке. Транспортная доступность удовлетворительная. Объект располагается от водозабора до раздаточных колонок |
| **Развитость инженерной инфраструктуры:** | - |
| **Состояние окружающей среды:** | Хорошее, уровень загрязненности – низкий. |
| **Состояние прилегающей территории:** | Хорошее |
| **Тип объекта** | Внешние сети водопровода |
| **Год постройки** | 1975 |
| **Материал** | Сталь |
| **Тип прокладки** | Подземная бесканальная |
| **Глубина заложения, м.** | 2,0 |
| **Протяженность, м.** | 1000 |
| **Диаметр трубы, мм** | 100 |
| **Назначение** | Инженерные сети |
| **Текущее использование** | По назначению |
| **Обременения** | Не зарегистрированы |
| **Состояние (субъективная оценка)** | Неудовлетворительное |
| **Дополнительная существенная информация** | Описание объекта и его технических характеристик представлено на основании справки о характеристиках объектов оценки от 28.11.2013 г.  Капитальный ремонт не производился. Техническое состояние визуальными методами определить не удалось по причине подземного расположения. |
| **Документы основания перечисленных характеристик** | См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» |
| **Собственники объекта оценки** | МО «Чекуевское» |
| **Балансовая стоимость, руб.** | 0,00 |

**Таблица 6.5 – Описание Колонок раздаточных**

|  |  |
| --- | --- |
| **Показатель** | **Описание или характеристика показателя** |
| *Общая характеристика здания* | |
| **Наименование Объекта оценки** | Колонка раздаточная |
| **Адрес объекта:** | Архангельская область, Онежский район, пос. Шомоша. Почтового адреса нет |
| **Окружение** | Окружением объектов являются: жилая застройка |
| **Месторасположение и транспортная доступность:** | Объект располагается в жилой застройке. Транспортная доступность удовлетворительная. Объекты расположены в поселке |
| **Развитость инженерной инфраструктуры:** | - |
| **Состояние окружающей среды:** | Хорошее, уровень загрязненности – низкий. |
| **Состояние прилегающей территории:** | Хорошее |
| **Тип объекта** | Инженерное сооружение |
| **Год постройки** | 1975 |
| **Дополнительная существенная информация** | Описание объекта и его технических характеристик представлено на основании справки о характеристиках объектов оценки от 28.11.2013 г.  В состав объекта оценки входит 8 раздаточных однотипных колонок с идентичными техническими параметрами и характеристиками |
| **Площадь, кв. м: общая** | 4 |
| **Площадь застройки, кв. м** | 4 |
| **Строительный объем, куб.м.** | 12 |
| **Глубина заложения колодца, м** | До 7 |
| **Слаботочное обеспечение** | - |
| **Состояние (субъективная оценка)** | Удовлетворительное |
| **Назначение** | Инженерное сооружение водоснабжения |
| **Текущее использование** | По назначению |
| **Обременения** | Не зарегистрированы |
| **Документы основания перечисленных характеристик** | См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» |
| **Собственники объекта оценки** | МО «Чекуевское» |
| **Балансовая стоимость, руб.** | 0,00 |
| **Технические характеристики конструкций объекта**   | Наименование конструкции | Описание  конструктивных элементов | Описание технического состояния | | --- | --- | --- | | Фундаменты | - | - | | Стены | Деревянные | Полное нарушение жесткости | | Покрытия | Деревянные | Поражение верхних слоев древесины грибком, небольшие трещины, частичное скалывание в узлах соединений балок с настилом, прогиб балок и прогонов | | Кровля | Асбестоцементная | Отсутствие отдельных листов, отколы и трещины, протечки, ослабление креплений листов к обрешетке | | Полы | - |  | | Проемы | Дверные Простые | Полное расшатывание дверных полотен и коробок (колод) | | Электроосвещение | - |  | | Прочие работы | - | - | | |

**Оборудование**

**Таблица 6.6 – Описание Оборудования**

Оцениваемое имущество представляет собой технологическое оборудование – котлы тепловые и насос. Техническое состояние определено в результате наружного осмотра объектов[[4]](#footnote-4).

| **№** | **Наименование** | **Инв. номер** | **Кол-во, шт.** | **Ед.**  **изм.** | **Дата выпуска/ приобретения** | **Балансовая стоимость, руб.** | **Техническое состояние** | **Фактическое использование** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Насос К-45/30 – насос консольный на раме без электродвигателя производство - Валдайский насосный завод, подача 45 м3 /час; напор 30 м. | б/н | 1 | шт. | 2000 | 0,00 | Хорошее | По назначению |
| 2 | Котел «Тула» - котел для сжигания угля с ручной топкой оборудованной колесниками, предназначен для теплоснабжения жилых, общественный и промышленных зданий. Состоит из трех чугунных трех секций | б/н | 2 | шт. | 1975 | 0,00 | Удовлетворительное | По назначению |
| 3 | Котел «Универсал 5М» КВр-0,24К – котел чугунный секционный водогрейный на твердом топливе (уголь, дрова) с ручной топкой.  Предназначен для выработки тепловой энергии для систем теплоснабжения зданий и сооружений при сжигании угля. Теплопроизводительность при сжигании топлива 0,24 Мвт. | б/н | 1 | шт. | 1960 | 0,00 | Условно пригодное | По назначению |

Основная информация об объектах оценки была получена на основании данных заказчика, а также на основании визуального осмотра (см. Приложение - Фотофиксация объекта оценки).

# 7. Социально-экономические обзоры

7.1 Основные показатели социально-экономического развития РФ в январе-октябре

2013 г.[[5]](#footnote-5)

Таблица 7.1.

| Показатель | Октябрь 2013г. | В % к | | Январь- октябрь 2013г. в % к январю-октябрю 2012г. | Справочно | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Октябрю 2012г. | Сентябрю 2013г. | октябрь 2012г. в % к | | январь-октябрь 2012г. в % к январю-октябрю 2011г. |
| Октябрю 2011г. | Сентябрю 2012г. |
| Валовой внутренний продукт |  |  |  | 101,31) |  |  | 104,02) |
| Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности3) |  | 101,9 | 104,2 | 100,4 | 101,7 | 102,1 | 103,6 |
| Индекс промышленного производства4),5) |  | 99,9 | 103,4 | 100,0 | 101,8 | 103,8 | 102,8 |
| Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей | 614,4 | 126,3 | 98,4 | 105,3 | 85,3 | 76,8 | 95,4 |
| Грузооборот транспорта, млрд.т-км | 453,5 | 106,3 | 106,9 | 100,3 | 101,6 | 102,6 | 103,0 |
| в том числе железнодорожного транспорта | 191,1 | 101,4 | 106,4 | 97,8 | 102,6 | 103,6 | 105,1 |
| Объем услуг связи, млрд.рублей | 143,3 | 103,4 | 96,4 | 104,9 | 105,3 | 99,9 | 105,8 |
| Оборот розничной торговли, млрд.рублей | 2083,0 | 103,5 | 102,8 | 103,8 | 104,7 | 102,3 | 106,7 |
| Объем платных услуг населению,   млрд.рублей | 558,8 | 101,4 | 101,1 | 102,3 | 104,4 | 102,8 | 103,8 |
| Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США6) | 73,47) | 104,18) | 104,09) | 100,510) | 100,98) | 99,09) | 104,210) |
| в том числе: экспорт товаров | 44,5 | 103,3 | 105,6 | 98,7 | 100,2 | 104,6 | 103,9 |
| импорт товаров | 28,8 | 105,3 | 101,7 | 103,4 | 102,0 | 91,4 | 104,8 |
| Инвестиции в основной капитал11), млрд.рублей | 1385,0 | 98,1 | 116,2 | 98,8 | 106,2 | 116,9 | 109,1 |
| Индекс потребительских цен |  | 106,3 | 100,6 | 106,8 | 106,5 | 100,5 | 104,8 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров4) |  | 102,0 | 98,8 | 103,6 | 108,8 | 98,4 | 106,9 |
| Реальные располагаемые денежные доходы12) |  | 104,9 | 105,3 | 103,9 | 103,8 | 99,6 | 103,8 |
| Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника11): |  |  |  |  |  |  |  |
| номинальная, рублей | 29640 | 110,6 | 101,0 | 112,7 | 114,1 | 103,1 | 114,2 |
| реальная |  | 104,1 | 100,4 | 105,5 | 107,1 | 102,6 | 109,0 |
| Общая численность безработных,   млн.человек | 4,1 | 106,5 | 103,8 | 98,9 | 82,7 | 101,2 | 83,8 |
| Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек | 0,8 | 86,0 | 96,6 | 84,8 | 81,2 | 96,6 | 79,6 |

1) Январь-сентябрь 2013г. в % к январю-сентябрю 2012г. (предварительная оценка).

2) Январь-сентябрь 2012г. в % к январю-сентябрю 2011 года.

3) Исчисляется на основе данных об изменении физического объема производства продукции сельского хозяйства, добычи полезных ископаемых, обрабатывающих производств, производства и распределения электроэнергии, газа и воды, строительства, транспорта, розничной и оптовой торговли.

4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

5) С учетом поправки на неформальную деятельность.

6) Данные рассчитаны Банком России в соответствии с методологией платежного баланса в ценах франко-граница страны экспортера (ФОБ).

7) Данные за сентябрь 2013 года.

8) Сентябрь 2013г. и сентябрь 2012г. в % к соответствующему месяцу предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

9) Сентябрь 2013г. и сентябрь 2012г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

10) Январь-сентябрь 2013г. и январь-сентябрь 2012г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

11) Данные за периоды 2013г. - оценка.

12) Предварительные данные.

7.2 Обзор экономического положения в Архангельске и Архангельской области в январе-октябре 2013 г.[[6]](#footnote-6)

В административно-территориальном отношении Архангельская область состоит из Ненецкого автономного округа (субъект РФ), 20 районов, 13 городов, 38 посёлков городского типа, 242 сельских администраций, 3965 сельских населённых пунктов. Наиболее крупные города Архангельской области: Архангельск (358,5 тыс. чел.), Северодвинск (232,8 тыс.чел.), Котлас (65,5 тыс.чел), Новодвинск (48,5 тыс.чел.), Коряжма (44,3 тыс.чел.). Областным административным центром области является г. Архангельск.

По уровню доходов на душу населения Архангельская область занимает 29-е место среди регионов России. По уровню ВРП на душу населения Архангельская область находится на 40-м месте, на 24% отставая от среднего по России уровня. Темпы роста среднедушевого ВРП Архангельской области соответствуют среднему значению по РФ.

Наибольший вклад в ВРП Архангельской области вносят лесопромышленный комплекс, включая лесное хозяйство (17,1%), транспорт и логистика (16,8%), торговля (16,3%), строительство (9,6%) и судостроение (4,2%). Суммарно 5 крупнейших секторов экономики области формируют около 2/3 всего ВРП Архангельской области.

В целом экономика Архангельской области характеризуется относительно низкой производительностью труда. Так, по большинству секторов экономики уровень производительности труда в области составляет от 5 до 15% соответствующего показателя в европейских странах.

Наиболее высоким уровнем производительности труда в экономике региона характеризуются торговля, туризм, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, пищевая промышленность, строительство и лесопромышленный комплекс.

Бюджет области формируются в первую очередь за счет налога на прибыль, налога на доходы физических лиц и безвозмездных поступлений из федерального бюджета. В разрезе секторов по объему налоговых отчислений в консолидированный бюджет Архангельской области лидируют лесопромышленный комплекс, торговля, судостроение и транспорт.

Таблица 7.2.

| Показатель | Январь-октябрь 2013г. | В % к январю-октябрю 2012г. | Октябрь 2013г.в % к | | Справочно | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Октябрю 2012г. | Сентябрю 2013г. | январь-октябрь 2012г. в % к январю-октябрю 2011г. | октябрь 2012г. в % к | |
| октябрю2011г. | сентябрю  2012г. |
| **Архангельская область** |  |  |  |  |  |  |  |
| Индекс промышленного производства |  | 90,4 | 82,6 | 109,2 | 97,9 | 110,7 | 128,4 |
| Оборот розничной торговли, млн. руб. | 147250,2 | 104,2 | 98,1 | 101,2 | 107,8 | 111,6 | 102,3 |
| Объем платных услуг населению, млн. руб. | 50768,2 | 104,1 | 101,5 | 98,3 | 102,3 | 103,2 | 95,0 |
| Ввод в действие жилых домов, тыс. м2 общей площади | 197,6 | 119,7 | в 1,5р. | 84,8 | 110,5 | 47,8 | 91,3 |
| Внешняя торговля1) |  |  |  |  |  |  |  |
| экспорт товаров, млн. долларов США | 607,4 | 41,4 |  |  | 52,8 |  |  |
| импорт товаров, млн. долларов США | 158,6 | 132,5 |  |  | 135,5 |  |  |
| Инвестиции в основной капитал2) | 85994,0 | 84,3 | 49,5 | ... | 129,6 | 134,7 | ... |
| Индекс потребительских цен |  | 106,3 | 106,2 | 100,7 | 104,3 | 106,1 | 100,5 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров |  | 104,3 | 106,5 | 100,5 | 104,3 | 107,8 | 100,5 |
| Реальные располагаемые денежные доходы3) |  | 102,1 | 107,3 | 106,6 | 100,6 | 102,8 | 97,3 |
| Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника4): |  |  |  |  |  |  |  |
| номинальная, руб. | 31178,9 | 113,6 | 114,3 | 99,8 | 114,7 | 110,3 | 99,3 |
| реальная |  | 106,9 | 107,9 | 99,7 | 110,2 | 104,0 | 99,2 |
| Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода5), тыс. человек | 8,9 |  | 93,9 | 100,0 |  | 83,1 | 100,4 |

1) Январь-июнь 2013 года, в % к январю-июню 2012 года; январь-июнь 2012 года в % к январю-июню 2011 года; по данным Федеральной таможенной службы России. Данные включают экспорт и импорт по участникам внешнеэкономической деятельности, зарегистрированным на территории субъекта Российской Федерации, с учетом данных взаимной торговли с Республикой Беларусь и Республикой Казахстан в соответствии с пунктом 13 Порядка ведения таможенной статистики внешней торговли Российской Федерации по субъектам Российской Федерации, утвержденного приказом ФТС России от 18 июля 2011 года № 1470.

2) Данные приведены по организациям без субъектов малого и среднего предпринимательства.

3) Предварительные данные.

4) Январь-сентябрь 2013 года, в % к январю-сентябрю 2012 года, сентябрь 2013 года в % к сентябрю 2012 года, в % к августу 2013 года, январь-сентябрь 2012 года в % к январю-сентябрю 2011 года, сентябрь 2012 года в % к сентябрю 2011 года, в % к августу 2012 года.

5) На конец октября 2013 года, в % к концу октября 2012 года, в % к концу сентября 2013 года, в % к концу октября 2011 года, в % к концу сентября 2012 года.

# 8. Обзор рынка недвижимости

## 

## 8.1. Обзор рынка недвижимости Архангельской области

В настоящий момент отмечается заметное увеличение деловой активности в областном ценктре и области, что является следствием восстановления как общероссийской, так и региональной экономики. Внешнеэкономическая ситуация заметно отражается и на рынке недвижимости. Одним из основных толчков к восстановлению рынка является возобновление и постепенное увеличение объемов кредитования как физических, так и юридических лиц, а также снижение ставок по кредитам, в особенности ипотечных.

Объекты оценки располагается в пос. Шомоша Онежского района, следовательно, проанализируем особенности рынка недвижимости Архангельской области. В Архангельске и области рынок недвижимости также продолжает развиваться.

При анализе рынка недвижимости следует, прежде всего, провести его сегментацию. Наиболее активно выделяются 3 сегмента рынка недвижимости:

- рынок жилья;

- рынок коммерческой недвижимости (офисные помещения, торговые объекты);

- рынок производственной недвижимости (производственные объекты, складские объекты).

В процессе анализа рынка недвижимости необходимо выполнить анализ спроса и предложения в каждом сегменте рынка, определить ценообразующие факторы. Рассматривая все сегменты рынка недвижимости в Архангельской области, можно отметить следующие основные тенденции.

В сложившихся социально-экономических условиях ситуация в регионе не отличается от общих тенденций в стране. Проведенный анализ рынка недвижимости (СМИ «Вся недвижимость Архангельской области», [www.rk-region.ru](http://www.rk-region.ru), [www.home29.ru](http://www.home29.ru), [www.nedvizhimost.arkh.slando.ru](http://www.nedvizhimost.arkh.slando.ru), [www.dom29.ru](http://www.dom29.ru) интервью с риэлторами, собственный практический опыт оценщиков) показал, что, несмотря на продолжающееся развитие рынка недвижимости города, на нем произошли значительные коррективы, в различных сегментах рынка по-разному.

Общая тенденция рынка недвижимости Архангельска и Архангельской области – это возобновление деловой активности. Произошло увеличение осуществляемых сделок, как с жилой недвижимостью (данные АН «Троицкий Дом», так и с коммерческой недвижимостью (данные УК «Регион-С»).

В основном эта связано с увеличением свободного капитала, возможностью получения заемного капитала, что привело к значительному повышению деловой активности в регионе и увеличению объемов инвестирования в основные фонды, в том числе в объекты недвижимости и новое строительство.

Проведенный оценщиками анализ рынка недвижимости показал, что главным ценообразующим фактором на рынке является местоположение.

В силу специфики оцениваемого имущественного комплекса, рассмотрим более подробно сегмент производственной недвижимости. Остальные сегменты рынка, такие как жилая недвижимость и недвижимость торгово-офисного назначения не рассматривались в виду отсутствия объектов оценки, принадлежащих данным сегментам.

Производственная недвижимость

Рынок производственной недвижимости является сегментом рынка коммерческой недвижимости. До недавнего времени в Архангельске и области он был практически не развит. Однако, в последние 2-3 года активность на этом сегменте рынка возросла. Одной из причин подобного роста стало банкротство предприятий, в результате чего их имущественный комплекс, в том числе многочисленные здания и сооружения, превратились в самостоятельные объекты рыночных сделок. Иногда на продажу выставляется весь производственный комплекс целиком, включающий в себя несколько зданий и сооружений разного назначения. При этом часто в него входят объекты специализированной недвижимости (ЛЭП, действующие здания трансформаторных подстанции и тепловых пунктов, сети уличного освещения, вышки и пр.), которые имеют ценность и могут быть полезны потенциальному инвестору только в составе комплекса. Реализация подобных объектов как самостоятельных невозможна ввиду отсутствия спроса на такие объекты. Складские и производственные здания более ликвидны, и привлекают внимание инвесторов как самостоятельные объекты с целью складирования товаров для оптовой/розничной торговли или производства, либо ведения производственной деятельности. Данные объекты имеют собственный сегмент рынка недвижимости.

Как уже было отмечено выше, сегмент складской и производственной недвижимости в Архангельской области развит значительно хуже по сравнению с коммерческой недвижимостью. В Архангельской области средняя цена за аренду на складские площади 20 – 100 руб. за 1 кв.м. Стоимость 1 кв.м. складской недвижимости колеблется от 300 до 15000 руб. за 1 кв.м.

Производственные площади сдаются в аренду немного подороже, в среднем от 30 руб. до 150 руб. за 1 кв. м. Стоимость 1 кв.м. производственной недвижимости совпадает со складской и колеблется от 300 до 15000 руб. за 1 кв.м.

В общем случае можно говорить о том, что основные ценообразующие факторы на данном сегмент рынка это: комплексность объектов (в комплексе или отдельно стоящие), наличие подъездных путей, материал стен, наличие коммуникаций, техническое состояние. Анализируя основные ценообразующие факторы на данном сегменте рынка нужно выделить его основные особенности. Чаще всего на продажу выставляется производственный комплекс целиком, включающий в себя несколько зданий и сооружений разного назначения. Очень часто в него входят объекты специализированной недвижимости, которые без всего комплекса приобретать бессмысленно. По отдельности чаще всего продаются склады, отдельные цехи, ангары. Вследствие этого наблюдается значительный разброс цен на эти объекты при их продаже или аренде. Поэтому подобные объекты необходимо рассматривать в процессе анализа практически индивидуально, так как все производственные здания очень сильно отличаются друг от друга. Определить степень влияния каждого ценообразующего фактора также не представляется возможным.

Эксплуатационные издержки на рынке недвижимости. На современном этапе практически невозможно определить среднегодовые затраты на содержание объектов, в связи с неоднородностью имеющейся информации. В современных дорогих производственно-административных объектах, величина эксплуатационных расходов достигает 80-170 руб. в месяц, в зданиях в неудовлетворительном состоянии величина эксплуатационных расходов может составлять всего 40-150 руб. в год. При этом, следует отметить, что анализ рынка складской и производственной недвижимости показал, что в 70% случаях эксплуатационные издержки несет арендатор. Следовательно, при оценке объектов складской недвижимости нужно учитывать только затраты на страхование и налогообложение, затраты на коммунальные расходы в величину арендной ставки не входят

Потери от недоиспользования площадей в первую очередь зависят от величины общей площади объекта недвижимости. Соответственно, чем меньше его площадь, тем легче его сдать в аренду целиком. На основе практики экспертов и интервью с собственниками различных объектов недвижимости, можно сделать вывод, что объекты производственной недвижимости площадью до 200 кв.м. сдаются в аренду полностью. При площади объекта недвижимости более 200 кв.м. недоиспользование площадей составит до 3%.

В целом, рынок продаж и аренды производственных зданий характеризуется большим сроком экспозиции объектов (Период экспозиции объектов коммерческой недвижимости в среднем составляет в Архангельской области от 6 до 12 месяцев), их низкой ликвидностью и высоким уровнем транзакционных издержек.

Сооружения

Как было отмечено выше, к объектам производственной недвижимости относятся сооружения различного назначения: железнодорожные пути и тупики, производственные площадки, пожарные и прожекторные вышки, мосты, резервуары, колодцы и пр. Подобные объекты не имеют собственного сегмента на рынке недвижимости. Чаще всего такие объекты выставляются на продажу (сдаются в аренду) в составе производственного или иного имущественного комплекса, или объекта недвижимости (склад, цех пр.). При этом стоимость объектов не выделяется из общей стоимости лота. Данные сооружения рассматриваются как дополнительные улучшения основного строения (дополнительные опции), которые увеличивают удельную стоимость здания или земельного участка. Таким образом, на основании рынка недвижимости, оценщикам не удалось обнаружить предложения о продаже или сдаче в аренду подобного рода сооружений.

Рынок недвижимости г. Архангельска и смежного с ним Приморского района является наиболее развитым, поскольку Архангельск – это областной центр региона, где сконцентрирована основная деловая активность. Менее развиты рынки районных центров и крупнейших городов Архангельской области: г. Северодвинск, г. Новодвинск, г. Котлас, с. Красноборск, г. Каргополь и др. Периодически на данных рынка можно наблюдать публичные оферты на продажу или сдачу в аренду объектов, опубликованных в периодических печатных изданиях или интернет. Однако сформировать мнение о среднем уровне цен и динамике их изменения в данных районах области достаточно сложно.

В г. Онега как и во всем Онежском районе, сегмент коммерческой недвижимости, а именно производственной недвижимости, не развит. В результате анализа рынка коммерческой недвижимости предложений о продаже или сдаче в аренду объектов подобных оцениваемым не выявлено в силу их специализированного назначения. Следует отметить, что общие принципы формирования стоимости недвижимости в районах Архангельской области и тенденции развития данного рынка одинаковы.

Рынок продаж прав на земельные участки

На сегодняшний день в Архангельской области существует два вида продаж/предложений прав на земельные участки. В первом случае существуют сделки по выкупу у муниципальных образований права собственности на земельные участки собственниками расположенных на этих участках зданий. Порядок выкупа таких участков определяет муниципальное образование в соответствии с действующим законодательством (организация аукционов или прямые продажи). Также к первому случаю можно отнести предложения прав собственности на земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства и для строительства индивидуальных жилых домов.

Во втором случае к продаже предлагаются права аренды на земельные участки под строительство улучшений различного назначения (административные, торговые, редко промышленные здания). Стоит отметить, что во втором случае, как правило, предлагаются участки, расположенные в районах высокой или средней ценовой категории.

Во втором случае к продаже предлагаются права аренды на земельные участки, предоставляемые органами местного самоуправления под индивидуальное строительство с правом выкупа земельного участка с собственность, а также участки, предназначенные для производственной деятельности.

Кроме того, на рынке есть предложения о продаже незастроенных земельных участков и земельных участков с частичными улучшениями, предназначенных для производственных целей, а также земли сельскохозяйственного назначения.

В результате проведенного анализа рынка земельных участков в Онежском районе случаев сдачи в аренду или продажу свободной земли не обнаружено. Анализ был проведен по сайтам: [www.home29.ru](http://www.home29.ru), [www.kvartira29.ru](http://www.kvartira29.ru), [www.rosrealt.ru](http://www.rosrealt.ru), [www.dom29.ru](http://www.dom29.ru), а также местных СМИ «Вся недвижимость Архангельской области».

Рынок земельных участков Архангельской области практически не развит и не динамичен. Т.е. темпы изменения стоимости в зависимости от даты продажи не значительны в течение долгого периода времени от 1 года до 3-4 лет, при этом носят разнонаправленный характер.

## 8.2 Анализ рынка недвижимости Онежского района Архангельской области

В настоящем отчете оценке подлежит имущество, принадлежащее МУП «Чекуевская управляющая компания» МО «Чекуевское». В сферу деятельности рассматриваемой компании входит управление эксплуатацией жилищным фондом, а также управление и обработка сточных вод и твердых бытовых отходов. Основными конкурентами на данном сегменте являются в основном коммерческие компании.

Оцениваемое имущество представляют собой производственные сооружения: источники водоснабжения (водозаборы, водоразборные колонки), линейные объекты (трубопровод), генерирующие объекты (котельная). Объекты располагаются на территории МО «Чекуевское» в следующих населенных пунктах: пос. Шомоша. Данные сооружения предназначены для осуществления водоснабжения и тепловой энергией потребителей района и являются стратегическими объектами, выполняющие обеспечение населения чистой питьевой водой и теплом. В основном объекты находятся в хорошем и удовлетворительном состоянии, однако такие объекты как водопровод находится в неудовлетворительном состоянии, на котором не производились работы по реконструкции и капитальному ремонту со времени постройки, что в свою очередь снижает его инвестиционную

Следует отметить, что в настоящее время водоснабжение на территории Архангельской области осуществляет МУП «Водоканал», конкуренция в данном секторе не развита, можно сделать вывод, что предприятие является монополистом в данной сфере. На рынке другими организациями и фирмами предоставляются лишь сопутствующие услуги (установка водомеров - аппаратов контроля потребления воды, услуги по бурению скважин, установка автоматических водонасосов и др.)

В результате анализа рынка производственной недвижимости в Онежском районе оценщиками не было установлено фактов предложения аналогичных производственных сооружений. Можно сделать вывод о не достаточной степени развития данного сегмента рынка. В области прослеживается тенденция к продаже отдельных позиций объектов недвижимости, входящих в состав производственных комплексов предприятий ЖКХ, в связи с увеличивающимся числом предприятий-банкротов.

## 8.3 Обзор рынка оборудования

### Общая характеристика рынка и информация о спросе и предложении

В настоящее время рынок продаж оборудования находится на развитом уровне, что охарактеризовано уровнем спроса. Растет конкуренция среди фирм производителей. На отечественном рынке представлены десятки фирм–производителей оборудования. Динамика развития сервисных услуг также находится на развитом уровне, что является предпосылкой для увеличения числа продаж новых и подержанных объектов.

Изучение рынка аренды показало отсутствие предложений временного пользования объектами, подобными оцениваемым. Достаточное число данных о подобных сделках (предложениях) с необходимой периодичностью отсутствуют в открытых источниках.

Информация в количественном выражении о спросе и предложении на данном сегменте рынка отсутствует в открытом доступе.

### Информация о ценообразующих факторах

Основным ценообразующим фактором для оцениваемых объектов, по мнению оценщика, является уровень инфляции в стране. Значения и диапазоны значений этого фактора приведены ниже.

Инфляционные процессы касаются всех сфер экономики, отражаются они и на затратах по производству оборудования и машин, а в конечном итоге и на их себестоимости. В настоящее время рынок продаж подобных объектов стабилен. Заметных скачков цен на такие объекты в последние месяцы не зафиксировано, однако рост цен на промышленную продукцию неизбежен в связи с инфляционными процессами или экономическими условиями. Виной тому, как внешнеэкономические (макроэкономические) факторы, так и факторы регионального уровня.

Индексы цен производителей по отдельным видам экономической деятельности

  на конец периода, в процентах

| Показтель | К предыдущему месяцу | | | Октябрь 2013г. к | | Январь-октябрь  2013г. к  январю-октябрю  2012г. | Справочно октябрь 2012г. к декабрю 2011г. |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| август | сентябрь | октябрь | октябрю  2012г. | декабрю 2012г. |
| **Архангельская область** |  |  |  |  |  |  |  |
| Добыча полезных ископаемых | 95,6 | 120,1 | 97,7 | 108,2 | 118,3 | 99,5 | 114,4 |
| добыча топливно-энергетичес­ких полезных ископаемых | 95,2 | 122,7 | 96,3 | 107,6 | 119,9 | 99,1 | 112,2 |
| добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических | 98,0 | 102,9 | 109,0 | 112,2 | 108,1 | 102,0 | 126,7 |
| Обрабатывающие производства | 99,95 | 100,4 | 101,1 | 103,1 | 100,8 | 104,4 | 103,0 |
| производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака | 99,7 | 100,2 | 101,9 | 106,0 | 103,5 | 104,5 | 104,4 |
| обработка древесины и производство изделий из дерева | 99,7 | 100,1 | 103,5 | 101,7 | 99,0 | 101,9 | 103,3 |
| целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность | 100,1 | 100,5 | 100,4 | 102,4 | 99,7 | 105,6 | 103,9 |
| в том числе производство целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них | 99,9 | 100,4 | 100,4 | 102,1 | 99,1 | 105,6 | 103,9 |
| химическое производство | 100,0 | 100,0 | 104,5 | 99,2 | 99,1 | 97,6 | 88,5 |
| производство прочих неметаллических минеральных продуктов | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 96,8 | 96,8 | 97,5 | 105,3 |
| прочие производства | 100,03 | 100,7 | 101,0 | 109,1 | 108,1 | 108,2 | 94,9 |
| Производство и распределение электроэнергии, газа и воды | 108,7 | 100,9 | 101,8 | 111,9 | 111,5 | 108,9 | 108,1 |
| производство, передача и распределение электроэнергии | 114,8 | 101,5 | 103,0 | 119,4 | 118,8 | 115,5 | 116,3 |
| производство, передача и распределение пара и горячей воды (тепловой энергии) | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,2 | 100,2 | 99,8 | 97,0 |

### Российский рынок насосного оборудования[[7]](#footnote-7)

Современный отечественный рынок насосного оборудования характеризуется сохранением монополии на изготовление некоторых типов насосов.

При плановой системе экономики сформировалась структура производства, при которой отдельному изготовителю поручалось освоение определённой группы насосов (химические, вихревые, фекальные и т.д.) Фактически была сформирована система монопольного производства насосов.

После возникновения рыночной системы экономики отдельные предприятия начали изготавливать "доходные" насосы из номенклатуры других предприятий и насосы, ранее монопольно изготавливаемые предприятиями стран дальнего зарубежья, в результате чего монополизм постепенно стал "размываться". При этом часто осваивались насосы, не имеющие существенных конструктивных отличий от своих прототипов, но под другими названиями и марками. Это обстоятельство усложняет ориентацию потребителей на рынке и оптимальный выбор насоса для своего объекта как с точки зрения конструкции, так и по стоимости.

Очевидно, что развитие процесса конкуренции и дальше будет способствовать демонополизации насосостроения, увеличению конкуренции среди изготовителей насосов и, в конечном счете, снижению отпускных цен на насосное оборудование.

Монопольно изготавливаемые насосы одного класса (например, чугунные насосы) значительно отличаются по отпускной цене от насосов, изготавливаемых несколькими предприятиями. Расчёт отпускной цены насоса из расчёта одного киловатта мощности насоса монопольно и не монопольно изготавливаемого, отличается на 150…200%.

Такое положение позволяет привлекать на рынок насосного оборудования инвестиции для освоения и расширения производства монопольно изготавливаемых насосов. При этом инвесторы могут иметь доходы, существенно превышающие средний уровень доходности в промышленности. В последнее время наметилась тенденция освоения производства отдельных марок насосов торгово-промышленными фирмами.

При плановой системе экономики у предприятий не было заметных стимулов расширения номенклатуры, поэтому заводы уделяли этому вопросу мало внимания. Отечественное насосостроение, выпуская практически все группы и типы насосов, имело ограниченный спектр насосов по маркам и исполнениям, неохотно принимало заказы на эксклюзивное исполнение. Заявки на "дефицитные" насосы были искусственно завышены, а на выпускаемые крупносерийно - занижены.

Переход на рыночные цены привёл к гиперболическому искажению отпускных цен на реализуемые насосы относительно их себестоимости. Эта тенденция до настоящего времени недостаточно отрегулирована рынком. Особенно заметно это явление на консольных насосах, хотя на эти насосы больше других сказывается влияние рынка.

Выпускаемые консольные насосы, как известно, делятся на две большие группы: типа "К" и типа "КМ". Моноблочные консольные насосы типа "КМ", комплектуются более дорогими (≈ на 10%) электродвигателями (из-за наличия у них фланцев и удлинённого вала), но из-за относительно дешёвой насосной части агрегат всегда дешевле насосных агрегатов типа "К". Такая картина наблюдается в зарубежном насосостроении и это одна из важнейших причин широкого распространения моноблочных консольных насосов. Себестоимость самого насоса КМ (мощностью 15 кВт) составляет 55% от себестоимости насосов "К", однако заводы-изготовители предлагают насосы "КМ" дороже насосов "К" на 11%. Другие отечественные производители, осваивая производство прибыльных консольных насосов типа "КМ", в своей ценовой политике продолжают линию бывших монополистов. В конечном счёте это приводит к тому, что фирмы из ближнего и дальнего зарубежья успешно осваивают отечественный рынок по насосам типа "КМ".

Разобщённость потребителей насосного оборудования затрудняет постановку данных вопросов перед отечественными изготовителями, и в перспективе это чревато потерей изготовителями части отечественного рынка. Крупные посреднические фирмы при формировании рыночной цены консольных насосов типа "К" (как и других насосов) закладывают следующие показатели, которые комплексно характеризуют (при обеспечении гарантированного минимума отклонения рабочих параметров, надёжности и товарного вида) качество насоса:

качество литья корпуса и рабочего колеса;

качество балансировки рабочего колеса или её отсутствие;

качество грунтовки проточной части или её отсутствие;

качество покраски;

наличие заглушек на патрубках;

количество претензий и рекламаций;

Надо заметить, что соответствие или несоответствие вышеперечисленным критериям определяет качество изготовления насосов того или иного поставщика. В результате анализа статистических данных установлено, что рыночные цены конкретных марок насосов установилась различными для каждого поставщика, в соответствии со схемой "цена-качество". Эти цены характеризуют потребительские свойства насосов. Информацию о ценах на одну и ту же продукцию разных заводов-изготовителей можно получить из прайс-листов торговых фирм, специализированных на насосном оборудовании. Достаточно объективную информацию по ценам, характеризующим потребительские свойства насосов, можно получить из прайс-листов ведущих специализированных насосных торговых фирм на продукцию различных заводов-изготовителей одних и тех же насосов.

Отклонение технических характеристик насосов от номинальных величин и низкие показатели качества не только существенно снижают цену насоса, но иногда вынуждают производственно-коммерческие фирмы отказываться от приобретения предлагаемого оборудования. Последнее связано со стремлением фирм сохранить свою репутацию на рынке, а также сократить расходы по предпродажной подготовке.

В целом, цену изделия на отечественном насосном рынке определяют следующие основные факторы:

монополизм изготовителя;

качество изделия;

место агрегатирования и предпродажной подготовки.

### 

### Рынок котельного оборудования[[8]](#footnote-8)

Рассматриваемый сегмент рынка очень велик и неуклонно продолжает расти. Связано это в первую очередь с тем, что уже полтора десятилетия постепенно происходит отход от традиционной в прежние годы системы централизованного теплоснабжения. Активно развивается строительство автономных котельных, решающих задачи обеспечения теплом отдельных объектов - как жилых, так и общественных, и промышленных. Котлы используются для обогрева частных домов, подогрева жидкости в котельных, нормальному функционированию паровых и водных агрегатов и т.д. Следует отметить, что различные виды оборудования используют различное топливо - газ, дизельное горючее, торф, древесно-стружечные отходы и др. Все эти факторы и создают огромное разнообразие техники на рынке; и практически каждый производитель способен найти свою нишу.

На рынке представлен очень широкий спектр различной техники - как отечественной, так и импортной. Из российских производителей котлов нужно выделить такие компании:

* ЗАО «ЗИОСАБ» (Подольск, Московская область),
* ЗАО «Газдевайс» (Московская область),
* OAO «РУМО» (Нижний Новгород),
* ООО «Завод котельного оборудования» (Талдом, Московская область),
* Дорогобужский котельный завод (Смоленская область) и др.

Зарубежная техника выпускается компаниями:

* НПП «Белкотломаш» (Белоруссия),
* «Житомирремпищемаш» (Украина)
* Viessmann (Германия),
* Ferroli (Италия),
* Buderus (Германия),
* Viadrus (Чехия),
* ACV (Бельгия) и др.

Сегодня отечественные производители на равных конкурируют с западноевропейскими коллегами, производя высокоточные, автоматизированные и высокоэффективные изделия. Этому сопутствовала в первую очередь политика руководства страны. Благодаря этому, рынок котельного оборудования Российской Федерации быстро отреагировал на возросший спрос и предоставил потребителю широкий выбор самого разнообразного оборудования.

Обратите внимание, что разброс цен на котельное оборудование довольно существенный. Сравнительно недорого стоит котельное оборудование, изготовленное в таких западноевропейских странах, как Испания, Италия, Греция и Югославия (южный регион Западной Европы), Словакия, Чехия, Венгрия и Польша (страны бывшего социалистического лагеря), а также в странах Азии: в Сирии и в Южной Корее. К категории «недорогое котельное оборудование» можно отнести и котлы, произведенные в США.

На порядок стоимость котлов возрастает, если они произведены в северной части Европы: Швейцария, Англия, Голландия, Швеция, германия и Финляндия.

Горелочное оборудование российского и «ближнезарубежного» изготовления, к сожалению, пока оставляет желать лучшего. Подольский завод «ЗИОСАБ» приступает в настоящее время к изготовлению горелок, закупив импортное оборудование и технологию. По данным компании, ее техника ни в чем не будет уступать импортной. Из зарубежных производителей горелочных устройств можно выделить такие компании, как Lamborgini (Италия), Oilon OY (Финляндия), фирмы Weishaupt (Германия), Giersch (Германия), Ecoflam (Италия), Elco (Франция) и др. Изготовителей сопутствующего оборудования, средств автоматизации и пр. перечислять нецелесообразно, поскольку это десятки, если не сотни названий.

Если говорить об основных тенденциях рынка, то самая основная, пожалуй, характерная и важная из них, - постепенный рост реализации отечественного оборудования и, соответственно, некоторого сокращения доли импорта (в пропорции). Касается это, подчеркну, в первую очередь котлов. Всего 7–8 лет назад в этом сегменте рынка практически безраздельно господствовали западные производители. Сегодня такие компании, как ЗАО «ЗИОСАБ» (Московская область), ЗАО «Газдевайс» (Московская область), OAO «РУМО» (Нижний Новгород), Дорогобужский котельный завод (Смоленская область) и некоторые другие, составляют достойную конкуренцию зарубежным фирмам. По качеству их оборудование фактически ни в чем не уступает импортным аналогам, цена же его значительно ниже.

# 9. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

Данный анализ позволяет определить наиболее доходное конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

В соответствии со стандартами оценочной деятельности использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы быть наиболее эффективным. Оно должно быть:

- физически возможным;

- законодательно разрешенным;

- экономически оправданным;

- приносить максимальную прибыль.

*Физическая возможность* использования объектов оценки ограничена их функциональным назначением. Выгоды от возможного использования не по назначению (например, утилизационная стоимость) являются заведомо меньшими, чем от их эксплуатации, что, учитывая понесенные владельцем имущества затраты по его приобретению, не будет являться *экономически приемлемым*.

Принимая во внимание указанные критерии и, согласовав их с нынешним состоянием экономики, оценщики считают, что наилучшее и наиболее эффективное использование объектов оценки заключается в использовании их по функциональному назначению в качестве сооружений, предназначенных для осуществления водоснабжения на территории МО «Чекуевское». Использование по другому назначению физически не возможно в силу специфики оцениваемых объектов.

# 10. Подходы к определению рыночной стоимости объектов недвижимости

Для оценки рыночной стоимости объектов недвижимости федеральными стандартами оценки предусмотрено использование трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

## 10.1 Затратный подход при оценке недвижимости

Затратный подход является одним из стандартных методов оценки рыночной стоимости недвижимости. В соответствии с федеральными стандартами оценки, затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Стоимость недвижимости, определяемая затратным подходом, соответствует полному праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли, плюс стоимость нового строительства улучшений, минус накопленный износ.

Стоимость нового строительства улучшений в текущих ценах (восстановительная стоимость) в зависимости от типа объекта оценки и условий может выступать в виде стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

***Затраты на воспроизводство*** – стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких же материалов, возведенного с соблюдением таких же стандартов, по такому же проекту, с использованием той же квалификации рабочей силы, имеющего все недостатки, как и оцениваемое здание.

***Затраты на замещение*** - оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки здания с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта с употреблением современных материалов, современных стандартов, проекта и т.д.

В расчётах Оценщики определяли стоимость замещения.

При определении полной восстановительной стоимости объектов недвижимости были использованы удельные стоимостные показатели в уровне сметных цен 1969 года на единицу строительного объема, а также индексы изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в уровень цен 2013 года. Основная формула расчета:

******

где: **ПВС** – полная восстановительная стоимость здания на 2013 г.

**УПВС69** – стоимость строительства единицы строительного объема в ценах 1969 года, руб./куб.м.;

**И 69-84** – индекс пересчета стоимости строительства из цен 1969 года в цены 1984 года;

**И 84-2013** – индекс пересчета стоимости строительства из цен 1984 года в цены 2013 года;

**V** – строительный объем здания, куб.м.;

Информационной основой стоимостных показателей послужили сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) зданий и сооружений в ценах 1969 года.

Пересчет сметных цен 1969 г. в сметные цены 1984 г. осуществляется в соответствии с Постановлением Госстроя СССР “Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов” от 11 мая 1983 г., № 94.

Для объектов подобных предприятий, занимающихся управлением объектами, а также предоставление коммунальных услуг коэффициент пересчета цен 1969 года составляет 1,19 («Бытовое обслуживание населения»), для Архангельской области дополнительный поправочный коэффициент 1,02.

Согласно приложению № 3 к письму КЦЦС от 14.11.2013 г. № КЦ/2013-11 СЗФО “Рекомендуемые индексы пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 1984 и 2000 гг. на ноябрь 2013 года по Архангельской области” индекс пересчета базисных цен 1984 г. в текущие без учета НДС составляет 168, 97 (п. 1.1) - новое строительство и реконструкция зданий и сооружений; 151,58 (п. 1.9) – деревянные здания и сооружения.

***Предпринимательский доход***

Приобретение земельного участка, создание на нем улучшений и последующая продажа (или эксплуатация) - это самостоятельный бизнес, требующий вознаграждения.

Предпринимательский доход отражает среднюю прибыль инвестора, которую может принести реализация проекта. Величина прибыли зависит от состояния рынка и определяется на основании наблюдения над ним.

При этом прибыль предпринимателя – это доход инвестора, т.е. лица, который возводит данный объект, а не того, кто эксплуатирует. Поэтому при расчете прибыли предпринимателя следует определять доход от строительства здания прачечной, а не склада. При этом этот доход – не доход подрядчика или застройщика, а среднерыночная прибыль предпринимателя от реализации инвестиционного проекта.

Определение величины прибыли предпринимателя является одной из наиболее трудных проблем оценки недвижимости методом компенсации издержек. Получить рыночные данные о прибыли затруднительно, так как они чаще всего являются коммерческой тайной.

Предпринимательский доход отражает среднюю прибыль инвестора, которую может принести реализация проекта. Величина прибыли зависит от состояния рынка и определяется на основании наблюдения над ним.

Для объектов рассматриваемого в настоящем отчете эта величина на основе анализа конструктивных особенностей, местоположения, года постройки и назначения объектов (сети водопровода и канализации) принята на уровне ноль процентов.

***Обоснование:*** Генерирующие объекты и инженерные сети являются специализированными объектами. Они предназначены для обеспечения инженерным благоустройством жилых, общественных и промышленных зданий. Данные объекты являются муниципальной собственностью и могут быть приватизированы только при продаже их на конкурсе (при чем условия конкурса должны предусматривать ограничения изменения профиля деятельности унитарного предприятия или назначения отдельных социального, культурного, коммунально-бытового и транспортного обслуживания населения либо прекращения их использования), поскольку являются социально значимыми объектами. Следовательно, считать объекты коммерческими, рассчитывая приобрести прибыль при продаже объектов, нельзя, что объясняется рядом законодательных препятствий. Следовательно, рассчитывать на предпринимательскую прибыль при продаже оцениваемых объектов не представляется возможным, т.е. прибыль предпринимателя равна нулю.

**ВЫВОД:**

**На основании выше приведенных фактов расчет предпринимательской прибыли является нецелесообразным,** **а также невозможным, ввиду отсутствия реальной возможности продать объекты оценки на открытом рынке.**

***Под накопленным износом*** понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов. Износу подвержены только улучшения (здания и сооружения), по отношению к земле он не определяется.

При использовании затратного подхода фактор износа применяется для того, чтобы учесть различия между характеристиками специально подобранного здания, как если бы оно было новым, и физическим и экономическим состоянием оцениваемой собственности.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ, внешний износ.

***Физический износ*** - это потеря стоимости за счет естественных процессов в период эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустранимым. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

***Функциональное (моральный) устаревание*** - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для тех же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым.

К устранимому функциональному износу относят снижение стоимости имущества, связанное с несоответствием конструктивных и планировочных решений, строительных стандартов, качества дизайна, материала изготовления современным требованиям к этим позициям. Аналогично устранимому физическому износу, устранимый функциональный износ измеряется стоимостью его устранения.

***Внешнее устаревание -***  вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий. На сегодняшний день на рынке недвижимости невозможно производить эффективно какие-либо операции с имуществом без исчерпывающей информации о техническом состоянии объекта, как в целом, так об его отдельных конструктивных элементах и инженерных системах.

Основными факторами экономического (внешнего) износа в России являются общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами, наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности и штрафы за загрязнение окружающей среды.

Размер внешнего износа зависит от изменений, произошедших после окончания строительства и сдачи в эксплуатацию объекта вне его при условии, что при принятии решения о строительстве и составлении проектно-сметной документации не допущены ошибки, которые изначально несут противоречия между объектом и его окружением. В противном случае внешнее устаревание может быть присуще объекту еще не построенному. Этот вид износа обычно равен потере потенциального дохода от объекта.

Износ также можно определить методом “Срока жизни”, основанном на соотношении эффективного возраста и срока экономической жизни здания. Совокупный накопленный износ является функцией времени жизни объекта. Основные оценочные понятия, характеризующие этот показатель представлены на рисунке.

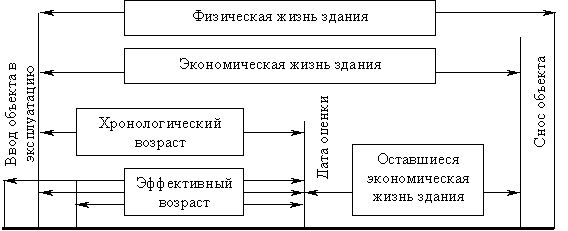


Рис. Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

При расчете общего износа объектов оценки оценщики используют следующие понятия:

Экономическая жизнь здания — это период времени, в течение которого здание имеет стоимость и, следовательно, увеличивает стоимость недвижимости. Данный срок охватывает период от постройки до того момента, когда строение перестанет вносить экономический вклад в стоимость объекта. Этот период обычно меньше срока физического существования здания. Для оценки срока экономической службы необходимо изучить типичные сроки экономической службы аналогичных зданий, проданных недавно по рыночной стоимости.

Срок экономической жизни здания формируется под влиянием ряда факторов, таких как:

- физические факторы: темпы износа физических компонентов здания с учетом качества строительных работ, назначения объекта, климатических условий;

- функциональные факторы: темпы совершенствования строительных и энергосберегающих технологий, изменение архитектурных предпочтений, эффективность строительных проектов;

- внешние или экономические факторы: краткосрочная и долгосрочная динамика спроса и предложения, жизненный цикл региона и конкретной территории, приемлемые условия финансирования.

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается 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 — период времени от даты оценки до окончания его экономической жизни.

Расчет износа производился по следующей формуле:

, где:

ЭВ – эффективный возраст здания

ОСЭЖ – оставшийся срок экономической жизни объекта.

Расчет стоимости недвижимости затратным подходом представлен далее в расчетной части отчета.

*При оценке затратным подходом нами использовались:*

1. Сборники УПВС, Изд-во «Экономика», номера сборников и таблиц приведены ниже.

2. Сведения о состоянии конструктивных элементов зданий получены Оценщиками от Заказчика.

## 10.2 Подходы к определению рыночной стоимости земельных участков

Для оценки рыночной стоимости объектов недвижимости федеральными стандартами оценки предусмотрено использование трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

**Методические основы оценки рыночной стоимости земельных участков**

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций - земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

**Методы оценки**

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

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

**1. Метод сравнения продаж**

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

* определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
* определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
* определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
* корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
* расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

* местоположение и окружение;
* целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
* физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
* транспортная доступность;
* инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

* условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
* условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
* обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
* изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

**2. Метод выделения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

* определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
* определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
* определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
* корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
* расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
* расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
* расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

**3. Метод распределения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

* определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
* определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
* определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
* корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
* расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
* расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

**4. Метод капитализации земельной ренты**

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

**5. Метод остатка**

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

* расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
* расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
* расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
* расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
* расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

* расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
* расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
* расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
* расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

**6. Метод предполагаемого использования**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

* определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
* определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
* определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
* определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
* расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

## 10.3 Сравнительный подход при оценке недвижимости

Сравнительный подход является наиболее «рыночным» из трех основных подходов оценки недвижимости. Он определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по размеру, доходам, которые они приносят, и использованию. Оценка этим подходом является наиболее объективной, но лишь в том случае, когда имеется достаточно сопоставимой информации по прошедшим на рынке сделкам. Информация о сделке считается достоверной в случае, если она подтверждена хотя бы одним из основных участников сделки (продавцом или покупателем), либо посредником между ними. Поэтому составление реальной базы данных о совершенных сделках с объектами недвижимости является непростой задачей.

В основе этого подхода к оценке лежит принцип замещения, который гласит, что рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем приобретение на открытом рынке другого объекта аналогичной полезности.

Данный подход к оценке наиболее широко применяется для объектов недвижимости, постоянно обращающихся на открытом рынке. Для регулярно продаваемых объектов этот подход дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости. Как правило, это объекты некоммерческой недвижимости – многоквартирные и индивидуальные жилые дома, коттеджи, садовые и дачные участки, гаражи. В сегодняшних российских условиях возможно получение достоверной информации о сделках по аналогичным объектам. Главной сложностью этого подхода является правильный выбор объектов-аналогов для сравнения. Прежде всего, объект-аналог должен относиться к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый.

Объектами оценки являются специализированные сооружения: источники водоснабжения (водозабор, водоразборные колонки), линейные объекты (трубопровод), генерирующий объект (котельная). На сегодняшний день вторичный рынок подобных специфичных объектов недвижимости не развит. В результате выполненной работы по сбору информации, оценщикам не удалось установить факты предложений о продаже объектов, аналогичных рассматриваемым, в реальных рыночных условиях, которые можно было использовать для окончательной оценки объекта. Таким образом, оценщики приняли ращение отказаться от использования сравнительного подхода.

## 10.4 Доходный подход при оценке недвижимости

Настоящий подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Реализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода.

В этом подходе под доходом принимается арендная плата и другие источники дохода, связанные с владением недвижимостью.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения валовой выручки от владения недвижимостью.

Арендные ставки бывают: контрактными (определяемыми договором об аренде) и рыночными (типичными для данного сегмента рынка в данном регионе). Наиболее важным пунктом договора аренды является распределение эксплуатационных расходов между арендатором и арендодателем. По этому признаку арендные договоры делят на три вида:

1. Договор с валовой арендной платой. В этом случае эксплуатационные расходы несет арендодатель.

2. Договор с абсолютно чистой арендой. Все эксплуатационные расходы несет арендатор.

3. Договор с чистой арендой. Эксплуатационные расходы распределяются между арендатором и арендодателем.

Доходный подход включает два метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. Метод прямой капитализации предполагает расчет рыночной стоимости на основе капитализации постоянных доходов, поступающих через равные промежутки времени. Расчет методом дисконтированных денежных потоков основывается на расчете текущей стоимости будущих денежных потоков, поступающих неодинаковыми суммами.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта. В большинстве своем объекты оценки пригодны для дальнейшей эксплуатации[[9]](#footnote-9), но требуют проведения капитального ремонта, так как фактически срок жизни объектов превышает нормативный срок эксплуатации - объекты находятся в хорошем, удовлетворительном и неудовлетворительном состоянии. В результате анализа рынка производственной недвижимости в Онежском районе оценщиками не было обнаружено предложений о сдаче в аренду аналогичных объектов. Применение для оценки подобных объектов: источники водоснабжения (водозабор, водоразборные колонки), линейные объекты (трубопровод), генерирующее сооружения (котельная) доходного подхода в данном случае невозможно.

**Вывод: В результате проведенного анализа рынка и исследований объектов оценки, оценщики считают возможным использование только затратного подхода при оценке объектов оценки.**

# 11. Обзор общепринятых подходов оценки оборудования

***Процедура оценки оборудования*** - совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Для определения рыночной стоимости оборудования используется три традиционных подхода: затратный, сравнительный, доходный.

11.1. Затратный подход

Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам.

При затратном подходе оценивается стоимость полного воспроизводства или стоимость полного замещения оцениваемого объекта за вычетом сумм накопленного износа.

Полная стоимость замещения – это текущая стоимость объекта, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но произведенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами и дизайном.

Полная стоимость воспроизводства - это стоимость в текущих ценах точной копии оцениваемого объекта с использованием точно таких же материалов, дизайна и с тем же количеством работ (которые воплощают в себе недостатки, «несоответствия» и устаревание), что и у объекта оценки.

Другими словами, *замещение* предусматривает замену сооружения подходящим объектом, тогда как *воспроизводство* – точной копией.

Общая модель затратного подхода при оценке оборудования выглядит следующим образом:

РС = (ПВC + ДЗ) \* (1 – ИФИЗ)(1 – ИФУН)(1 – ИЭ), где:

РС – рыночная стоимость оборудования;

ПВС – полная восстановительная стоимость оборудования;

ИФИЗ – физический износ;

ИФУН – функциональный износ;

ИЭ – экономический (внешний) износ.

ДЗ – дополнительные затраты, такие как устройство фундаментов под оборудованием, монтаж, наладка и т.д.

Поскольку оценке подлежит установленное оборудование, в состав дополнительных затрат входят затраты на монтаж, пусконаладочные работы, шефмонтаж, общеплощадочные работы.

Основным фактором при исчислении износа является физическое состояние техники, которое выражается в ее обветшании.

***Обветшание*** определяется как ухудшение физического состояния техники под воздействием различных факторов. Обветшание характеризует физический износ техники.

Физический износ машин и оборудования определяется косвенным методом при обследовании их физического состояния в соответствии со шкалой экспертных оценок для определения коэффициента износа (Источник информации А.Н. Асаул, А.Н. Старинский. Оценка стоимости машин и оборудования/ под ред д.э.н, проф. А.Н. Асаула. Стр.49)

**Шкала экспертных оценок для определения коэффициента физического износа**

| Физический износ, %. | Оценка технического состояния. | Общая характеристика технического состояния. |
| --- | --- | --- |
| 0  5 | Новое | Новое, установленное, но еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии. |
| 10  15 | Очень хорошее | Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии. |
| 20  25  30  35 | Хорошее | Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в хорошем состоянии. |
| 40  45  50  55  60 | Удовлетворительное | Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и т.п. |
| 65  70  75  80 | Условно пригодное | Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель и других ответственных узлов. |
| 85  90 | Неудовлетворительное | Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основного агрегата. |
| 97,5  100 | Негодное к применению или лом | Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь (скраповая стоимость). |

***Функциональное устаревание*** – это потеря стоимости актива, вызванная факторами, присущими самой собственности, изменениями в дизайне, материалах, технологиях изготовления, недостатками функциональной полезности, повышенными эксплуатационными расходами и т.д

Значение функционального износа определяется косвенным методом на основе изучения анализа рынка аналогичного оборудования соответствии со шкалой экспертных оценок для определения коэффициента функционального износа. (Источник: [kikindaocenka.narod.ru](http://www.kikindaocenka.narod.ru/)›[funkiz.doc](http://www.kikindaocenka.narod.ru/funkiz.doc)).

**Шкала экспертных оценок для определения коэффициента**

**функционального износа**

| **Функциональный износ** | | **Величина износа, %** |
| --- | --- | --- |
| Объекты, прямые аналоги по которым на дату оценки выпускаются, соответствуют предъявляемым к ним техническим и потребительским требованиям и пользующиеся устойчивым спросом на данном сегменте рынка. | | 0 |
| Невысокотехнологичное, металлоемкое оборудование (трансформаторы, станки без электронных систем управления, грузоподъемное оборудование и т.п.) аналоги которого выпускаются на дату оценки | прямые аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие незначительные технические, экономические и потребительские преимущества | 0-5% |
| модернизированные аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие технические, экономические и потребительские преимущества | 5-10% |
| Невысокотехнологичное, металлоемкое оборудование (трансформаторы, станки без электронных систем управления, грузоподъемное оборудование и т.п.) прямые аналоги которого не выпускаются на дату оценки | выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам, наличие выпускаемых запасных частей. | 10-20% |
| выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам, отсутствие выпускаемых запасных частей. | 20-30% |
| Высокотехнологическое оборудование промышленного назначения, чувствительное к влиянию технического прогресса (оборудование с электронной системой управления, управляющие электронные системы и т.д.) | прямые аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие незначительные технические, экономические и потребительские преимущества | 0-20% |
| выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам, отсутствие выпускаемых запасных частей. | 20-50% |
| Высокотехнологическое оборудование общего назначения, чувствительное к влиянию технического прогресса (оргтехника, телефония, компьютеры, бытовая техника и т.д.) | прямые аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие незначительные технические, экономические и потребительские преимущества | 0-20% |
| выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам. | 20-70% |

***Внешнее устаревание*** есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

11.2. Сравнительный подход

Сравнительный (рыночный) подход основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения.

Данные по аналогичным сделкам сравниваются с оцениваемыми объектами. Экономические преимущества и недостатки оцениваемых активов по сравнению с выбранными аналогами учитываются посредством введения соответствующих поправок. Так же вводятся поправки, учитывающие качественные различия между оцениваемыми активами и их аналогами.

11.3. Доходный подход

Доходный подход основан на оценке ожиданий инвестора, то есть, рассчитывается текущая (дисконтированная) стоимость экономических выгод, ожидаемых от владения оцениваемыми активами. Применение доходного подхода заключается в расчете стоимости по формуле текущей стоимости со следующими входными параметрами: наличный поток или поток прибыли, ассоциированный с оцениваемыми активами, ставка дисконта, или ставка капитализации, соответствующая степени риска, связанного с рассматриваемым наличным потоком, и остаточный экономический срок службы активов.

# 12. Определение рыночной стоимости объектов НЕДВИЖИМОСТИ

12.1 Затратный подход

**1. Здание котельной с дымовой трубой (позиция 1).**

**Таблица 12.1 - Определение полной восстановительной стоимости.**

| **Показатель** | **Обоснование** | **Расчет** |
| --- | --- | --- |
| Объем, куб.м. | Тех.паспорт БТИ № 442 | 636,0 |
| Стоимость измерителя в ценах 1969 г., руб./м3 | Сборник УПВС № 26,  таблица 64а  Поправки: 1) на удельный вес части здания - 0,959[[10]](#footnote-10)  11,9 \* 0,959 = | 11,41 |
| Восстановительная стоимость в ценах 1969 г., руб. | 636\* 11,41= | 7256,76 |
| Коэффициент перехода к ценам 1984 г. | 1,19 \* 1,02 = | 1,2138 |
| Восстановительная стоимость в ценах 1984 г., руб. | 7256,76\* 1,2138= | 8 808,26 |
| Индекс перехода к ценам 2013 г. (по Архангельской обл.) | Приложение к письму КЦЦС от 14.11.2013 г. № КЦ/2013-11 СЗФО п. 1.1 | 168,97 |
| Восстановительная стоимость на дату оценки, руб. | 8 808,26\* 168,97= | 1 488 331,69 |
| Прибыль предпринимателя, % | Обоснование значения прибыли предпринимателя см.стр.33 | 0 |
| Восстановительная стоимость на дату оценки с НДС, руб. | 1 488 331,69\*1,18 = | 1 756 231,39 |

***Определение накопленного износа***

* Физический износ

Физический износ - отражает изменение физических свойств объекта недвижимости с течением времени в результате воздействия эксплуатационных и природных факторов и учитывается в нормах амортизационных отчислений.

Физический износ зданий определен на основании:

- данных о сроке ввода в эксплуатацию объекта, определенном на основании технических паспортов БТИ;

- Ведомственных строительных норм 53-86(р) [13];

- нормативного срока эксплуатации зданий и сооружений, рассчитанного с использованием действующего нормативного документа «Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР» утвержден Постановлением Совета министров СССР от 22 октября 1990 г №1072 (ЕНАО) [14];

**Таблица 12.2 - Определение физического износа объекта - Литера А**

| № | Конструкции | Удельный вес конструктивного элемента, % | Расчетный удельный вес элемента | Физический износ элемента | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| По ВСН 53-86 (Р) | Средневзв. Значение |
| 1 | Фундаменты | 10 | 10 | 20 | 2,0 |
| 2 | Стены и перегородки | 24 | 24 | 20 | 4,8 |
| 3 | Перекрытия | 7 | 7 | 20 | 1,4 |
| 4 | Кровля | 6 | 6 | 40 | 2,4 |
| 5 | Полы | 2 | 2 | 40 | 0,8 |
| 6 | Проемы | 7 | 7 | 60 | 4,2 |
| 7 | Отделочные работы | 4 | 4 | 60 | 2,4 |
| 8 | Внутреннее сан-тех оборудование | 10 | 5,9[[11]](#footnote-11) (10-4,1) | 60 | 3,5 |
| 9 | Прочие работы – деревянная конструкция, расположенная на кровле здания | 2 | 2 | 50 | 1,0 |
| 10 | Дымовая труба | 20 | 20 | 80\* | 16,0 |
| 11 | Фундаменты под трубу | 8 | 8 | 20 | 1,6 |
|  | Итого | 100 | 95,90 |  | 40,14 |

Таким образом, износ литеры составит: 

**\*)** Расчет физического износа дымовой трубы рассчитываем исходя из нормы амортизации (определяется в зависимости от группы и вида основного фонда) по ЕНАО [14] по следующей формуле:

,

, где ТФ - фактический возраст объекта оценки, лет;

НА – норма амортизационных отчислений, %.

В данном случае НА составляет 2,5% (шифр 30101). Таким образом, физический износ равен:

,

* Функциональный износ

По мнению Оценщиков, объект не обладает функциональным износом, так как возможно его использование в качестве здания котельной.

* Внешний износ

Внешний износ – это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Он может быть вызван целям рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения.

Внешний износ недвижимого имущества возникает вследствие макро- и микро-факторов.

Макро-факторы – это общее состояние отрасли.

Микро-факторами может быть признано несоответствие отраслевым, региональным показателям показателей загрузки мощностей и доходности на конкретном предприятии и как следствие наличие внешнего износа объектов недвижимости данного предприятия. Макроэкономические факторы учтены через разницу в уровне доходов населения конкретного региона по сравнению со среднестрановым.

Внешний износ определен на основе методики расчета предоставленной региональным экспертно-аналитическим центром «Перспектива». 



где ИВн.Макро% - внешний макро-износ, %

ИВн.Микро% - внешний микро-износ, %

ЗПСтрана – средняя заработная плата по России, руб.;

ЗПРегион(Арх.обл) – средняя заработная плата в Архангельской области, руб.;

ЗПОтрасль(страна) – средняя заработная плата в отрасли по РФ, руб.;

ЗПОтрасль(Арх.обл.)– средняя заработная плата в отрасли по Архангельской области, руб. ЗПОтрасль(район) – средняя заработная плата в отрасли по Онежскому району, руб.

Данные о средних величинах получены по данным сайта Росстата [www.gks.ru](http://www.gks.ru) и Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Архангельской области (приведены в приложении к отчету).

 или 13,4%

 или 42,2%

Таким образом, общий внешний износ составляет:

Ивн. = 1- (1-0,134) ∙ (1-0,422) = 0,50 или 50%

Стоимость объекта с учетом накопленного износа:

СЗД = 1 756 231,39 \* (1-0,42)\*(1- 0,50) = 509 307,10 руб.

**Расчет стоимости права аренды на земельный участок**

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

Оценке подлежит стоимость прав аренды земельного участка.

На основе анализа рынка земельных участков в г. Архангельска установлено, что предложения об аренде земельных участков аналогичных оцениваемому земельному участку отсутствуют. Поэтому для расчетов рыночной ставки арендной платы используем метод капитализации земельной ренты, для этого рыночную стоимость права собственности земельного участка умножают на коэффициент капитализации.

***Метод капитализации земельной ренты***

Рыночная стоимость земельного участка определяется методом капитализации земельной ренты.

С = S\* (Аррын – Арнорм)/К

где: Аррын  - рыночная арендная ставка земельного участка, руб.,

Арнорм  - нормативная (договорная) арендная ставка земельного участка, руб.

S – площадь земельного участка, кв.м.

К – коэффициент капитализации.

***Определение рыночной стоимости прав собственности на земельный участок***

В результате анализа рынка, оценщиком не было обнаружено предложений о продаже земельных участков в данном районе Архангельской области (Онежский р-н, пос.Шомоша).

Согласно ФСО №4 кадастровая оценка земель является массовой оценкой. Результатом кадастровой оценки является получение кадастровой стоимости земли оценочной зоны, т.е. рыночной стоимости единицы площади типичного для данной зоны земельного участка, установленной по уровню текущих рыночных цен на аналогичные земельные участки. Таким образом, было принято решение использовать в качестве рыночной кадастровую стоимость земельного участка.

Данные земельные участки предназначены для производственной деятельности.

Согласно данным свидетельства о праве собственности на земельные участки, а также данных информационного портала Росреестра <http://map/rosreestr.ru>, характеристики оцениваемых земельного участка следующие:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | **Объект**  **недвижимости** | **Площадь, кв.м.** | **Категория земель** | **Кадастровый номер** | **Кадастровая стоимость, руб.** |
| 1. | Земельный участок | 600 | Земли населенных пунктов | 29:13:220501:310 | 49 038 |

***Расчет коэффициента капитализации для земельного участка.***

Ставка капитализации для земельного участка может быть рассчитана несколькими методами.

1) Рассмотрение земельного участка, как разновидность денежного капитала и расчет ставки капитализации, исходя из характеристик денежного рынка и даты проведения оценки. В России данный метод не используется из-за нестабильности денежного рынка.

2) Условная капитализация исходя из установленного государством срока капитализации. В РФ данный метод применяется при кадастровой оценке земельных участков.

3) Расчет ставки капитализации методом кумулятивного построения. В данном случае ставка капитализации будет складываться из следующих составляющих: безрисковая ставка, премия за региональный риск, премия за низкую ликвидность. В отличие от ставки капитализации для улучшений, ставка капитализации для земельного участка рассчитывается без учета нормы возврата, так как земля не изнашивается.

4) Метод анализа сравнительных продаж (метод экстракции).

В расчетах при определении ставки капитализации для земельного участка Специалисты использовали *метод кумулятивного построения*.

*Определение безрисковой ставки*

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

 \* Депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков.

Применение ставок по депозитам Сбербанка РФ и других российских банков достаточно ограничено в связи с непродолжительностью сроков, на которые принимаются депозиты (как правило, до одного-двух лет). Все это сужает возможности применения данных инструментов.  
  \* Западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран, LIBOR).

Сложности при использовании ставки LIBOR (Libor Inter Bank Offered Rate - ставка Лондонского межбанковского рынка по предоставлению кредитов) обуславливается ее краткосрочностью (не более одного года), а также более высокими уровнями риска по сравнению с вложениями в государственные ценные бумаги. Среди государственных облигаций в оценочной практике наиболее целесообразно использовать 10-летние казначейские облигации США.

 \* Ставки по межбанковским кредитам РФ (MIBID, MIBOR, MIACR).

Ставки рассчитываются сроком от 1 дня до 1 года. Очевидно, что использование значений данных ставок для расчета безрисковой доходности не является целесообразным, прежде всего вследствие их краткосрочного характера. Кроме того, доходность, заложенная в межбанковских кредитах, учитывает риск их невозврата, что также обуславливает необходимость отказа от использования данного инструмента в процессе оценки.  
  \* Ставка рефинансирования ЦБ РФ.

Ставка рефинансирования - процентная ставка, которую использует Центральный банк при предоставлении кредитов коммерческим банкам в порядке рефинансирования. Данная ставка могла бы по своей экономической сущности применяться, пожалуй, только при оценке кредитно-финансовых институтов, а также ставка рефинансирования является инструментом денежно-кредитной политики Центрального банка и, следовательно, используется последним для целенаправленного воздействия на финансово-банковскую сферу и далеко не всегда отражает реальную ситуацию, сложившуюся на рынке.  
  \* Государственные облигации РФ.

Государственные облигации РФ представлены рублевыми и валютными финансовыми инструментами. По мнению оценщиков, данные ценные бумаги в связи с ростом экономики в РФ являются наиболее стабильными, кроме того, представленные рублевым финансовыми инструментами, они не требуют поправки на страновой риск.

В качестве безрисковой ставки в расчетах используется ставка доходности по долгосрочной ставке ГКО 7,57% на 28 ноября 2013 г.

(<http://cbr.ru/hd_base/default.aspx?prtid=gkoofz_mr>).

Расчет премии за риск для улучшений представлен в Таблице «Факторы риска, влияющие на объект недвижимости».

**Таблица 12.3 - Факторы риска, влияющие на стоимость и доходность земельного участка**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Вид и наименование риска | Категория риска | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| **Систематический риск** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Ухудшение общей экономической  ситуации | Динамичный |  |  |  | 1 |  |  |  |  |  |  |
| Увеличение числа конкурирующих  объектов | Динамичный |  |  | 1 |  |  |  |  |  |  |  |
| Изменение федерального и местного законодательства | Динамичный |  |  | 1 |  |  |  |  |  |  |  |
| **Несистематический риск** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации | Статичный |  | 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Обременения | Статичный |  |  | 1 |  |  |  |  |  |  |  |
| Неполучение арендных платежей | Динамичный |  | 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Неэффективный менеджмент | Динамичный |  |  | 1 |  |  |  |  |  |  |  |
| Криминогенные факторы | Динамичный |  |  | 1 |  |  |  |  |  |  |  |
| Финансовые проверки | Динамичный |  |  | 1 |  |  |  |  |  |  |  |
| Неправильное оформление договоров аренды | Динамичный |  |  | 1 |  |  |  |  |  |  |  |
| Количество наблюдений |  | 0 | 2 | 7 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Взвешенный итог |  | 0 | 4 | 21 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Сумма | 29 | | | | | | | | | | |
| Количество факторов | 10 | | | | | | | | | | |
| Средневзвешенное значение балла | 2,9 | | | | | | | | | | |
| Величина поправки за риск (1 балл = 1%) | 2,9 | | | | | | | | | | |

Обоснование факторов риска:

- риск ухудшения общей экономической ситуации принят на уровне 4, поскольку экономика РФ, достаточно устойчива, о чем свидетельствуют снижение величины инфляции, рост ВВП, а также создание стратегии развития страны на долгосрочный период.

- риск увеличения числа конкурирующих объектов очень низкий, принят на уровне 3, поскольку объект оценки находится в экономически непривлекательном районе Онежский район. Объект оценки относится к сегменту специализированной производственной недвижимости, в результате анализа было установлено, что в данном районе области появление новых подобных объектов маловероятно, виду непривлекательности местоположения, а также назначения объекта;

- риск изменения федерального и местного законодательства принят на уровне 3, является достаточно низким, поскольку в нестоящий момент отмечается стабильность в этой сфере;

- риск природный и чрезвычайных антропогенных ситуация невысок (присваиваем 2 балла), поскольку объект находится в зоне малой сейсмичности, подтопление территорий в весенний период не происходит, другие антропогенные факторы не проявляются.

- риск обременений достаточно низкий, принят на уровне 3, поскольку объект находится на праве аренды, т.е. ограничено право собственности. Однако подобные земельно-имущественные отношения являются стандартными для унитарных предприятий.

- риск неполучения арендных платежей достаточно низкий, принят на уровне 2, поскольку существует практика предоплаты, а также действенные механизмы законодательной защиты арендодателя;

- риск неэффективного менеджмента принят на уровне 3, поскольку управление подобными объектами коммунального назначения имеет свою специфику, однако сфера предоставления коммунальных услуг и выработки энергоресурсов и энергоносителей является достаточно стабильно функционирующей.;

- риск криминогенных факторов – 3, принят на основании общей криминогенной обстановки данного района области в целом: криминогенная обстановка снижается, в данном районе ввиду его удаления от областного центра в сельской местности она значительно ниже;

- риск неправильного оформления договора аренды принят на уровне 3, поскольку в настоящий момент существует множество организаций, которые готовы предоставить свои услуги по сопровождению сделки и берут на себя все обязанности по правильному составлению и заключению договора.

*Определение премии за низкую ликвидность*

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости.

Данная премия вычисляется по формуле:



где: П – премия за низкую ликвидность;

Rб - безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах);

Q- общее количество месяцев в году.

**Таблица 12.4 – Определение премии за низкую ликвидность**

|  |  |
| --- | --- |
| Безрисковая ставка | 0,0757 |
| Период экспозиции | 8 |
| Общее количество месяцев в году | 12 |
| Премия за низкую ликвидность, ед. | 0,0505 |
| Премия за низкую ликвидность, % | 5,05 |

где: 8 месяцев – период экспозиции объекта. Принят по данным городского агентства недвижимости[[12]](#footnote-12) предложения о продаже подобного объекта недвижимости появляются в среднем в течение 6-10 месяцев.

**Таблица 12.5 - Расчет ставки капитализации**

|  |  |
| --- | --- |
| Показатель | Значение |
| Безрисковая ставка | 7,57 |
| Премия за риск, % | 2,9 |
| Премия за низкую ликвидность, % | 5,05 |
| **Коэффициент капитализации, %** | **15,52** |
| **Коэффициент капитализации, ед.** | **0,1552** |

Таким образом, рыночная ставка арендной платы за пользование земельным участком на составит:

Арын.кв.м  = Срын \* К = 81,73\* 0,1552 = 12,68 руб.

***Расчет нормативной ставки арендной платы за пользование земельным участком***

Согласно Договору аренды земельного участка №233 от 03.12.2013 г. размер арендной платы, по которой МО «город Онега и Онежский район» предоставляет в аренду земельный участок, рассчитывается по формуле:

А = Укс x Ст(%) x Sзу x Квр x Кинф, где:

А - размер арендной платы (в рублях);

Укс - кадастровая стоимость 1 квадратного метра земельного участка в зависимости от вида разрешенного использования (в рублях);

Ст - ставка арендной платы за 1 квадратный метр земельного участка по видам разрешенного использования в процентах (размеры ставок арендной платы составляет 3,2% согласно Договору аренды земельного участка №233 от 03.12.2013 г.)

Sзу - общая площадь земельного участка (в квадратных метрах);

Квр - коэффициент времени, учитывающий срок аренды земельного участка пропорционально количеству дней в году;

Кинф. - коэффициент инфляционных процессов, который равен индексу потребительских цен за период с начала года (среднегодовой), утверждаемый распоряжением Правительства Архангельской области о прогнозе социально-экономического развития Архангельской области на следующий год и умноженный на коэффициенты инфляционных процессов, которые применялись ранее.

Кинф на 2013 год равен 1 на постановления Правительства Архангельской обл. от 22.01.2013 №12-пп.

Кадастровый номер земельного участка 29:13:220501:38, площадь 600 кв.м. На основании данных сайта Росреестр <http://map/rosreestr.ru> кадастровая стоимость составляет 49 038 руб.

Следовательно, нормативная арендная плата за пользование земельным участком (по состоянию на 2013 г.) для потенциального собственника здания составит:

Анорм. = 81,73\*3,2\*600\* 1\*1 = 1 572 руб. в год (за весь земельный участок)

Таким образом, удельный показатель нормативной арендной платы за использование кв.м. земельного участка составит:

Анорм.кв.м = 2,62 руб./кв.м в год

***Расчет рыночной стоимость права аренды земельного участка***

Таким образом, рыночная стоимость права аренды за кв.м. земельного участка составит:

Скв.м. = (Аррын – Арнорм)/К = (12,95 – 2,68) / 0,1552 = 64,82 руб./кв.м.

Тогда, рыночная стоимость права аренды земельного участка составит:

С= Скв.м. \* S = 64,82\* 600 = 38 892 руб.

Стоимость ЕОН затратным подходом:

С = Сул. + Сзем. = 509 307,10 + 38 892,00 = 548 199,10 руб.

***Таким образом, стоимость объекта оценки, определенная затратным подходом, составляет (с учетом НДС) 548 199,10 руб.***

**2. Водозабор (позиция 2).**

**Таблица 12.6 - Определение полной восстановительной стоимости.**

| **Показатель** | **Обоснование** | **Расчет** |
| --- | --- | --- |
| Объем, куб.м. | Справка от заказчика[[13]](#footnote-13) | 36,0 |
| Стоимость измерителя в ценах 1969 г., руб./м3 | Сборник УПВС № 1, таблица 37  Поправки: 1) на удельный вес части здания - 0,8131[[14]](#footnote-14);  24,2 \* 0,8131 = | 19,68 |
| Восстановительная стоимость в ценах 1969 г., руб. | 36\*19,68= | 708,48 |
| Коэффициент перехода к ценам 1984 г. | 1,19 \* 1,02 = | 1,2138 |
| Восстановительная стоимость в ценах 1984 г., руб. | 708,48\* 1,2138= | 859,95 |
| Индекс перехода к ценам 2013 г. (по Архангельской обл.) | Приложение к письму КЦЦС от 14.11.2013 г. № КЦ/2013-11 СЗФО п. 1.9 | 151,58 |
| Восстановительная стоимость на дату оценки, руб. | 859,95\* 151,58= | 130 351,22 |
| Прибыль предпринимателя, % | Обоснование значения прибыли предпринимателя см.стр.33 | 0 |
| Восстановительная стоимость на дату оценки с НДС, руб. | 130 351,22\*1,18 = | 153 814,44 |

***Определение накопленного износа***

* Физический износ

Физический износ - отражает изменение физических свойств объекта недвижимости с течением времени в результате воздействия эксплуатационных и природных факторов и учитывается в нормах амортизационных отчислений.

Физический износ зданий определен на основании:

- данных о сроке ввода в эксплуатацию объекта, определенном на основании технических паспортов БТИ;

- Ведомственных строительных норм 53-86(р) [13];

**Таблица 12.7 - Определение физического износа объекта**

| № | Конструкции | Удельный вес конструктивного элемента, % | Расчетный удельный вес элемента | Физический износ элемента | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| По ВСН 53-86 (Р) | Средневзв. Значение |
| 1 | Фундаменты | 5 | 5 | 10 | 0,5 |
| 2 | Стены и перегородки | 25 | 25 | 10 | 2,5 |
| 3 | Перекрытия | 8 | 8 | 10 | 0,8 |
| 4 | Кровля | 6 | 6 | 20 | 1,2 |
| 5 | Полы | 16 | 16 | 30 | 4,8 |
| 6 | Проемы | 9 | 9 | 20 | 1,8 |
| 7 | Отделочные работы | 9 | 0 | 0 | 0 |
| 8 | Внутреннее сан-тех оборудование | 19 | 9,31[[15]](#footnote-15) (19-9,69) | 30 | 2,793 |
| 9 | Прочие работы - технологические отверстия в конструкции стены и пола для размещения оборудования | 3 | 3 | 30 | 0,9 |
|  | Итого | 100 | 81,31 |  | 15 |

Таким образом, износ литеры составит: 

* Функциональный износ

По мнению Оценщиков, объект не обладает функциональным износом, так как возможно его использование в качестве водозабора.

* Внешний износ

Внешний износ – это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Он может быть вызван целям рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения.

Внешний износ недвижимого имущества возникает вследствие макро- и микро-факторов.

Макро-факторы – это общее состояние отрасли.

Микро-факторами может быть признано несоответствие отраслевым, региональным показателям показателей загрузки мощностей и доходности на конкретном предприятии и как следствие наличие внешнего износа объектов недвижимости данного предприятия. Макроэкономические факторы учтены через разницу в уровне доходов населения конкретного региона по сравнению со среднестрановым.

Внешний износ определен на основе методики расчета предоставленной региональным экспертно-аналитическим центром «Перспектива».



где ИВн.Макро% - внешний макро-износ, %

ИВн.Микро% - внешний микро-износ, %

ЗПСтрана – средняя заработная плата по России, руб.;

ЗПРегион(Арх.обл) – средняя заработная плата в Архангельской области, руб.;

ЗПОтрасль(страна) – средняя заработная плата в отрасли по РФ, руб.;

ЗПОтрасль(Арх.обл.)– средняя заработная плата в отрасли по Архангельской области, руб. ЗПОтрасль(район) – средняя заработная плата в отрасли по Онежскому району, руб.

Данные о средних величинах получены по данным сайта Росстата [www.gks.ru](http://www.gks.ru) и Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Архангельской области (приведены в приложении к отчету).

 или 13,4%

 или 42,2%

Таким образом, общий внешний износ составляет:

Ивн. = 1- (1-0,134) ∙ (1-0,422) = 0,50 или 50%

Стоимость объекта с учетом накопленного износа:

СЗД = 153 814,44\* (1-0,19)\*(1- 0,50) = 62 294,85 руб.

**Расчет стоимости прав на земельный участок.**

Оценке подлежит стоимость права собственности земельного участка.

Анализ правоустанавливающих документов показал, что документы на земельные участки под зданием водозобора не оформлены. Однако, ст.35 ЗК РФ определяет, что «при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник.». Кроме того, на основании ст.36 ЗК РФ «Граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с ЗК РФ». Таким образом, Оценщики предположили, что потенциальный собственник при приобретении объекта недвижимости в дальнейшем сможет зарегистрировать право собственности на земельный участок, находящийся под объектом.

Согласно данным, предоставленным ФБУ «Кадастровая палата» по Архангельской области и Ненецкому автономному округу по запросам от 17.12.2013 (см. Приложение к отчету) следует, что запрашиваемые сведения относительно земельных участков под объектами муниципального предприятия «Чекуевская УК» в государственном кадастре недвижимости отсутствуют (кроме земельного участка, расположенного под зданием котельной – т.к. данный земельный участок определен качественно и количественно и по нему заключен договор аренды). В связи с тем, что земельные участки не определены качественно и количественно, то для того чтобы зарегистрировать право собственности необходимо пройти процедуру постановки их на государственный кадастровый учет. Таким образом, потенциальный собственник понесет затраты, связанные с оформлением прав на земельный участок, находящийся под объектом недвижимости.

Потенциальный собственник объекта оценки обладает двумя видами осуществления правомочий собственника улучшений относительно земельного участка:

- оформления земельного участка в аренду;

- выкуп земельного участка, находящегося под объектом капитального строительства, в собственность.

Формирование земельного участка, т.е. определение качественно и количественно (для любых вариантов развития событий по оформления прав на земельный участок) будет отнесено к затратам потенциального собственника. Формирование земельного участка происходит путем проведения кадастровых работ. На основании данных предоставленных ФБУ «Кадастровая палата» по запросу от 17.12.2013 №29-0-1-91/4001/2013-33887 следует, что данные в государственном кадастре недвижимости по объектом оценки позиции отсутствуют. Стоимость комплекса работ по межеванию определена по «Сборнику цен на изготовление проектной и изыскательской продукции землеустройства» и приказа Федеральной службы земельного кадастра России от 02.04.2002 г., для расчета кадастровых работ в отношении земельных участков позиции оценки и составляет[[16]](#footnote-16) 6 000 рублей за рассматриваемый объект.

При рассмотрении варианта выкупа земельного участка под объектом капитального строительства, согласно ст.36 ЗК РФ необходимо провести процедуру простановки объекта недвижимости на учет в «Едином государственном реестре объектов капитального строительства» для этого необходимо оформить технический паспорт в ФГУП «Ростехинвентаризация. Федеральное БТИ». Техническая инвентаризация рассчитывается исходя из «Норм времени на выполнение работ по государственному техническому учету и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности», утвержденных Приказом Госстроя России от 15.05.2002 г. № 79. Затраты на оформление для подобных объектов по данным БТИ составляют 5000 рублей за позицию.

После учета объектов в «Едином государственном реестре объектов капитального строительства», необходимо объект недвижимости зарегистрировать в «Едином государственном реестре прав». В результате регистрации права собственности на объект недвижимости на основании Земельного Кодекса РФ, возникает возможность формирования и оформления прав на земельный участок, под объектом капитального строительства.

Оформление прав на земельные участки производится также путем внесения сведений «Едином государственном реестре прав». В данном случае затраты по оформлению за 1 земельный участок (гос. пошлина) принимаются согласно данным Росреестра (источник информации <http://to29.rosreestr.ru>.) Следует отметить, что согласно Ст. 333\_35 налогового кодекса РФ, а также Письму Министерство финансов Российской Федерации департамент налоговой и таможенно-тарифной политики от 28 апреля 2012 года N 03-05-04-03/29 следует, что «от уплаты государственной пошлины освобождаются федеральные органы государственной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления при их обращении за совершением юридически значимых действий, установленных гл.25\_3 Кодекса».

Следует отметить, что выкуп земельного участка под объектом оценки для собственника экономически не привлекателен по причине того, что земельные участки под объектами специализированного назначения (водоводы, насосные станции, водозабор) могут быть обременены различными сервитутами. Обременения могут быть вызваны из-за значительной линейной протяженности, а также подземно-надземного способа прокладки коммуникаций, что в свою очередь накладывает определенные дополнительные издержки по оформления права собственности. В большинстве случаев земельные участки оформляются на праве аренды вследствие значительного сокращения временных и стоимостных затрат по оформлению прав на земельный участок Кроме того право аренды на земельный участок дает возможность осуществлять правомочия собственника объекта недвижимости (здания или сооружения) в полном объеме. Поэтому оценщиками было предположен данный вариант юридического формирования прав на земельный участок под объектом оценки.

Таким образом, стоимость затрат по оформлению земельного участка под данной позицией составляет 11 000 руб.

Стоимость объекта оценки позиция 2 с учетом затрат по оформлению прав на земельный участок:

СЕОН = 62 294,85 - 11 000 = 51 294,85 руб.

***Таким образом, стоимость объекта оценки, определенная затратным подходом, составляет (с учетом НДС) 51 294,85*** ***руб.***

**3. Водопровод холодного водоснабжения (позиция 3)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Таблица 12.8 - Определение полной восстановительной стоимости.** | | |
| **Показатель** | **Обоснование** | **Расчет** |
| Длина, м | Справка от заказчика[[17]](#footnote-17) | 1000 |
| Стоимость измерителя в ценах 1969 г., руб./м3 | Сборник УПВС № 27, таблица 28в | 6,70 |
| Восстановительная стоимость в ценах 1969 г., руб. | 1000\* 6,7 = | 6700,0 |
| Коэффициент перехода к ценам 1984 г. | 1,19 \* 1,02 = | 1,2138 |
| Восстановительная стоимость в ценах 1984 г., руб. | 6700,0\* 1,2128 = | 8 132,46 |
| Индекс перехода к ценам 2013 г. (по Архангельской обл.) | Приложение к письму КЦЦС от 14.11.2013 г. № КЦ/2013-11 СЗФО п. 1.1 | 168,97 |
| Восстановительная стоимость на дату оценки, руб. | 8 132,46\* 168,97= | 1 374 141,77 |
| Прибыль предпринимателя, % | Обоснование значения прибыли предпринимателя см.стр.33 | 0 |
| Восстановительная стоимость на дату оценки с НДС, руб. | 1 374 141,77\*1,18= | 1 621 487,29 |

***Определение накопленного износа***

* Физический износ

Физический износ - отражает изменение физических свойств объекта недвижимости с течением времени в результате воздействия эксплуатационных и природных факторов и учитывается в нормах амортизационных отчислений.

Физический износ здания определен на основании:

- данных о сроке ввода в эксплуатацию объекта, определенном на основании справки, предоставленной заказчиком оценки;

- нормативного срока эксплуатации зданий и сооружений, рассчитанного с использованием действующего нормативного документа «Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР» утвержден Постановлением Совета министров СССР от 22 октября 1990 г №1072 (ЕНАО) [14].

Расчет физического износа производился методом срока жизни по следующей формуле:



, где ТФ - фактический возраст объекта оценки, лет;

ТН - нормативный срок эксплуатации объекта оценки, лет;

Нормативный срок эксплуатации, рассчитываем исходя и нормы амортизации (определяется в зависимости от группы и вида основного фонда) по ЕНАО [14] по следующей формуле:

,

где: ТЕНАО- срок нормативной эксплуатации, лет, рассчитанный на основании нормы амортизационных отчислений по ЕНАО, лет;

НА – норма амортизационных отчислений, %.

В случае, когда фактический (хронологический) возраст объектов оценки превышает срок нормативной эксплуатации, рассчитанный на основании нормы амортизационных отчислений по ЕНАО, расчет физического износа будет производиться по формуле:



, где ОСЭ– остаточный срок эксплуатации, лет;

Остаточный срок эксплуатации объектов (ОСЭ) - период времени, в течение которого объекты будут полезны собственнику и востребованы на рынке недвижимости, или период времени, в течение которого здания вносят вклад в стоимость всего объекта недвижимости, то есть, приносят прибыль. Значение остаточного срока эксплуатации объектов (ОСЭ) принимаем на основании экспертного мнения оценщиков.

Оставшийся срок экономической жизни, по мнению экспертов, принят равным 1 год с учетом конструктивных особенностей здания, а также с учетом технического состояния объекта – объект находится в неудовлетворительном состоянии, капитальный ремонт не производился с момента ввода объекта в эксплуатацию. Кроме того, объект представляет собой стальной водовод, расположенный под землёй на глубине 2 м., способ прокладки – бесканальный. Технические характеристики свидетельствуют об агрессивном режиме эксплуатации сооружения. Таким образом, ОСЭ равный 1 год также обусловлен и тем, что это максимально возможный период, через который на объекте требуется проводить капитальный ремонт (реконструкцию, модернизацию). В противном случае объект может быть абсолютно не востребован для эксплуатации по своему функциональному назначению.

**Таблица 12.9 – Определение накопленного износа объекта**

| **Показатель** | **Обоснование** | **Расчет** |
| --- | --- | --- |
| Год ввода в эксплуатацию | Справка от заказчика9 | 1975 |
| Фактический возраст, лет | Текущий год - год ввода в эксплуатацию | 38 |
| Нормативный срок эксплуатации, лет | ЕНАО Норма амортизационных отчислений 5% (шифр 30109),  нормативный срок эксплуатации 20 лет | 20 |
| Срок возможной эксплуатации, лет | Остаточный срок эксплуатации принимаем равным 1 год на основании экспертного мнения оценщиков | 39 |
| Физический износ, % | ИФИЗ.[[18]](#footnote-18)=(38/39)\*100% | 97 |
| Функциональный износ, % | Объект не обладает функциональным износом, так как возможно его использование в качестве водопровода холодного водоснабжения | 0 |
| Внешний износ, % | Величина внешнего износа рассчитана на стр.46 | 50 |
| Восстановительная стоимость на дату оценки с учетом накопленного износа, руб. | 1 621 487,29\*(1-0,97)\*(1-0,50)= | **24 322,31** |

**Расчет стоимости права на земельный участок**

В данном случае необходимо определить стоимость права собственности на земельный участок, необходимый для эксплуатации водопровода холодного водоснабжения.

Правоустанавливающие документы на земельный участок, предназначенный для эксплуатации трубопровода холодного водоснабжения, предоставлено не было.

С учетом ст.11.1 ЗК РФ следует, что земельные участки, предназначенные для эксплуатации сетей с подземным способом прокладки, не могут быть определены качественно и количественно, таким образом, постановка их на государственный кадастровый учет и последующая регистрация их не возможна. Это связанно с тем, что отдельных земельных участков для эксплуатации водопроводных сетей не выделяется. Поскольку сети являются внешними коммуникациями, необходимыми для обеспечения водой зданий и сооружений, то они проходят по земельным участкам данных зданий и сооружений и являются их обременением или публичным сервитутом.

Поэтому стоимость земельного участка не учитывалась при определении стоимости трубопровода холодного водоснабжения по затратному подходу.

Таким образом, стоимость объекта с учетом земельного участка:

СЕОН = 24 322,31руб.

**4. Раздаточная колонка (позиция 4).**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Таблица 12.10 - Определение полной восстановительной стоимости.** | | |
| **Показатель** | **Обоснование** | **Расчет** |
| Количество, шт. | Справка от заказчика[[19]](#footnote-19) | 1 |
| Стоимость измерителя в ценах 1969 г., руб./м3 | Сборник УПВС № 3, таблица 69а | 740,0 |
| Восстановительная стоимость в ценах 1969 г., руб. | 740 \* 1 = | 740,0 |
| Коэффициент перехода к ценам 1984 г. | 1,19 \* 1,02 = | 1,2138 |
| Восстановительная стоимость в ценах 1984 г., руб. | 740 \* 1,2138 = | 898,20 |
| Индекс перехода к ценам 2013 г. (по Архангельской обл.) | Приложение к письму КЦЦС от 14.11.2013 г. № КЦ/2013-11 СЗФО п. 1.9 | 151,58 |
| Восстановительная стоимость на дату оценки, руб. | 898,20\* 151,58 = | 136 150,97 |
| Прибыль предпринимателя, % | Обоснование значения прибыли предпринимателя см.стр.33 | 0 |
| Восстановительная стоимость на дату оценки с НДС, руб. | 136 150,97 \* 1,18= | 160 658,15 |

***Определение накопленного износа***

* Физический износ

Физический износ - отражает изменение физических свойств объекта недвижимости с течением времени в результате воздействия эксплуатационных и природных факторов и учитывается в нормах амортизационных отчислений.

Физический износ здания определен на основании:

- данных о сроке ввода в эксплуатацию объекта, определенном на основании справки, предоставленной заказчиком оценки;

- нормативного срока эксплуатации зданий и сооружений, рассчитанного с использованием действующего нормативного документа «Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР» утвержден Постановлением Совета министров СССР от 22 октября 1990 г №1072 (ЕНАО) [14].

Расчет физического износа производился методом срока жизни по следующей формуле:



, где ТФ - фактический возраст объекта оценки, лет;

ТН - нормативный срок эксплуатации объекта оценки, лет;

Нормативный срок эксплуатации, рассчитываем исходя и нормы амортизации (определяется в зависимости от группы и вида основного фонда) по ЕНАО [14] по следующей формуле:

,

где: ТЕНАО- срок нормативной эксплуатации, лет, рассчитанный на основании нормы амортизационных отчислений по ЕНАО, лет;

НА – норма амортизационных отчислений, %.

В случае, когда фактический (хронологический) возраст объектов оценки превышает срок нормативной эксплуатации, рассчитанный на основании нормы амортизационных отчислений по ЕНАО, расчет физического износа будет производиться по формуле:



, где ОСЭ– остаточный срок эксплуатации, лет;

Остаточный срок эксплуатации объектов (ОСЭ) - период времени, в течение которого объекты будут полезны собственнику и востребованы на рынке недвижимости, или период времени, в течение которого здания вносят вклад в стоимость всего объекта недвижимости, то есть, приносят прибыль. Значение остаточного срока эксплуатации объектов (ОСЭ) принимаем на основании экспертного мнения оценщиков.

Оставшийся срок экономической жизни, по мнению экспертов, принят равным 3 года с учетом конструктивных особенностей здания, а также с учетом технического состояния объекта – объект находится в удовлетворительном состоянии, однако капитальный ремонт не производился с момента ввода объекта в эксплуатацию. Кроме того, объект представляет собой колодец со стальным оголовком, расположенный под землёй на глубине 7 м., и деревянную будку на поверхности земли. Технические характеристики свидетельствуют об агрессивном режиме эксплуатации сооружения. Таким образом, ОСЭ равный 3 годам также обусловлен и тем, что это максимально возможный период, через который на объекте требуется проводить капитальный ремонт (реконструкцию, модернизацию). В противном случае объект может быть абсолютно не востребован для эксплуатации по своему функциональному назначению.

**Таблица 12.11 – Определение накопленного износа объекта**

| **Показатель** | **Обоснование** | **Расчет** |
| --- | --- | --- |
| Год ввода в эксплуатацию | Справка от заказчика9 | 1975 |
| Фактический возраст, лет | Текущий год - год ввода в эксплуатацию | 38 |
| Нормативный срок эксплуатации, лет | ЕНАО Норма амортизационных отчислений 4% (шифр 20313), нормативный срок эксплуатации 25 лет | 25 |
| Срок возможной эксплуатации, лет | Остаточный срок эксплуатации принимаем равным 3 годам на основании экспертного мнения оценщиков | 41 |
| Физический износ, % | ИФИЗ.[[20]](#footnote-20)=(38/41)\*100% | 93 |
| Функциональный износ, % | Объект не обладает функциональным износом, так как возможно его использование в качестве колонки холодного водоснабжения - колодец питьевой | 0 |
| Внешний износ, % | Величина внешнего износа рассчитана на стр.46 | 50 |
| Восстановительная стоимость на дату оценки с учетом накопленного износа, руб. | 160 658,15\*(1-0,93)\*(1-0,50)= | **5 623,04** |

**Расчет стоимости права на земельный участок**

В данном случае необходимо определить стоимость права собственности на земельный участок, необходимый для эксплуатации раздаточных колонок.

Правоустанавливающие документы на земельный участок, предназначенный для эксплуатации данных объектов, предоставлено не было.

В данном случае колонки осуществляют водоснабжение населения, то есть являются неотъемлемой частью водопровода, при этом сети являются внешними коммуникациями, необходимыми для обеспечения водой зданий и сооружений. Соответственно сеть водоснабжения включая колонки проходит по земельным участкам данных зданий и сооружений, и являются их обременением или публичным сервитутом.

С учетом ст.11.1 ЗК РФ следует, что земельные участки, предназначенные для эксплуатации сетей с подземным способом прокладки, не могут быть определены качественно и количественно, то постановка их на государственный кадастровый учет и последующая регистрация не возможна. То есть отдельных земельных участков для эксплуатации водопроводных сетей не выделяется.

Поэтому стоимость земельного участка не учитывалась при определении стоимости раздаточных колонок по затратному подходу.

Таким образом, стоимость объекта с учетом земельного участка:

СЕОН = 5 623,04руб.

# 

# 13. определение рыночной стоимости оборудования

13.1 Затратный подход

Перечень объектов подлежащих оценке, был предоставлен заказчиком. Их оценка выполнялась в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ, а также федеральными стандартами оценки ФСО №№ 1,2,3.

Общая модель затратного подхода при оценке имущества выглядит следующим образом (см. стр. 42):

РС = (ПВC + ДЗ) \* (1 – ИФИЗ)(1 – ИФУН)(1 – ИЭ)

По данным заказчика оценки, а также на основании визуального осмотра основная часть позиций оборудования находятся в хорошем, удовлетворительном, условно пригодном работоспособном состоянии, и их стоимость определена на основании анализа рынка аналогичного оборудования - новых объектов-аналогов с учетом накопленного износа. Стоимость нового оборудования принята нами в результате анализа рынка оборудования и оргтехники с использованием данных электронных ресурсов сети Интернет.

**Определение накопленного износа.**

**Физический износ (ФИ):** В рамках настоящей оценки использовался физический износ по данным, полученным в результате осмотра - в отношении бывшего в эксплуатации оборудования, находящегося в хорошем, удовлетворительном, условно пригодном работоспособном состоянии (Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа, Рутгайзер – метод наблюдения).

**Функциональный износ (ФнИ)**:

При анализе рынка подобного оборудования оценщиками выявлено, что оргтехника относится к высокотехнологическому оборудованию чувствительному к влиянию технического прогресса (оборудование с электронной системой управления).

При анализе рынка производственного оборудования оценщиками выявлено, что некоторые позиции оценки относятся к невысокотехнологическому металлоемкому оборудованию промышленного и общего назначения, прямые аналоги которого не выпускаются на дату оценки. Функциональный износ принят на основании «Шкалы экспертных оценок для определения коэффициента функционального износа».

**Внешний износ (ВИ)** отсутствует. Падения спроса на продукцию не произошло и не пред­видится; факторы внешней среды: конкуренция на рынке, цены на сырье, уровень инфляции, налогообложение, % по кредиту, требования по экологии остаются достаточно стабильными.

**Износ:** И =1-(1-ФИ)\*(1-ФнИ)\*(1-ВИ).

В нашем случае, поскольку присутствует физический износ, а так же функциональный износ для некоторых позиций, то определяем величину накопленного износа.

В результате выполненных расчетов и проведенных исследований оценщики пришли к следующему мнению относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества. Расчеты сводим в таблицу.

### 

### Таблица 13.1 - Расчет стоимости оборудования

| **№п.п.** | **Наименование** | **Инв.**  **номер** | **Год выпуска** | **Стоимость нового, руб.** | **Источник информации** | **Износ физический, %** | **Износ функциональный, %** | **Стоимость ед. с учетом износа (с НДС) руб.** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 5 | Насос К-45/30 | б/н | 2000 | 6 940,0 | <http://sever.eneral.ru/online/nasos_01.html> | 30 | - | 4 858,00 |
| 6 | Котел «Тула» | б/н | 1975 | 400 000,0 | <http://voronezh.sellerpage.ru/1354-Kotel-Tula-3> | 60 | 20 | 128 000,00 |
| 7 | Котел «Универсал 5М» КВр-0,24К | б/н | 1960 | 230 000,0 | <http://mon-taj.ru> | 80 | 20 | 36 800,00 |

13.2 Сравнительный подход

В рамках сравнительного подхода используется метод рыночных сравнений, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за объект оценки заплатит сумму не большую той, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход заключается в анализе рынка предложений и продаж, сборе ценовой информации, определении степени ее достоверности и легитимности, выявлении аналогов и определении их сходства с объектом оценки и, наконец, определении на этой основе рыночной стоимости или стоимости замещения рассматриваемого объекта.

Сравнительный подход к оценке стоимости включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

2. Корректировка листинговых цен с учетом различия в численных характеристиках сравниваемых объектов.

3. Учет дополнительных затрат на транспортировку, монтаж, пусконаладочные работы и пр.

В данном случае, объектов, аналогичных оцениваемым, выставленных на продажу, в результате анализа рынка установить не удалось. На основании данных фактов эксперты отказываются от использования сравнительного подхода при оценке объектов оценки.

13.3 Доходный подход

Основная предпосылка доходного подхода заключается в том, что экономическая ценность какого-либо объекта в настоящем обусловлена возможностью получать с помощью этого объекта доходы в будущем. Таким образом, оценка стоимости машин и оборудования на основе доходного подхода – это определение ценности потенциальных доходов, ожидаемых от владения и распоряжения ими.

Выгода от владения собственностью включает право получать все доходы в период владения, а также доход от продажи после окончания срока владения.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

К оценке отдельных машин и оборудования применить доходный подход невозможно, т.к. доход создается всем предприятием, всеми его активами, к которым относятся не только машины и оборудование, но также и здания, сооружения, оборотные фонды, нематериальные активы.

Так как оцениваемое имущество не представляет собой технологическую линию, то выделить доход, приходящийся на каждую единицу оборудования, невозможно. Поэтому доходный подход не был использован при оценке данного оборудования.

# 14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА

Так как в данном отчете стоимость объектов была рассчитана только затратным подходом, то данному подходу присвоен вес 100%. Т.е. согласование результатов в данном случае не требуется.

**Таблица 14.1 -** Рыночная стоимость объектов оценки

| **№ п/п** | **Наименование объекта** | **Инв. №** | **Год ввода в эксплуатацию** | **Стоимость по затратному подходу ед., руб.** | **Рыночная стоимость за единицу, округлённо[[21]](#footnote-21) руб.** | **Кол-во, ед.** | **Рыночная стоимость с учетом НДС, округленно, руб.** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Здания и сооружения** | | | | | | | |
| 1 | Здание котельной, труба дымовая | 442 | 1981 | 548 199,10 | 548 000 | 1 | 548 000 |
| 2 | Водозабор | б/н | 2000 | 51 294,85 | 51 000 | 1 | 51 000 |
| 3 | Водопровод холодного водоснабжения | б/н | 1975 | 24 322,31 | 24 000 | 1 | 24 000 |
| 4 | Раздаточная Колонка | б/н | 1975 | 5 623,04 | 5 600 | 8 | 44 800 |
| **Оборудование** | | | | | | | |
| 5 | Насос К-45/30 | б/н | 2000 | 4 858,00 | 4 900 | 1 | 4 900 |
| 6 | Котел «Тула» | б/н | 1975 | 128 000,00 | 128 000 | 2 | 256 000 |
| 7 | Котел «Универсал 5М» КВр-0,24К | б/н | 1960 | 36 800,00 | 36 800 | 1 | 36 800 |

***Результаты анализа имеющейся в распоряжении Оценщиков информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость имущества (7 позиций), принадлежащего МУП «Чекуевская управляющая компания» МО «Чекуевское», с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет на дату оценки (с учетом НДС):***

***965 500 рублей***

***(Девятьсот шестьдесят пять тысяч пятьсот рублей)***

# Заявление о качестве

У подписавших настоящий отчет Оценщиков не было личной заинтересованности или какой-либо предвзятости в подходе к оценке объекта, рассматриваемого в настоящем отчете.

Мы удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, верны и соответствуют действительности.

Оценка проведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно.

Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в отчете, соответствуют требованиям Федерального закона № 135-ФЗ “Об оценочной деятельности в РФ” и федеральным стандартам оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3.

Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовали непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.

Оплата настоящей работы никак не связана с итоговой величиной стоимости объекта, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему договору.

Оценщики, подготовившие и написавшие настоящий отчет, состоят в НП «Саморегулируемая организация «АРМО».

**Оценщики В.И. Раковский**

**М.Ю. Торицын**

# Источники и литература

Закон «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Федеральные стандарты оценки, ФСО №№ 1-3.

1. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442с.
2. Харрисон Г. Оценка недвижимости. Учебное пособие. – М.: Изд – во РОО, 1994. – 231 с.
3. Зарубин В.Н., Рутгайзер В.И. Оценка рыночной стоимости недвижимости. М.:ИНФРА, 1999. – 264 с.
4. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: ИНФРА, 1996. – 436 с.
5. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов/ Под ред. П.Г. Грабового. Смоленск: Изд-во «Смолин Плюс», М.: Изд-во «АСВ», 1999. – 567 с.
6. Оценка недвижимости / под ред. А.Г.Грязновой и М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с.

Иванов А.М., Маринин И.В. « Об одном способе учета рисков в общей ставке капитализации дохода»: «Вопросы оценки» Профессиональный научно-практический журнал №2, с. 34, 1997 г.

Консультации по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС. Изд. 1995 г. Республиканское управление технической инвентаризации

1. Методика оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом их технического состояния Р-03112194-0376-98.
2. Информационное письмо ОАО «Научно-исследовательский институт автомобильного транспорта» (НИИАТ) «0132-05/395 от 07.12.2006г.
3. Ведомственных строительных норм 53-86(р);
4. «Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР» Постановление№1072 от 22.10.1990 г.

1. Полный перечень имущества представлен в разделе «Описание объектов оценки» стр.15 [↑](#footnote-ref-1)
2. Здания и сооружения округление до 1000 рублей; оборудование – до 100 рублей [↑](#footnote-ref-2)
3. Полный перечень имущества представлен в разделе «Описание объектов оценки» стр. 15 [↑](#footnote-ref-3)
4. См. приложение к отчету – фотофиксация объектов оценки [↑](#footnote-ref-4)
5. <http://www.gks.ru/bgd/regl/b13_01/IssWWW.exe/Stg/d10/1-0.htm> [↑](#footnote-ref-5)
6. Данные доступные на дату оцени

   <http://www.arhangelskstat.ru/webpages/%D0%91%D0%B0%D0%B7%D1%8B%20%D0%B4%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D1%85.aspx> [↑](#footnote-ref-6)
7. <http://tdtechmash.ru/stati/item/121-rossiyskiy-rynok-nasosnogo-oborudovaniya.html> [↑](#footnote-ref-7)
8. <http://www.teplopuls.ru/statyi/rynok-kotelnogo-oborudovaniya/>

   <http://www.vira.ru/exp/reviews/kotel_market.html> [↑](#footnote-ref-8)
9. Раздел «Описание объектов оценки» Техническое состояние [↑](#footnote-ref-9)
10. Расчет приведен в таблице 12.2, а также в примечании к п.8 таблицы [↑](#footnote-ref-10)
11. В соответствии с таблицей распределения «Удельные веса отдельных конструктивных элементов в процентах» Сборника УПВС №26, таблица 64а у объекта – аналога присутствуют следующие виды санитарно-технических и электротехнических устройств центральное отопление, вентиляция, водопровод, , канализация и электроосвещение.

    Однако у объекта оценки согласно техническому паспорту №442 отсутствуют следующие виды работ: центральное отопление, вентиляция, канализация, которые согласно «Консультаций по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. Изд. 1995 г.» раздел «Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства» для подобных зданий составляют 41% от общей величины удельных весов 10% согласно Сб.26. табл.64а.

    Таким образом, величину удельного веса по п. «Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства» необходимо скорректировать на величину по расчету: (10\*0,41)=4,1 [↑](#footnote-ref-11)
12. Агентство недвижимости «Троицкий дом». Адрес: г. Архангельск, пр. Троицкий д.10, оф.18, тел.: 20-42-60 [↑](#footnote-ref-12)
13. Приложение к отчету [↑](#footnote-ref-13)
14. Расчет приведен в таблице 12.7, а также в примечании к п.8 таблицы [↑](#footnote-ref-14)
15. В соответствии с таблицей распределения «Удельные веса отдельных конструктивных элементов в процентах» Сборника УПВС №1, таблица 37(4) у объекта – аналога присутствуют следующие виды санитарно-технических и электротехнических устройств отопление, вентиляция, водопровод, канализация и электроосвещение и слаботочные устройства.

    Однако у объекта оценки согласно Справке о характеристиках объектов оценки от 28.11.2013 г. присутствуют только электроосвещение в том числе слаботочные устройства. Остальные виды следующие виды санитарно-технических и электротехнических устройств отопление, вентиляция, водопровод, канализация, согласно «Консультаций по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. Изд. 1995 г.» раздел «Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства» для подобных зданий составляют 51% от общей величины удельных весов 19% согласно Сб.1. табл. 37(4) .

    Таким образом, величину удельного веса по п. «Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства» необходимо скорректировать на величину по расчету: (19\*0,51)=9,69 [↑](#footnote-ref-15)
16. По данным группы топографо-геодезических работ Архангельского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация. Федеральное БТИ» тел. 20-73-74 [↑](#footnote-ref-16)
17. Приложение к отчету [↑](#footnote-ref-17)
18. См. определение физического износа [↑](#footnote-ref-18)
19. Приложение к отчету [↑](#footnote-ref-19)
20. См. определение физического износа [↑](#footnote-ref-20)
21. Здания и сооружения округление до 1000 рублей; оборудование – до 100 рублей [↑](#footnote-ref-21)