

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 573/05/15

Дата оценки	13.05.2015 г.
Дата составления отчета	02.06.2015 г.
Заказчик оценки	Конкурсный управляющий индивидуального предпринимателя Гуляева Анатолия Михайловича Матвеева Екатерина Николаевна

2015 год

## Оглавление

Сведения об отчёте, задание на оценку	
Общие сведения	
Основные факты и выводы	
Общая информация, характеризующая объекты оценки	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Задание на оценку	
Объект оценки	
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	
Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	
Документы, удостоверяющие количественные и качественные характеристики объектов оценки	
Обременения и ограничения объектов оценки	
Применяемые стандарты оценочной деятельности	
Описание объектов оценки	
Процесс оценки	
Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	
Анализ рынка, к которому относится объект оценки и других факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	
Описание процесса оценки	
Согласование	
Итоговая величина рыночной стоимости	

## Сведения об отчёте, задание на оценку

### Общие сведения:

Основание проведения оценки: Договор об оценке № 573 от 13.05.15.

### Объекты оценки:

№	Наименование объектов оценки
1	Земельный участок, общей площадью 38 517 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для эксплуатации и обслуживания зданий и железнодорожных путей, расположенный в границах кадастрового плана, кадастровый номер 35:24:0103002:0653, расположенный по адресу: Вологодская область, город Вологда, Окружное шоссе, д. 2А
2	Бетонная площадка №1 для складирования материалов, назначение объекта - нежилое, площадью 7 566 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12756л1X/1
3	Бетонная площадка №2 для складирования сыпучих материалов с железобетонным забором, длиной 579 метров, назначение объекта - нежилое, площадью 885,6 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, город Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12756л1X/2
4	Часть железнодорожного пути №2 от точки «а» до тупика, протяженностью 158 метров, назначение объекта - подъездные железные дороги промышленных предприятий, нежилое, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12756лII-2
5	Часть железнодорожного пути №7 от точки «б» до тупика, протяженностью 195 метров, назначение объекта - подъездные железные дороги промышленных предприятий, нежилое, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12756лIV-2
6	Одноэтажное металлическое здание холодного склада с пристройкой, площадью 2 765,6 кв.м, назначение объекта - нежилое, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, город Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12494AA1 (литеры А,А1)
7	Здание, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 892,6 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0103002:3008
8	Здание, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 377,8 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0103002:3009

**Оценке подлежит право общей долевой собственности Гуляева Анатолия Михайловича на объекты оценки, доля в праве ½.**

### Основные факты и выводы:

#### Общая информация, характеризующая объекты оценки

Перечень объектов оценки приведен ранее.

Сведения о балансовой стоимости объектов оценки не предоставлены, так как объекты принадлежат физическим лицам.

### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Для избежания введения пользователя отчета в заблуждение оценщик ограничивается приведением итоговой величины стоимости права общей долевой собственности (доля в праве  $\frac{1}{2}$ ) на объекты оценки. С приведением результатов оценки объектов, полученных при применении различных подходов к оценке, можно ознакомиться в разделе «Согласование» настоящего отчета.

№	Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости права общей долевой собственности, (доля 1/2) на объекты оценки, руб. без НДС
1	Земельный участок, общей площадью 38 517 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для эксплуатации и обслуживания зданий и железнодорожных путей, расположенный в границах кадастрового плана, кадастровый номер 35:24:0103002:0653, расположенный по адресу: Вологодская область, город Вологда, Окружное шоссе, д. 2А	2 042 649
2	Бетонная площадка №1 для складирования материалов, назначение объекта - нежилое, площадью 7 566 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12756л1X/1	246 212
3	Бетонная площадка №2 для складирования сыпучих материалов с железобетонным забором, длиной 579 метров, назначение объекта - нежилое, площадью 885,6 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, город Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12756л1X/2	169 072
4	Часть железнодорожного пути №2 от точки «а» до тупика, протяженностью 158 метров, назначение объекта - подъездные железные дороги промышленных предприятий, нежилое, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12756лII-2	65 753
5	Часть железнодорожного пути №7 от точки «б» до тупика, протяженностью 195 метров, назначение объекта - подъездные железные дороги промышленных предприятий, нежилое, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12756лIV-2	76 936
6	Одноэтажное металлическое здание холодного склада с пристройкой, площадью 2 765,6 кв.м, назначение объекта - нежилое, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, город Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12494AA1 (литеры А,А1)	1 205 039
7	Здание, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 892,6 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0103002:3008	569 149
8	Здание, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 377,8 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0103002:3009	267 512
	<b>Итого:</b>	<b>4 642 322</b>

Стоимость земельного участка НДС не облагается, стоимость других объектов оценки определена без НДС.

**Задание на оценку:****Объект оценки:**

Объектами оценки являются объекты недвижимости, перечень которых приведен ранее.

<b>Имущественные права на объекты оценки:</b>	
<b>Вид права</b>	<b>Общая долевая собственность</b>
<b>Правообладатели</b>	Гуляев Анатолий Михайлович, доля в праве ½; Гуляева Анжелика Владимировна, доля в праве ½.
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости права общей долевой собственности Гуляева Анатолия Михайловича, доля в праве 1/2
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Утверждение начальной цены продажи объектов оценки на аукционе в рамках конкурсного производства
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	Отсутствуют
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная
<b>Дата оценки</b>	13.05.2015 г.
<b>Дата определения стоимости</b>	02.06.2015 г.
<b>Дата составления отчета</b>	02.06.2015 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	13.05.2015 г. - 02.06.2015 г.
<b>Допущения и ограничения оценки</b>	Отсутствуют

**Сведения о заказчике оценки и об оценщике:**

<b>Заказчик отчета</b>	Конкурсный управляющий индивидуального предпринимателя Гуляева Анатолия Михайловича Матвеева Екатерина Николаевна
<b>Реквизиты заказчика</b>	Гуляев Анатолий Михайлович, паспорт 1910 № 692504 выдан 18.05.2010 Отделом УФМС России по Вологодской области в городе Вологде.
<b>Оценщик</b>	<u>Шевель Александр Леонидович</u> Действительный Член Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный оценочный Департамент»; № в реестре 130); Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серия ПП № 370656, выдан 31.01.2003 г. Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки кадров Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета. Свидетельство о повышении квалификации рег. ном. 0561/2006 выдано 10.02.2006 г. Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета. Свидетельство о повышении квалификации рег. ном. 485 выдано 27.11.2009 г. ГОУ ВПО «Вологодский государственный технический университет». Гражданская ответственность оценщика застрахована ООО «Росгосстрах» на сумму 30 млн. рублей. Стаж работы по оценочной деятельности 11 лет. Паспорт 1904 027 154 выдан 10.09.2003 УВД г. Вологды Зарегистрирован: 160022, Вологодская обл., Вологодский р-н, дер. Родионцево, дом 53 Прочие организации и специалисты не принимали участия в проведении оценки и подготовке отчета.

**Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки:** отсутствуют.

**Документы, удостоверяющие количественные и качественные характеристики объектов оценки**

№ п/п	Объект оценки	Документы, удостоверяющие количественные и качественные характеристики объектов оценки
1	Земельный участок, общей площадью 38 517 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для эксплуатации и обслуживания зданий и железнодорожных путей, расположенный в границах кадастрового плана, кадастровый номер 35:24:0103002:0653, расположенный по адресу: Вологодская область, город Вологда, Окружное шоссе, д. 2А	Свидетельство о государственной регистрации права 35-АБ № 462044 от 20.08.13 г. Кадастровый паспорт земельного участка № 3500/301/2015-201880 от 05.05.2015 г.
2	Бетонная площадка №1 для складирования материалов, назначение объекта - нежилое, площадью 7 566 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12756л1X/1	Свидетельство о государственной регистрации права 35-АБ № 462040 от 20.08.13 г. Технический паспорт на <i>Бетонная площадка № 1 для складирования материалов</i> , инв. № 12756.
3	Бетонная площадка №2 для складирования сыпучих материалов с железобетонным забором, длиной 579 метров, назначение объекта - нежилое, площадью 885,6 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, город Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12756л1X/2	Свидетельство о государственной регистрации права 35-АБ № 462041 от 20.08.13 г. Технический паспорт на <i>Бетонная площадка № 2 для складирования сыпучих материалов с железобетонным забором</i> , инв. № 12756.
4	Часть железнодорожного пути №2 от точки «а» до тупика, протяженностью 158 метров, назначение объекта - подъездные железные дороги промышленных предприятий, нежилое, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12756лII-2	Свидетельство о государственной регистрации права 35-АБ № 462042 от 20.08.13 г. Технический паспорт на <i>Часть железнодорожного пути №2 от точки «а» до тупика. Лит II-2</i> , инв. № 12756
5	Часть железнодорожного пути №7 от точки «б» до тупика, протяженностью 195 метров, назначение объекта - подъездные железные дороги промышленных предприятий, нежилое, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12756лIV-2	Свидетельство о государственной регистрации права 35-АБ № 462043 от 20.08.13 г. Технический паспорт на <i>Часть железнодорожного пути №7 от точки «б» до тупика. Лит IV-2</i> , инв. № 12756.
6	Одноэтажное металлическое здание холодного склада с пристройкой, площадью 2 765,6 кв.м, назначение объекта - нежилое, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, город Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12494АА1 (литеры А,А1)	Свидетельство о государственной регистрации права 35-АБ № 462039 от 20.08.13 г. Технический паспорт на <i>Холодный склад с пристройкой</i> , инв. № 12494
7	Здание, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 892,6 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0103002:3008	Свидетельство о государственной регистрации права 35-АБ № 799664 от 05.09.14 г. Технический паспорт на <i>Ангар утепленный</i> , инв. № 12756
8	Здание, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 377,8 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0103002:3009	Свидетельство о государственной регистрации права 35-АБ № 799663 от 05.09.14 г. Технический паспорт на <i>здание Котельная</i> , инв. № 12756

**Обременения и ограничения объектов оценки**

Оценка проведена из предположения об отсутствии обременений и ограничений объектов оценки.

## Применяемые стандарты оценочной деятельности

Примененные стандарты оценки:

Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 N 256 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)";

Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 N 255 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)";

Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 N 254 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)".

Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611 "Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)».

Стандарты и правила оценочной деятельности СРО, в котором состоит оценщик.

## Описание объектов оценки

### Описание земельного участка

<b>Земельный участок, общей площадью 38 517 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для эксплуатации и обслуживания зданий и железнодорожных путей, расположенный в границах кадастрового плана, кадастровый номер 35:24:0103002:0653, расположенный по адресу: Вологодская область, город Вологда, Окружное шоссе, д. 2А</b>	
Адрес местоположения:	Вологодская область, город Вологда, Окружное шоссе, д. 2А
Кадастровый номер	35:24:0103002:0653
Площадь земельного участка, кв.м.	38517,0 м <sup>2</sup>
Кадастровая стоимость	31 414 465,20
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для эксплуатации и обслуживания зданий и железнодорожных путей
Улучшения земельного участка (строения)	Описаны далее
Локальные особенности расположения: - транспортная доступность - зона расположения - форма	удовлетворительная в производственной зоне правильная прямоугольная с выбранными четвертями двух углов (см. кадастровый паспорт)
Вид права	Общая долевая собственность, доля в праве 1/2
Собственник	Гуляев Анатолий Михайлович
Свидетельство о государственной регистрации права	35-АБ № 462044 от 20.08.2013 г.
Кадастровый паспорт земельного участка	№ 3500/301/2015-201880 от 05.05.2015 г.

Далее следует описание улучшений оцениваемого земельного участка.

**Бетонная площадка №1 для складирования материалов, назначение объекта - нежилое, площадью 7 566 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12756л1Х/1**

Местонахождение	Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом 2А
Назначение объекта	Нежилое, производственное
Покрытие	Бетон
Площадь покрытия	7566 кв.м.
Год постройки	Не установлено
Сведения об износе, устаревании	Проседание и прогибы площадки, местами выпирание грунтом, зарастание травой, сколы, трещины, выбоины площадки. Физический износ до 75%. Функциональный износ 30%. Внешний износ 30%.
Возможность альтернативного использования	Возможно
Текущее использование:	Не используется
Факторы и характеристики объекта, существенно влияющие на его стоимость	Объект оценки не является социально-значимым
Вид права	Общая долевая собственность, доля в праве 1/2
Собственник	Гуляев Анатолий Михайлович

Сведения о физических свойствах объекта оценки (описание конструктивных элементов здания):

Конструктивный элемент	Описание	Состояние
подстилающий слой	песок, толщ 20 см	просадка местами, прогибы подстилающего слоя, нарушен дренаж - обнаружены сырые части площадки
основание	щебень, толщ 30 см	просадка местами, прогибы основания
покрытие	бетон, толщ 20 см	трещины, сколы, прорастание травы между швов, значительные выбоины, местами - разрушения

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Таких характеристик не выявлено.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Объект находится внутри производственной территории.



<b>Бетонная площадка №2 для складирования сыпучих материалов с железобетонным забором, длиной 579 метров, назначение объекта - нежилое, площадью 885,6 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, город Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12756л1Х/2</b>	
Местонахождение	Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом 2А
Назначение объекта	Нежилое, производственное
Покрытие	Бетон
Площадь покрытия	885,6 кв.м.
Год постройки	Не установлено
Сведения об износе, устаревании	Проседание и прогибы площадки, местами выпирание грунтом, зарастание травой, сколы, трещины, выбоины площадки. Физический износ до 75%. Функциональный износ 30%. Внешний износ 30%.
Возможность альтернативного использования	Возможно
Текущее использование:	Не используется
Факторы и характеристики объекта, существенно влияющие на его стоимость	На площадке имеются улучшения в виде железобетонного забора длиной 579 метров Объект оценки не является социально-значимым
Вид права	Общая долевая собственность, доля в праве 1/2
Собственник	Гуляев Анатолий Михайлович

Сведения о физических свойствах объекта оценки (описание конструктивных элементов здания):

<b>Конструктивный элемент</b>	<b>Описание</b>	<b>Состояние</b>
подстилающий слой	песок, толщ 20 см	просадка местами, прогибы подстилающего слоя, нарушен дренаж - обнаружены сырые части площадки
основание	щебень, толщ 30 см	просадка местами, прогибы основания
покрытие	бетон, толщ 20 см	трещины, сколы, прорастание травы между швов, значительные выбоины, местами - разрушения

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

На площадке имеются улучшения в виде железобетонного забора длиной 579 метров.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Объект находится внутри производственной территории.

<b>Часть железнодорожного пути №2 от точки «а» до тупика, протяженностью 158 метров, назначение объекта - подъездные железные дороги промышленных предприятий, нежилое, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12756лП-2</b>	
Местонахождение	Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом 2А
Назначение объекта	Производственное
Год укладки	1972
Длина пути	158 метров
Шпалы	Деревянные
Рельсы	Р-43
Сведения об износе, устаревании	Местами – деформация поверхности катания головки рельса, выкрошивание закаленных слоев в местах стыков рельс. Загрязненный щебеночный балластный слой. Нарушены условия дренажа – отсутствуют дренажные канавы и лотки. Работы по текущему содержанию земляного полотна не выполняются. Физический износ до 75%. Функциональный износ 30%. Внешний износ 30%.
Возможность альтернативного использования	Не возможна
Текущее использование:	Не используется
Факторы и характеристики объекта, существенно влияющие на его стоимость	Линейный объект
Вид права	Общая долевая собственность, доля в праве 1/2
Собственник	Гуляев Анатолий Михайлович

Сведения о физических свойствах объекта оценки (описание конструктивных элементов здания):

<b>Конструктивный элемент</b>	<b>Состояние</b>
Рельсы железнодорожные (Р-43)	Местами – деформация поверхности катания головки рельса, выкрошивание закаленных слоев в местах стыков рельс.
Соединители рельсовые	Поражение ржавчиной, сколы и деформации.
Стрелочный перевод (1/11)	Поражение ржавчиной, затрудненный ход, сколы металла, деформации, ржавчина
Основание (шпалы деревянные)	поражение гнилью, нарушен дренаж шпал, износ древесины шпал (отсутствуют резиновые прокладки между шпалой и металлической подкладкой)
Балластный слой (песчаный)	Загрязненный балластный слой. Нарушены условия дренажа – отсутствуют дренажные канавы и лотки.
Балластный слой (щебеночный)	Работы по текущему содержанию земляного полотна не выполняются.

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

К специфике относится отсутствие спроса на железнодорожный тупик на рынке.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Объект находится внутри производственной территории.

<b>Часть железнодорожного пути №7 от точки «б» до тупика, протяженностью 195 метров, назначение объекта - подъездные железные дороги промышленных предприятий, нежилое, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12756лIV-2</b>	
Местонахождение	Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом 2А
Назначение объекта	Производственное
Год укладки	Сведения в техническом паспорте отсутствуют
Длина пути	195 метров
Шпалы	Деревянные
Рельсы	Р-43
Сведения об износе, устаревании	Местами – деформация поверхности катания головки рельса, выкрошивание закаленных слоев в местах стыков рельс. Загрязненный щебеночный балластный слой. Нарушены условия дренажа – отсутствуют дренажные канавы и лотки. Работы по текущему содержанию земляного полотна не выполняются. Физический износ до 75%. Функциональный износ 30%. Внешний износ 30%.
Возможность альтернативного использования	Не возможна
Текущее использование:	Не используется
Факторы и характеристики объекта, существенно влияющие на его стоимость	Линейный объект
Вид права	Общая долевая собственность, доля в праве 1/2
Собственник	Гуляев Анатолий Михайлович

Сведения о физических свойствах объекта оценки (описание конструктивных элементов здания):

<b>Конструктивный элемент</b>	<b>Состояние</b>
Рельсы железнодорожные (Р-43)	Местами – деформация поверхности катания головки рельса, выкрошивание закаленных слоев в местах стыков рельс.
Соединители рельсовые	Поражение ржавчиной, сколы и деформации.
Стрелочный перевод (1/11)	Поражение ржавчиной, затрудненный ход, сколы металла, деформации, ржавчина
Основание (шпалы деревянные)	поражение гнилью, нарушен дренаж шпал, износ древесины шпал (отсутствуют резиновые прокладки между шпалой и металлической подкладкой)
Балластный слой (песчаный)	Загрязненный балластный слой. Нарушены условия дренажа – отсутствуют дренажные канавы и лотки. Работы по текущему содержанию земляного полотна не выполняются.
Балластный слой (щебеночный)	

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

К специфике относится отсутствие спроса на железнодорожный тупик на рынке.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Объект находится внутри производственной территории.

<b>Одноэтажное металлическое здание холодного склада с пристройкой, площадью 2 765,6 кв.м, назначение объекта - нежилое, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, город Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12494АА1 (литеры А,А1)</b>	
Местонахождение	Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом 2А
Назначение объекта	Производственное
Год постройки	1979
Площадь, кв.м.	2765,6
Площадь застройки, кв.м.	2786,6
Капитальность	III
Материал стен	Металлические
Высота, м	4,0-4,2
Коммуникации	электроосвещение (открытая проводка)
Сведения об износе, устаревании	Покоробление листов, ржавчина, нарушение примыканий листов, ржавчина металла, провисание полотен, потеря эластичности проводки. Физический износ до 75%. Функциональный износ 30%. Внешний износ 30%.
Возможность альтернативного использования	Любая производственно-складская деятельность с учетом санитарной зоны до 500 метров до ближайших жилых домов по ул. Преображенского г. Вологды
Текущее использование:	Не используется
Факторы и характеристики объекта, существенно влияющие на его стоимость	Спрос на здания III группы капитальности в текущее время снижен.
Вид права	Общая долевая собственность, доля в праве 1/2
Собственник	Гуляев Анатолий Михайлович

Сведения о физических свойствах объекта оценки (описание конструктивных элементов здания):

Конструктивный элемент	Описание	Состояние
Фундамент	ж/б стаканы	удовлетворительное
Стены	металлические листы, t=4 см	покоробление листов, ржавчина, нарушение примыканий листов
Перекрытия	металлические балки	ржавчина, повреждения
Кровля	металлическая	удовлетворительное, коррозия металла, местами течи
Полы	бетонные	трещины, выбоины, стертости в ходовых местах
Проемы	металлические	ржавчина металла, покоробление, провисание полотен
Отделка	-	
Сан. и электротехнические устр-ва	электроосвещение (открытая проводка)	потеря эластичности проводки
Прочие работы	бетонные	трещины, сколы, выбоины

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

К специфике относится значительная (более 2500 кв.м.) площадь здания.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Объект находится внутри производственной территории.

**Здание, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 892,6 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0103002:3008**

Местонахождение	Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом 2А
Назначение объекта (по техпаспорту)	Ангар утепленный. Фактически – не является теплым, так как система отопления разрушена.
Год постройки	2008
Площадь, кв.м.	892,6
Площадь застройки, кв.м.	894,4
Капитальность	III (в техническом паспорте указана I группа капитальности, к этим сведениям оценщик относится критически, так как I группу капитальности согласно сборникам УПВС имеют только здания с кирпичными или железобетонными стенами и железобетонным перекрытием)
Материал стен	Металлические по металлическому каркасу
Высота, м	9,4
Коммуникации	электроосвещение (открытая проводка)
Сведения об износе, устаревании	Состояние здания удовлетворительное. Физический износ до 37%. Функциональный износ 30%. Внешний износ 30%.
Возможность альтернативного использования	Любая производственно-складская деятельность с учетом санитарной зоны до 500 метров до ближайших жилых домов по ул. Преображенского г. Вологды
Текущее использование:	Не используется
Факторы и характеристики объекта, существенно влияющие на его стоимость	Спрос на здания III группы капитальности отсутствует
Вид права	Общая долевая собственность, доля в праве 1/2
Собственник	Гуляев Анатолий Михайлович

Сведения о физических свойствах объекта оценки (описание конструктивных элементов здания):

Конструктивный элемент	Описание	Состояние
Фундамент	ж/б столбы	сколы, трещины
Стены	металлические по металлическому каркасу; цоколь (h=1,3) - плиты типа ЦСП	ржавчина, местами искривление, повреждение цоколя
Перекрытия	металлические	ржавчина
Кровля	металлическая	повреждение верхнего слоя
Полы	бетонные	трещины, выбоины, стертости в ходовых местах
Проемы	металлические ворота	неплотный притвор
Отделка	обшито вагонкой	повреждение пожаром, загрязнения
Сан. и электротехнические устр-ва	электроосвещение (открытая проводка), отопление (стальные трубы), вентиляция естественная	потеря эластичности проводки, следы ремонта, отопление - система не действует
Прочие работы	металлические	ржавчина

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Отделка здания повреждена пожаром.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Объект находится внутри производственной территории.

<b>Здание, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 377,8 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0103002:3009</b>	
Местонахождение	Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом 2А
Назначение объекта (по техпаспорту)	Котельная. Фактически – не является котельной, так как котельное оборудование демонтировано, система отопления разрушена.
Год постройки	2008
Площадь, кв.м.	377,8
Площадь застройки, кв.м.	386,7
Капитальность	III (по данным технического паспорта)
Материал стен	Кирпичные
Высота, м	6,2
Коммуникации	Из уцелевших только электроснабжение, да и то отключено из за поврежденного кабеля.
Сведения об износе, устаревании	Состояние здания удовлетворительное. Физический износ до 40%. Функциональный износ 30%. Внешний износ 30%.
Возможность альтернативного использования	Любая производственно-складская деятельность с учетом санитарной зоны до 500 метров до ближайших жилых домов по ул. Преображенского г. Вологды
Текущее использование:	Не используется
Факторы и характеристики объекта, существенно влияющие на его стоимость	Спрос на здания III группы капитальности отсутствует
Вид права	Общая долевая собственность, доля в праве 1/2
Собственник	Гуляев Анатолий Михайлович

Сведения о физических свойствах объекта оценки (описание конструктивных элементов здания):

<b>Конструктивный элемент</b>	<b>Описание</b>	<b>Состояние</b>
Фундамент	бетонный ленточный	трещины
Стены	кирпичные	Трещины
Перекрытия	деревянные по металлическим балкам	удовлетворительное
Кровля	металлическая	повреждение верхнего слоя, следы протечки
Полы	бетонные	сколы, трещины
Проемы	металлические простые, ворота деревянные, окна - створные переплеты	перекос полотен, трещины
Отделка	оштукатурено, обшито ДВП	отпадение штукатурки
Сан. и электротехнические устр-ва	отопление от котла, водопровод - трубы стальные, вентиляция естественная, электроосвещение - скрытая проводка, канализация - трубы чугунные	котлы демонтированы, система не действует; водопровод - обрезано, система не действует, вентиляция - система не действует; электрика-разводка по зданию сохранена, но электроснабжение отключено - поврежден кабель, канализация не действует
Прочие работы	бетонные	сколы, трещины

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Все коммуникации выведены из строя.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Объект находится внутри производственной территории.

### **Процесс оценки**

Процесс оценки включает:

- ◆ заключение с заказчиком договора об оценке;
- ◆ установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- ◆ анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- ◆ выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- ◆ обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- ◆ составление и передача заказчику отчета об оценке.

### **Анализ наиболее эффективного использования**

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа рынка. Понятие “наиболее эффективное использование”, применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется проверкой на соответствие рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

физической осуществимости - рассмотрение технологически и технически реальных для данного участка (объекта) способов его использования;

правомочности, - рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании территорий, положениям законодательства о памятниках истории и культуры (местного и общероссийского значения), нормам права, санитарным требованиям и т.д.;

финансовой оправданности - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые в итоговом значении будут приносить положительные доходы владельцу участка (объекта);

максимальной эффективности - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет формировать максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта.

Учитывая, что оцениваемые объекты имеют производственно-складское назначение и расположены в производственной зоне на достаточном удалении от жилых построек (500 метров), что дает возможность осуществлять широкий спектр видов производственно-складской деятельности, наиболее эффективным является производственно-складское использование объектов оценки.

**Анализ рынка, к которому относится объект оценки и других факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость**

**Анализ рынка земельных участков**

Первичный рынок: отсутствует

Вторичный рынок

Установлено, что стоимость 1 кв.м. земельных участков, имеющих производственное назначение, находится в диапазоне от 129,2 до 552,7 рублей за кв.м.

Примеры участков, аналогичных оцениваемому земельному участку:

Наименование позиции	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Адрес	г. Вологда, ул. Северная	г. Вологда, ул. Доронинская	г. Вологда, ул. Доронинская	г. Вологда, ул. Доронинская
Площадь участка, кв.м.	25000	30757	25000	20000
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	производственное назначение	производственное назначение	производственное назначение	производственное назначение
Коммуникации и близость к инфраструктуре	рядом газ, электричество, канализация	электроснабжение от ТП-600	рядом электроснабжение	рядом электроснабжение
Наличие строений	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Наличие бетонированной площадки	отсутствует	имеется	нет	имеются
Наличие железнодорожного пути	отсутствует	имеется	нет	нет
Наличие обслуживающих кранов	отсутствует	имеется 2 крана (башенный 405 и козловой ККС-10)	нет	нет
Привлекательность для производственного использования	высокая	высокая	высокая	средняя
Дата оценки	текущее предложение	текущее предложение	текущее предложение	текущее предложение
цена предложения, руб.	15000000	20000000	3800000	8000000
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/vo-logda/zemelnye_uchastki/uchastok_2.5_ga_pro-mnaznacheniya_566119823">https://www.avito.ru/vo-logda/zemelnye_uchastki/uchastok_2.5_ga_pro-mnaznacheniya_566119823</a>	<a href="https://www.avito.ru/vo-logda/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_ga_pro-mnaznacheniya_119833165">https://www.avito.ru/vo-logda/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_ga_pro-mnaznacheniya_119833165</a>	<a href="https://www.avito.ru/vo-logda/zemelnye_uchastki/uchastok_2.5_ga_pro-mnaznacheniya_562697082">https://www.avito.ru/vo-logda/zemelnye_uchastki/uchastok_2.5_ga_pro-mnaznacheniya_562697082</a>	<a href="https://www.avito.ru/vo-logda/zemelnye_uchastki/uchastok_12.5_ga_pro-mnaznacheniya_231485732">https://www.avito.ru/vo-logda/zemelnye_uchastki/uchastok_12.5_ga_pro-mnaznacheniya_231485732</a>

Из таблицы следует, что стоимость земельных участков зависит от таких факторов как:

- местоположение;
- площадь;
- коммуникации;
- наличие бетонированной площадки;
- наличие железнодорожного пути;
- наличие обслуживающих кранов;



- привлекательность для производственного использования.

### **Производственно-складская недвижимость**

Первичный рынок: отсутствует

#### Вторичный рынок

Установлено, что стоимость 1 кв.м. зданий производственно-складского профиля, аналогичных объектам оценки, находится в диапазоне 1666,7 до 4253,5 рублей за 1 кв.м. площади. Цена указана без НДС.

Примеры зданий производственно-складского профиля, аналогичных объектам оценки:

Показатели	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание
Местоположение	г. Вологда, ул. Преображенского, д. 28	г. Вологда, р-н Старого аэропорта	г. Вологда, ул. Преображенского
Площадь, кв.м.	4707,5	980	360
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные
Состояние здания	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Состояние подъездных путей	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Охрана территории	ЧОП	нет	нет
Материал стен	железобетонные	металл	металл
Внутренняя высота, м	примерно 10 м	преимущественно 6	преимущественно 4,0
Тип (холодный/отапливаемый)	холодный	утепленный, но т.к. отопления нет, то холодный	холодный
Коммуникации	только электроснабжение	только электроснабжение	только электроснабжение
Полы	бетон, сост. удовл.	бетон, сост. удовл.	бетон, сост. удовл.
Площадь земельного участка, кв.м.	11995	Общая площадь участка 9700 кв.м.	только под зданием
Цена предложения, руб.	20023578,0	2160000,0	600000,0
Цена предложения, руб. без НДС	16969133,90	1830508,47	508474,58
Источник информации	<a href="http://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=389D087F7F2A35DB72643F2EFC47AC5F">http://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=389D087F7F2A35DB72643F2EFC47AC5F</a>	<a href="https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/pod_bazu_proizvodstvo_g_vologda_101806240">https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/pod_bazu_proizvodstvo_g_vologda_101806240</a> . Продается в составе базы (14 млн. руб. в том числе кирпичный склад 984 кв.м. по 10 т.р., гараж 200 кв.м. по 10 т.р. и ангар)	<a href="http://www.pogruzimvse.ru/doska82/?adv_id=220">http://www.pogruzimvse.ru/doska82/?adv_id=220</a>

Из представленной таблицы следует, что стоимость зданий производственно-складского профиля зависит от таких факторов как:

- местоположение;
- площадь;
- капитальность здания (материал стен, перекрытий);

- набор коммуникаций (включая отопление);
- общее состояние здания.

Рынок аренды производственно-складских зданий в городе Вологда имеется, развит достаточно хорошо.

Примеры сдаваемых в аренду производственно-складских зданий в городе Вологда.

Наименование позиции	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта	Склад	Склад	Склад
Местоположение	г. Вологда, ул. Окружное шоссе, д. 2а	г. Вологда, ул. Ананьинская	г. Вологда, ул. Клубова (со стороны Ананьинской)
Площадь, кв.м.	1350	3500	1000
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные
Состояние	удовлетворительное	отличное	удовлетворительное
Состояние подъездных путей	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Охрана территории	ЧОП	ЧОП	ЧОП
Материал стен	металл	металл	металл
Внутренняя высота, м	преимущественно 4,0	преимущественно 4,0	преимущественно 4,0
Тип (холодный/отапливаемый)	холодный	холодный	холодный
Коммуникации	только электроснабжение	только электроснабжение	только электроснабжение
Полы	бетон, сост. удовл.	полы наливные, сост. отличное	бетон, сост. удовл.
Ставка аренды, руб. за кв.м. в месяц	51,9 без НДС	100 с НДС	100 с НДС
Ставка аренды, руб. без НДС	51,9	84,7	84,7
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_n_edvizhimost/zdanie_holognogo_sklada_54625045_1">https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_n_edvizhimost/zdanie_holognogo_sklada_54625045_1</a>	<a href="https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_n_edvizhimost/skladskoe_pomeschenie_ot_500_do_3500_m_292491386">https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_n_edvizhimost/skladskoe_pomeschenie_ot_500_do_3500_m_292491386</a>	<a href="https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_n_edvizhimost/skladskoe_pomeschenie_5000_m_474576208">https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_n_edvizhimost/skladskoe_pomeschenie_5000_m_474576208</a>

Из представленной таблицы следует, что ставка аренды зданий производственно-складского профиля зависит от таких факторов как:

- местоположение;
- площадь;
- капитальность здания (материал стен, перекрытий);
- набор коммуникаций (включая отопление);
- общее состояние здания.

#### Железнодорожные пути и бетонных площадок

Оценщик установил, что вторичный рынок железнодорожных путей и бетонированных площадок отсутствует. Это связано с тем, что данные объекты, в силу своей специфики, реализуются владельцами в составе производственных баз, зачастую вместе с грузоподъемными машинами и оборудованием (козловые краны, башенные краны).

Рынка аренды железнодорожных путей оценщик не обнаружил.

Рынок аренды бетонных площадок в городе Вологда имеется, хоть и развит недостаточно.

Примеры сдаваемых в аренду бетонных площадок

Наименование объекта	Бетонированная площадка	Бетонированная площадка
Адрес	г. Вологда, ул. Клубова, д. 35а	г. Вологда, ул. Товарная, д.8
Покрытие	бетонированное	бетонированное

Состояние покрытия	удовлетворительное	удовлетворительное
Площадь	до 80 соток	до 80 соток
Ограждение	нет	нет
Механизмы погрузки-выгрузки	нет	нет
Условия сделки	рыночные	рыночные
Охрана	нет	имеется
Ограждение	нет	нет
Ставка аренды, руб. за кв.м. в месяц	10	30
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3000_m_506028958">https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3000_m_506028958</a>	<a href="http://www.volvrz.ru/main/index/contact_information">http://www.volvrz.ru/main/index/contact_information</a>

Из представленной таблицы следует, что стоимость бетонных площадок зависит от таких факторов как:

- местоположение;
- площадь;
- техническое состояние.

### **Описание процесса оценки**

Применяется следующая последовательность оценки:

- Оценка стоимости права собственности земельного участка.
- Оценка стоимости права собственности недвижимости в рамках затратного подхода.
- Оценка стоимости права собственности недвижимости в рамках доходного подхода.
- Оценка стоимости права собственности недвижимости в рамках сравнительного подхода.
- Согласование стоимостей стоимости права собственности объектов, полученных в рамках различных подходов.
- Применение скидок к стоимости права собственности объектов, полученных в рамках различных подходов, с целью получения стоимости права общей долевой собственности на объекты оценки в размере доли в праве  $\frac{1}{2}$ .

### **Оценка стоимости земельного участка**

#### **Сравнительный подход**

Сравнительный подход включает в себя методы оценки стоимости объекта оценки, основанные на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на аналогичное или схожее имущество на рынке.

*Оценка рыночной стоимости земельного участка проведена методом статистических (корреляционных) моделей.*

В том случае, когда прямая оценка объектов оценки невозможна, расчет стоимости выполняется на основе стохастических (случайных) зависимостей стоимости от различных факторов (мощности, производительности, энергопотребления и т.д.). Оценка этих зависимостей производится методами регрессионного и корреляционного анализа. Оценка величины стоимости ( $C$ ) по данному значению конкретной величины ( $X$ ) сводится к тому, что требуется найти оптимальную оценку зависимости  $C$  от  $X$ . Такой оценкой является регрессия  $C$  на  $X$ , модель которой называется регрессионным уравнением.

По виду аналитического выражения зависимости подразделяются на линейные и нелинейные, а по количеству факторов на однофакторные (парные) и многофакторные (множественные). Регрессионный анализ позволяет представить в аналитической форме стохастическую связь между зависимой величиной (стоимостью) и независимыми

переменными (параметрами объекта оценки). В общем случае уравнение регрессии имеет вид:

$$Y = f(X_1, X_2, X_3, \dots, X_n),$$

где зависимая переменная  $Y$  называется результативным признаком, а  $X_1, X_2, \dots, X_n$  – факторными признаками.

Таким образом, корреляционный анализ исследует силу связи, а регрессионный анализ устанавливает форму зависимости и форму воздействия одних факторов на другие.

Выбранная информация об объектах-аналогах называется выборкой, которая характеризуется размахом варьирования – разностью между максимальным и минимальным вариантами. Любая выборка характеризуется отклонением значений количественного признака от своего среднего значения:

$$D = \frac{\sum (X - X_{cp})^2}{n}$$

и среднеквадратичным отклонением:

$$\sigma = \sqrt{D}$$

При использовании корреляционного и регрессионного анализа должны выполняться следующие основные требования и ограничения:

- однородность совокупности исследуемых исходных данных;
- существование количественной формы выражения факторных признаков, поэтому, когда в выборке наблюдается наличие или отсутствие какого-либо параметра, это явление кодируется, например, наличие – 1, отсутствие – 0;
- независимость наблюдений;
- наличие нормального распределения результативного признака и произвольной формы распределения факторных признаков.

Чаще всего оценщику приходится иметь дело с малыми выборками, поэтому исследование выборки на однородность является первым и важнейшим этапом оценки. Известен ряд методов отсева грубых погрешностей.

Качество оценки во многом зависит от вариации результативного признака в выборке и вида его распределения. К абсолютным показателям вариации относятся размах вариации, среднеквадратичное отклонение и дисперсия.

Размах вариации ( $R$ ) рассчитывается по формуле:

$$R = G_{max} - G_{min}$$

Дисперсия рассчитывается по формуле:

$$D = \frac{\sum (C_i - C_{сред})^2}{n}$$

Среднеквадратичное отклонение рассчитывается по формуле:

$$\sigma = \sqrt{D}$$

Далее проводится оценка значимости параметров взаимосвязи. Для оценки значимости коэффициента парной корреляции рассчитывают стандартную ошибку коэффициента корреляции:

$$\sigma_{r_{xy}} = \sqrt{\frac{1 - r_{xy}^2}{n - 2}}$$

Проверка гипотезы нормального распределения результативного признака начинается с вычисления коэффициента вариации, который можно рассчитать как отношение среднеквадратичного отклонения к среднеарифметическому значению ряда по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{C_{\text{сред}}}$$

Выборка считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 0,33.

В общем случае уравнение линейной многофакторной регрессии от  $n$  факторов записывается следующим образом:

$$Y = a_0 + a_1X_1 + a_2X_2 + \dots + a_iX_i + \dots + a_nX_n$$

Также при решении вопроса об учете выборки в расчетах применяется корреляционный анализ. Корреляционный анализ позволяет определить тесноту связи между двумя признаками при парной связи и множеством факторных признаков при многофакторной связи. Теснота связи количественно измеряется коэффициентом корреляции, который рассчитывается по формуле:

$$r = \frac{\sum (X - X_i) \times (Y - Y_i)}{\sqrt{\sum (X - X_i)^2 \times (Y - Y_i)^2}}$$

Коэффициентом корреляции величин  $X$  (любой из параметров) и  $Y$  (стоимость любого аналога) называется отношение математического ожидания произведений их отклонений от среднего арифметического к произведению средних квадратичных отклонений этих величин.

Величина коэффициента корреляции изменяется в диапазоне от -1 до +1. Отрицательное значение коэффициента корреляции свидетельствует об обратной, а положительное значение – о прямой связи между результативным и факторными признаками.

Таблица

**Сила связи в зависимости от коэффициента корреляции<sup>1</sup>**

Коэффициент корреляции	Сила связи
от ±0,81 до ±1,00	сильная
от ±0,61 до ±0,80	умеренная
от ±0,41 до ±0,60	слабая
от ±0,21 до ±0,40	очень слабая
от ±0,00 до ±0,19	отсутствует

Одним из важнейших этапов корреляционного анализа является выбор уравнения регрессии и оценка достоверности уравнения регрессии.

Для проверки выведенного уравнения регрессии рассчитывается выровненное значение цены ( $Y_v$ ) для каждого аналога путем подстановки в уравнение соответствующего параметра.

Оценка достоверности уравнения регрессии осуществляется по формуле:

$$D = \frac{O_{\text{шт}}}{Y_{\text{ср}}} \times 100\%$$

<sup>1</sup> Голубков Е.П. Маркетинговые исследования. – М.: «Финпресс», 2000 г., 245 с.

где  $O_{ш}$  – среднеквадратичная ошибка регрессии, которая рассчитывается по формуле:

$$O_{ш} = \sqrt{\frac{\sum(Y_i - Y_o)^2}{n - L}},$$

где:  $n$  – количество членов выборки;

$L$  – число параметров уравнения регрессии.

Наибольшую достоверность имеет уравнение регрессии, ошибка достоверности которого имеет минимальный процент.

Следует отметить, что применение вышеуказанного математического аппарата для определения статистических показателей является достаточно трудоемким процессом, поэтому с целью соответствующих расчетов оценщиком был использован программный комплекс Excel.

### Применение метода

#### Формирование выборки аналогов

Наименование позиции	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Адрес	г. Вологда, ул. Окружное шоссе, д. 2а	г. Вологда, ул. Северная	г. Вологда, ул. Доронинская	г. Вологда, ул. Доронинская	г. Вологда, ул. Доронинская
Площадь участка, кв.м.	38517	25000	30757	25000	20000
Вид права	Общая долевая собственность, доля в праве 1/2	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации и обслуживания зданий складов и железнодорожных путей	производственное назначение	производственное назначение	производственное назначение	производственное назначение
Коммуникации и близость к инфраструктуре	оценивается без учета строений согласно ФСО-7	рядом газ, электричество, канализация	электроснабжение от ТП-600	рядом электроснабжение	рядом электроснабжение
Наличие строений		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Наличие бетонированной площадки	имеется	отсутствует	имеется	нет	имеются
Наличие железнодорожного пути	имеется	отсутствует	имеется	нет	нет
Наличие обслуживающих кранов		отсутствует	имеется 2 крана (башенный 405 и козловой ККС-10)	нет	нет
Привлекательность для производственного	высокая	высокая	высокая	высокая	средняя

ого использования					
Дата оценки	текущая	текущее предложение	текущее предложение	текущее предложение	текущее предложение
цена предложения, руб.		15000000	20000000	3800000	8000000
Источник информации	осмотр	<a href="https://www.avito.ru/vologda/ze-melnye-uchastki/uchastok-2.5_ga-promnazn-acheniya-5661-19823">https://www.avito.ru/vologda/ze-melnye-uchastki/uchastok-2.5_ga-promnazn-acheniya-5661-19823</a>	<a href="https://www.avito.ru/vologda/ze-melnye-uchastki/uchastok-3.5_ga-promnazn-acheniya-1198-33165">https://www.avito.ru/vologda/ze-melnye-uchastki/uchastok-3.5_ga-promnazn-acheniya-1198-33165</a>	<a href="https://www.avito.ru/vologda/ze-melnye-uchastki/uchastok-2.5_ga-promnazn-acheniya-5626-97082">https://www.avito.ru/vologda/ze-melnye-uchastki/uchastok-2.5_ga-promnazn-acheniya-5626-97082</a>	<a href="https://www.avito.ru/vologda/ze-melnye-uchastki/uchastok-12.5_ga-promnazn-acheniya-231-485732">https://www.avito.ru/vologda/ze-melnye-uchastki/uchastok-12.5_ga-promnazn-acheniya-231-485732</a>
Скидки на цены земельных участков под производственно-складское назначение, % (справочник оценщика недвижимости Лейфер Л.А.)		15	15	15	15
Скорректированная цена, руб.		12750000	17000000	3230000	6800000
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		510	552,72	129,2	340

Таблица кодировки характеристик

Площадь	Коммуникации		Наличие бетонированной площадки		
	В кодировке не нуждается, так как имеет числовое значение	Имеется электроснабжение, канализация, имеются технические условия для подключения к газу	3	Имеется	2
Имеется электроснабжение большой мощности		2	Не имеется	1	
Рядом электроснабжение		1			
Наличие железнодорожного пути		Наличие обслуживающих кранов		Привлекательность для производственного использования	
Имеется	2	Имеется	2	Высокая	3
Не имеется	1	Не имеется	1	Средняя	2
				Низкая	1

Таблица кодировок объектов аналогов и объекта оценки

Аналоги	Фактор 1	Фактор 2	Фактор 3	Фактор 4	Фактор 5	Фактор 6	Цена предложения со скидкой на торг, руб.
Аналог 1	25000	3	1	1	1	3	510
Аналог 2	30757	2	2	2	2	3	552,72
Аналог 3	25000	1	1	1	1	3	129,20
Аналог 4	20000	1	2	1	1	2	340,00

Объект оценки	38517	1	1	1	1	3	
Корреляция фактора с ценой (по аналогам)	0,47	0,77	0,38	0,59	0,59	0,15	

Из таблицы следует, что имеется умеренная зависимость цен участков наблюдается от привлекательности для производственного использования, средняя корреляция с признаками: площадь, наличие бетонированной площадки, наличие ж/д пути, наличие обслуживающих кранов. Более сильная зависимость цен участков установлена с их набором коммуникаций.

Принятое решение: положить исследуемую выборку в основу построения уравнения регрессии.

#### ВЫВОД ИТОГОВ

<i>Регрессионная статистика</i>	
Множественный R	1
R-квадрат	1
Нормированный R-квадрат	65535
Стандартная ошибка	0
Наблюдения	4

<i>Дисперсионный анализ</i>			
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>
Регрессия	6	111292,43	18548,73833
Остаток	0	0	65535
Итого	6	111292,43	

	<i>Коэффициенты</i>	<i>Стандартная ошибка</i>	<i>t-статистика</i>
Y-пересечение	-335,0287255	0	65535
Переменная X 1	0,002100958	0	65535
Переменная X 2	190,4	0	65535
Переменная X 3	221,3047876	0	65535
Переменная X 4	0	0	65535
Переменная X 5	0	0	65535
Переменная X 6	0	0	65535

#### **Комментарий:**

При анализе регрессионной статистики в первую очередь следует обратить внимание на такой коэффициент как R-квадрат (квадрат множественного коэффициента корреляции) – это коэффициент детерминированности, который сравнивает фактические значения Y и значения, полученные из уравнения. По результатам сравнения вычисляется коэффициент детерминированности, нормированный от 0 до 1. Если он равен 1, то имеет место полная корреляция с моделью, т.е. нет различия между фактическим и оценочным значением. В противоположном случае, если R-квадрат равен 0, то уравнение регрессии неудачно для предсказания значения Y. В данном случае R-квадрат равен 1, следовательно, имеет место достаточное соответствие выведенного программой уравнения регрессии закономерностям влияния факторов стоимости на результат (цены предложений).



### Оценка достоверности уравнения регрессии

Для оценки достоверности уравнения регрессии оценщиком была определена ошибка регрессии (D).

Аналог №	Y	Y выровненное	Yв среднее	Ош (СТОШУХ (Yв;Y))	D (Ош/Yв*100)
	Цена предложения	Цена расчетная			
1	510	510,00	383,05	0,138719587	0,036
2	552,72	553,00			
3	129,20	129,20			
4	340,00	340,00			

#### Комментарий:

1. Среднеквадратичная ошибка регрессии рассчитана с помощью функции СТОШУХ в программе Excel составила 0,138719587.
2. Ошибка достоверности уравнения регрессии составила 3,6%. Данное значение ошибки уравнения регрессии меньше 10%, что свидетельствует о достаточном отражении уравнением регрессии закономерностей выборки.

#### Применение уравнения регрессии для расчета стоимости объекта оценки

Показатель	Фактор 1	Фактор 2	Фактор 3	Фактор 4	Фактор 5	Фактор 6	Цена расчетная
Объект оценки	38517	1	1	1	1	3	157,60
Площадь, кв.м.							38517
Стоимость права собственности, руб.							6 070 279,2

**Стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода составила 6 070 279,2 рублей, НДС не облагается.**

#### Обоснование отказа от применения затратного подхода в оценке земельного участка

Затратный подход основан на стоимости восстановления или замещения объекта. В силу того, то земельные участки не могут иметь восстановительной стоимости, равно как и стоимости замещения, то расчет стоимости участка затратным подходом невозможен.

#### Обоснование отказа от применения доходного подхода в оценке земельного участка

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

В рамках доходного подхода применяются методы:

- прямой капитализации дохода;
- дисконтирования денежных потоков.

В рамках методов доходного подхода анализируется доход, который может приносить недвижимость в будущем с учетом рисков неполучения этого дохода.

Сам по себе участок, имеющий вид разрешенного использования под производственные цели не является высокодоходным объектом. Сложно сдать такой участок в аренду и получать стабильный доход из-за практически нулевого спроса. Поэтому оценщик принял решение об отказе от применения методов доходного подхода.

### Согласование и заключение о стоимости земельного участка

Стоимость земельного участка определена в рамках сравнительного подхода, в отношении затратного и доходного подходов оценщиком выражен отказ от использования. Согласование результатов подходов не требуется.

**Таким образом, стоимость права собственности оцениваемого земельного участка с кадастровым номером 35:24:0103002:0653 составляет 6 070 279,2 рублей, НДС не облагается.**

### Оценка стоимости права собственности недвижимости в рамках затратного подхода

#### Методология

Расчет стоимости зданий выполнен с применением укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) методом удельных затрат на единицу строительства.

Величина полной восстановительной стоимости (далее по тексту - ПВС) объекта рассчитывается с учетом следующих показателей:

- строительный объем объекта недвижимости;
- стоимость единицы измерения строительного объема в ценах 1969г. (по УПВС);
- коэффициент, используемый для приведения оцениваемого объекта и аналога к одной группе капитальности (в случае различия табличного аналога с объектом оценки в капитальности);
- сводный коэффициент удорожания стоимости строительства (учитывает динамику цен от 1969 г. к ценам на дату оценки);
- прибыль предпринимателя.

#### Сводный коэффициент удорожания стоимости строительства

#### Расчёт сводного коэффициента удорожания стоимости строительства

Коэфф.	Ккл	Ктерр	К1	К пер (коэф. удорожания стоимости строительства), с НДС
Характ-ка коэфф-та	Коэфф. перехода от сметных цен 1969г. к сметным ценам 1984 г	поправочный террито- рный коэффициент для Вологодской области к коэффициенту Ккл	индекс удорожания сметной стоимости строительства по сравнению с уровнем цен 1984 г. к дате оценки	$K_{пер} = K_{кл} * K_{терр} * K_1 * K_2$
Значение	1,17 (предприятия по производству монтажных заготовок, узлов и деталей)	1,01	116,901 (апр. 2015 по городу Вологда)	<b>138,14</b>
Источник информации	Постановление Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года "Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных	Постановление Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года "Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных	Расчетные индексы СМР – 2015 <a href="http://www.depreregion.ru">http://www.depreregion.ru</a>	Расчетно

<b>Коэфф.</b>	<b>Ккл</b>	<b>Ктерр</b>	<b>К1</b>	<b>К пер (коэф. удорожания стоимости строительства), с НДС</b>
	работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек”.	работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек”.		

## Прибыль предпринимателя

Прибыль предпринимателя отражает вклад застройщика, осуществляющего экспертизу, управление и организацию строительства и берущего на себя риск, связанный со строительством. Расчёт прибыли предпринимателя в данной работе проведен оценщиком с использованием аналитического метода, предложенного сотрудниками Петербургского технического университета (СпБ ГТУ) к.т.н., доцентом Д.Д.Кузнецовым и д.т.н. профессором, заведующим кафедрой «Экономика и менеджмент недвижимости» Е.С.Озеровым:

$$П_{пр} = n * ya / 2 * (1+n* ya /3+C_0*(1+2/3*(n^2)* ya ^2));$$

где:  $P^{np}$  - прибыль предпринимателя, как доля от восстановительной стоимости объекта оценки;

$C^o = C^{об}/C$  – доля авансового платежа в общей сумме платежей;

$n$  – число лет (период) строительства;

$ya$  - годовая норма отдачи на вложенный капитал.

Период строительства ( $n$ ) определен по СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений»

Годовая норма отдачи ( $ya$ ) установлена равной ключевой ставке, установленной законодательством.

## Расчет прибыли предпринимателя при строительстве недвижимости

№ п/п	Наименование объекта	Период строительства, лет	Год норма отдачи	Доля авансирования	Прир
1	Бетонная площадка №1 для складирования материалов, назначение объекта - нежилое, площадью 7 566 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12756л1X/1	0,50	0,125	0,2	0,0382
2	Бетонная площадка №2 для складирования сыпучих материалов с железобетонным забором, длиной 579 метров, назначение объекта - нежилое, площадью 885,6 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, город Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12756л1X/2	0,50	0,125	0,2	0,0382
3	Часть железнодорожного пути №2 от точки «а» до тупика, протяженностью 158 метров, назначение объекта - подъездные железные дороги промышленных предприятий, нежилое, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12756лII-2	0,50	0,125	0,2	0,0382
4	Часть железнодорожного пути №7 от точки «б» до тупика, протяженностью 195 метров, назначение объекта - подъездные железные дороги промышленных предприятий, нежилое, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12756лIV-2	0,50	0,125	0,2	0,0382
5	Одноэтажное металлическое здание холодного склада с пристройкой, площадью 2 765,6 кв.м, назначение объекта - нежилое, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, город Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12494АА1 (литеры А,А1)	1,00	0,125	0,2	0,0777
6	Здание, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 892,6 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0103002.3008	1,00	0,125	0,2	0,0777
7	Здание, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 377,8 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом2А, кадастровый (или условный) номер объекта	1,00	0,125	0,2	0,0777

**Расчет стоимости**

Определение восстановительной стоимости в ценах 69 г.

№	Наименование объекта	№ Сборника	№ Таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя	Поправочный коэффициент	Объем, м. куб.	Восстановительная стоимость в ценах 69 г.
1	<b>Бетонная площадка №1 для складирования материалов, назначение объекта - нежилое, площадью 7 566 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12756л1X/1</b>							
	подстилающий слой (песок) толщ 20 см	12	1	М2	1,8	100%	7566,0	13 619
	основание (щебень) толщ 30 см	12	2	М2	6,71	100%	7566,0	50 768
	покрытие (бетон) толщ 20 см	12	4	М2	6,28	100%	7566,0	47 514
2	<b>Бетонная площадка №2 для складирования сыпучих материалов с железобетонным забором, длиной 579 метров, назначение объекта - нежилое, площадью 885,6 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, город Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12756л1X/2</b>							
	подстилающий слой (песок) толщ 20 см	12	1	М2	1,8	100%	885,6	1 594
	основание (щебень) толщ 30 см	12	2	М2	6,71	100%	885,6	5 942
	покрытие (бетон) толщ 20 см	12	4	М2	6,28	100%	885,6	5 562
	железобетонный забор	6	79в	М2	10,3	100%	1447,5	14 909
3	<b>Часть железнодорожного пути №2 от точки «а» до тупика, протяженностью 158 метров, назначение объекта - подъездные железные дороги промышленных предприятий, нежилое, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12756лII-2</b>							
	Рельсы железнодорожные (Р-43)	21	227	1 км пути	24800		0,158	3 918
	Соединители рельсовые	21	231	км	31		0,158	4,898
	Стрелочный перевод (1/11)	21	233	шт.	3140		1	3 140
	Основание (шпалы деревянные)	21	222	шт.	8,8		228	2 006
	Балластный слой (песчаный)	21	220	м3	5,55	100%	138,1	766
	Балластный слой (щебеночный)	21	220	м3	11	100%	138,1	1 519
4	<b>Часть железнодорожного пути №7 от точки «б» до тупика, протяженностью 195 метров, назначение объекта - подъездные железные дороги промышленных предприятий, нежилое, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12756лIV-2</b>							
	Рельсы железнодорожные (Р-43)	21	227	1 км пути	24800		0,195	4 836
	Соединители рельсовые	21	231	км	31		0,195	6,045
	Стрелочный перевод (1/11)	21	233	шт.	3140		1	3 140

	Основание (шпалы деревянные)	21	222	шт.	8,8		281	2 473
	Балластный слой (песчаный)	21	220	м3	5,55	100%	171	949
	Балластный слой (щебеночный)	21	220	м3	11	100%	171	1 881
5	Одноэтажное металлическое здание холодного склада с пристройкой, площадью 2 765,6 кв.м, назначение объекта - нежилое, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, город Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12494АА1 (литеры А,А1)	20	175а	м3	5,9	98%	11620	67 187
6	Здание, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 892,6 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0103002:3008	20	175а	м3	6,4	100%	8407	53 805
7	Здание, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 377,8 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0103002:3009	18	11б	м3	12,4	100%	2398	29 735

Определение восстановительной стоимости с учетом коэффициента пересчета и прибыли предпринимателя в ценах 2015 г.

№	Наименование объекта	Восстановительная стоимость в ценах 1969 г.	Коэффициент пересчета	Стоимость строительства	Прибыль предпринимателя	Прибыль предпринимателя, руб.	Стоимость строительства, руб. с ПП
1	<b>Бетонная площадка №1</b>						
	подстилающий слой (песок) толщ 20 см	13 619	138,14	1881329	0,0382	71867	1 953 196
	основание (щебень) толщ 30 см	50 768	138,14	7013092	0,0382	267900	7 280 992
	покрытие (бетон) толщ 20 см	47 514	138,14	6563584	0,0382	250729	6 814 313
2	<b>Бетонная площадка №2</b>						
	подстилающий слой (песок) толщ 20 см	1 594	138,14	220195	0,0382	8411	228 606
	основание (щебень) толщ 30 см	5 942	138,14	820828	0,0382	31356	852 184
	покрытие (бетон) толщ 20 см	5 562	138,14	768335	0,0382	29350	797 685
	железобетонный забор	14 909	138,14	2059529	0,0382	78674	2 138 203
3	<b>Часть железнодорожного пути №2 от точки «а» до тупика</b>						
	Рельсы железнодорожные (Р-43)	3 918	138,14	541233	0,0382	20675	561 908
	Соединители рельсовые	4,898	138,14	677	0,0382	26	703
	Стрелочный перевод (1/11)	3 140	138,14	433760	0,0382	16570	450 330
	Основание (шпалы деревянные)	2 006	138,14	277109	0,0382	10586	287 695
	Балластный слой (песчаный)	766	138,14	105815	0,0382	4042	109 857
	Балластный слой (щебеночный)	1 519	138,14	209835	0,0382	8016	217 851
4	<b>Часть железнодорожного пути №7 от точки «б» до тупика</b>						
	Рельсы железнодорожные (Р-43)	4 836	138,14	668045	0,0382	25519	693 564
	Соединители рельсовые	6,045	138,14	835	0,0382	32	867
	Стрелочный перевод (1/11)	3 140	138,14	433760	0,0382	16570	450 330
	Основание (шпалы деревянные)	2 473	138,14	341620	0,0382	13050	354 670

	Балластный слой (песчаный)	949	138,14	131095	0,0382	5008	136 103
	Балластный слой (щебеночный)	1 881	138,14	259841	0,0382	9926	269 767
5	Одноэтажное металлическое здание холодного склада с пристройкой, площадью 2 765,6 кв.м.	67 187	138,14	9281212	0,0777	721150	10 002 362
6	Здание, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 892,6 кв.м.	53 805	138,14	7432623	0,0777	577515	8 010 138
7	Здание, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 377,8 кв.м.	29 735	138,14	4107593	0,0777	319160	4 426 753

### Расчет физического износа

Определение износа произведено по Правилам оценки износа ВСН 53-86.

<b>Бетонная площадка №1 для складирования материалов, назначение объекта - нежилое, площадью 7 566 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12756л1Х/1</b>							
Конструктивный элемент	Описание	Восстановительная стоимость, тыс. руб.	Попр.	Уд. вес с погр.	Состояние	Износ, %	Доля к уд.в.,%
подстилающий слой	песок, толщ 20 см	1953196	1	12,2%	просадка местами, прогибы подстилающего слоя, нарушен дренаж - обнаружены сырые части площадки	75	9,2
основание	щебень, толщ 30 см	7280992	1	45,4%	просадка местами, прогибы основания	75	34,1
покрытие	бетон, толщ 20 см	6814313	1	42,5%	трещины, сколы, прорастание травы между швов, значительные выбоины, местами - разрушения	75	31,9
Итого		16048501		100%			75,2
Процент износа, приведенный к 100	75						

<b>Бетонная площадка №2 для складирования сыпучих материалов с железобетонным забором, длиной 579 метров, назначение объекта - нежилое, площадью 885,6 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, город Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12756л1Х/2</b>							
Конструктивный элемент	Описание	Восстановительная стоимость, тыс. руб.	Попр.	Уд. вес с погр.	Состояние	Износ, %	Доля к уд.в.,%
подстилающий слой	песок, толщ 20 см	228606	1	12,2%	просадка местами, прогибы подстилающего слоя, нарушен дренаж - обнаружены сырые части площадки	75	9,2
основание	щебень, толщ 30 см	852184	1	45,4%	просадка местами, прогибы основания	75	34,1
покрытие	бетон, толщ 20 см	797685	1	42,5%	трещины, сколы, прорастание травы между швов, значительные выбоины, местами - разрушения	75	31,9
Итого		1878475		100%			75,2
Процент износа, приведенный к 100	75						

<b>Часть железнодорожного пути №2 от точки «а» до тупика, протяженностью 158 метров, назначение объекта - подъездные железные дороги промышленных предприятий, нежилое, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12756лП-2</b>						
Конструктивный элемент	Восстановительная стоимость, тыс. руб.	Попр.	Уд. вес с погр.	Состояние	Износ, %	Доля к уд.в., %
Рельсы железнодорожные (Р-43)	561 908	1	34,5%	Местами – деформация поверхности катания головки рельса, выкрошивание закаленных слоев в местах стыков рельс.	75	25,9
Соединители рельсовые	703	1	0,043%	Поражение ржавчиной, сколы и деформации.	75	0,032
Стрелочный перевод (1/11)	450 330	1	27,7%	Поражение ржавчиной, затрудненный ход, сколы металла, деформации, ржавчина	75	20,8
Основание (шпалы деревянные)	287 695	1	17,7%	поражение гнилью, нарушен дренаж шпал, износ древесины шпал (отсутствуют резиновые прокладки между шпалой и металлической подкладкой)	75	13,3
Балластный слой (песчаный)	109 857	1	6,7%	Загрязненный балластный слой. Нарушены условия дренажа – отсутствуют дренажные каналы и лотки.	75	5,0
Балластный слой (щебеночный)	217 851	1	13,4%	Работы по текущему содержанию земляного полотна не выполняются. Заращение полотна травой, кустами и деревьями.	75	10,1
Итого	1628344		100,0%			75,1
Процент износа, приведенный к 100	75					

<b>Часть железнодорожного пути №7 от точки «б» до тупика, протяженностью 195 метров, назначение объекта - подъездные железные дороги промышленных предприятий, нежилое, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12756лП-2</b>						
Конструктивный элемент	Восстановительная стоимость, тыс. руб.	Попр.	Уд. вес с погр.	Состояние	Износ, %	Доля к уд.в., %
Рельсы железнодорожные (Р-43)	693 564	1	36,40%	Местами – деформация поверхности катания головки рельса, выкрошивание закаленных слоев в местах стыков рельс.	75	27,3
Соединители рельсовые	867	1	0,05%	Поражение ржавчиной, сколы и деформации.	75	0,038
Стрелочный перевод (1/11)	450 330	1	23,64%	Поражение ржавчиной, затрудненный ход, сколы металла, деформации, ржавчина	75	17,7
Основание (шпалы деревянные)	354 670	1	18,61%	поражение гнилью, нарушен дренаж шпал, износ древесины шпал (отсутствуют резиновые прокладки между шпалой и металлической подкладкой)	75	14,0
Балластный слой (песчаный)	136 103	1	7,14%	Загрязненный балластный слой. Нарушены условия дренажа – отсутствуют дренажные каналы и лотки.	75	5,4
Балластный слой (щебеночный)	269 767	1	14,16%	Работы по текущему содержанию земляного полотна не выполняются. Заращение полотна травой, кустами и деревьями.	75	10,6
Итого	1905301		100,0%			75,0
Процент износа, приведенный к 100	75					

<b>Одноэтажное металлическое здание холодного склада с пристройкой, площадью 2 765,6 кв.м, назначение объекта - нежилое, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, город Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12494АА1 (литеры А,А1)</b>							
Конструктивный элемент	Описание	Уд. вес по табл.	Попр.	Уд. вес с погр.	Состояние	Износ, %	Доля к уд.в., %
Фундамент	ж/б стаканы	15%	1	15,0%	удовлетворительное	45	6,8
Стены	металлические листы, t=4 см	38%	1	38,0%	покоробление листов, ржавчина, нарушение примыканий листов	45	17,100



Перекрытия	металлические балки	12%	1	12,0%	ржавчина, повреждения	45	5,400
Кровля	металлическая	16%	1	16,0%	удовлетворительное, коррозия металла, местами течи	45	7,200
Полы	бетонные	15%	1	15,0%	трещины, выбоины, стертости в ходовых местах	50	7,500
Проемы	металлические	-			ржавчина металла, покоробление, провисание полотен	50	0,000
Отделка	-	2%	0	0,0%			0,0
Сан. и электротехнические устр-ва	электроосвещение (открытая проводка)	1%	1,00	1,0%	потеря эластичности проводки	55	0,6
Прочие работы	бетонные	1%	1	1,0%	трещины, сколы, выбоины	60	0,6
Итого		100%		98%			45,2
Процент износа, приведенный к 100	46						

<b>Здание, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 892,6 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0103002:3008</b>							
Конструктивный элемент	Описание	Уд. вес по табл.	Попр.	Уд. вес с попр.	Состояние	Износ, %	Доля к уд.в.,%
Фундамент	ж/б столбы	15%	1	15,0%	сколы, трещины	25	3,8
Стены	металлические по металлическому каркасу; цоколь (h=1,3) - плиты типа ЦСП	38%	1	38,0%	ржавчина, местами искривление, повреждение цоколя	35	13,300
Перекрытия	металлические	12%	1	12,0%	ржавчина	25	3,000
Кровля	металлическая	16%	1	16,0%	повреждение верхнего слоя	42	6,720
Полы	бетонные	15%	1	15,0%	трещины, выбоины, стертости в ходовых местах	45	6,750
Проемы	металлические ворота	-			неплотный притвор	50	0,000
Отделка	обшито вагонкой	2%	1	2,0%	повреждение пожаром, загрязнения	80	1,6
Сан. и электротехнические устр-ва	электроосвещение (открытая проводка), отопление (стальные трубы), вентиляция естественная	1%	1,00	1,0%	потеря эластичности проводки, следы ремонта, отопление - система не действует	75	0,8
Прочие работы	металлические	1%	1	1,0%	ржавчина	50	0,5
Итого		100%		100%			36,5
Процент износа, приведенный к 100	37						

<b>Здание, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 377,8 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0103002:3009</b>							
Конструктивный элемент	Описание	Уд. вес по табл.	Попр.	Уд. вес с попр.	Состояние	Износ, %	Доля к уд.в.,%
Фундамент	бетонный ленточный	4%	1	4,0%	трещины	19	0,8

Стены	кирпичные	24%	1	24,0%	трещины	19	4,560
Перекрытия	деревянные по металлическим балкам	23%	1	23,0%	удовлетворительное	19	4,370
Кровля	металлическая	4%	1	4,0%	повреждение верхнего слоя, следы протечки	25	1,000
Полы	бетонные	4%	1	4,0%	сколы, трещины	19	0,760
Проемы	металлические простые, ворота деревянные, окна - створные переплеты	5%	1	5,0%	перекос полотен, трещины	20	1,000
Отделка	оштукатурено, обшито ДВП	5%	1	5,0%	отпадение штукатурки	20	1,0
Сан. и электротехнические устр-ва	отопление от котла, водопровод - трубы стальные, вентиляция естественная, электроосвещение - скрытая проводка, канализация - трубы чугунные	27%	1,00	27,0%	котлы демонтированы, система не действует; водопровод - обрезано, система не действует, вентиляция - система не действует; электрика-разводка по зданию сохранена, но электроснабжение отключено - поврежден кабель, канализация не действует	95	25,7
Прочие работы	бетонные	4%	1	4,0%	сколы, трещины	25	1,0
Итого		100%		100%			40,2
Процент износа, приведенный к 100	40						

### Функциональный износ

Данный вид износа определен на основании опроса экспертов. Функциональный износ оцениваемой недвижимости связан с тем, что объемно-планировочные решения оцениваемых объектов недвижимости не востребованы в настоящее время рынком.

### Результат опроса экспертов

Таблица

№ п/п	Ф.И.О. эксперта	Контактный телефон	Величина функционального износа, вызванного устаревшими объемно-планировочными решениями, %
1	Колосов Д.Н. (стаж в оценке свыше 5 лет)	8 921 716 5878	30
2	Макаренко Д.А. (стаж в оценке св. 5 лет)	8 911 523 4156	30
3	Гасов А.П. (стаж в оценке св. 5 лет)	8 921 120 1149	30
Среднее значение по выборке (округленно)			30

### Внешний износ

Данный вид износа определен на основании опроса экспертов. Внешний износ оцениваемой недвижимости связан с тем, что в условиях текущего экономического кризиса, возникло значительное сокращение производств. В результате предложение производственно-складской недвижимости существенно превысило спрос.

Результат опроса экспертов

Таблица

№ п/п	Ф.И.О. эксперта	Контактный телефон	Величина внешнего износа, вызванного текущим экономическим кризисом (превышение предложения производственно-складской недвижимости над спросом), %
1	Колосов Д.Н. (стаж в оценке свыше 5 лет)	8 921 716 5878	30
2	Макаренко Д.А. (стаж в оценке св. 5 лет)	8 911 523 4156	30
3	Гасов А.П. (стаж в оценке св. 5 лет)	8 921 120 1149	30
Среднее значение по выборке (округленно)			30

При расчете стоимости здания в рамках затратного подхода не было учтено приращение стоимости от наличия земельного участка под зданием, стоимость земельного участка учитывается отдельно.

**Определение стоимости недвижимости с учетом накопленного износа**

№	Наименование объекта	Стоимость строительства, руб. с НДС	Физический износ	Внешний износ	Функциональный износ	Совокупный износ	Затратный подход (стоимость строительной части без земельного участка), руб. без НДС
1	<b>Бетонная площадка №1</b>						<b>1 925 821</b>
	подстилающий слой (песок) толщ 20 см	1 953 196	75	30	30	0,88	234 384
	основание (щебень) толщ 30 см	7 280 992	75	30	30	0,88	873 719
	покрытие (бетон) толщ 20 см	6 814 313	75	30	30	0,88	817 718
2	<b>Бетонная площадка №2</b>						<b>482 001</b>
	подстилающий слой (песок) толщ 20 см	228 606	75	30	30	0,88	27 433
	основание (щебень) толщ 30 см	852 184	75	30	30	0,88	102 262
	покрытие (бетон) толщ 20 см	797 685	75	30	30	0,88	95 722
	железобетонный забор	2 138 203	75	30	30	0,88	256 584
3	<b>Часть железнодорожного пути №2 от точки «а» до тупика</b>						<b>195 401</b>
	Рельсы железнодорожные (Р-43)	561 908	75	30	30	0,88	67 429
	Соединители рельсовые	703	75	30	30	0,88	84
	Стрелочный перевод (1/11)	450 330	75	30	30	0,88	54 040
	Основание (шпалы деревянные)	287 695	75	30	30	0,88	34 523
	Балластный слой (песчаный)	109 857	75	30	30	0,88	13 183
	Балластный слой (щебеночный)	217 851	75	30	30	0,88	26 142
4	<b>Часть железнодорожного пути №7 от точки «б» до тупика</b>						<b>228 636</b>
	Рельсы железнодорожные (Р-43)	693 564	75	30	30	0,88	83 228
	Соединители рельсовые	867	75	30	30	0,88	104
	Стрелочный перевод (1/11)	450 330	75	30	30	0,88	54 040
	Основание (шпалы деревянные)	354 670	75	30	30	0,88	42 560
	Балластный слой (песчаный)	136 103	75	30	30	0,88	16 332

	Балластный слой (щебеночный)	269 767	75	30	30	0,88	32 372
5	<b>Одноэтажное металлическое здание холодного склада с пристройкой, площадью 2 765,6 кв.м.</b>	10 002 362	46	30	30	0,74	<b>2 600 614</b>
6	<b>Здание, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 892,6 кв.м.</b>	8 010 138	37	30	30	0,69	<b>2 483 143</b>
7	<b>Здание, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 377,8 кв.м.</b>	4 426 753	40	30	30	0,71	<b>1 283 758</b>

### **Оценка недвижимости в рамках доходного подхода**

#### Методология подхода

Оценка существующих улучшений произведена методом прямой капитализации дохода. Этапы реализации метода прямой капитализации дохода:

- определение ожидаемого годового дохода, в качестве дохода, приносящего объектом оценки при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;
- расчет ставки капитализации вышеуказанного дохода;
- определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода (далее - ЧОД) и коэффициента капитализации путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

#### Определение ожидаемого действительного валового годового дохода

Определение валового дохода опирается на определение ставки аренды объектов оценки. Определение ставок аренды произведено на основании рынка аренды соответствующих объектов: бетонированных производственных площадок, производственно-складских зданий. Расчет ставки аренды производился методом сравнительного анализа продаж.

Потенциальный валовой доход от эксплуатации объекта оценки определен путем произведения ставок аренды и площадей объектов недвижимости, пригодных для сдачи в аренду. Определение ставки аренды произведено с учетом вида потенциального использования объектов исходя из НЭИ.

В состав потерь арендной платы вошли потери на недоиспользование. Данные потери являются для коммерческой недвижимости неизбежными и связаны с потенциальным перезаключением договоров и поиском новых арендаторов.

### ***Определение стоимости бетонированных площадок***

Расчет ставок аренды бетонных площадок

#### Бетонная площадка № 1 для складирования материалов

<b>Наименование позиции</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>
Наименование объекта	Бетонная площадка № 1 для складирования материалов	Бетонированная площадка	Бетонированная площадка
Адрес	г. Вологда, ул. Окружное шоссе, д. 2а	г. Вологда, ул. Клубова, д. 35а	г. Вологда, ул. Товарная, д. 8
Покрытие	бетонированное	бетонированное	бетонированное
Состояние покрытия	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Площадь	7566	до 80 соток	до 80 соток
Ограждение	нет	нет	нет
Механизмы погрузки-выгрузки	нет	нет	нет

Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные
Охрана	нет	нет	имеется
Ограждение	нет	нет	нет
Ставка аренды, руб. за кв.м. в месяц		10	30
Источник информации	осмотр	<a href="https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3000_m_506028958">https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3000_m_506028958</a>	<a href="http://www.volvrz.ru/main/index/contact_information">http://www.volvrz.ru/main/index/contact_information</a>
Скидки на арендные ставки производственно-складских объектов (справочник Лейфера), %		11	11
Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		8,90	26,70
<b>Местоположение</b>	г. Вологда, ул. Окружное шоссе, д. 2а	г. Вологда, ул. Клубова, д. 35а	г. Вологда, ул. Товарная, д.8
Привлекательность местоположения, удобство транспортно-логистического использования		аналогичная	аналогичная
Корректировка		0	0
Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		8,90	26,70
<b>Площадь</b>	7566	8000	8000
Базовая площадь, кв.м.	7889		
Кс (коэффициент влияния размера площади земельного участка на его стоимость)	1,0047	0,9984	0,9984
Корректировка на площадь		1,006	1,006
Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		8,95	26,86
<b>Условия сделки</b>	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0	0
Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		8,95	26,86
<b>Ограждение</b>	нет	нет	нет
Корректировка		0	0
Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		8,95	26,86
<b>Механизмы погрузки-выгрузки</b>	нет	нет	нет
Корректировка		0	0
Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		8,95	26,86
<b>Охрана</b>	нет	нет	имеется
Затраты на охрану в мес. (1 чел. По 85 руб. час.), руб.	61200		
Затраты на охрану в мес. за кв.м.	8,09		
Корректировка		0	8,09
Ставка аренды		8,95	24,69

скорректированная, руб. за кв.м. в месяц			
<b>Состояние покрытия</b>	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка		0	0
<b>Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц</b>		<b>8,95</b>	<b>24,69</b>
Удельная цена за 1 кв./м		10,00	30,00
Общее отклонение цены		1,0500	5,3100
Отклонение от нормы		98,9500	94,6900
Доля отклонения в общем объеме отклонений		0,511	0,489
Уд.вес объекта	1,00	0,5000	0,5000
<b>Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц</b>	<b>16,82</b>		

Комментарии:

1. Скидки на арендные ставки производственно-складских объектов применены в размере 11 процентов на основании Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А.

2. Корректировка на местоположение не потребовалась, так как объект оценки и аналоги имеют схожую привлекательность местоположения и удобство транспортно-логистического использования.

3. Корректировка на площадь зданий внесена аналогично методике, изложенной Власовым А.Д. (директор Сибирского научного центра «Экопрогноз») в журнале Имущественные отношения в РФ №1 (40) 2005 в статье «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях (модель влияния размера объекта на его рыночную стоимость)». Автором методики на основании эмпирических данных рынка получена модель влияния фактора размера объекта на его рыночную стоимость:

$$K_s = \ln(S_o) / \ln(S_i), \text{ где}$$

$K_s$  - коэффициент влияния размера площади объекта на стоимость;

$\ln$  - функция натурального логарифма по основанию  $e$ ;

$S_o$  - площадь объекта, принятая за базовую, кв.м;

$S_i$  - площадь исследуемого объекта, кв.м;

В качестве базовой площади для объекта оценки и аналогов для целей реализации данной методики принята среднеарифметическая площадь зданий. Величина корректировки на площадь аналога получена как соотношение значений  $K_s$  объекта оценки и соответствующего аналога.

4. Корректировка на условия сделки не потребовалась: во всех случаях условия являются рыночными.

5. Корректировка на наличие ограждения не потребовалась: объект оценки и аналоги не имеют ограждения.

6. Корректировка на механизмы погрузки-выгрузки не потребовалась: объект оценки и аналоги не имеют механизмов погрузки-выгрузки.

7. Корректировка на наличие охраны. Действительно, в том случае, если бетонная площадка находится на охраняемой территории у арендатора больше гарантий того, что его имущество, используемое на такой площадке будет находиться в большей сохранности. Это вызывает рост ставок аренды площадок, имеющих охрану.

Затраты на охрану производственной территории (в данном случае – бетонной площадки) в мес. составляют 85 руб. час. (один пост охраны). Следовательно в месяц затраты на охрану составят 61 200 рублей. Источник информации:

<http://loker35.ru/services/fizicheskaya-okhrana-obektov.php>. В пересчете на площадь одного квадратного метра бетонированной площадки затраты на охрану составят 8,09 рублей за 1 кв.м. в мес. ( $61200 / 7566 = 8,09$ ), где 7566 – площадь площадки, кв.м.

8. Состояние покрытия объекта оценки и аналогов аналогичное, корректировка не требуется.

### Бетонная площадка № 2 для складирования материалов

Наименование позиции	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2
Наименование объекта	Бетонная площадка № 2 для складирования материалов	Бетонированная площадка	Бетонированная площадка
Адрес	г. Вологда, ул. Окружное шоссе, д. 2а	г. Вологда, ул. Клубова, д. 35а	г. Вологда, ул. Товарная, д.8
Покрытие	бетонированное	бетонированное	бетонированное
Состояние покрытия	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Площадь	885,6	от 8 соток	от 10 соток
Ограждение	имеется	нет	нет
Механизмы погрузки-выгрузки	нет	нет	нет
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные
Охрана	нет	нет	имеется
Ограждение	нет	нет	нет
Ставка аренды, руб. за кв.м. в месяц		10	30
Источник информации	осмотр	<a href="https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3000_m_506_028958">https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3000_m_506_028958</a>	<a href="http://www.volvrz.ru/main/index/contact_information">http://www.volvrz.ru/main/index/contact_information</a>
Скидки на арендные ставки производственно-складских объектов (справочник Лейфера), %		11	11
Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		8,90	26,70
<b>Местоположение</b>	г. Вологда, ул. Окружное шоссе, д. 2а	г. Вологда, ул. Клубова, д. 35а	г. Вологда, ул. Товарная, д.8
Привлекательность местоположения, удобство транспортно-логистического использования		аналогичная	аналогичная
Корректировка		0	0
Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		8,90	26,70
<b>Площадь</b>	885,6	8000	8000
Базовая площадь, кв.м.	895		
Ks (коэффициент влияния размера площади земельного участка на его стоимость)	1,0016	0,7563	0,7563
Корректировка на площадь		1,328	1,328
Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		11,82	35,46

<b>Условия сделки</b>	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0	0
Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		11,82	35,46
<b>Ограждение</b>	имеется	нет	нет
Стоимость строительной части (ограждения объекта оценки), руб. (по данным затратного подхода)	256584		
Коэффициент капитализации, присущий земельному участку с бетонированным покрытием и ограждению, %	22,94		
Чистый операционный доход, присущий ограждению, руб. в год	58860,37		
Корректировка (ставка аренды ограждения как методом обратной капитализации, руб. в мес.)	4905,03		
Корректировка (ставка аренды ограждения как методом обратной капитализации, руб. в мес., приходящаяся на 1 кв. метр площади)	5,54	5,54	5,54
Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		17,36	41,00
<b>Механизмы погрузки-выгрузки</b>	нет	нет	нет
Корректировка		0	0
Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		17,36	41
<b>Охрана</b>	нет	нет	имеется
Затраты на охрану в мес. (1 чел. По 85 руб. час.), руб.	61200		
Затраты на охрану в мес. за кв.м.	8,09		
Корректировка		0	8,09
Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		17,36	32,91
<b>Состояние покрытия</b>	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка		0	0
<b>Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц</b>		<b>17,36</b>	<b>32,91</b>
Удельная цена за 1 кв./м		10,00	30,00
Общее отклонение цены		-7,3600	-2,9100
Отклонение от нормы		92,6400	97,0900
Доля отклонения в общем объеме отклонений		0,478	0,501
Уд.вес объекта	1,00	0,5000	0,5000
<b>Ставка аренды</b>	<b>25,14</b>		



<b>скорректированная, руб. за кв.м. в месяц</b>			
---	--	--	--

Комментарий:

1. Основные корректировки к аналогам применены аналогично предыдущему расчету.
2. Корректировка на наличие ограждения. Данная корректировка внесена в связи с тем, что объект оценки имеет железобетонный забор, а аналоги не имеют ограждения.

Оценщик осуществил приращение ставки аренды отдельно взятого ограждения к общей ставке аренды по объекту в виде бетонной площадки с железобетонным забором длиной 579 метров. Ставка аренды отдельно взятого ограждения рассчитана приемом обратной капитализации. Суть приема состоит в следующем. Общеизвестно, что стоимость любого объекта равна отношению чистого годового дохода объекта к его коэффициенту капитализации. Следовательно, чистый годовой доход объекта равен произведению стоимости объекта и коэффициента капитализации. В качестве ориентира стоимости объекта принята стоимость железобетонного забора по данным затратного подхода (с учетом прибыли предпринимателя и накопленного износа). Коэффициент капитализации, присущий земельному участку с бетонированным покрытием, рассчитан далее. После нахождения годового дохода от использования бетонированного забора оценщик определил ставку аренды ограждения месячную. Поделив эту ставку на площадь объекта, оценщик определил величину корректировки на забор (величину приращения ставки на железобетонный забор).

#### *Определение коэффициента капитализации бетонных площадок*

При определении коэффициента капитализации был применен метод модели цены капиталовложений (МЦКВ), который основан на предположении, что инвестор стремится получить доход, превышающий доходность застрахованных от риска государственных ценных бумаг. Это многокомпонентный, учитывающий 15 факторов метод.

Базовой для метода МЦКВ является формула:

$$Y_c = Y_f + \beta \times (Y_m - Y_f)$$

$Y_c$  – необходимая норма дохода на собственный капитал;

$Y_f$  – безрисковая ставка дохода;

$Y_m$  – норма дохода по общему рыночному диверсифицированному портфелю вложений;

$\beta$  - коэффициент, отражающий риски, определяется по ниже следующей таблице.

Расчёт коэффициента капитализации рассчитан производно ставе дисконтирования с учетом нормы возврата капитала, рассчитанной по методу Ринга. Метод Ринга предполагает возмещение стоимости объекта оценки равными частями в течение оставшегося срока жизни объекта.

#### Определение коэффициента капитализации

Величина риска	Низкий риск			Средний риск			Высокий риск		
	0,5	0,63	0,75	0,88	1	1,25	1,5	1,75	2
<b>Факторы финансового риска</b>									
Ликвидность					1				
Стабильность					1				
Доходность							1		
Ожидаемый рост доходов							1		
Доля на рынке					1				
Диверсификация клиентуры				1					
Диверсификация по территории							1		
<b>Отраслевые факторы</b>									
Регулирование				1					
Циклический характер				1					
Конкуренция					1				

Препятствия к вхождению на рынок				1					
Капиталоёмкость						1			
<b>Общэкономические факторы</b>									
Уровень инфляции				1					
Экономический рост							1		
Изменение государственной политики			1						
<b>ИТОГИ</b>									
Количество наблюдений	0	0	1	5	4	1	4	0	0
Взвешенный итог	0	0	0,75	4,4	4	1,25	6	0	0
Итого:	16,4								
Количество факторов	15								
<b>Итоговый коэффициент бета</b>	<b>1,093</b>								
безрисковая ставка	10,5								
Рыночная премия на основе индекса ММВБ	17,31								
ставка дисконтирования	17,94								
норма возврата капитала (метод Ринга)	5,00								
нормативный срок службы	30								
год постройки	н/д								
фактический срок службы	н/д								
оставшийся срок службы, экспертно	20								
коэффициент капитализации	<b>22,94</b>								

Расчёт рыночной премии произведен на основе индекса ММВБ

Показатель	ММВБ
Дата определения ставки	14.05.2015
ММВБ текущ	1674,3
Дата установления базы ММВБ	22.09.1997
ММВБ баз	100
Период времени до текущей даты (n), лет	17,65
$R_m, \% \left( \left( \frac{п.2}{п.3} \right)^{\frac{1}{п.4}} - 1 \right) * 100$	<b>17,31</b>

Коэффициент капитализации в размере 22,94 (%) присущ каждой оцениваемой бетонной площадке.

Расчет стоимости бетонных площадок

Наименование показателя	Ед. изм	Бетонная площадка №1 для складирования материалов, назначение объекта - нежилое, площадью 7 566 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12756л1X/1	Бетонная площадка №2 для складирования сыпучих материалов с железобетонным забором, длиной 579 метров, назначение объекта - нежилое, площадью 885,6 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, город Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12756л1X/2
Общая площадь	кв.м.	<b>7566,0</b>	<b>885,6</b>
Площадь объекта, пригодная для сдачи в аренду, в т.ч.:		<b>3783,0</b>	<b>885,6</b>
Ставка аренды	руб. за 1 кв.м. в мес	16,82	25,14
Потенциальный валовой доход (ПВД)	руб. в год	<b>763560,72</b>	<b>267167,81</b>
Потери арендной платы,	руб.	198525,8	69463,6
в том числе	%	26,00	26,00
недоиспользование (3 мес в году)	%	25,00	25,00

при сборе платежей	%	1	1
Действительный валовой доход (ДВД)	в год	<b>565 035</b>	<b>197 704</b>
Операционные расходы	руб.	<b>192 133</b>	<b>49 254</b>
<b>постоянные расходы</b>		<b>146930</b>	<b>33438</b>
1. Налог на имущество	руб.	<b>42368</b>	<b>10604</b>
остаточная стоимость (по данным затратного подхода)	руб.	1925821	482001
ставка налога	%	2,2	2,2
2. Страхование объекта	руб.	<b>не требуется</b>	<b>не требуется</b>
3. Земельный налог	руб.	<b>92562,44</b>	<b>10834,43</b>
Площадь, занятая объектом	кв.м.	<b>7566,00</b>	<b>885,60</b>
Кадастровая стоимость	руб. за кв.м.	815,6	815,6
Кадастровая стоимость части участка, занятого бетонированной площадкой		6170829,6	722295,36
Ставка земельного налога	%/год	1,5	1,5
4. Расходы на управление		<b>12000,00</b>	<b>12000,00</b>
<b>переменные расходы</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
1. Уборка		на арендаторе	на арендаторе
2. Охрана		на арендаторе	на арендаторе
3. Содержание территории		на арендаторе	на арендаторе
4. Коммунальные услуги (вывоз ТБО)		на арендаторе	на арендаторе
расходы на замещение		<b>45203</b>	<b>15816</b>
годовой размер расходов на замещение	% от ДВД	8	8
Расходы по введению объекта в эксплуатацию		0	0
затраты по ремонтно-восстановительным работам		0	0
Чистый операционный доход (ЧОД)		372 902	148 450
коэффициент капитализации, %		22,94	22,94
Стоимость с учетом прав на земельный участок, занятый оцениваемым улучшением (бетонированной площадкой)	руб. без НДС	<b>1 625 554</b>	<b>647 123</b>
Стоимость участка, занятая оцениваемым улучшением	руб.	1192401,6	139570,6
Стоимость улучшений без учета земельного участка	руб.	433 152	507 552

#### Комментарий:

1. Потенциальный валовой доход определяется как произведение месячных ставок аренды и площадей объектов, пригодных для сдачи в аренду, и числа месяцев в году (12). Площадь бетонной площадки № 1 взята с коэффициентом 0,5 в связи с тем, что до половины площади бетонной площадки является фактически тротуарным покрытием и проездом вокруг находящегося на нем здания и прилегающей территорией для обслуживания именно здания.

2. Потери арендной платы от неиспользования по объектам связаны с прогнозируемым простоем объектов в течение года минимум 3 месяца как вследствие перезаключения договоров с арендаторами, так и вследствие времени, необходимого на оформление договорных отношений. Потери при сборе платежей составили среднеотраслевую величину один процент.

3. Действительный валовой доход определен как разница потенциального валового дохода и потерь от неиспользования и потерь при сборе платежей.

4. Чистый операционный доход определяется как разница между действительным валовым доходом и операционными расходами по объекту с учетом резерва на замещение.

5. Операционные расходы делятся на постоянные и переменные. Постоянные расходы представлены:

- Налогом на имущество (по ставке налога на имущество организаций 2,2% в Вологодской области, остаточная стоимость принята как результат затратного подхода в оценке объекта).

- Страхование объекта: не требуется.

- Земельный налог в части обложения налогом той части земельного участка, которая занята оцениваемой бетонной площадкой. Ставка налога по землям промышленности в Вологодской области составляет 1,5% от кадастровой стоимости. Кадастровая стоимость 1 кв.м. участка определена как отношение кадастровой стоимости всего участка к его площади.

- Расходы на управление составили 1000 рублей в месяц (12 000 рублей в годовом выражении) по данным Агентства недвижимости и оценки «Альтернатива», тел. 72-53-33.

- Переменные расходы не учитываются, так как ставка аренды предполагает возложение этих расходов на арендаторов.

- Расходы на замещение приняты в процентах от действительного валового потока в размере восьми процентов как среднеотраслевые в недвижимости. Расходы по введению объекта в эксплуатацию не требуются. Затраты по ремонтно-восстановительным работам не выявлены.

Чистый операционный доход определен как разница между действительным валовым доходом и операционными расходами с учетом резерва на замещение.

Стоимость бетонных площадок определена путем отношения чистого операционного дохода и коэффициента капитализации по площадкам, определенного ранее.

Стоимость участков, занимаемых бетонными площадками, выделена из стоимости площадок.

### **Определение стоимости зданий**

#### **Определение ставок аренды зданий**

*Одноэтажное металлическое здание холодного склада с пристройкой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2765,6 кв.м.*

<b>Наименование позиции</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
Наименование объекта	Склад	Склад	Склад	Склад
Местоположение	г. Вологда, ул. Окружное шоссе, д. 2а	г. Вологда, ул. Окружное шоссе, д. 2а	г. Вологда, ул. Ананьинская	г. Вологда, ул. Клубова (со стороны Ананьинской)
Площадь, кв.м.	2765,6	1350	3500	1000
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	отличное	удовлетворительное
Состояние подъездных путей	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Охрана территории	нет	ЧОП	ЧОП	ЧОП
Материал стен	металл	металл	металл	металл
Внутренняя высота, м	преимущественно 4,0	преимущественно 4,0	преимущественно 4,0	преимущественно 4,0
Тип (холодный/отапливаемый)	холодный	холодный	холодный	холодный
Коммуникации	только электроснабжение	только электроснабжение	только электроснабжение	только электроснабжение
Полы	бетон, сост. удовл.	бетон, сост. удовл.	полы наливные, сост. отличное	бетон, сост. удовл.
Ставка аренды, руб. за кв.м. в месяц		51,9 без НДС	100 с НДС	100 с НДС
Ставка аренды, руб. без НДС		51,9	84,7	84,7
Источник информации	осмотр	<a href="https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimos_t/zdanie_holodnog_o_sklada_5462504">https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimos_t/zdanie_holodnog_o_sklada_5462504</a>	<a href="https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimos_t/skladskoe_pomeschenie_ot_500_do">https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimos_t/skladskoe_pomeschenie_ot_500_do</a>	<a href="https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimos_t/skladskoe_pomeschenie_5000_m_4">https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimos_t/skladskoe_pomeschenie_5000_m_4</a>

		<u>51</u>	<u>3500 м 2924913</u> <u>86</u>	<u>74576208</u>
Скидки на арендные ставки производственно-складских объектов (справочник Лейфера), %		-11	-11	-11
Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		46,2	75,4	75,4
<b>Местоположение</b>	г. Вологда, ул. Окружное шоссе, д. 2а	г. Вологда, ул. Окружное шоссе, д. 2а	г. Вологда, ул. Ананьинская	г. Вологда, ул. Клубова (со стороны Ананьинской)
Привлекательность местоположения, удобство транспортно-логистического использования		аналогичная	аналогичная	аналогичная
Корректировка		0	0	0
Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		46,2	75,4	75,4
<b>Площадь, кв.м.</b>	2765,6	1350	3500	1000
Базовая площадь, кв.м.	2154			
Ks (коэффициент влияния размера площади земельного участка на его стоимость)	0,9685	1,0648	0,9405	1,1111
Корректировка на площадь		0,910	1,030	0,872
Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		42,0	77,7	65,7
<b>Условия сделки</b>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0	0	0
Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		42,0	77,7	65,7
<b>Состояние</b>	удовлетворительное	удовлетворительное	отличное	удовлетворительное
Корректировка		0	-15	0
Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		42,0	66,0	65,7
<b>Состояние подъездных путей</b>	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка		0	0	0
Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		42	66	65,7
<b>Охрана территории</b>	нет	ЧОП	ЧОП	ЧОП
Затраты на охрану базы в мес. (1 пост: 1 чел. по 85 руб. час.), руб.	<b>61200</b>			
Объекты оцениваемой базы:				
Здание холодного	2765,6			

склада, пл.				
Здание нежилое, пл.	892,6			
Здание нежилое, пл.	377,8			
Общая площадь, кв.м.	4036			
Затраты на охрану в мес. за кв.м.	<b>15,16</b>			
Корректировка		-15,16	-15,16	-15,16
Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		35,6	56,0	55,7
<b>Материал стен</b>	металл	металл	металл	металл
Корректировка		0	0	0
Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		35,6	56	55,7
<b>Внутренняя высота, м</b>	преимущественно 4,0	преимущественно 4,0	преимущественно 4,0	преимущественно 4,0
Корректировка		0	0	0
Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		35,6	56	55,7
<b>Тип (холодный/отапливаемый)</b>	холодный	холодный	холодный	холодный
Корректировка		0	0	0
Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		35,6	56	55,7
<b>Коммуникации</b>	только электроснабжение	только электроснабжение	только электроснабжение	только электроснабжение
Корректировка		0	0	0
Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		35,6	56	55,7
<b>Полы</b>	бетон, сост. удовл.	бетон, сост. удовл.	полы наливные, сост. отличное	бетон, сост. удовл.
Корректировка		0	-17	0
Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		<b>35,6</b>	<b>46,5</b>	<b>55,7</b>
Удельная цена за 1 кв./м		51,90	84,70	84,70
Общее отклонение цены		16,3000	28,7000	29,0000
Отклонение от нормы		83,7000	71,3000	71,0000
Доля отклонения в общем объеме отклонений		0,370	0,315	0,314
Уд.вес объекта	1,00	<b>0,333</b>	<b>0,333</b>	<b>0,333</b>
<b>Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц</b>	<b>45,89</b>			

Комментарий: корректировки внесены аналогично предыдущему расчету.

*Здание, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 892,6 кв.м.*

<b>Наименование позиции</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
Наименование объекта	Производственно-складское здание	Склад	Склад	Склад
Местоположение	г. Вологда, ул. Окружное шоссе, д. 2а	г. Вологда, ул. Окружное шоссе, д. 2а	г. Вологда, ул. Ананьинская	г. Вологда, ул. Клубова (со стороны Ананьинской)
Площадь, кв.м.	892,6	1350	3500	1000
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	отличное	удовлетворительное
Состояние подъездных путей	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Охрана территории	нет	ЧОП	ЧОП	ЧОП
Материал стен	металл	металл	металл	металл
Внутренняя высота, м	преимущественно 9,17	преимущественно 4,0	преимущественно 4,0	преимущественно 4,0
Тип (холодный/отапливаемый)	холодный	холодный	холодный	холодный
Коммуникации	только электроснабжение	только электроснабжение	только электроснабжение	только электроснабжение
Полы	бетон, сост. удовл.	бетон, сост. удовл.	полы наливные, сост. отличное	бетон, сост. удовл.
Ставка аренды, руб. за кв.м. в месяц		51,9 без НДС	100 с НДС	100 с НДС
Ставка аренды, руб. без НДС		51,9	84,7	84,7
Источник информации	осмотр	<a href="https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_holodnogo_sklada_5462504_51">https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_holodnogo_sklada_5462504_51</a>	<a href="https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_ot_500_do_3500_m_2924913_86">https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_ot_500_do_3500_m_2924913_86</a>	<a href="https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_5000_m_4_74576208">https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_5000_m_4_74576208</a>
Скидки на арендные ставки производственно-складских объектов (справочник Лейфера), %		-11	-11	-11
Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		46,2	75,4	75,4
<b>Местоположение</b>	г. Вологда, ул. Окружное шоссе, д. 2а	г. Вологда, ул. Окружное шоссе, д. 2а	г. Вологда, ул. Ананьинская	г. Вологда, ул. Клубова (со стороны Ананьинской)
Привлекательность местоположения, удобство транспортно-логистического использования		аналогичная	аналогичная	аналогичная
Корректировка		0	0	0



Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		46,2	75,4	75,4
<b>Площадь, кв.м.</b>	892,6	1350	3500	1000
Базовая площадь, кв.м.	1686			
Ks (коэффициент влияния размера площади земельного участка на его стоимость)	1,0936	1,0308	0,9105	1,0756
Корректировка на площадь		1,061	1,201	1,017
Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		49,0	90,6	76,7
<b>Условия сделки</b>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0	0	0
Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		49,0	90,6	76,7
<b>Состояние</b>	удовлетворительное	удовлетворительное	отличное	удовлетворительное
Корректировка		0	-15	0
Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		49,0	77,0	76,7
<b>Состояние подъездных путей</b>	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка		0	0	0
Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		49	77	76,7
<b>Охрана территории</b>	нет	ЧОП	ЧОП	ЧОП
Затраты на охрану базы в мес. (1 пост: 1 чел. по 85 руб. час.), руб.	<b>61200</b>			
Объекты оцениваемой базы:				
Здание холодного склада, пл.	2765,6			
Здание нежилое, пл.	892,6			
Здание нежилое, пл.	377,8			
Общая площадь, кв.м.	<b>4036</b>			
Затраты на охрану в мес. за кв.м.	15,16			
Корректировка		-15,16	-15,16	-15,16
Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		41,6	65,3	65,1
<b>Материал стен</b>	металл	металл	металл	металл
Корректировка		0	0	0

Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		41,6	65,3	65,1
<b>Внутренняя высота, м</b>	преимущественно 9,17	преимущественно 4,0	преимущественно 4,0	преимущественно 4,0
Корректировка		10	10	10
Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		45,8	71,8	71,6
<b>Тип (холодный/отапливаемый)</b>	холодный	холодный	холодный	холодный
Корректировка		0	0	0
Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		45,8	71,8	71,6
<b>Коммуникации</b>	только электроснабжение	только электроснабжение	только электроснабжение	только электроснабжение
Корректировка		0	0	0
Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		45,8	71,8	71,6
<b>Полы</b>	бетон, сост. удовл.	бетон, сост. удовл.	полы наливные, сост. отличное	бетон, сост. удовл.
Корректировка		0	-17	0
Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		<b>45,8</b>	<b>59,6</b>	<b>71,6</b>
Удельная цена за 1 кв./м		51,90	84,70	84,70
Общее отклонение цены		10,3000	19,4000	19,6000
Отклонение от нормы		89,7000	80,6000	80,4000
Доля отклонения в общем объеме отклонений		0,397	0,357	0,356
Уд.вес объекта	1,00	<b>0,333</b>	<b>0,333</b>	<b>0,333</b>
<b>Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц</b>	<b>58,9</b>			

Комментарий: корректировки внесены аналогично предыдущему расчету.

*Здание, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 377,8 кв.м.*

<b>Наименование позиции</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
Наименование объекта	Производственно-складское здание	Склад	Склад	Склад
Местоположение	г. Вологда, ул. Окружное шоссе, д. 2а	г. Вологда, ул. Окружное шоссе, д. 2а	г. Вологда, ул. Ананьинская	г. Вологда, ул. Клубова (со стороны Ананьинской)
Площадь, кв.м.	377,8	1350	3500	1000
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	отличное	удовлетворительное
Состояние подъездных путей	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Охрана территории	нет	ЧОП	ЧОП	ЧОП
Материал стен	кирпичные	металл	металл	металл
Внутренняя высота, м	преимущественно 5,9	преимущественно 4,0	преимущественно 4,0	преимущественно 4,0
Тип (холодный/отапливаемый)	холодный	холодный	холодный	холодный
Коммуникации	только электроснабжение	только электроснабжение	только электроснабжение	только электроснабжение
Полы	бетон, сост. удовл.	бетон, сост. удовл.	полы наливные, сост. отличное	бетон, сост. удовл.
Ставка аренды, руб. за кв.м. в месяц		51,9 без НДС	100 с НДС	100 с НДС
Ставка аренды, руб. без НДС		51,9	84,7	84,7
Источник информации	осмотр	<a href="https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_holodnogo_sklada_5462504_51">https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_holodnogo_sklada_5462504_51</a>	<a href="https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_ot_500_do_3500_m_2924913_86">https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_ot_500_do_3500_m_2924913_86</a>	<a href="https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_5000_m_4_74576208">https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_5000_m_4_74576208</a>
Скидки на арендные ставки производственно-складских объектов (справочник Лейфера), %		-11	-11	-11
Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		46,2	75,4	75,4
<b>Местоположение</b>	г. Вологда, ул. Окружное шоссе, д. 2а	г. Вологда, ул. Окружное шоссе, д. 2а	г. Вологда, ул. Ананьинская	г. Вологда, ул. Клубова (со стороны Ананьинской)
Привлекательность местоположения, удобство транспортно-логистического использования		аналогичная	аналогичная	аналогичная
Корректировка		0	0	0

Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		46,2	75,4	75,4
<b>Площадь, кв.м.</b>	377,8	1350	3500	1000
Базовая площадь, кв.м.	1557			
Кs (коэффициент влияния размера площади земельного участка на его стоимость)	1,2386	1,0198	0,9007	1,0641
Корректировка на площадь		1,215	1,375	1,164
Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		56,1	103,7	87,8
<b>Условия сделки</b>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0	0	0
Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		56,1	103,7	87,8
<b>Состояние</b>	удовлетворительное	удовлетворительное	отличное	удовлетворительное
Корректировка		0	-15	0
Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		56,1	88,1	87,8
<b>Состояние подъездных путей</b>	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка		0	0	0
Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		56,1	88,1	87,8
<b>Охрана территории</b>	нет	ЧОП	ЧОП	ЧОП
Затраты на охрану базы в мес. (1 пост: 1 чел. по 85 руб. час.), руб.	<b>61200</b>			
Объекты оцениваемой базы:				
Здание холодного склада, пл.	2765,6			
Здание нежилое, пл.	892,6			
Здание нежилое, пл.	377,8			
Общая площадь, кв.м.	<b>4036</b>			
Затраты на охрану в мес. за кв.м.	15,16			
Корректировка		-15,16	-15,16	-15,16
Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		47,6	74,7	74,5
<b>Материал стен</b>	кирпичные (II гр.капит.)	металл (III гр. капит.)	металл (III гр. капит.)	металл (III гр. капит.)
Корректировка на группу капитальности (переход от III к II)		1,06	1,06	1,06

по сб. УПВС				
Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		50,5	79,2	79,0
<b>Внутренняя высота, м</b>	преимущественно 5,9	преимущественно 4,0	преимущественно 4,0	преимущественно 4,0
Корректировка		5	5	5
Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		53,0	83,2	83,0
<b>Тип (холодный/отапливаемый)</b>	холодный	холодный	холодный	холодный
Корректировка		0	0	0
Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		53	83,2	83
<b>Коммуникации</b>	только электроснабжение	только электроснабжение	только электроснабжение	только электроснабжение
Корректировка		0	0	0
Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		53	83,2	83
<b>Полы</b>	бетон, сост. удовл.	бетон, сост. удовл.	полы наливные, сост. отличное	бетон, сост. удовл.
Корректировка		0	-17	0
Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц		<b>53</b>	<b>69,1</b>	<b>83</b>
Удельная цена за 1 кв./м		51,90	84,70	84,70
Общее отклонение цены		1,4000	5,5000	5,7000
Отклонение от нормы		98,6000	94,5000	94,3000
Доля отклонения в общем объеме отклонений		0,436	0,418	0,417
Уд.вес объекта	1,00	<b>0,333</b>	<b>0,333</b>	<b>0,333</b>
<b>Ставка аренды скорректированная, руб. за кв.м. в месяц</b>	<b>68,30</b>			

Комментарий: корректировки внесены аналогично предыдущему расчету.

*Определение коэффициентов капитализации зданий*

Величина риска	Низкий риск			Средний риск			Высокий риск		
	0,5	0,63	0,75	0,88	1	1,25	1,5	1,75	2
<b>Факторы финансового риска</b>									
Ликвидность					1				
Стабильность					1				
Доходность							1		
Ожидаемый рост доходов							1		
Доля на рынке					1				
Диверсификация клиентуры				1					
Диверсификация по территории							1		
<b>Отраслевые факторы</b>									
Регулирование				1					
Циклический характер				1					
Конкуренция					1				
Препятствия к вхождению на рынок				1					
Капиталоёмкость						1			
<b>Общэкономические факторы</b>									
Уровень инфляции				1					
Экономический рост							1		
Изменение государственной политики			1						
<b>ИТОГИ</b>									
Количество наблюдений	0	0	1	5	4	1	4	0	0
Взвешенный итог	0	0	0,75	4,4	4	1,25	6	0	0
Итого:	16,4								
Количество факторов	15								
<b>Итоговый коэффициент бета</b>	<b>1,093</b>								
безрисковая ставка	10,5								
Рыночная премия на основе индекса ММВБ	17,31								
ставка дисконтирования	<b>17,94</b>								

Комментарий: определение коэффициента капитализации зданий произведено аналогично предыдущему расчету.

Объект оценки:	Здание холодного склада, пл. 2765,6	Здание нежилое, пл. 892,6	Здание нежилое, пл. 377,8
Норма возврата капитала (метод Ринга)	7,14	2,33	2,33
Срок службы (ГОСТ Р 54257-2010 "Надежность строительных конструкций и оснований", п. 3.2.3. таблица "Примерные сроки службы зданий и сооружений")	50	50	50
Год постройки	1979	2008	2008
Фактический срок службы	36	7	7
Оставшийся срок службы	14	43	43
Коэффициент капитализации	<b>25,08</b>	<b>20,27</b>	<b>20,27</b>

Комментарий: определение нормы возврата капитала зданий произведено аналогично предыдущему расчету.

**Расчет стоимости зданий в рамках доходного подхода**

Наименование показателя	Ед. изм	Одноэтажное металлическое здание холодного склада с пристройкой, площадью 2 765,6 кв.м, назначение объекта - нежилое, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, город Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12494АА1 (литеры А,А1)	Здание, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 892,6 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0103002:3008	Здание, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 377,8 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0103002:3009
Общая площадь	кв.м.	<b>2765,6</b>	<b>892,6</b>	<b>377,8</b>
Площадь объекта, пригодная для сдачи в аренду, в т.ч.:		2765,6	<b>892,6</b>	<b>377,8</b>
Ставка аренды	руб. за 1 кв.м. в мес. без НДС	45,89	58,90	68,30
Потенциальный валовой доход (ПВД)	руб. в год	<b>1522960,608</b>	<b>630889,68</b>	<b>309644,88</b>
Потери арендной платы, в том числе	руб. %	269107,1 17,67	111478,2 17,67	54714,3 17,67
недоиспользование (2 мес в году)	%	16,67	16,67	16,67
при сборе платежей	%	1	1	1
Действительный валовой доход (ДВД)	в год	<b>1 253 854</b>	<b>519 411</b>	<b>254 931</b>
Операционные расходы	руб.	<b>317 334</b>	<b>172 587</b>	<b>80 192</b>
<b>постоянные расходы</b>		<b>217026</b>	<b>131034</b>	<b>59798</b>
1. Налог на имущество	руб.	<b>57214</b>	<b>54629</b>	<b>28243</b>
остаточная стоимость (по данным затратного подхода)	руб.	2600614	2483143	1283758
ставка налога	%	2,2	2,2	2,2
2. Страхование объекта	руб.	<b>5721</b>	<b>5463</b>	<b>2824</b>
3. Земельный налог	руб.	<b>34091,26</b>	<b>10942,09</b>	<b>4730,89</b>
Площадь, занятая объектом	кв.м.	2786,60	894,40	386,70
Кадастровая стоимость	руб. за кв.м.	815,6	815,6	815,6
Кадастровая стоимость части участка, занятого бетонированной площадкой		<b>2272750,96</b>	<b>729472,64</b>	<b>315392,52</b>
Ставка земельного налога	%/год	1,5	1,5	1,5
4. Расходы на управление		<b>120000,00</b>	<b>60000,00</b>	<b>24000,00</b>
<b>переменные расходы</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Уборка		на арендаторе	на арендаторе	на арендаторе
2. Охрана		на арендаторе	на арендаторе	на арендаторе
3. Содержание территории		на арендаторе	на арендаторе	на арендаторе
4. Коммунальные услуги (вывоз ТБО)		на арендаторе	на арендаторе	на арендаторе
расходы на замещение		<b>100308</b>	<b>41553</b>	<b>20394</b>
годовой размер расходов на замещение	% от ДВД	8	8	8
Расходы по введению объекта в эксплуатацию		0	0	0

затраты по ремонтно-восстановительным работам		0	0	0
Чистый операционный доход (ЧОД)		936 520	346 824	174 739
коэффициент капитализации, %		25,08	20,27	20,27
Стоимость с учетом прав на земельный участок, занятый оцениваемым улучшением (зданием)	руб. без НДС	<b>3 734 131</b>	<b>1 711 021</b>	<b>862 057</b>
Стоимость участка, занятая оцениваемым улучшением (зданием)	руб.	439168,2	140957,4	60943,9
Стоимость улучшений (зданий) без учета земельного участка	руб.	3 294 963	1 570 064	801 113

Комментарий: расчет стоимости зданий произведен аналогично предыдущему расчету.

### **Обоснование отказа от применения доходного подхода железнодорожных путей**

Из осмотра железнодорожных путей (приложенного фотоматериала) следует, что оцениваемые железнодорожные пути не используются продолжительное время (зарастание травой, отсутствие следов обслуживания пути). В связи с этим заказчик не имеет возможности предоставить расчет затрат на эксплуатацию путей и расчет преимуществ, которые возникают у собственника оцениваемой базы в связи с наличием этих путей.

В связи с тем, что построение расчетного денежного потока относительно железнодорожных путей не возможно, оценщиком принято решение об отказе от использования методов доходного подхода.

### **Оценка недвижимости в рамках сравнительного подхода**

Сравнительный подход включает в себя методы оценки стоимости объекта оценки, основанные на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на аналогичное или схожее имущество на рынке недвижимости. Согласно подходу сравнения продаж, стоимость объекта недвижимости определяется ценами недавних сделок купли-продажи или предложений к продаже, схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между оцениваемой и сравнимой недвижимостью.

В рамках сравнительного подхода оценщиком был применен метод сравнительного анализа продаж. При применении метода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- Изучение рынка и предложений на продажу, то есть объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и условиях сделки;
- Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом – по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- Корректировка цен продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.



При подборе аналогов оценщик использовал информацию о ценах предложения, опубликованную в интернет ресурсах.

**Одноэтажное металлическое здание холодного склада с пристройкой, площадью 2 765,6 кв.м, назначение объекта - нежилое, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, город Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12494АА1**

Сравнительная характеристика объектов и корректировка аналогов

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта	Металлическое здание холодного склада	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание
Местоположение	г. Вологда, ул. Окружное шоссе, д. 2а	г. Вологда, ул. Преображенского, д. 28	г. Вологда, р-н Старого аэропорта	г. Вологда, ул. Преображенского
Площадь, кв.м.	2765,6	4707,5	980	360
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Состояние подъездных путей	удовлетворительное	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Охрана территории	нет	ЧОП	нет	нет
Материал стен	металл	железобетонные	металл	металл
Внутренняя высота, м	преимущественно 4,0	примерно 10 м	преимущественно 6	преимущественно 4,0
Тип (холодный/отапливаемый)	холодный	холодный	утепленный, но т.к. отопления нет, то холодный	холодный
Коммуникации	только электроснабжение	только электроснабжение	только электроснабжение	только электроснабжение
Полы	бетон, сост. удовл.	бетон, сост. удовл.	бетон, сост. удовл.	бетон, сост. удовл.
Площадь земельного участка, кв.м.		11995	Общая площадь участка 9700 кв.м.	только под зданием
Цена предложения, руб.		20023578,0	2160000,0	600000,0
Цена предложения, руб. без НДС		16969133,90	1830508,47	508474,58
Источник информации	осмотр	<a href="http://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=389D087F7F2A35DB72643F2EFC47AC5F">http://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=389D087F7F2A35DB72643F2EFC47AC5F</a>	<a href="https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/pod_bazu_proizvodstvo_g_vologda_101806240">https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/pod_bazu_proizvodstvo_g_vologda_101806240</a> . Продается в составе базы (14 млн. руб. в том числе кирпичный склад 984 кв.м. по 10 т.р., гараж 200 кв.м. по 10 т.р. и ангар)	<a href="http://www.pogruzimvse.ru/doska82/?adv_id=220">http://www.pogruzimvse.ru/doska82/?adv_id=220</a>
Удельная цена предложения, руб. за кв.м.		4253,5	2204,1	1666,7
<b>Категория цены</b>		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
<b>Скидки на цены производственно-складских объектов (справочник)</b>		-15	-15	-15

<b>Лейфера), %</b>				
Скорректированная цена		3615	1873	1417
<b>Условия продажи</b>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия продажи		0	0	0
Скорректированная цена		3615	1873	1417
<b>Состояние здания</b>	удовлетворительное	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Корректировка		-10	-10	0
Скорректированная цена		3254	1686	1417
<b>Площадь, кв.м.</b>	2765,6	4707,5	980	360
Базовая площадь объектов, кв.м.	2203			
Ks (коэффициент влияния размера площади земельного участка на его стоимость)	0,9713	0,9102	1,1176	1,3078
Корректировка на площадь		1,067	0,869	0,743
Скорректированная цена		3472,02	1465,13	1052,83
<b>Состояние подъездных путей</b>	удовлетворительное	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Корректировка		-5	-5	0
Скорректированная цена		3091	1602	1417
<b>Функциональное назначение</b>	Металлическое здание холодного склада	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание
Корректировка		0	0	0
Скорректированная цена		3091	1602	1417
<b>Местоположение</b>	г. Вологда, ул. Окружное шоссе, д. 2а	г. Вологда, ул. Преображенского, д. 28	г. Вологда, р-н Старого аэропорта	г. Вологда, ул. Преображенского
Бальная характеристика местоположения (максимум 10 баллов)	8	8	7	8
Отношение бальных характеристик		1	1,14	1
Скорректированная цена		3091	1826	1417
<b>Охрана территории</b>	нет	ЧОП	нет	нет
Корректировка		-5	0	0
Скорректированная цена		2936	1826	1417
Материал стен (группа капитальности)	металл (гр. капит. III)	железобетонные (гр. капит. I)	металл (гр. капит. III)	металл (гр. капит. III)
<b>Корректировка (по УПВС), %</b>		-8	0	0
Скорректированная цена		3171	1826	1417
<b>Внутренняя высота, м</b>	преимущественно 4,0	примерно 10 м	преимущественно 6	преимущественно 4,0
Корректировка		-10	-2	0

Скорректированная цена		2853,9	1789,48	1417
<b>Тип (холодный/отапливаемый)</b>	холодный	холодный	утепленный, но т.к. отопления нет, то холодный	холодный
Корректировка		0	0	0
Скорректированная цена		2853,9	1789,5	1417,0
<b>Коммуникации</b>	только электроснабжение	только электроснабжение	только электроснабжение	только электроснабжение
Корректировка		0	0	0
Скорректированная цена		2853,9	1789,5	1417,0
Общая коррекция		-1400	-415	-250
в % цены		-32,91	-18,83	-15,00
Отклонение	367,0	133	119	115
Доля отклонения	1	0,3624	0,3243	0,3134
Средний вес		0,33333333		
Удельный вес аналога	1,00	0,333	0,333	0,333
<b>Средневзвешенная цена, руб. за 1 кв.м. с НДС</b>	<b>2018</b>			
Стоимость объекта оценки, руб. с НДС (здание + участок)	5580981			
Стоимость участка, занятого строением, руб. (НДС не облагается)	439168			
Стоимость объекта оценки без учета участка, руб. с НДС	5141813			
<b>Стоимость объекта оценки без учета участка, руб. без НДС</b>	<b>4357469</b>			

Комментарии:

1. Скидки на цены производственно-складских объектов (скидки на торг) внесены на основании Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. и составили 15%.

2. Корректировка на условия продажи не требуется, так как условия продажи всех объектов рыночные, а по объекту оценки предполагаются рыночные условия продажи.

3. Корректировка на состояние здания. Состояние объекта оценки удовлетворительное, состояние третьего аналога также удовлетворительное, поэтому корректировка не требуется. Состояние первого и второго аналога хорошее, поэтому в их стоимость внесена понижающая поправка 10 процентов.

4. Корректировка на площадь зданий внесена аналогично методике, изложенной Власовым А.Д. (директор Сибирского научного центра «Экопрогноз») в журнале Имущественные отношения в РФ №1 (40) 2005 в статье «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях (модель влияния размера объекта на его рыночную стоимость)». Автором методики на основании эмпирических данных рынка получена модель влияния фактора размера объекта на его рыночную стоимость:

$$K_s = \ln(S_o) / \ln(S_i), \text{ где}$$

$K_s$  - коэффициент влияния размера площади объекта на стоимость;

$\ln$  - функция натурального логарифма по основанию  $e$ ;

$S_o$  - площадь объекта, принятая за базовую, кв.м;

$S_i$  - площадь исследуемого объекта, кв.м;

В качестве базовой площади для объекта оценки и аналогов для целей реализации данной методики принята среднеарифметическая площадь зданий. Величина корректировки на площадь аналога получена как соотношение значений  $K_s$  объекта оценки и соответствующего аналога.

5. Корректировка на состояние подъездных путей. Состояние подъездных путей объекта оценки удовлетворительное, состояние третьего аналога также удовлетворительное, поэтому корректировка не требуется. Состояние подъездных путей первого и второго аналога хорошее, поэтому в их стоимость внесена понижающая поправка 10 процентов.

6. Корректировка на функциональное назначение не требуется, так как все объекты являются производственно-складскими.

7. Корректировка на местоположение объектов внесена путем взвешивания бальных характеристик местоположения объектов. Оценка местоположения объектов проведена по 10 бальной шкале. Далее выявлялось отношение бальных характеристик. Полученное значение является корректировкой местоположения (коэффициентом).

8. Корректировка на материал стен. В связи с тем, что материал стен здания является ключевым признаком определенной группы капитальности здания, корректировка произведена на основании сборников УПВС (раздел консультации по группам капитальности).

Согласно консультациям в тех случаях, когда техническая характеристика переоцениваемого производственного здания по капитальности не совпадает с аналогом, необходимо пользоваться переходными коэффициентами.

Группа капитальности по сборнику	Поправочные коэффициенты				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	0,98	0,92	0,77	0,71
II	1,02	1,00	0,94	0,78	0,73
III	1,09	1,06	1,00	0,84	0,78
IV	1,30	1,27	1,19	1,00	0,93
V	1,40	1,37	1,29	1,10	1,00

9. Корректировка на внутреннюю высоту. Высота объекта оценки преимущественно 4 метра, высота 3 аналога такая же, корректировка не требуется. Высота второго аналога 10 метров, поэтому внесена понижающая поправка 10 процентов. Высота второго аналога 6 метров, поэтому внесена понижающая поправка 2 процента.

10. Тип здания (холодное / отапливаемое). Объект оценки и аналоги не имеют отопления. Аналог 2 является утепленным, но это не влияет на отнесение его к отапливаемым теплым зданиям. В связи с этим корректировка не требуется.

11. Корректировка на коммуникации не требуется, так как все здания обладают только электроснабжением.

12. Далее с учетом общего отклонения цен аналогов в процессе внесения корректировок определен удельный вес цены каждого аналога. С учетом удельных весов аналогов и их скорректированной стоимости определена стоимость объекта оценки.

**Здание, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 892,6 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0103002:3008**

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта	нежилое здание (ангар утепленный)	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание
Местоположение	г. Вологда, ул. Окружное шоссе, д. 2а	г. Вологда, ул. Преображенского, д. 28	г. Вологда, р-н Старого аэропорта	г. Вологда, ул. Преображенского
Площадь, кв.м.	892,6	4707,5	980	360
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Состояние подъездных путей	удовлетворительное	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Охрана территории	нет	ЧОП	нет	нет
Материал стен	металл	железобетонные	металл	металл
Внутренняя высота, м	преимущественно 9,17	примерно 10 м	преимущественно 6	преимущественно 4,0
Тип (холодный/отапливаемый)	утепленный, но т.к. отопления нет, то холодный	холодный	утепленный, но т.к. отопления нет, то холодный	холодный
Коммуникации	только электроснабжение	только электроснабжение	только электроснабжение	только электроснабжение
Полы	бетон, сост. удовл.	бетон, сост. удовл.	бетон, сост. удовл.	бетон, сост. удовл.
Площадь земельного участка, кв.м.		11995	Общая площадь участка 9700 кв.м.	только под зданием
Цена предложения, руб.		20023578,0	2160000,0	600000,0
Цена предложения, руб. без НДС		16969133,90	1830508,47	508474,58
Источник информации	осмотр	<a href="http://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=389D087F7F2A35DB72643F2EFC47AC5F">http://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=389D087F7F2A35DB72643F2EFC47AC5F</a>	<a href="https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/pod_bazu_proizvodstvo_g._vologda_101806240">https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/pod_bazu_proizvodstvo_g._vologda_101806240</a> . Продается в составе базы (14 млн. руб. в том числе кирпичный склад 984 кв.м. по 10 т.р., гараж 200 кв.м. по 10 т.р. и ангар)	<a href="http://www.pogruzimvse.ru/doska82/?adv_id=220">http://www.pogruzimvse.ru/doska82/?adv_id=220</a>
Удельная цена предложения, руб. за кв.м.		4253,5	2204,1	1666,7
<b>Категория цены</b>		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
<b>Скидки на цены производственно-складских объектов (справочник Лейфера), %</b>		-15	-15	-15
Скорректированная цена		3615	1873	1417
<b>Условия продажи</b>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия продажи		0	0	0
Скорректированная цена		3615	1873	1417

<b>Состояние здания</b>	удовлетворительное	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Корректировка		-10	-10	0
Скорректированная цена		3254	1686	1417
<b>Площадь, кв.м.</b>	892,6	4707,5	980	360
Базовая площадь объектов, кв.м.	1735			
Ks (коэффициент влияния размера площади земельного участка на его стоимость)	1,0978	0,8820	1,0829	1,2672
Корректировка на площадь		1,245	1,014	0,866
Скорректированная цена		4051,23	1709,60	1227,12
<b>Состояние подъездных путей</b>	удовлетворительное	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Корректировка		-5	-5	0
Скорректированная цена		3849	1624	1227
<b>Функциональное назначение</b>	нежилое здание (ангар утепленный)	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание
Корректировка		0	0	0
Скорректированная цена		3849	1624	1227
<b>Местоположение</b>	г. Вологда, ул. Окружное шоссе, д. 2а	г. Вологда, ул. Преображенского, д. 28	г. Вологда, р-н Старого аэропорта	г. Вологда, ул. Преображенского
Бальная характеристика местоположения (максимум 10 баллов)	8	8	7	8
Отношение бальных характеристик		1	1,14	1
Скорректированная цена		3849	1851	1227
<b>Охрана территории</b>	нет	ЧОП	нет	нет
Корректировка		-5	0	0
Скорректированная цена		3657	1851	1227
Материал стен (группа капитальности)	металл (гр. капит. III)	железобетонные (гр. капит. I)	металл (гр. капит. III)	металл (гр. капит. III)
<b>Корректировка (по УПВС), %</b>		-8	0	0
Скорректированная цена		3950	1851	1227
<b>Внутренняя высота, м</b>	преимущественно 9,17	примерно 10 м	преимущественно 6	преимущественно 4,0
Корректировка		0	2	3
Скорректированная цена		3950	1888,02	1263,81
<b>Тип (холодный/отапливаемый)</b>	утепленный, но т.к. отопления нет, то холодный	холодный	утепленный, но т.к. отопления нет, то холодный	холодный
Корректировка		0	0	0
Скорректированная цена		3950,0	1888,0	1263,8
<b>Коммуникации</b>	только электроснабжение	только электроснабжение	только электроснабжение	только электроснабжение

Корректировка		0	0	0
Скорректированная цена		3950,0	1888,0	1263,8
Общая коррекция		-304	-316	-403
в % цены		-7,15	-14,34	-24,18
Отклонение	345,0	107	114	124
Доля отклонения	1	0,3101	0,3304	0,3594
Средний вес		0,33333333		
Удельный вес аналога	1,00	0,333	0,333	0,333
<b>Средневзвешенная цена, руб. за 1 кв.м. с НДС</b>		<b>2365</b>		
Стоимость объекта оценки, руб. с НДС (здание + участок)	2110999			
Стоимость участка, занятого строением, руб. (НДС не облагается)	439168			
Стоимость объекта оценки без учета участка, руб. с НДС	1671831			
<b>Стоимость объекта оценки без учета участка, руб. без НДС</b>	<b>1416806</b>			

Комментарий: корректировки внесены аналогично предыдущему расчету.

**Здание, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 377,8 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0103002:3009**

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта	нежилое здание (бывшая котельная)	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание
Местоположение	г. Вологда, ул. Окружное шоссе, д. 2а	г. Вологда, ул. Преображенского, д. 28	г. Вологда, р-н Старого аэропорта	г. Вологда, ул. Преображенского
Площадь, кв.м.	377,8	4707,5	980	360
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Состояние подъездных путей	удовлетворительное	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Охрана территории	нет	ЧОП	нет	нет
Материал стен	кирпичные	железобетонные	металл	металл
Внутренняя высота, м	преимущественно 5,9	примерно 10 м	преимущественно 6	преимущественно 4,0
Тип (холодный/отапливаемый)	система отопления не действует	холодный	утепленный, но т.к. отопления нет, то холодный	холодный
Коммуникации	только электроснабжение	только электроснабжение	только электроснабжение	только электроснабжение
Полы	бетон, сост. удовл.	бетон, сост. удовл.	бетон, сост. удовл.	бетон, сост. удовл.
Площадь земельного участка, кв.м.		11995	Общая площадь участка 9700 кв.м.	только под зданием
Цена предложения, руб.		20023578,0	2160000,0	600000,0
Цена предложения, руб. без НДС		16969133,90	1830508,47	508474,58
Источник информации	осмотр	<a href="http://bankrot.fedresu">http://bankrot.fedresu</a>	<a href="https://www.avito.ru/vologda/kommerches">https://www.avito.ru/vologda/kommerches</a>	<a href="http://www.pogruzimyse.ru/doska82/?adv">http://www.pogruzimyse.ru/doska82/?adv</a>

		<a href="http://rs.ru/MessageWindow.aspx?ID=389D087F7F2A35DB72643F2EFC47AC5F">rs.ru/MessageWindow.aspx?ID=389D087F7F2A35DB72643F2EFC47AC5F</a>	kaya_nedvizhimost/pod_bazu_proizvodstvo_g_vologda_101806240. Продается в составе базы (14 млн. руб. в том числе кирпичный склад 984 кв.м. по 10 т.р., гараж 200 кв.м. по 10 т.р. и ангар)	<a href="#">id=220</a>
Удельная цена предложения, руб. за кв.м.		4253,5	2204,1	1666,7
<b>Категория цены</b>		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
<b>Скидки на цены производственно-складских объектов (справочник Лейфера), %</b>		-15	-15	-15
Скорректированная цена		3615	1873	1417
<b>Условия продажи</b>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия продажи		0	0	0
Скорректированная цена		3615	1873	1417
<b>Состояние здания</b>	хорошее	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Корректировка		0	0	10
Скорректированная цена		3615	1873	1559
<b>Площадь, кв.м.</b>	377,8	4707,5	980	360
Базовая площадь объектов, кв.м.	1606			
Ks (коэффициент влияния размера площади земельного участка на его стоимость)	1,2439	0,8728	1,0717	1,2541
Корректировка на площадь		1,425	1,161	0,992
Скорректированная цена		5151,38	2174,55	1546,53
<b>Состояние подъездных путей</b>	удовлетворительное	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Корректировка		-5	-5	0
Скорректированная цена		4894	2066	1547
<b>Функциональное назначение</b>	нежилое здание (бывшая котельная)	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание
Корректировка		0	0	0
Скорректированная цена		4894	2066	1547
<b>Местоположение</b>	г. Вологда, ул. Окружное шоссе, д. 2а	г. Вологда, ул. Преображенского, д. 28	г. Вологда, р-н Старого аэропорта	г. Вологда, ул. Преображенского
Бальная характеристика местоположения (максимум 10 баллов)	8	8	7	8
Отношение бальных		1	1,14	1



характеристик				
Скорректированная цена		4894	2355	1547
<b>Охрана территории</b>	нет	ЧОП	нет	нет
Корректировка		-5	0	0
Скорректированная цена		4649	2355	1547
Материал стен (группа капитальности)	металл (гр. капит. III) по паспорту БТИ	железобетонные (гр. капит. I)	металл (гр. капит. III)	металл (гр. капит. III)
<b>Корректировка (по УПВС), %</b>		-8	0	0
Скорректированная цена		5021	2355	1547
<b>Внутренняя высота, м</b>	преимущественно 5,9	примерно 10 м	преимущественно 6	преимущественно 4,0
Корректировка		-8	0	5
Скорректированная цена		4619,32	2355	1624,35
<b>Тип (холодный/отапливаемый)</b>	система отопления не действует	холодный	утепленный, но т.к. отопления нет, то холодный	холодный
Корректировка		0	0	0
Скорректированная цена		4619,3	2355,0	1624,4
<b>Коммуникации</b>	только электроснабжение	только электроснабжение	только электроснабжение	только электроснабжение
Корректировка		0	0	0
Скорректированная цена		4619,3	2355,0	1624,4
Общая коррекция в % цены		366	151	-42
Отклонение	287,0	91	93	103
Доля отклонения	1	0,3171	0,3240	0,3589
Средний вес		0,33333333		
Удельный вес аналога	1,00	0,333	0,333	0,333
<b>Средневзвешенная цена, руб. за 1 кв.м. с НДС</b>	<b>2863</b>			
Стоимость объекта оценки, руб. с НДС (здание + участок)	1081641			
Стоимость участка, занятого строением, руб. (НДС не облагается)	439168			
Стоимость объекта оценки без учета участка, руб. с НДС	642473			
<b>Стоимость объекта оценки без учета участка, руб. без НДС</b>	<b>544469</b>			

Комментарий: корректировки внесены аналогично предыдущему расчету.

#### **Обоснование отказа от применения методов сравнительного подхода в оценке бетонных площадей и железнодорожных путей**

В связи с тем, что в вологодском регионе не обнаружено продаваемых бетонных площадей и железнодорожных путей (очевидно, что они могут быть выставлены на продажу

только в составе производственной базы), методы сравнительного подхода в оценке данных объектов не применимы.

## Согласование

В соответствии с международными и российскими стандартами оценки определение стоимости объекта оценки должно быть получено согласованием величин стоимостей, определенных в результате использования различных подходов к оценке. Согласование результатов, полученных различными методами, проводится путем введения для каждого из них соответствующего весового коэффициента, отражающего степень его достоверности.

Земельный участок оценен сравнительным подходом, в отношении доходного и затратного подходов выражен отказ от применения, поэтому вес сравнительного подхода при согласовании стоимости земельного участка составил единицу.

Бетонированные площадки оценены затратным и доходным подходом, в отношении сравнительно подхода выражен отказ от применения. Затратному подходу присвоен вес 20 процентов, доходному подходу присвоен вес 80 процентов. Распределение подходов в пользу доходного подхода в большей степени отвечает интересам потенциальных покупателей этих объектов. В действительности, учитывая то, что бетонные площадки не используются продолжительное время, существует вероятность полного отсутствия спроса на такие объекты, следовательно, доходный подход, опирающийся на рыночные ставки аренды, в большей степени отражает рыночную стоимость площадок.

Железнодорожные тупики оценены только затратным подходом, в отношении применения доходного и сравнительно подходов выражен отказ от использования, следовательно, удельный вес затратного подхода в оценке железнодорожных тупиков составил единицу (100 процентов).

Здания оценены с применением затратного, доходного и сравнительного подходов.

Вес затратного подхода составил 20 процентов, как подхода в наименьшей степени отвечающего интересам инвесторов. Веса доходного и сравнительного подходов распределены поровну ( $80/2=40$  процентов), как веса подходов в одинаковой степени отвечающих интересам потенциальных покупателей.

### Согласование стоимостей объектов оценки

№	Наименование объекта	Затратный подход (стоимость строительной части без земельного участка), руб. без НДС	Уд. вес	Доходный подход, руб. без НДС	Уд. вес	Сравнительный подход, руб. без НДС	Уд. вес	Рыночная стоимость права собственности объектов оценки, руб. без НДС (округленно до рубля)
1	Земельный участок, общей площадью 38 517 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для эксплуатации и обслуживания зданий и железнодорожных путей, расположенный в границах кадастрового плана, кадастровый номер 35:24:0103002:0653, расположенный по адресу: Вологодская область, город Вологда, Окружное шоссе, д. 2А	Не применялся	-	не применялся	-	6070279,2	1,0	<b>6070279</b>
2	Бетонная площадка №1 для складирования материалов, назначение объекта - нежилое, площадью 7 566 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом 2А,	1 925 821	0,20	433 152	0,80	не применялся	-	<b>731686</b>

№	Наименование объекта	Затрагнутый подход (стоимость строительной части без земельного участка), руб. без НДС	Уд. вес	Доходный подход, руб. без НДС	Уд. вес	Сравнительный подход, руб. без НДС	Уд. вес	Рыночная стоимость права собственности объектов оценки, руб. без НДС (округленно до рубля)
	кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12756л1X/1							
3	Бетонная площадка №2 для складирования сыпучих материалов с железобетонным забором, длиной 579 метров, назначение объекта - нежилое, площадью 885,6 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, город Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12756л1X/2	482 001	0,20	507552	0,80	не применялся	-	<b>502 442</b>
4	Часть железнодорожного пути №2 от точки «а» до тупика, протяженностью 158 метров, назначение объекта - подъездные железные дороги промышленных предприятий, нежилое, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12756лII-2	195 401	0,00	не применялся	-	не применялся	-	<b>195 401</b>
5	Часть железнодорожного пути №7 от точки «б» до тупика, протяженностью 195 метров, назначение объекта - подъездные железные дороги промышленных предприятий, нежилое, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12756лIV-2	228 636	0,00	не применялся	0,00	не применялся		<b>228 636</b>
6	Одноэтажное металлическое здание холодного склада с пристройкой, площадью 2 765,6 кв.м, назначение объекта - нежилое, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, город Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12494АА1 (литеры А,А1)	2 600 614	0,20	3 294 963	0,40	4 357 469	0,40	<b>3 581 096</b>
7	Здание, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 892,6 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0103002:3008	2 483 143	0,20	1 570 064	0,40	1 416 806	0,40	<b>1 691 377</b>
8	Здание, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 377,8 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом2А, кадастровый (или условный) номер	1 283 758	0,20	801 113	0,40	544 469	0,40	<b>794 984</b>

№	Наименование объекта	Загрязный подход (стоимость строительной части без земельного участка), руб. без НДС	Уд. вес	Доходный подход, руб. без НДС	Уд. вес	Сравнительный подход, руб. без НДС	Уд. вес	Рыночная стоимость права собственности объектов оценки, руб. без НДС (округленно до рубля)
	объекта 35:24:0103002:3009							

Стоимость здания определена без НДС, земельные участки НДС не облагаются.

### **Итоговая величина рыночной стоимости**

Согласно свидетельствам о государственной регистрации права Гуляеву Анатолию Михайловичу объекты оценки принадлежат на праве общей долевой собственности, доля в праве  $\frac{1}{2}$ . По этой причине итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки подлежит корректировке на вид права - общая долевая собственность, доля в праве  $\frac{1}{2}$ .

### **Скидка на вид права и на долю в праве**

Ранее оценщиком определена рыночная стоимость права собственности объектов оценки. Право собственности в своем содержании раскрывается в правах собственника по владению, пользованию и распоряжению имуществом. Согласно свидетельствам о регистрации права объекты оценки принадлежат Гуляеву Анатолию Михайловичу на праве общей долевой собственности, доля в праве  $\frac{1}{2}$ . В связи с этим **скидка на долю в праве** должна составлять  $\frac{1}{2}$  (50 процентов).

Кроме того, помимо скидки на долю в праве возникает **скидка сам вид права** «общая долевая собственность». Причина в том, что в связи с наличием другого правообладателя общей долевой собственности покупателю объектов оценки неизбежно придется согласовывать с ним пользование имуществом. Действительно, ведь не возможно одновременно пользоваться, например, железнодорожным подъездным путем, или бетонной площадкой, которая представляет частично лишь просто проезд к производственному зданию. В связи с этим выделяют скидку на вид права.

Скидка на вид права произведена на основании опроса экспертов-оценщиков.

### Результаты опроса экспертов

Таблица

№ п/п	Ф.И.О. эксперта	Контактный телефон	Поправка на право долевой собственности по объектам производственного назначения, %
1	ОльшукOVA О.А. (стаж оценки свыше 10 лет)	8-8172-72-53-33	30
2	Макаренко Д.А. (стаж оценки свыше 10 лет)	8 911 523 4156	35
3	Гасов А.П. (стаж оценки свыше 10 лет)	8 921 120 1149	33
<b>Среднее значение по выборке (округленно)</b>			<b>32,7</b>

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки с учетом скидки на вид права и скидки на долю в праве составит:

№	Наименование объекта	Рыночная стоимость права собственности объектов оценки, руб. без НДС	Скидка на долю в праве, %	Рыночная стоимость с учетом скидки на долю в праве, руб. без НДС	Скидка на вид права, %	Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, руб. без НДС
1	Земельный участок, общей площадью 38 517 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для эксплуатации и обслуживания зданий и железнодорожных путей, расположенный в границах кадастрового плана, кадастровый номер 35:24:0103002:0653, расположенный по адресу: Вологодская область, город Вологда, Окружное шоссе, д. 2А	6070279	50	3035140	32,7	<b>2042649</b>
2	Бетонная площадка №1 для складирования материалов, назначение объекта - нежилое, площадью 7 566 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12756л1X/1	731686	50	365843	32,7	<b>246212</b>
3	Бетонная площадка №2 для складирования сыпучих материалов с железобетонным забором, длиной 579 метров, назначение объекта - нежилое, площадью 885,6 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, город Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12756л1X/2	502442	50	251221	32,7	<b>169072</b>
4	Часть железнодорожного пути №2 от точки «а» до тупика, протяженностью 158 метров, назначение объекта - подъездные железные дороги промышленных предприятий, нежилое, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12756лII-2	195401	50	97701	32,7	<b>65753</b>
5	Часть железнодорожного пути №7 от точки «б» до тупика, протяженностью 195 метров, назначение объекта - подъездные железные дороги промышленных предприятий, нежилое, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12756лIV-2	228636	50	114318	32,7	<b>76936</b>
6	Одноэтажное металлическое здание холодного склада с пристройкой, площадью 2 765,6 кв.м, назначение объекта - нежилое, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, город Вологда, Окружное шоссе, дом 2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0:12494AA1 (литеры А,А1)	3581096	50	1790548	32,7	<b>1205039</b>
7	Здание, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 892,6 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе,	1691377	50	845689	32,7	<b>569149</b>

	дом2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0103002:3008					
8	Здание, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 377,8 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, дом2А, кадастровый (или условный) номер объекта 35:24:0103002:3009	794984	50	397492	32,7	<b>267512</b>
	<b>Итого:</b>					<b>4 642 322</b>

Стоимость земельного участка НДС не облагается, стоимость других объектов оценки определена без НДС.

Оценщик

Шевель Александр Леонидович

### Фотографии объектов оценки

Бетонная площадка № 1 для складирования материалов, назначение: нежилое, общая площадь 7566 кв.м.









Бетонная площадка № 2 для складирования сыпучих материалов с железобетонным забором длиной 579 м, назначение: нежилое, общая площадь 885,6 кв.м.



Часть железнодорожного пути № 7 от точки «б» до тупика, назначение: нежилое, протяженность 195 м









Часть железнодорожного пути № 2 от точки «а» до тупика, назначение: нежилое, общая площадь 158 кв.м.







Одноэтажное металлическое здание холодного склада с пристройкой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2765,6 кв.м.



Здание, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 892,6 кв.м.



Здание, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 377,8 кв.м.





Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания зданий складов и железнодорожных путей, общая площадь 38517 кв.м.

