

ОЦЕНКА

Общество с ограниченной
ответственностью
“ДЕРУССА”

163000, г. Архангельск,
пр.Троицкий, дом 52, офис 1018, тел. 8 (8182) 47-52-31
ИНН/КПП 2901240315/290101001 ОГРН 1132901008591
email: derussa@bk.ru

ОТЧЕТ №2-205/15

Об оценке рыночной стоимости права собственности объектов собственности объектов в п.Коноше Архангельской области

Заказчик	ООО «КираС»
Оценщик	ООО «ДЕРУССА»
Дата оценки	02 апреля 2015 г.
Дата составления Отчета	02 апреля 2015 г.

Архангельск
2015 г.



Общество с ограниченной
ответственностью
“ДЕРУССА”

163000, г. Архангельск,
пр.Троицкий, дом 52, офис 1018, тел. 8 (8182) 46-06-70
ИНН/КПП 2901240315/290101001 ОГРН 1132901008591
email: derussa@bk.ru

На основании Договора № 1-105/15 на оказание услуг по оценке от 02 февраля 2015 года ООО «ДЕРУССА» произвело определение рыночной стоимости права собственности объектов в п.Коноше Архангельской области.

Оценка проведена по состоянию на 02 апреля 2015 г. Объект осмотрен экспертами ООО «ДЕРУССА» 02 апреля 2015 г. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены в сентябре 2014 г.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Объект	Рыночная стоимость объектов (округленно), руб.
Здание кузницы с котельной, назначение: нежилое, 1 – этажное, общая площадь 167,8 кв.м., инв. № 16012310, лит.А, расположенное по адресу: Архангельская область, Коношский район, МО «Коношское», пос. Коноша, ул. Правды, д.17, строен.3;	1 479 000 (Один миллион четыреста семьдесят девять тысяч)
Гараж РММ со складом запчастей, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 960,8 кв.м., инв. №16012305, лит.А, расположенное по адресу: Архангельская область, Коношский район, МО «Коношское», пос. Коноша, ул. Правды, д.17, строен.4;	4 111 000 (Четыре миллиона сто одиннадцать тысяч)
Здание мастерской с электроцехом, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 435,1 кв.м., инв. №16012312, лит.А, расположенное по адресу: Архангельская область, Коношский район, МО «Коношское», пос. Коноша, ул. Правды, д.17, строен.2;	3 907 000 (Три миллиона девятьсот семь тысяч)

Выводы, содержащиеся в данном Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах Отчета.

Экспертами не проводилась как часть этой работы аудиторская или иная проверка предоставленной информации, используемой в настоящем отчете, мы не в состоянии дать какое-либо заключение и в какой бы то ни было форме подтвердить надежность данной информации.

На наш взгляд, эта оценка была проведена в соответствии с законом об оценочной деятельности в РФ № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, требованиями ФСО-1, ФСО-2 и ФСО-3, утвержденными приказом МЭРТ РФ №254 от 20.07.2007г.; 255,256 от 20.07.2007г.

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

Надеемся на дальнейшее сотрудничество,

Директор _____

Ханян В.В.



ООО «ДЕРУССА»

163000, г. Архангельск, пр. Троицкий, д.52, оф.1018, тел. / факс (8182) 46-06-70; тел. 8-909-556-067

Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1 Основные факты и выводы	4
1.3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике	8
2. ВВЕДЕНИЕ	9
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
3.1 Идентификация объекта оценки	17
3.2 Описание юридических прав на объект – вид оцениваемого права на объект	17
3.3 Описание месторасположения оцениваемого имущества	17
3.4. Описание земельного участка	18
3.5 Технические характеристики объекта недвижимости (здания)	18
3.6 Визуальный осмотр объекта оценки	20
4. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ НА ДАТУ ОЦЕНКИ	20
5. КРАТКАЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЕГИОНА	24
6. АНАЛИЗ ОБЩЕГО СОСТОЯНИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	27
6.1 Рынок недвижимости. Основные понятия	27
6.2 Анализ рынка продаже нежилых объектов Архангельской области	28
6.3 Сегментация земельного рынка	29
6.4 Особенности рынка земельных участков	33
6.5 Факторы, влияющие на спрос и предложение	34
6.6 Анализ рынка продажи земельных участков в Архангельской области	36
7. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА	36
8. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	66
8.1 Расчет стоимости замещения объектов на основании справочника укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ	66
Оценка стоимости земельного участка	66
Оценка стоимости восстановления (замещения) объекта оценки	67
Расчет величины прибыли предпринимателя	74
Оценка износа объекта	77
9. ОТКАЗ ОТ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	82
10. ОТКАЗ ОТ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	83
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	83
12. ОКОНЧАТЕЛЬНЫЕ ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ	83
13. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	84
14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	85
14.1 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	85
14.2 Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	85
14.3 Перечень нормативных актов	85
14.4 Перечень методической литературы	86

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Основные факты и выводы

Основные факты и выводы представлены в табл. 1.1.

Таблица 1.1 – Основные факты и выводы

Объект оценки	<ul style="list-style-type: none">Здание мастерской с электроцехом, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 435,1 кв.м., инв. №16012312, лит.А, расположенное по адресу: Архангельская область, Коношский район, МО «Коношское», пос. Коноша, ул. Правды, д.17, строен.2;Гараж РММ со складом запчастей, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 960,8 кв.м., инв. №16012305, лит.А, расположенное по адресу: Архангельская область, Коношский район, МО «Коношское», пос. Коноша, ул. Правды, д.17, строен.4;Здание кузницы с котельной, назначение: нежилое, 2 – этажное, общая площадь 167,8 кв.м., инв. № 16012310, лит.А, расположенное по адресу: Архангельская область, Коношский район, МО «Коношское», пос. Коноша, ул. Правды, д.17, строен.3.
Краткое описание оцениваемых прав	Право собственности
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлены Заказчиком
Остаточная стоимость, руб.	Не предоставлены Заказчиком
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Предполагаемое использование результатов оценки (задача оценки)	Отчуждение имущества (купля-продажа)
Дата определения стоимости	02 апреля 2015 года
Дата осмотра	02 апреля 2015 года
Период проведения оценки	02 апреля 2015 года
Дата составления отчета	02 апреля 2015 года
Номер отчета	2-205/15
Основание для проведения оценки	Договор № 1-105/15 на оказание услуг по оценке от 02 февраля 2015 года
Вывод по наилучшему и наиболее эффективному использованию	Производственное помещение

Сравнительный и доходный подходы не использовались. Результат затратного подхода:

Объект	Рыночная стоимость (округленно), руб.
<ul style="list-style-type: none">Здание кузницы с котельной, назначение: нежилое, 1 – этажное, общая площадь 167,8 кв.м., инв. № 16012310, лит.А, расположенное по адресу: Архангельская область, Коношский район, МО «Коношское», пос. Коноша, ул. Правды, д.17, строен.3; объем – 854 куб.м.	1 479 000
<ul style="list-style-type: none">Гараж РММ со складом запчастей, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 960,8 кв.м., инв. №16012305, лит.А, расположенное по адресу: Архангельская область, Коношский район, МО «Коношское», пос. Коноша, ул. Правды, д.17, строен.4; объем – 6 103 куб.м.	4 111 000
<ul style="list-style-type: none">Здание мастерской с электроцехом, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 435,1 кв.м., инв. №16012312, лит.А, расположенное по адресу: Архангельская область, Коношский район, МО «Коношское», пос. Коноша, ул. Правды, д.17, строен.2; объем – 3 108 куб.м.	3 907 000

Развернутая характеристика Объекта оценки, анализ ситуации на рынке, к которому относится Объект оценки, описание методологии, необходимая информация и расчеты предоставлены в приведенном далее Отчете об оценке, отдельные части которого не могут рассматриваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Оценщиком не проводилась, как часть этой работы, аудиторская или иная проверка предоставленной информации, используемой в настоящей Отчете, поэтому Оценщик не принимает на себя ответственность за надежность этой информации.

При оценке Оценщик исходил из предположения, что имущество не заложено и не обременено долговыми обязательствами и ограничениями на возможное его использование.

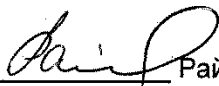
Директор _____



Ханян В.Б.



Оценщик _____



Райманов Р.И.

1.2 Задание на оценку

ООО «КираС», ИНН 2901176853, КПП 290101001, адрес: 163058, г.Архангельск, ул.Силикатчиков, 5, стр.17, в дальнейшем именуемое «Заказчик», в лице конкурсного управляющего ООО «КираС» Мешалкина Сергея Николаевича, действующий на основании Определения Арбитражного суда Архангельской области от 21 октября 2014 года по делу № А05-15613/2013, обратилось в ООО «ДЕРУССА» с задачей об определении стоимости следующего объекта (см. табл. 1.2).

Таблица 1.2 – Задание на оценку

Объекты оценки	<ul style="list-style-type: none"> Здание мастерской с электроцехом, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 435,1 кв.м., инв. №16012312, лит.А, расположенное по адресу: Архангельская область, Коношский район, МО «Коношское», пос. Коноша, ул. Правды, д.17, строен.2; Гараж РММ со складом запчастей, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 960,8 кв.м., инв. №16012305, лит.А, расположенное по адресу: Архангельская область, Коношский район, МО «Коношское», пос. Коноша, ул. Правды, д.17, строен.4; Здание кузницы с котельной, назначение: нежилое, 2 – этажное, общая площадь 167,8 кв.м., инв. № 16012310, лит.А, расположенное по адресу: Архангельская область, Коношский район, МО «Коношское», пос. Коноша, ул. Правды, д.17, строен.3.
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлены Заказчиком
Остаточная стоимость, руб.	Не предоставлены Заказчиком
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости права собственности
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Отчуждение имущества (купля-продажа) Рекомендуемый срок использования результата оценки – в течение шести месяцев со дня составления отчета
Вид стоимости	Рыночная
Дата определения стоимости (дата оценки)	02 апреля 2015 года
Период проведения оценки (срок проведения оценки)	02 апреля 2015 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	См. п. 2.2 данного отчета

Необходимость проведения данной оценки вытекает из ст. 2, 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 N 167-ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, от 07.06.2013 N 113-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 23.07.2013 N 249-ФЗ, от 12.03.2014 N 33-ФЗ, с изм., внесенными Федеральным законом от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ).

Статья 2. Отношения, регулируемые настоящим Федеральным законом

Настоящий Федеральный закон определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам и

ООО «ДЕРУССА»

163000, г. Архангельск, пр. Троицкий, д.52, оф.1018, тел. / факс (8182) 46-06-70; тел. 8-909-556-067

юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей.

Статья 3. Понятие оценочной деятельности

Для целей настоящего Федерального закона под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

1.3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о заказчике оценки и оценщике представлены в табл. 1.3.

Таблица 1.3 – Сведения о заказчике и оценщике

<p>Заказчик:</p> <p>Организационно-правовая форма Полное наименование Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) Дата присвоения ОГРН Место нахождения Реквизиты Телефон E-mail</p>	<p>ООО «КираС», ИНН 2901176853, КПП 290101001, адрес: 163058, г.Архангельск, ул.Силикатчиков, 5, стр.17</p>
<p>Оценщик (Ф.И.О.)</p> <p>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</p>	<p>Райманов Руслан Ильдарович</p> <p>Профессиональный оценщик (диплом ПП-I № 865361 НОУ ВПО Московская финансово-промышленная академия» Специализация - «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)») Райманов Р.И. является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 0013006, выдано 07.09.2012 г. Реестровый номер 008167. Стаж работы в сфере оценочной деятельности с 2011 г. Страховой № 8991R/776/00033/4 по обязательному страхованию ответственности оценщика от 04 сентября 2014 г. выданный ОАО «Альфастрахование». Страховая сумма 3 000 000 (три миллиона) рублей. Срок действия страхового полиса по 03 сентября 2015 года.</p>
<p>Стаж работы в оценочной деятельности</p>	<p>С 2012 года</p>
<p>Телефон</p>	<p>46-06-70</p>
<p>E-mail</p>	<p>derussa@bk.ru</p>
<p>Сведения об исполнителе:</p>	
<p>Организационно-правовая форма Полное наименование Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) Место нахождения</p>	<p>ООО «ДЕРУССА» 163000, г. Архангельск, пр.Троицкий, д.52, оф.1018 ОГРН 1132901008591 ИНН 2901240315 Р/с 40702810910054000506 Филиал №5 АКБ МОСОБЛБАНК БИК 041117705 ИНН/КПП 7750005588/290143001</p>

2. ВВЕДЕНИЕ

2.1 Нормативное обоснование проведения оценки

Проведение оценки объекта, в настоящий момент регулируется: Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г., № 135-ФЗ, статья 6.

Статья 6. Право Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований, физических лиц и юридических лиц на проведение оценки принадлежащих им объектов оценки

Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или муниципальные образования, физические лица и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Право на проведение оценки объекта оценки является безусловным и не зависит от установленного законодательством Российской Федерации порядка осуществления государственного статистического учета и бухгалтерского учета и отчетности. Данное право распространяется и на проведение повторной оценки объекта оценки. Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть использованы для корректировки данных бухгалтерского учета и отчетности.

Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

2.2 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Нижеследующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета об оценке.

1. Отчет об оценке достоверен только в полном объеме и лишь с учетом указанных в нём целей. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчета является некорректным и может привести к искажению результатов исследования.

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

3. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки, не проводится, поэтому Оценщик не несет ответственность за обстоятельства юридического характера, связанные с правами на оцениваемый объект. Права собственности на оцениваемый объект, а также иные имущественные права, предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оценщик не проводил детальное обследование объекта, аудиторскую проверку, инвентаризацию, техническую либо иную экспертизу, полагаясь на верность исходной информации, представленной Заказчиком, и не принимают на себя ответственности за таковые.

4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результат оценки. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления (или в случае выявления) таковых. Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации или другой информации.

5. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

6. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.

7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной работы, кроме как по официальному вызову суда.

8. Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату проведения оценки, и лишь для целей, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, юридических, физических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

9. Величина рыночной стоимости имеет вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом, или в виде диапазона.

10. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором и Заданием на оценку.

11. Этот отчет должен рассматриваться как ограниченное исследование, в котором Оценщик соблюдал все требования к оценке, предусмотренные законодательством и стандартами по оценке.

12. Заключение и отчет об оценке представляют собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации.

13. Итоговая стоимость объекта оценки, указанная в отчете, может быть признана рекомендуемой для совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

14. Заказчик принимает на себя обязательства заранее освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета.

15. Исполнителем вводятся и иные допущения и ограничения по тексту отчета с проведением соответствующих объяснений.

2.3 Применяемые стандарты оценки

Выбор стандарта оценки определяется в первую очередь целью и конкретными обстоятельствами оценки.

Настоящая оценка выполнена в соответствии с положениями следующих законов и стандартов:

- Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 N 167-ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, от 07.06.2013 N 113-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 23.07.2013 N 249-ФЗ, от 12.03.2014 N 33-ФЗ, от 04.06.2014 N 143-ФЗ, от 21.07.2014 N 225-ФЗ, с изм., внесенными Федеральным законом от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ);
- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1). Утвержден Приказом Минэкономразвития России № 256 от 20.07.2007г.;
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2). Утвержден Приказом Минэкономразвития России №255 от 20.07.2007г.;

- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 2). Утвержден Приказом Минэкономразвития России №254 от 20.07.2007г.;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Утверждены решением Совета РОО от «18» декабря 2009 года, протокол № 284.

2.4 Термины и определения

В настоящем Отчете используются следующие термины и определения:

Аналог – объект, сходный или подобный оцениваемой недвижимости.

Аренда – юридически оформленное право владения и (или) пользования, при котором собственник за арендную плату передает объект недвижимости на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Арендная плата – плата за пользование чужим объектом недвижимости. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором.

Возврат (возмещение) капитала – возврат первоначальных инвестиций, который отражает потерю стоимости, за счет дохода или перепродажи объекта недвижимости.

Дата оценки — календарная дата, на которую производится оценка стоимости объекта.

Движимое имущество – производственные средства, машины и оборудование, не относящиеся к недвижимости и проявляющее себя посредством своего физического существования. Оно может существовать как отдельные объекты или часть системы, выполняющей определенную функцию.

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости от неплатежей арендаторов, а также дополнительных видов дохода.

Действительный возраст — это возраст, соответствующий фактическому состоянию и полезности оцениваемого здания. Аналогичные постройки, введенные в эксплуатацию в одно и то же время, будут иметь при одинаковом способе начисления равную бухгалтерскую амортизацию, однако в силу внутренних и внешних факторов они могут получить различный оценочный износ.

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Земельный участок — часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовое положение и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре.

Капитализация – процесс пересчета годового дохода, полученного от объекта, в величину его стоимости на дату оценки.

Коммерческая недвижимость – недвижимость, приносящая доход, используемая под офисы, магазины или для оказания услуг (не включает жилье, объекты производственного или общественного назначения).

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Метод прямой капитализации – определение стоимости объекта оценки путем деления величины годового дохода на соответствующий этому доходу коэффициент капитализации.

Метод сравнения продаж - определение стоимости объекта оценки путем сравнения недавних продаж сопоставимых объектов после внесения корректировок, учитывающих различия между ними.

Накопленный износ – уменьшение стоимости воспроизводства или замещения объектов в результате их физического, функционального и экономического износа

Недвижимое имущество - это физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и все, что неотделимо с ними связано как под поверхностью, так и над поверхностью земли или все, что является обслуживающим предметом, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами. Под физическими объектами

понимаются нерасторжимо связанные между собой земельные участки и расположенные на них строения.

Остаточный срок экономической службы — это определяемый оценщиком период, в течение которого строения будут после даты оценки вносить вклад в стоимость объекта собственности. Остаточный срок экономической службы охватывает период времени от даты оценки до окончания экономической службы. Если наиболее эффективный вид использования объекта не изменяется, остаточный срок экономической службы здания не превышает общего срока экономической службы, но иногда может совпадать с ним.

Остаточный срок полезной службы — это определяемый оценщиком период времени от фактического возраста объекта до конца его общего срока полезной службы. Остаточный срок полезной службы долгоживущего элемента совпадает с остаточным сроком экономической службы или превышает его.

Периодический взнос в фонд накопления (фактор фонда возмещения)— одна из шести функций сложного процента, используемая для расчета величины периодических равновеликих взносов, необходимых для накопления известной будущей денежной суммы, при определенной процентной ставке и количестве периодов накопления.

Подходы к оценке:

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

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

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

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

Сооружения - это инженерно - строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления различных непроизводственных функций. Сооружения разделяются на непромышленные (колодцы, скважины, мосты, тоннели, парники, дамбы...) и промышленные (резервуары, водонапорные башни, опоры, эстакады, силосные башни...). Промышленные сооружения служат для хранения, перемещения и переработки сырья и полуфабрикатов.

Средства производства – совокупность вещественных элементов производительных сил, используемых в процессе производства национального продукта и являющихся одним из факторов процесса труда.

Срок полезной службы — это период времени, в течение которого физические элементы строений могут функционировать. Следует подчеркнуть, что некоторые компоненты строений могут иметь достаточно длительный срок службы, существенно превышающий срок полезной службы всего здания.

Срок экономической службы — это период времени, в течение которого здание имеет стоимость и, следовательно, увеличивает стоимость недвижимости. Данный срок охватывает период от постройки до того момента, когда строение перестанет вносить экономический вклад в стоимость объекта. Этот период обычно меньше срока физического существования здания.

Стоимость воспроизводства объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки,

с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки

Ставка безрисковая – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

Фактический возраст — это число лет, прошедших с момента ввода здания в эксплуатацию до даты оценки. Фактический возраст при оценке износа является исходной точкой отсчета для определения действительного возраста, кроме того, он необходим для расчета физического износа долго и коротко живущих компонентов здания.

Физический износ - потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

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

Экономический износ - потеря стоимости единого объекта, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект недвижимости в конкретных условиях спроса с предложения на него.

Этика оценщика — совокупность этических норм и правил профессиональных действий в области оценки.

2.5 Описание последовательности определения стоимости объекта оценки

Оценка рыночной стоимости включает в себя следующие этапы:

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке. В договоре может быть предусмотрена как оценка конкретного объекта, так и ряда объектов, либо долговременное обслуживание Заказчика по его заявлению.

2. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки. На данном этапе Оценщиком собирается детальная информация, относящаяся к оцениваемому недвижимому имуществу. Сбор данных осуществляется путем визуального осмотра объекта Оценщиком и анализа информации об объекте, предоставленной Заказчиком. Сбор информации об объекте оценки арендной платы производится по следующим направлениям:

- имущественные права и обременения, связанные с объектом;
- местоположение объекта оценки аренды;
- физические характеристики объекта;
- информация о текущем использовании объекта.

2. Анализ рынка, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к оценке, но влияющей на ее рыночную стоимость. На этом этапе Оценщиком собирается информация по всем ценообразующим факторам, влияющим на рыночную стоимость объекта оценки и использовавшихся при ее определении. Сбор данных производится по следующим направлениям:

- макроэкономические факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта;
- социально-экономическая ситуация в районе расположения объекта;
- состояние соответствующего сектора рынка, закономерности его изменения и складывающаяся динамика цен на объекты аналогичные оцениваемому;
- прочие ценообразующие факторы, закладываемые в основу результата оценки арендной платы.

3. Анализ наиболее эффективного использования. На основе собранной информации с учетом существующих ограничений, специфики объекта оценки и типичных способов использования подобной недвижимости Оценщик делает вывод о наиболее эффективном использовании объекта оценки.

4. Применение подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки. На данном этапе Оценщик рассматривает возможность применения к оценке рыночной стоимости объекта оценки трех стандартных, принятых в международной практике подходов к оценке: затратного, сравнительного и доходного, и производит расчеты с использованием приемлемых подходов.

5. Согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов и вывод итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, и определение величины рыночной стоимости объекта оценки.

2.6 Подходы к оценке

Согласно ФСО № 1, п. 20 "Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода". Соответственно, при проведении оценки используются (или обоснуется отказ от использования) три основных подхода: затратный, сравнительный и доходный. Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов к оценке зависит от характера объекта оценки, а также доступности и качества необходимой исходной информации.

В рамках каждого из подходов существует набор методов оценки, то есть конкретных способов оценки стоимости. Согласно ФСО № 1, п. 20 "Оценщик вправе самостоятельно определять методы оценки в рамках применения каждого из подходов"

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФСО №1, Приказ МЭРТ РФ №256 от 20.07.2007г.). Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки: сравнительной стоимости единицы, стоимости укрупненных элементов, количественного анализа.

Метод сравнительной стоимости единицы имущества – оценка имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

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

Износ имущества – накопленный износ – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Физический износ – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Функциональный износ – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах (ФСО №1, Приказ МЭРТ РФ №256 от 20.07.2007г.). Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Для реализации данного подхода необходимо подобрать аналоги. Характеристиками отбора могут служить собственные характеристики аналога, его износ, условия сделки и другое. Так как практически невозможно подобрать полностью идентичный объекту оценки объект сравнения, проводятся поправочные корректировки цены объекта сравнения, для приведения всех характеристик объекта сравнения к характеристикам объекта оценки. Качественный и количественный состав корректировки цены в зависимости от отличий каждой из характеристик определяется оценщиком в соответствии с определенными методами или экспертным путем. В результате получается скорректированная цена имущества.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Проставляя рейтинговые (весовые) коэффициенты для каждой из скорректированных цен, оценщик определяет величину стоимости объекта оценки, рассчитанную в соответствии с данным подходом.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки (ФСО №1, Приказ МЭРТ РФ №256 от 20.07.2007г.).

Капитализация дохода – процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта оценки.

Метод прямой капитализации – оценка имущества при сохранении стабильных условий использования имущества, постоянной величине дохода, отсутствии первоначальных инвестиций и одновременном учете возврата капитала и дохода на капитал.

Ставка капитализации – отношение годового дохода от использования собственности к настоящей стоимости данной собственности; это используемый при расчете стоимости собственности, учитывающий ставку дисконтирования для данного объекта, долгосрочную динамику доходов и норму возврата инвестированного капитала.

Таким образом, рыночная ставка арендной платы как наиболее вероятная цена права пользования и владения подлежит оценке с использованием трех подходов, отражающих "точки зрения":

- типичного продавца (затратный подход),
- типичного покупателя (доходный подход),
- рынка (сравнительный подход).

Арендодатель назначает ставку арендной платы, намереваясь обеспечить возврат капитала и дохода на капитал, вложенный в создание объекта оценки арендной платы (если создавал объект для себя) или на капитал, вложенный в приобретение его (если купил объект для использования в качестве инвестиционного капитала).

Из сказанного выше следует, что к оценке аренды желательно применить три разных подхода к оценке (для уверенности, что это и в самом деле "наиболее вероятная" цена). Тем не менее, нужно поддерживать предложенный алгоритм ссылкой на аксиому теории оценки и ценообразования на рынке недвижимости и рыночного подхода к оценке объекта, при этом условии допускается постановка и решение упомянутых выше "обратных задач" теории оценки. Опора на упомянутую аксиому позволяет, при необходимости, обойтись в оценке аренды только одним из трех упомянутых подходов:

- при наличии достаточного количества рыночных данных безусловное предпочтение отдается методу сравнительного анализа арендных договоров или предложений по ставкам арендной платы;
- на "пассивном" рынке недвижимости или для "пассивного" сегмента этого рынка (но при развитом рынке капитала) оценщикам приходится использовать описанный выше "метод компенсации затрат доходами"
- если нет рынка недвижимости и слабо развит рынок альтернативных инвестиций, то для оценки аренды остается единственная возможность - применить "метод добавочной продуктивности недвижимости".

Таким образом, при проведении оценки стоимости аренды обычно рассматриваются все три подхода, а применяются только наиболее целесообразные для оценки данного типа имущества.

Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов к оценке аренды зависит от характера оцениваемого объекта, сути типичных мотиваций и действий потенциального арендатора и арендодателя, доступности и качества необходимой исходной информации.

2.7 Перечень представленных документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта

Для целей проведения оценки рыночной стоимости Объекта оценки Заказчиком были предоставлены следующие документы:

- Технические паспорта на объекты.

ООО «ДЕРУССА»

163000, г. Архангельск, пр. Троицкий, д.52, оф.1018, тел. / факс (8182) 46-06-70; тел. 8-909-556-067

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Идентификация объекта оценки

Подробная идентификация объекта произведена в табл. 3.1.

Таблица 3.1 – Описание объекта оценки

Объекты оценки	<ul style="list-style-type: none">Здание мастерской с электроцехом, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 435,1 кв.м., инв. №16012312, лит.А, расположенное по адресу: Архангельская область, Коношский район, МО «Коношское», пос. Коноша, ул. Правды, д.17, строен.2;Гараж РММ со складом запчастей, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 960,8 кв.м., инв. №16012305, лит.А, расположенное по адресу: Архангельская область, Коношский район, МО «Коношское», пос. Коноша, ул. Правды, д.17, строен.4;Здание кузницы с котельной, назначение: нежилое, 2 – этажное, общая площадь 167,8 кв.м., инв. № 16012310, лит.А, расположенное по адресу: Архангельская область, Коношский район, МО «Коношское», пос. Коноша, ул. Правды, д.17, строен.3.
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлены Заказчиком
Остаточная стоимость, руб.	Не предоставлены Заказчиком
Имущественные права на объект оценки	Право собственности

3.2 Описание юридических прав на объект – вид оцениваемого права на объект

Документов не предоставлено.

3.3 Описание месторасположения оцениваемого имущества

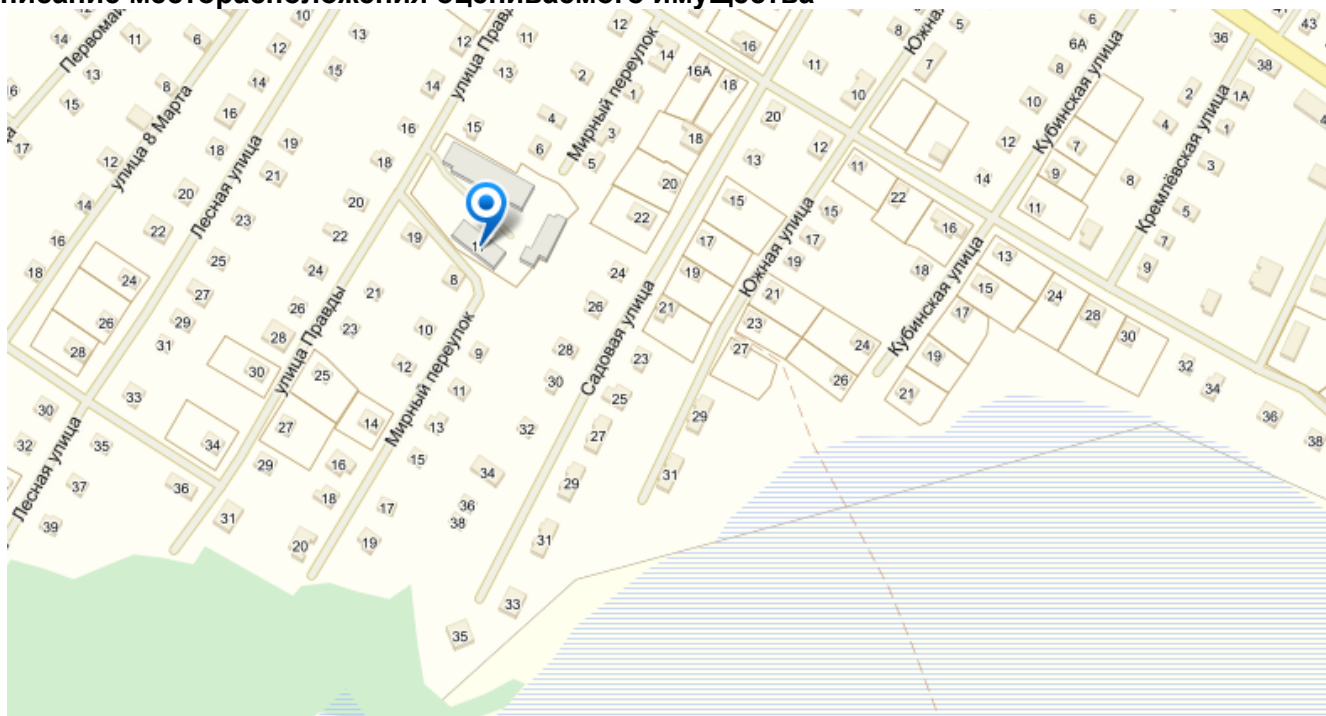


Рисунок 3.1 – Месторасположение оцениваемого объекта

3.4. Описание земельного участка

Документов заказчиком не предоставлено.

3.5 Технические характеристики объекта недвижимости (здания)

Базовые сведения о здании, в котором расположены оцениваемые помещения, приведены в табл. 3.3.

Таблица 3.3 – Описание зданий¹

Тип здания	Нежилое здание
Назначение	Здание кузницы с котельной
Фактическое использование	по назначению
Памятник архитектуры и культуры	Нет
Общая площадь, кв. м	167,8
Группа капитальности	II
Этажность	1
Высота потолков, м	-
Год постройки	1975
Состояние здания (не требует ремонт, требуется текущий ремонт, выборочный капитальный ремонт, комплексный капитальный ремонт, ветхое)	Требуется выборочный капитальный ремонт конструкций
Износ здания по техническому паспорту	32 %
Функциональные характеристики	Большинство видов конструктивных элементов здания, а также планировочные решения и отделка помещений являются актуальными для строительства в настоящее время
Экономические (внешние) факторы	Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами в Архангельской области. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы. Следует учесть, что объект расположен в области и это влияет на стоимость объекта – стоимость здания ниже, чем стоимость аналогичного здания, расположенного в г. Архангельск. Расчет экономического устаревания в связи с местоположением приведен в разделе с определением рыночной стоимости объекта затратным подходом.
Строительные конструкции:	
Фундамент	Бетонный ленточный
Наружные и внутренние капитальные стены, перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные
Кровля	асбестовые листы по деревянной обрешотке
Тип здания	Нежилое здание
Назначение	Гараж ПММ со складом запчастей

¹ Составлено на основании данных Технического паспорта на объект и визуального осмотра Оценщиком

Фактическое использование	по назначению
Памятник архитектуры и культуры	Нет
Общая площадь, кв. м	960,8
Группа капитальности	II
Этажность	1
Высота потолков, м	-
Год постройки	1975
Состояние здания (не требует ремонт, требуется текущий ремонт, выборочный капитальный ремонт, комплексный капитальный ремонт, ветхое)	Требуется выборочный капитальный ремонт конструкций
Износ здания по техническому паспорту	40 %
Возраст здания, лет	40
Функциональные характеристики	Большинство видов конструктивных элементов здания, а также планировочные решения и отделка помещений являются актуальными для строительства в настоящее время
Экономические (внешние) факторы	Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами в Архангельской области. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы. Следует учесть, что объект расположен в области и это влияет на стоимость объекта – стоимость здания ниже, чем стоимость аналогичного здания, расположенного в г. Архангельск. Расчет экономического устаревания в связи с местоположением приведен в разделе с определением рыночной стоимости объекта затратным подходом.
Строительные конструкции:	
Фундамент	Бетонный ленточный
Наружные и внутренние капитальные стены, перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные
Кровля	Асбестоцементная

Тип здания	Нежилое здание
Назначение	Гараж РММ со складом запчастей
Фактическое использование	по назначению
Памятник архитектуры и культуры	Нет
Общая площадь, кв. м	960,8
Группа капитальности	II
Этажность	1
Высота потолков, м	-
Год постройки	1975
Состояние здания (не требует ремонт, требуется текущий ремонт, выборочный капитальный ремонт, комплексный капитальный ремонт, ветхое)	Требуется выборочный капитальный ремонт конструкций

ООО «ДЕРУССА»

163000, г. Архангельск, пр. Троицкий, д.52, оф.1018, тел. / факс (8182) 46-06-70; тел. 8-909-556-067

Износ здания по техническому паспорту	40 %
Функциональные характеристики	Большинство видов конструктивных элементов здания, а также планировочные решения и отделка помещений являются актуальными для строительства в настоящее время
Экономические (внешние) факторы	Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами в Архангельской области. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы. Следует учесть, что объект расположен в области и это влияет на стоимость объекта – стоимость здания ниже, чем стоимость аналогичного здания, расположенного в г. Архангельск. Расчет экономического устаревания в связи с местоположением приведен в разделе с определением рыночной стоимости объекта затратным подходом.
Строительные конструкции:	
Фундамент	Бетонный ленточный
Наружные и внутренние капитальные стены, перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные
Кровля	Асбестоцементная

3.6 Визуальный осмотр объекта оценки

02 апреля 2015 года оценщиком был произведен визуальный осмотр объектов оценки. В результате осмотра выявлено следующее:

- Объекты находятся в п. Коноша;
- Транспортную доступность можно охарактеризовать как удовлетворительная;
- Ближайшее окружение – жилая застройка, коммерческие и административные объекты;
- Конструктивные особенности помещения, подлежащего оценке, соответствуют данным, указанным в документах, предоставленных Заказчиком;
- Требуется проведение выборочного капитального ремонта основных конструктивных элементов здания;
- В помещениях стандартная отделка, требуется косметический ремонт.

Фотографии содержатся в приложении к данному отчету.

4. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ НА ДАТУ ОЦЕНКИ²

Уровень инфляции за 2013 год составил 6,45 %. Согласно текущим данным об уровне инфляции, за август 2014 года инфляция составила 0,24 %. С начала 2014 года инфляция составляет 5,59.³

Таблица 4.1 – Основные экономические и социальные показатели

² Основным источником информации для анализа макроэкономической ситуации в России является ежемесячное издание Росстата «Социально-экономическое положение России»

³ <http://уровень-инфляции.рф/> - Уровень инфляции в Российской Федерации

	Июль 2014г.	В % к		Январь- июль 2014г. в % к январю- июлю 2013г.	Справочно		
		июлю 2013г.	июню 2014г.		июль 2013г. в % к		январь- июль 2013г. в % к январю- июлю 2012г.
					июлю 2012г.	июню 2013г.	
Валовой внутренний продукт				100,8 ¹⁾			100,9 ²⁾
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности ³⁾		100,3	109,2	100,4	101,7	108,9	100,8
Индекс промышленного производства ^{4),5)}		101,5	102,2	101,5	100,8	101,0	99,9
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	423,8	108,5	187,5	103,5	105,4	175,3	102,2
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	412,4	100,3	100,2	101,3	99,7	102,8	99,2
в том числе железнодорожного транспорта	191,5	105,8	101,5	105,7	97,6	102,0	97,1
Объем услуг связи, млрд.рублей	141,8	95,7	100,1	100,4	109,4	102,0	104,5
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2163,6	101,1	102,9	102,4	104,5	102,5	104,0
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	610,5	100,6	100,2	100,9	102,4	100,4	102,1
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США ⁶⁾	67,5 ⁷⁾	96,4 ⁸⁾	96,1 ⁹⁾	98,8 ¹⁰⁾	103,4 ⁸⁾	104,1 ⁹⁾	99,3 ¹⁰⁾
в том числе:							
экспорт товаров	40,7	97,4	92,0	101,3	102,5	102,1	96,3
импорт товаров	26,8	94,8	103,0	94,9	104,7	107,1	104,5
Инвестиции в основной капитал ¹¹⁾ , млрд.рублей	1078,8	98,0	91,4	97,4	102,4	93,7	99,8
Индекс потребительских цен		107,5	100,5	107,1	106,5	100,8	107,1
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		109,0	101,6	106,7	106,6	102,0	103,9
Реальные располагаемые денежные доходы ¹²⁾		102,3	100,1	100,2	104,1	95,1	104,3
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ¹¹⁾ :							
номинальная, рублей	32715	109,4	97,0	110,4	113,3	97,6	112,9
реальная		101,8	96,5	103,1	106,4	96,8	105,5
Общая численность безработных, млн.человек	3,7	92,2	100,3	94,0	101,2	98,1	96,7
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек	0,9	90,5	98,4	88,2	87,0	97,4	84,3

1) I полугодие 2014г. в % к I полугодю 2013г. (предварительная оценка). 2) I полугодие 2013г. в % к I полугодю 2012 года. 3) Исчисляется на основе данных об изменении физического объема производства продукции сельского хозяйства, добычи полезных ископаемых, обрабатывающих производств, производства и распределения электроэнергии, газа и воды, строительства, транспорта, розничной и оптовой торговли. 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". 5) С учетом поправки на неформальную деятельность. 6) Данные рассчитаны Банком России в соответствии с методологией платежного баланса в ценах франко-граница страны экспортера (ФОБ). 7) Данные за июнь 2014 года. 8) Июнь 2014г. и июнь 2013г. в % к соответствующему месяцу предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 9) Июнь 2014г. и июнь 2013г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах. 10) I полугодие 2014г. и I полугодие 2013г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 11) Данные за периоды 2014г. - оценка. 12) Предварительные данные.

По оценке Минэкономразвития в 2014 году ожидается профицит федерального бюджета на уровне 0,5% ВВП, в 2015-2016 дефицит на уровне 0,4-1% ВВП, в 2017 году дефицит на уровне 0,8-1,8% ВВП в зависимости от варианта.⁴

Для стабилизации экономики и активизации инвестиционного климата требуется принятие ряда кардинальных мер, направленных на формирование в стране как общих условий развития цивилизованных рыночных отношений, так и специфических, относящихся непосредственно к решению задачи привлечения инвестиций.

Среди мер общего характера в качестве первоочередных следует назвать:

- достижение национального согласия между различными властными структурами, социальными группами, политическими партиями и прочими общественными организациями;
- радикализация борьбы с преступностью;
- торможение инфляции всеми известными в мировой практике мерами за исключением невыплаты трудящимся зарплаты;

⁴ РИА Новости <http://ria.ru/economy/20140515/1007805432.html#ixzz32EGiaT8m>

- пересмотр налогового законодательства в сторону его упрощения и стимулирования производства;
- мобилизация свободных средств предприятий и населения на инвестиционные нужды путем повышения процентных ставок по депозитам и вкладам;
- внедрение в строительство системы оплаты объектов за конечную строительную продукцию;
- запуск предусмотренного законодательством механизма банкротства;
- предоставление налоговых льгот банкам, отечественным и иностранным инвесторам, идущим на долгосрочные инвестиции с тем, чтобы полностью компенсировать им убытки от замедленного оборота капитала по сравнению с другими направлениями их деятельности.

В числе мер по активизации инвестиционного климата необходимо отметить:

- принятие законов о концессиях и свободных экономических зонах;
- создание системы приема иностранного капитала, включающей широкую и конкурентную сеть государственных институтов, коммерческих банков и страховых компаний, страхующих иностранный капитал от политических и коммерческих рисков, а также информационно-посреднических центров, занимающихся подбором и заказом актуальных для России проектов, поиском заинтересованных в их реализации инвесторов и оперативном оформлении сделок “под ключ”;
- создание в кратчайшие сроки Национальной системы мониторинга инвестиционного климата в России;
- разработка и принятие программы укрепления курса рубля и перехода к его полной конвертируемости.

Привлечение в широких масштабах национальных и иностранных инвестиций в российскую экономику преследует долговременные стратегические цели создания в России цивилизованного, социально ориентированного общества, характеризующегося высоким качеством жизни населения, в основе которого лежит смешанная экономика, предполагающая не только совместное эффективное функционирование различных форм собственности, но и интернационализацию рынка товаров, рабочей силы и капитала.

Объем ВВП России за I квартал 2014г. составил в текущих ценах 15992,0 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2013г. составил 100,9%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2014г. по отношению к ценам I квартала 2013г. составил 108,3%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в июле 2014г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,3%, в январе-июле 2014г. - 100,4%.



Рисунок 4.1 – Индексы промышленного производства

Индекс промышленного производства в июле 2014г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,5%, в январе-июле 2014г. - 101,5%.

В мае 2014г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары - 99,9%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 101,4%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в июле 2014г. составил 100,6%, с начала года - 104,9% (в июле 2013г. - 100,3%, с начала года - 102,7%).

В мае 2014г. цены на продовольственные товары снизились на 0,1% (в июле 2013г. - не изменились). Цены на непродовольственные товары в июле 2014г. увеличились на 0,4% (в июле 2013г. - на 0,1%). Цены и тарифы на услуги в июле 2014г. выросли на 1,4% (в июле 2013г. - на 3,1%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по России в конце июля 2014г. составила 11545,4 рубля в расчете на месяц. За месяц его стоимость выросла на 0,5% (с начала года - на 6,3%).

В январе-июле 2014г. объем денежных доходов населения сложился в размере 25554,1 млрд.рублей и увеличился на 7,4% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 19665,0 млрд.рублей, что на 9,5% больше, чем в январе-июле 2013 года. Сбережения за этот период составили 2953,3 млрд. рублей и уменьшились на 7,3% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года.



Рисунок 4.3 – Динамика основных показателей реальных доходов населения

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по предварительным данным, в июле 2014г. по сравнению с соответствующим периодом 2013г. увеличились на 2,3%, в январе-июле 2014г. - на 0,2%.

Среднемесячная начисленная заработная плата в июле 2014г., по оценке, составила 32715 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 9,4%, в январе-июле 2014г. - на 10,4%.

В июле 2014г. средний размер назначенных пенсий, по предварительным данным, составил 10872 рубля и увеличился по сравнению с июлем 2013г. на 8,4%..

Численность экономически активного населения в июле 2014г. составила 75,9 млн.человек, или около 53% от общей численности населения страны, в их числе 72,2 млн. человек, или 95,1% экономически активного населения были заняты в экономике и 3,7 млн.человек (4,9%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). В государственных учреждениях службы занятости населения зарегистрировано в качестве безработных 0,9 млн.человек.

По предварительной оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 июля 2014г. составила 146,1 млн.человек, из них 2,3 млн.человек проживало в

Крымском федеральном округе. С начала года число жителей России возросло на 88,0 тыс. человек, или на 0,06% (на соответствующую дату предыдущего года также наблюдалось увеличение численности населения на 78,4 тыс. человек, или на 0,05%).

Естественная убыль населения в I полугодии 2014г. снизилась по сравнению с соответствующим периодом 2013г. на 27,3 тыс. человек. В *Крымском федеральном округе* естественная убыль населения увеличилась по сравнению с соответствующим периодом 2013г. на 1,0 тыс. человек. Миграционный прирост в Российской Федерации полностью компенсировал численные потери населения и превысил их более чем в 4 раза.

5. КРАТКАЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЕГИОНА⁵

5.1 Итоги социально-экономического развития Архангельской области за 1 полугодие 2014 год

Индекс промышленного производства по области в целом за 1 полугодие 2014 года составил 94,2%

к уровню 1 полугодия 2013 года (по Российской Федерации — 101,5%).

Структура промышленного производства Архангельской области по видам экономической деятельности:

«добыча полезных ископаемых» — 2,8%;

«обрабатывающие производства» — 73,1%;

«производство и распределение электроэнергии, газа и воды» — 24,1%.

Добыча полезных ископаемых

Объем отгруженных товаров собственного производства составил 1 811,7 млн. рублей в действующих ценах. В сопоставимых ценах объемы производства увеличились к уровню 1 полугодия 2013 года

на 20,8%. Добыча гипса сократилась на 3,9% добыча нерудных строительных материалов увеличилась на 14,9%.

Обрабатывающие производства

Объем отгруженных товаров собственного производства составил 47 711,9 млн. рублей, индекс физического объема — 92,2%.

Производство продукции по видам экономической деятельности **производство пищевых продуктов, включая напитки**

Объем отгруженных товаров составил 5 375,0 млн. рублей (11,3% в объеме отгруженных товаров обрабатывающих производств), индекс производства — 101,5%.

Производство рыбы и продуктов рыбных переработанных и консервированных составило 50,9 тыс. тонн, или 102,5% к уровню аналогичного периода 2013 года.

За 1 полугодие 2014 года производство мяса и субпродуктов пищевых убойных животных сократилось по сравнению с уровнем 1 полугодия 2013 года на 22,1% и составило 99,1 тонны. Производство мяса

и субпродуктов пищевых домашней птицы увеличилось на 12,0%. Производство колбасных изделий увеличилось на 0,1%, полуфабрикатов мясных (мясосодержащих) охлажденных возросло на 23,0%, а полуфабрикатов мясных (мясосодержащих) замороженных и замороженных — на 15,4%.

Выпуск цельномолочной продукции составил 29,6 тыс. тонн, или 95,6% к уровню 1 полугодия 2013 года. Выпуск масла сливочного уменьшился на 10,6%; сыров и творога — на 7,3%.

Производство хлеба и хлебобулочных изделий снизилось на 4,0%, кондитерских изделий — увеличилось на 3,9%.

Производство водки по сравнению с уровнем 1 полугодия 2013 года сократилось на 2,3%, производство пива — на 11,3%.

обработка древесины и производство изделий из дерева

⁵ Основным источником информации для анализа социально-экономического положения в Архангельской области является сайт Правительства Архангельской области - <http://www.dvinaland.ru/economy/>

Объем отгруженных товаров составил 7 178,1 млн. рублей (15,0% в объеме отгруженных товаров обрабатывающих производств), индекс производства составил 94,6 процента.

В 1 полугодии 2014 года возросло по отношению к 1 полугодю 2013 года производство фанеры клееной, состоящей только из листов древесины, на 1,4%, производство топливных гранул (пеллет) увеличилось в 1,6 раза.

Производство пиломатериалов сократилось к уровню 1 полугодия 2013 года на 0,5%, производство технологической щепы для производства целлюлозы и древесной массы сократилось на 5,0%.

целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность

Объем отгруженных товаров составил 22 631,4 млн. рублей (47,4% в объеме отгруженных товаров обрабатывающих производств), индекс производства составил 109,6%.

Производство целлюлозы древесной и целлюлозы из прочих волокнистых материалов за 1 полугодие 2014 года возросло по сравнению с тем же периодом 2013 года на 1,4%, производство бумаги возросло на 39,4%. Производство целлюлозы (товарной) снизилось на 8,7%, картона — на 0,8%,

производство транспортных средств и оборудования

Объем отгруженных товаров по данному виду деятельности составил более 10% в объеме отгруженных товаров обрабатывающих производств, индекс производства составил 65,8%. Основными предприятиями данного вида деятельности являются предприятия оборонно-промышленного комплекса.

Производство и распределение электроэнергии, газа и воды

Объем отгруженных товаров собственного производства за 1 полугодие 2014 года составил 15 747,2 млн. рублей, индекс производства 98,0% к уровню 1 полугодия 2013 года.

Производство электроэнергии сократилось по сравнению с тем же периодом 2013 года на 0,9%, тепловой энергии — на 1,3%.

В июне 2014 года по сравнению с декабрем 2013 года тарифы на электроэнергию, отпускаемую различным категориям потребителей, снизились на 6,2%, в том числе для промышленных потребителей — на 9,7%, тарифы для населения — на 0,5%, для сельскохозяйственных производителей — на 11,1%; тарифы на тепловую энергию не изменились.

Объем выполненных работ по виду деятельности «строительство»

За январь-июнь 2014 года работы по виду деятельности «строительство» составили 10 062,4 млн. рублей, что на 51,8% меньше (в сопоставимых ценах) уровня января-июня 2013 года.

В январе-июне 2014 года введены в действие жилые дома общей площадью 102,8 тыс. м².

По отношению к уровню 1 полугодия 2013 года ввод жилья увеличился на 18,9%. За счет средств населения и кредитов банков построены жилые дома общей площадью 57,6 тыс. м², или 56,0% в общем вводе жилья.

Транспорт

Грузооборот организаций автомобильного транспорта составил 115,5 млн. тонно-километров, по сравнению с 1 полугодием 2013 года снизился на 19,0%. Грузооборот морского транспорта составил 1,9 млрд. тонно-километров, что ниже уровня 1 полугодия 2013 года на 29,5%. Грузооборот внутреннего водного транспорта уменьшился на 35,4%, грузооборот организаций воздушного транспорта увеличился на 0,5%.

Перевозки грузов автомобильным транспортом составили 472,3 тыс. тонн, что ниже уровня 1 полугодия 2013 года на 4,7%. Объемы перевозок грузов внутренним водным транспортом снизились на 11,0%, морским транспортом — на 28,0%; перевозки грузов воздушным транспортом возросли на 3,2%.

Развитие агропромышленного комплекса

Объем производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий за 1 полугодие 2014 года составил 3 581,3 млн. рублей, или 98,0% (в сопоставимых ценах) к уровню 1 полугодия 2013 года.

Производство основных видов продукции животноводства за 1 полугодие 2014 года характеризовалось следующими показателями:

производство мяса (скот и птица на убой в живом весе) сократилось на 7,8%, в том числе в сельскохозяйственных организациях — на 7,9%;

производство молока уменьшилось на 0,3%, в том числе в сельскохозяйственных организациях — возросло на 4,2%;

производство яиц возросло на 30,3%, в том числе в сельскохозяйственных организациях — на 31,6%.

Численность крупного рогатого скота на 1 июля 2014 года в хозяйствах всех категорий по сравнению с его численностью на 1 июля 2013 года сократилась на 6,6% и составила 48,8 тыс. голов, в том числе коров — 21,5 тыс. голов (снижение на 6,5%). В сельскохозяйственных организациях поголовье крупного рогатого скота за этот же период снизилось на 8,4%, в том числе коров — на 5,6%. Доля крупного рогатого скота сельскохозяйственных организаций в общем поголовье скота составляет 62,7%, коров — 64,2%.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли во всех каналах реализации за 1 полугодие 2014 года составил 94,9 млрд. рублей, что на 3,5% (в сопоставимых ценах) выше, чем за 1 полугодие 2013 года.

В макроструктуре оборота розничной торговли доля продовольственных товаров составила 54,3%, непродовольственных соответственно — 45,7%.

Предприятиями общественного питания реализовано продукции на 4,4 млрд. рублей, что на 7,4% больше (в сопоставимых ценах), чем в 1 полугодии 2013 года.

Объем платных услуг населению снизился (в сопоставимых ценах) к уровню 1 полугодия 2013 года на 3,2% и составил 28,5 млрд. рублей.

Инвестиции

Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций, включая досчеты на инвестиции, не наблюдаемые прямыми статистическими методами, в 1 полугодии 2014 года составил 21,6 млрд. рублей, индекс физического объема к уровню 1 полугодия 2013 года — 66,6%.

Цены

На потребительском рынке области цены на товары и услуги в июне 2014 года выросли по отношению к декабрю 2013 года на 4,3%. (Для справки: по Российской Федерации потребительские цены выросли на 4,8%). Продовольственные товары в Архангельской области подорожали на 7,0%, непродовольственные — на 2,9%, услуги — на 3,1 процента.

Уровень жизни

Денежные доходы (в среднем на душу населения в месяц предварительным данным Архангельскстата) за 1 полугодие 2014 года составили, по предварительной оценке, 25 344 рубля и по сравнению с тем же периодом 2013 года увеличились на 9,8%. Реальные располагаемые денежные доходы на душу населения возросли на 3,4%.

Среднемесячная заработная плата (номинальная) за январь-июнь 2014 года по полному кругу организаций Архангельской области сложилась в размере 32 586 рублей и возросла к уровню января-июня 2013 года на 13,1%. Реальная заработная плата за этот же период увеличилась на 5,1%.

По организациям (без субъектов малого предпринимательства) составила 35 629 рублей, что выше уровня января-июня 2013 года на 14,0%.

По данным крупных организаций и субъектов среднего предпринимательства (по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности), сообщивших сведения о просроченной задолженности

по заработной плате, по состоянию на 1 июля 2014 года просроченная задолженность по заработной плате составляла 89,9 млн. рублей. По сравнению с 1 июля 2013 года задолженность сократилась на 24,3%, по сравнению с 1 января 2014 года просроченная задолженность увеличилась на 7,4%.

На 1 июля 2014 года задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней отсутствовала.

Занятость и рынок труда

По состоянию на 1 июля 2014 года общая численность безработных граждан составила 9 690 человек, что на 2,0% ниже данного показателя на аналогичную дату 2013 года.

На конец июня 2014 года уровень регистрируемой безработицы, исчисленный к численности населения в трудоспособном возрасте, составил 1,4 процента.

Потребность в работниках (вакансии), которой располагала служба занятости на конец июня 2014 года, составила 15 376 человек.

Коэффициент напряженности на рынке труда области (число незанятых граждан, зарегистрированных в органах службы занятости в расчете на одну вакансию) на конец июня 2014 года составил 0,8 чел. (на конец июня 2013 года — 0,9 чел.).

Демография

Численность постоянного населения Архангельской области (без НАО) на 1 января 2014 года составила 1 148,8 тыс. человек.

В январе-мае 2014 года родилось 5 717 человек, что на 139 человек меньше, чем в январе-мае 2013 года. Число умерших за отчетный период составило 6 314 человек, или на 611 человек меньше, чем в январе-мае 2013 года. Естественная убыль населения за январь-май 2014 года составила 597 человек человека против 1 069 человек в январе-мае 2013 года.

6. АНАЛИЗ ОБЩЕГО СОСТОЯНИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6.1 Рынок недвижимости. Основные понятия

6.1.1 Структура рынка недвижимости

К понятию "рынок недвижимости" можно отнести совокупность институтов и процедур, которые имеют целью свести вместе покупателей и продавцов особого товара — различных прав на недвижимость.

Специфические особенности недвижимости как товара, к которым можно отнести длительный срок службы, привязку к конкретному местоположению, длительный срок производства нового товара, уникальность, обеспечение конкретного функционального назначения, являются причиной деления рынка недвижимости на отдельные сегменты.

В зависимости от состава прав собственности, которые являются объектом сделки между продавцами и покупателями, рынок недвижимости делится на два сегмента:

- рынок купли-продажи;
- рынок аренды.

На рынке купли-продажи в обмен на соответствующий эквивалент передается полное право собственности, которое включает право распоряжения. На рынке аренды объектом сделки является частичный набор прав, исключающий право распоряжения.

Одна из основных специализаций сегментов рынка связана с типом собственности, в соответствии с которым различают:

- сельскохозяйственную собственность, включающую лесные угодья, пахотные поля, сенокосы, сады, огороды, водоемы;
- жилую собственность, включающую многоквартирные жилые дома с участками, индивидуальные жилые дома с участками для постоянного, сезонного и временного проживания;
- коммерческую собственность, включающую офисы, объекты торгового, производственного и складского назначения, в том числе объекты общественного питания, бизнес-парки, научные технопарки и т. д.

Приведенная здесь классификация носит общий характер и может быть существенно расширена дополнительным делением каждого типа собственности.

6.1.2 Факторы, влияющие на спрос и предложение

На спрос и предложение на рынке недвижимости воздействует целый ряд факторов, среди которых наиболее важное значение имеют следующие их группы:

– экономические:

- уровень и динамика доходов населения;
- дифференциация населения по уровню доходов и ее динамика;
- уровень развития бизнеса и его динамика (рост или падение деловой активности, изменение структуры бизнеса, его доходности);
- доступность финансовых ресурсов в целом и кредитных в частности;

- состояние альтернативных и смежных рынков;
- цены на рынке недвижимости;
- уровень арендной платы;
- риски инвестиций в недвижимость;
- стоимость строительства;
- цены и тарифы на коммунальные услуги, энергоресурсы;
- **социальные:**
 - уровень и тенденции изменения численности населения и его возрастной структуры;
 - уровень и тенденции изменения образовательного уровня населения;
 - уровень и тенденции изменения социальной структуры населения;
 - уровень и тенденции преступности;
- **административные:**
 - налоговый режим (уровень реальных налоговых ставок для населения и юридических лиц — налог на имущество, на прибыль, земельный налог и т. д.);
 - зональные ограничения (наличие или отсутствие, строгость контроля);
 - правовые и экономические условия получения прав на застройку или реконструкцию (принятые процедуры, передаваемые права, уровень платы за подключение к инженерным сетям, отчислений на развитие инфраструктуры и т. д.);
 - правовые и экономические условия совершения сделок (плата за регистрацию, гарантии со стороны государства, сроки процедур);
- **условия окружающей среды:**
 - уровень развития социальной инфраструктуры;
 - обеспеченность транспортными сетями;
 - экологическая обстановка.

Взаимодействие отмеченных факторов, в конечном счете, и определяет состояние и динамику спроса и предложения на рынке. При этом направленность их влияния может как совпадать, так и быть противоположной для спроса и предложения.

6.2 Анализ рынка продаже нежилых объектов в Архангельской области.

В ходе анализа предложений по продаже нежилых объектов было выявлено:

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a repair workshop. The URL is https://www.avito.ru. The listing title is "Ремонтные мастерские" (Repair workshops) and it is located in Arkhangelsk region. The price is listed as 11,000,000 rubles. The listing includes a photo of a large brick building with a yellow tractor in front. The advertisement also features a sidebar with promotional offers and a contact button for the agent.

Ремонтные мастерские
Размещено вчера в 22:04. ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Цена **11 000 000 руб.**

Агентство **Недвижимость**
☎ 8 902 286-14-12 ✉ Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город Архангельск
Адрес Большое Анисимово

Продам помещение свободного назначения
Заостровье, Большое Анисимово, гараж на 36 машин(S 910м кв., длина 55м, ширина 18,5м, высота 5,2м.), стоянка шиферная, котельная на 3 котла, земельный участок в собственности, зп-во 400кВт. в настоящее

6.3 Сегментация земельного рынка

Рынок земли является частью рынка недвижимости и включает объекты, субъекты, а также правовые нормы, регулирующие земельные отношения.

Земельный рынок является основой для рынка строительства и реконструкции объектов недвижимости и бизнеса, поэтому он во многом определяет возможности их роста.

Наличие система законодательных актов, регулирующих земельные отношения, является признаком развитого рынка.

В земельном законодательстве выделены три основные группы субъектов рынка земли.

1. Российская Федерация (Президент, Государственная Дума, Совет Федерации) и субъекты РФ в лице органов государственной власти; города, районы, населенные пункты в лице органов местного самоуправления.

2. Юридические лица — коммерческие и другие организации, в том числе иностранные.

3. Граждане и их объединения, семьи, народы и в определенных случаях иностранные граждане.

Неотъемлемым условием определения рыночной стоимости недвижимости является анализ особенностей функционирования рынка недвижимости в целом и земельного рынка в частности, которые оказывают существенное влияние на поток доходов за период владения, уровень риска инвестирования и возможную цену продажи земельного участка на конкретную ее дату в будущем.

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям.

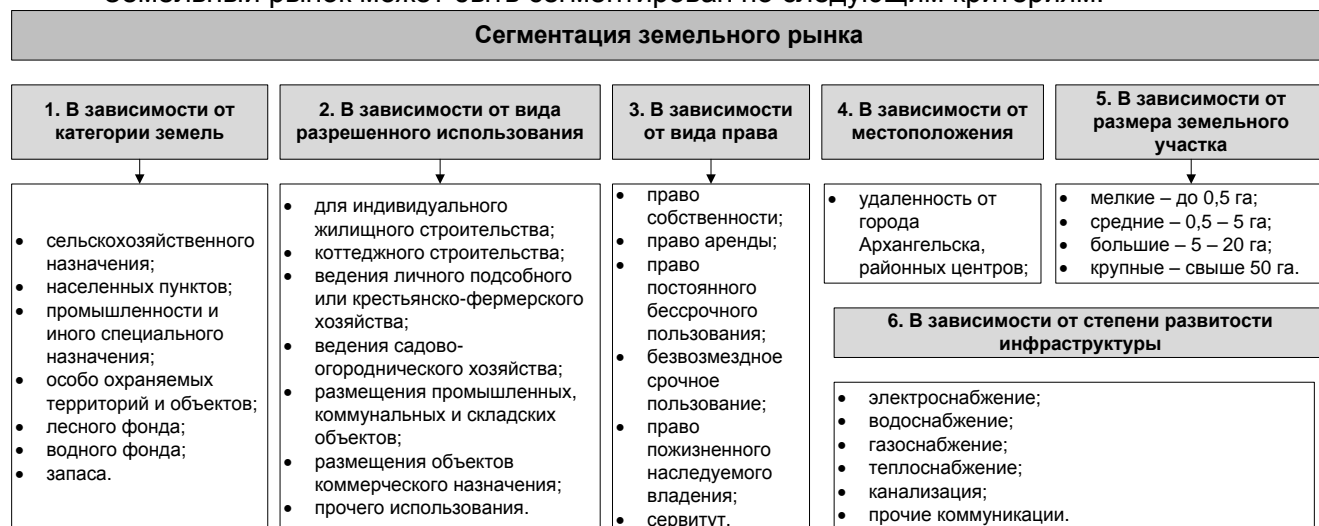


Рисунок 6.1 – Сегментация земельного рынка

Таблица 6.1 – Предложения по продаже нежилых помещений и зданий в Архангельской области

№ п/п	Адрес	Тип помещения	Этаж и этажность	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Удельная стоимость, руб./кв. м	Контактная информация
1	г. Коряжма, ул. Кирова, д. 26	Торговое	1	66,0	3 500 000	53 030	Таня, 8 (952) 309-21-81
2	г. Коряжма, ул. ул. Ломоносова, д. 5в	Помещение свободного назначения	Цоколь	201,9	6 200 000	30 708	Василий, 8 (921) 811-08-87
3	г. Коряжма, ул. ул. Ломоносова, д. 5в	Помещение свободного назначения	Цоколь	91,2	4 900 000	53 728	Василий, 8 (921) 811-08-87
4	г. Няндомы, ул. Островского, д. 28	Магазин (готовый бизнес)	1, 2 из 2	1 000,0	25 000 000	25 000	Михаил, 8 (906) 284-02-79
5	п.Вычегодский, ул.Ульянова, д.22	Помещение свободного назначения	1	49,3	1 650 000	33 469	Василий, 8 (921) 811-08-87
6	г. Коряжма, ул. им. Дыбцына, д. 32	Производственное помещение	1	341,7	4 500 000	13 169	Константин, 8 (921) 088-15-51
7	г. Вельск, ул. 1 Мая, д 36	Офисное	1, 2 из 2	1 029,7	17 000 000	16 510	8 (910) 454-33-23
8	г. Няндомы	Производственное помещение		100 000,0	129 000 000	1 290	Антон, 8 (985) 185-00-50
9	г. Котлас, ул. Ленина, д. 16	Помещение свободного назначения	2	50,0	3 000 000	60 000	Сергей, 8 (900) 919-72-02
10	г. Коряжма, ул. Сафьяна, д. 3	Помещение свободного назначения	1 из 5	630,0	17 000 000	26 984	Дмитрий, 8 (950) 251-99-19
11	г. Котлас, пр. Мира, д. 46	Торговое	1	242,0	10 890 000	45 000	ООО "Строитель Севера", 8 (81837) 5-29-80
12	г. Вельск, ул. Гайдара, д. 21	Торговое	1	55,0	5 000 000	90 909	Фёдор, 8 (921) 295-08-76
13	Плесецк, ул. Синкевича, д. 37	Складское	1	2 400,0	10 800 000	4 500	Сергей, 8 (912) 490-70-00
14	г. Вельск, ул. Дзержинского, д. 105	Помещение свободного назначения	3 этажа	480,0	22 000 000	45 833	Иван, 8 (902) 195-02-19
15	г. Коряжма, ул. Чапаева, д. 1	Офисное	1	133,0	4 800 000	36 090	Артем, 8 (911) 684-84-25
16	г. Коряжма, ул. Дыбцына, д. 3	Офисное	1	78,0	3 500 000	44 872	Алексей, 8 (911) 592-30-32
17	п. Плесецк	Производственное помещение		8 184,0	20 000 000	2 444	АН "Сигма-Сити", Петр Иванович Соловьев, 8 (962) 983-

							73-19
18	г. Котлас, ул. Кирова, д. 14а, корп. 15	Помещение свободного назначения	4 этажа	4 466,0	10 768 000	2 411	Тагир, 8 (930) 702-88-88
19	г. Котлас, ул. Правды, д. 15	Торговое	1	30,0	600 000	20 000	Алексей, 8 (960) 006-65-25
20	г. Котлас, ул. Правды, д. 9	Помещение свободного назначения	1	256,0	4 000 000	15 625	Алексей, 8 (960) 006-65-25
21	п. Вычегодский	Помещение свободного назначения	1	41,4	750 000	18 116	Евгений, 8 (921) 671-70-01
22	г. Котлас, ул. Карла-Маркса, д. 7	Офисное	3	51,9	3 114 000	60 000	Евгений, 8 (921) 671-70-01
23	МО "Павловское", ур. Соснино, 2а	Производственное помещение	1	451,0	3 200 000	7 095	Виктор, 8 (921) 720-28-14
24	г. Каргополь, ул. Мелиораторов, д. 7	Производственное помещение		700,0	4 900 000	7 000	Дмитрий, 8 (916) 132-42-08
25	г. Няндома	Производственное помещение	1, 2	756,0	3 500 000	4 630	Василий, 8 (911) 678-79-45
26	г. Коряжма	Торговое	1	342,0	20 000 000	58 480	Денис Соколов, 8 (960) 011-33-15
27	г. Нарьян-Мар	Торговое	1	120,0	12 000 000	100 000	Денис Соколов, 8 (960) 011-33-15
28	г. Няндома, ул. Леваневского, д. 12	Торговое	1	120,0	2 000 000	16 667	Константин, 8 (911) 129-85-01
29	Шенкурский район, д. Никифоровская	Помещение свободного назначения	1, 2 в 2	400,0	2 500 000	6 250	Наталья, 8 (921) 494-88-20
30	г. Коряжма, пр. Ломоносова, д. 14а	Торговое	1	200,0	8 900 000	44 500	Иван, 8 (921) 488-11-50
31	г. Коряжма, пр. Ломоносова, д. 14а	Складское	Цоколь	400,0	1 200 000	3 000	Иван, 8 (921) 488-11-50
32	г. Котлас, ул. Маяковского, д. 26	Офисное		43,0	3 700 000	86 047	Артем, 8 (953) 265-72-36
33	г. Вельск, ул. 1 мая, д 79	Помещение свободного назначения	1	90,0	1 000 000	11 111	Макс, 8 (921) 292-09-12
34	г. Котлас, ул. Кирова, д. 29	Помещение свободного назначения	3 из 3	285,6	7 000 000	24 510	АН Золотой ключ, 8 (953) 266-48-48
35	г. Котлас, ул. Кирова, д. 60	Помещение свободного назначения	1	60,0	2 700 000	45 000	АН Золотой ключ, 8 (953) 266-48-48
36	г. Каргополь, ул. Акулова, д.	Производственное		428,4	6 500 000	15 173	Роман, 8 (921) 478-12-

	1	помещение					41
37	г. Коряжма, Магистральное шоссе, д. 44	Производственное помещение		125,7	350 000	2 784	Алла, 8 (8181-50) 4-55-37
38	г. Котлас, Болтинское шоссе, 8/6	Торговое		1 200,0	1 500 000	1 250	Михаил, 8 (921) 298-19-39
39	г. Котлас, Лименда, проезд Тупиковый, д. 11	Производственное помещение		577,0	4 500 000	7 799	Александр, 8 (909) 550-33-28
40	г. Вельск, пос. Заводской	Складское		2 409,3	11 500 000	4 773	Татьяна, 8 (921) 672-00-90
41	г. Каргополь, ул. Окружная, д. 12г	Складское	1	614,0	4 000 000	6 515	Судакова Наталья, 8 (921) 481-26-98
42	г. Котлас, ул. 7-го Съезда Советов, д. 105	Производственное помещение	1, 2 из 2	635,4	3 000 000	4 721	Надежда, 8 (952) 305-69-99
43	г. Сольвычегодск, ул. Леготина, д. 17	Производственное помещение	1, 2	1 092,0	550 000	504	Василий, 8 (909) 550-48-13
44	г. Сольвычегодск, ул. Красная, д. 9	Производственное помещение		376,0	500 000	1 330	СПО "Кооппромторг", 8 (8181-37) 7-92-35
45	г. Коряжма, ул. Дыбцына, д. 32	Производственное помещение		341,7	4 500 000	13 169	Оксана, 8 (921) 439-04.72
46	г. Няндомы, ул. Гагарина, д. 16	Торговое	1	279,0	4 200 000	15 054	АН Дом29, Татьяна, 8 (960) 008-77-55
47	г. Котлас, ул. Маяковского	Торговое	2	180,0	6 000 000	33 333	Андрей, 8 (952) 309-96-66
48	г. Онега, пр. Кирова, д. 150	Отдельно стоящее здание	1	155,0	2 580 000	16 645	АН Квадратные метры, 8 (950) 660-17-71, 8 (8182) 62-94-49
49	г. Котлас, ул. Мичурина, д. 1а	Отдельно стоящее здание	1	217,0	5 000 000	23 041	Анатолий, 8 (921) 244-50-39
50	г. Няндомы, ул. Леваневского, д. 54	Торговые помещения	2	448,6	6 300 000	14 044	Все операции с недвижимостью, 8 (906) 284-02-79

1. Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель. По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

2. Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

3. Право собственности на земельный участок, зарегистрированное в установленном порядке, определяет возможности проведения сделок с данным участком на земельном рынке.

4. Местоположение земельного участка оценивается в зависимости от расстояния от областных и районных центров.

Основными критериями являются два главных критерия, обуславливающие престижность их местоположения - это расстояние до центра города и окружение земельного участка. Немалое значение имеет экология. Для индивидуального жилищного строительства пользуются спросом земельные участки, расположенные на некоторой удаленности от центра города. Такие земельные участки имеют свои преимущества: неограниченный размер земельных участков, лучшая экология.

Для коммерческих объектов предпочтительны участки, расположенные в центральной части города, в центре округов, для обеспечения необходимых потоков потребителей, и следовательно и рентабельности проекта строительства.

Большое скопление промышленных предприятий и соответственно худшей экологии делают землю менее востребованной. Также негативными факторами для жилого строительства являются близость к городским магистралям.

5. Следующим ценообразующим фактором после местоположения земельного участка является его площадь. Здесь желания потенциальных инвесторов и частных лиц расходятся в зависимости от целей использования земли. Площади более 20 соток уже относятся к дорогостоящим объектам, но дают пространство и свободу. Участок свыше 50 соток достаточно большая редкость на территории в границах города Архангельск. А участки свыше 5 га могут интересовать инвесторов для проведения девелопмента.

6. Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

6.4 Особенности рынка земельных участков

Рынок земли в отличие от большинства рынков менее организован и отличается от конкурентного рынка. При оценке стоимости земельных участков необходимо учитывать следующие особенности земельного рынка:

- объекты на рынке земли сложно стандартизировать, сортировать и покупать по образцам, поскольку каждый земельный участок имеет конкретное местоположение и физические характеристики, кроме того, ценность участка в значительной мере зависит от внешнего окружения;
- предложение на рынке земли неэластично и в границах административной единицы выступает как фиксированная величина, ограниченная самой природой. В этом проявляется одна из особенностей земли как свободно не воспроизводимого товара. Спрос менее эластичен, чем на других рынках, и во многом зависит от местоположения участка;
- предложение и спрос, как правило, не сбалансированы, и возможности приведения их в равновесие посредством цен ограничены;
- на рынке земли в качестве товара выступают права на объекты. Сами земельные участки имеют фиксированное положение. Сделки с земельными участками затрагивают много юридических формальностей и требуют документального оформления и государственной регистрации. Поэтому операции на рынке земли связаны со значительными издержками на проверку прав собственности и регистрацию;

- информация на рынке земельных участков не столь открыта, как на рынках ценных бумаг или потребительских товаров, поскольку сделки с недвижимостью часто имеют конфиденциальный характер, что увеличивает риски инвесторов;
- сделки с земельными участками требуют сравнительно крупных инвестиций, поэтому развитие рынка земельных участков сильно зависит от возможностей заемного финансирования, в частности от стоимости привлечения кредитов на освоение земли;
- рынок земли отличается высокой степенью государственного регулирования законодательными нормами и зонированием территорий. Эффективное местное управление повышает инвестиционную привлекательность территорий и активно используется в некоторых городах;
- для российского рынка земли характерна относительно низкая ликвидность объектов купли-продажи по сравнению с развитыми странами. Это объясняется процессом становления земельного законодательства и прежде всего разделением государственной собственности на землю, созданием Государственного кадастра недвижимости, неразвитостью многих сегментов рынка (например, сельскохозяйственных угодий), что сдерживает развитие рынка и не позволяет реализовать основной рыночный принцип - эффективное управление собственностью.

6.5 Факторы, влияющие на спрос и предложение

Рыночная стоимость земельных участков складывается в процессе взаимодействия спроса и предложения. Взаимодействие спроса и предложения выражает взаимозависимость между растущей потребностью в земельных участках в процессе социально-экономического развития общества и природной ограниченностью их предложения.

Спрос и предложение на земельные участки формируются под влиянием многочисленных факторов, которые можно разделить на четыре группы.

Первая группа — экономические факторы, зависящие от макроэкономического состояния и экономической ситуации в регионе.

На величину спроса на землю прежде всего влияют:

- уровень занятости населения;
- величина доходов и цен;
- доступность внешних источников финансирования (степень развития ипотеки, стоимость кредита);

- издержки по оформлению и регистрации сделок.

На величину предложения земли оказывают влияние:

- число предлагаемых участков земли;
- затраты на освоение и производство строительных работ;
- налоги с продаж.

Вторая группа — социальные и демографические факторы:

- численность и плотность населения в данном регионе;
- возрастной и профессиональный состав;
- миграция населения, размер семьи и др.

Третья группа — факторы, обусловленные государственным регулированием рынка земли:

- правовое регулирование земельного рынка на федеральном и региональном уровне;
- территориально-экономическое зонирование;
- политика государства в области налогообложения, ценообразования, кредитования, инвестиций.

Четвертая группа — факторы, отражающие физические характеристики участка и влияние окружающей среды (местоположения):

- природно-климатические условия, продолжительность времен года, водный режим;
- физические характеристики участка (тип почвы, рельеф, форма участка);
- подверженность района местоположения земельного участка негативным воздействиям:

— природных факторов: затопления, засуха, оползни, землетрясения, сильные ветры, чрезмерная влажность,

— экологических факторов: изменение химических свойств атмосферы, почвы и воды, электромагнитное и радиационное излучение, повышенный уровень шума, изменение естественной освещенности и др.,

— несовместимых вариантов землепользования, например промышленная зона, находящаяся рядом с жилой застройкой.

При кадастровой оценке земель населенных пунктов учитывается влияние следующих групп факторов:

- удаленность участка от центра города, объектов культуры и бытового обслуживания общегородского значения;
- обеспеченность централизованным инженерным оборудованием и благоустройством территории, транспортная доступность к местам приложения труда;
- уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения в пределах участка, микрорайона, квартала;
- историческая ценность застройки, эстетическая и ландшафтная ценность территории;
- состояние окружающей среды, санитарные и микроклиматические условия;
- инженерно-геологические условия строительства и степень подверженности территории разрушительным природным и антропогенным воздействиям;
- рекреационная ценность территории.

Сложность анализа спроса зависит от целевого использования земельного участка и возрастает по мере перехода от незастроенных участков к уже освоенным городским территориям.

Кроме вышеперечисленных объективных (внешних) факторов, спрос на городские земли подвержен воздействию и субъективных факторов (вторичный спрос). К ним относятся: особый интерес покупателей, к данному объекту, который объясняется, например, интересом к примыкающему участку земли, воздействие рекламы, особые условия продавца или покупателя (ограничения во времени, схемы финансирования сделки и др.), стремление покупателя к монополии на данном сегменте рынка.

Соотношение спроса и предложения определяет текущий уровень цен на земельные участки. На земельном рынке возможны три ситуации. Если спрос равен предложению, то цены близки к общественно- нормальному уровню. Когда спрос превышает предложение, появляются спекулятивные ожидания и цены продажи земельных участков растут. Возникает опасность протекционизма и коррупции. Наконец, если предложение превышает спрос, то цены снижаются и земельный рынок приходит в депрессивное состояние.

Соотношение спроса и предложения как основа механизма рыночного саморегулирования объясняет большие различия в цене земельных участков в зависимости от их целевого назначения, разрешенного использования и местоположения, т.е. находящихся в населенных пунктах или за их пределами, в центре или на окраине городов.

Вследствие неразвитости земельного рынка в России и наличия многочисленных ограничений на всех уровнях административной власти на земельные участки не всегда в полной мере отражают соотношение спроса и предложения.

Основные цели и направления анализа земельного рынка. Анализ рынка обеспечивает основу для определения наиболее эффективного использования недвижимости. Максимальная эффективность существующего земельного участка или будущего строительного объекта для конкретного вида пользования может быть определена только после того, как будет доказано, что имеется соответствующий уровень рыночного спроса для данного вида использования. Углубленный анализ рынка дает развернутое описание спроса. Подобные исследования могут определять ключевые маркетинговые стратегии для существующей или проектируемой недвижимости, специфицировать характеристики дизайна или прогнозировать долю рынка, которую она может занять.

Рыночная стоимость земельного участка в значительной степени определяется его конкурентным потенциалом на рынке. Знакомство с характеристиками оцениваемой недвижимости усилит возможности оценщика идентифицировать конкурирующие объекты и понять сравнительные преимущества и недостатки/которые имеются у оцениваемого земельного участка.

Понимание экономических условий, их влияния на различные сегменты рынка недвижимости и состояние этих сегментов позволит оценщику точнее оценить внешние факторы, оказывающие влияние на стоимость земли. Таким образом, рыночный анализ позволяет получить важнейшую информацию, необходимую для определения стоимости с помощью трех подходов к оценке стоимости земельных участков.

6.6 Анализ рынка продажи земельных участков в Архангельской области

В ходе анализа было обнаружено 15 предложений по продаже земельных участков в области. Основными источниками информации являются порталы: dom.29.ru, avito.ru.

Средняя стоимость 1 кв. м земли коммерческого назначения составляет 1094 руб./кв. м. Наименьшая стоимость равно 100 рублей за 1 кв. м, наибольшая – 4 440 руб./кв. м.

7. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Наилучшее и наиболее эффективное использование здания с улучшениями - это использование его при наличии существующих улучшений. Анализ выполняется при определении того использования, которое, согласно прогнозам, даст самый высокий общий доход на инвестированный капитал и при выборе сопоставимых объектов.

При данном анализе необходимо ответить на вопросы: как следует использовать существующие улучшения, является ли текущее использование наилучшим и наиболее эффективным использованием, или же альтернативное использование даст более высокую норму прибыли. Но, если альтернативное использование даст более высокий чистый операционный доход, то это не означает, что оно автоматически создает более высокую стоимость. Всегда следует учитывать элемент риска.

Рыночная стоимость здания, основанная на понятии "наиболее эффективного использования", выражает полезность и неизменность объекта оценки в контексте рыночных отношений, где улучшения определяют разницу между общей рыночной стоимостью объекта недвижимости и стоимостью собственно оцениваемого объекта.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- 1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- 2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;
- 3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;
- 4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а так же исходя из технических особенностей объектов, Оценщик рассмотрел в ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта, следующие виды использования:

1. Офисные помещения;
2. Торговые помещения;
3. Производственно-складские помещения.

Физически возможные варианты использования

Рассматриваемые помещения является нежилыми по проектным характеристикам и конструктивному решению. Для использования помещений в коммерческих целях, сдача в аренду сторонним организациям, Оценщиком рассматривались помещения здания, как возможно свободные. Учитывая объемно-планировочное решение здания, Оценщик предполагает физически возможным любой из рассматриваемых вариантов использования помещений.

Законодательно разрешенные варианты использования

Законодательно разрешен любой из вариантов использования для рассматриваемых помещений.

Таблица 6.2 – Предложения по продаже земельных участков

№	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость без учета НДС, руб.	Удельная стоимость, руб./кв. м	Описание из объявления	Контакты
1	С. Холмогоры, перекресток ул. Ломоносова и Октябрьской	450	800 000	1 778	участок в центре села 4,5 сот , перекресток ул.Ломоносова и ул.Октябрьской,без строений,переоформленно на единственного собственника, под частное или коммерческое строительство,установку павильона,рядом почта,сбербанк.возможен обмен	Ирина Шестакова, 8 (902) 196-39-20
2	г. Котлас, 7 Съезд Советов, д. 105	6 330	900 000	142	земли поселений. Под эксплуатацию зданий и сооружений. В собственности. 8906-282-28-28 Евгений.	АН Северная Двина, 8 (906) 282-28-28, 8 (8182) 65-25-25
3	г. Каргополь	10 500	2 500 000	238	Земельный участок в Арх.обл.г. Каргополь под производственную базу, в собственности.	Владимир, 8 (900) 914-23-71
4	Котлас	18 600	3 300 000	177	Срочно. Продам земельный участок 1, 86 га по ул. Чиркова. Коммуникации для подключения воды,электроэнергии, газ. Торг.	8 (964) 292 93-49
5	г. Вельск	8 000	7 200 000	900	Земельный участок. Промзона. Электричество. Рядом ж/д тупик. На участке хозпостройки.	Денис, 8 (911) 560-22-94
6	г. Котлас, 7 Съезд Советов, д. 43	1 500	1 200 000	800	У ж/д вокзала под коммерческую застройку. Земля в собственности. Ул. 7-го Съезда Советов, д. 43	Александр, 8 (909) 550-33-28
7	п. Вычегодский	2 300	2 300 000	1 000	Продам земельный участок 2300 кв.м со складским помещением 300 кв.м, в вычегодском, вдоль главной дороги, имеются авто и жд пути.	Евгений, 8 (921) 247-54-58
8	г. Котлас	960	900 000	938	строительство торгового склада	Михаил, 8 (921) 297-15-15
9	г. Котлас, ул.7 съезда д. 58	2 800	5 500 000	1 964	Продается земельный участок в центре города в районе горбатого моста возле экспресс Мебели.Земля в собственности 3000 кв.м ул.7 съезда д. 58	Антон, 8 (921) 245-72-54
10	г. Котлас, по ул. Кронштадская	820	1 500 000	1 829	В собственности (по ул. Кронштадтская), ранее на участке находилось здание магазина, вода на участке, газ рядом с участком. Торг. Возможен обмен, рассмотрю все варианты.	Татьяна, 8 (960) 005-18-55

11	г. Котлас	10 000	999 000	100	Срочно. Продается земельный участок 1 гектар в Лименде. г. Котлас. проезд Тупиковый, д. 11 категория земель: земли населенных пунктов; назначение: Для объектов общественно-делового значения. Рядом газ, вода, электричество Кадастровый номер: 29:07:122301:2169	8 (953) 935-10-84
12	г. Котлас	20 000	3 900 000	195	Продам земельный участок 2 га по ул. Чиркова. Коммуникации для подключения воды,электроэнергии, газ. Торг.	8 (964) 292-93-49
13	г. Няндама	1 000	4 440 000	4 440	Участок расположен в центре города на ул.Урицкого. Площадь участка 10 соток, граничит с федеральной трассой.Рядом расположена АЗС, гостиница, магазины, остановки общ.транспорта.Есть большая парковка.Место расположения участка "мимо не проедешь", т.е. дорога юг-север города проходит рядом.На участке проведены работы по "0" циклу.Плита монолит-размер 30*10 метров.Подведена вода,эл.энергия,канализация.Идеальное место для строительства и ведения любой коммерческой деятельности.Все документы.	Владимир, 8 (909) 553-43-96
14	г. Онега	1 600	450 000	281	Продам земельный участок 1600 кв. м. Звонить в любое время	Олег, 8 (911) 657-46-55
15	г. Коноша	800	1 300 000	1 625	Продам земельный участок в центре, пересечение с ул. Садовая, около школы. канализация, водоснабжение.	Ирина, 8 (921) 480-90-74

Экономически оправданные варианты использования и приносящие максимальную прибыль.

При анализе оптимального использования, был проведен качественный анализ возможных видов использования помещений оцениваемого объекта, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

1. Торговое назначение.

Факторы, характеризующие использование оцениваемого помещения в качестве торговых:

- 1) Оцениваемый объект представляет собой нежилые помещения;
- 2) Присутствуют все коммуникации.

Факторы, отрицательно сказывающиеся на использовании объекта оценки под торговое помещение:

- 1) Отсутствие витрин;
- 2) Имеет неподходящую для торговых помещений планировку;
- 3) Расположено внутри квартала, нет выхода на красную линию.

2. Производственное помещение.

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании оцениваемых помещений в качестве помещений склада:

- 1) Оцениваемый объект представляет собой нежилые помещения;
- 2) Здание имеет планировку, подходящую для организации производственного помещения;
- 3) Ранее использовалось в качестве производственного помещения, не требует дополнительных вложений для переоборудования помещений;

Факторы, отрицательно сказывающиеся на использовании оцениваемых помещений в качестве торгово-офисных помещений:

- 1) Отсутствуют отделки, несоответствие объектов стандартам подобных объектов.

3. Офисное назначение.

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании оцениваемых помещений в качестве офисных:

- 1) Оцениваемый объект представляет собой нежилые помещения;
- 2) Присутствуют все коммуникации;
- 3) Расположено внутри квартала, нет выхода на красную линию.

Факторы, отрицательно сказывающиеся на использовании оцениваемых помещений в качестве офисных:

- 1) Помещения имеют планировку, обеспечивающую нормальную эксплуатацию офисных помещений;
- 2) Наличие основных коммуникаций.

Определение факторов наилучшего и наиболее эффективного использования

Факторы	Торговое назначение	Производственное помещение	Офисное назначение
Потенциал месторасположения здания	-	+	-
Рыночный спрос	+	+	+
Юридическая правомочность	+	+	+
Физическая возможность	-	+	+
Экономическая приемлемость	-	+	-
Максимальная эффективность	-	+	-
Итого	2	6	3

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемых помещений, Оценщик, пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием помещений является использование их в качестве производственного помещения.

Любые другие варианты использования требуют значительных капитальных

вложений и сопряжены с возникновением дополнительных рисков.

8. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

8.1 Расчет стоимости замещения объектов на основании справочника укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки (ПВС - полная восстановительная стоимость, с учетом его износа)

С объекта затратным подходом = С земельного участка + ПВС

Что более подробно описано в следующей формуле:

Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная с помощью затратного подхода равна:

РС = Стоимость строительства здания, определенная с использованием сборника Ко-Инвест * Индекс перехода к ценам на дату оценки * Коэффициент прибыли предпринимателя * НДС (при необходимости)

Последовательность шагов при расчете стоимости объекта недвижимости затратным подходом:

1. Расчет рыночной стоимости земельного участка, на котором находится объект недвижимости
2. Расчет стоимости воспроизводства или замещения объекта недвижимости
3. Определение уменьшения полезности объекта в результате износа – физического, морального, экономического.
4. Расчет остаточной стоимости объекта недвижимости путем вычитания из стоимости затрат на его воспроизводства (замещение) всех видов износа. В случае если в расчетах используются стоимость замещения, моральный износ не учитывается, т.к. стоимость замещения включает в себя современные требования и стандарты рынка.
5. Расчет вмененных издержек, учитывающих недополученный владельцем чистый операционный доход за период возведения объекта
6. Определение рыночной стоимости затратным методом. Расчет общей стоимости объекта недвижимости и земельного участка с учетом вмененных издержек.

Оценка стоимости земельного участка

Стоимость участка земли рассматривается с точки зрения использования его как свободного и доступного для наилучшего и наиболее эффективного экономического использования. При оценке недвижимости считается, что земля имеет стоимость, в то время как улучшения – это вклад в стоимость.

При оценке земельного участка следует особо отметить состав оцениваемых прав. В нашем случае объектом оценки является право собственности на земельный участок.

Существует несколько методов для определения рыночной стоимости права собственности на земельный участок:

1. Метод сравнения продаж;
2. Метод выделения;
3. Метод распределения;
4. Метод капитализации земельной ренты;

5. Метод остатка;
6. Метод предполагаемого использования.

Каждый из этих методов приводит к получению ценовых характеристик объекта. После сравнительного анализа достоинств и недостатков каждого из использованных методов им присваиваются весовые коэффициенты, и производится окончательный вывод о рыночной стоимости объекта оценки. В данном отчете Оценщиком определяется рыночная стоимость улучшений земельного участка без учета стоимости земли.

Оценка стоимости восстановления (замещения) объекта оценки.

Стоимость строительства можно оценить двумя способами: по стоимости восстановления или по стоимости замещения.

Стоимость восстановления определяется как стоимость создания точной копии оцениваемого сооружения с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

Стоимость замещения определяется как стоимость строительства на этом же участке современного сооружения эквивалентной полезности с использованием текущих стандартов, материалов, дизайна и текущих цен.

В данном отчете стоимость здания оценивается по полной стоимости восстановления по традиционному методу расчета - исходя из строительного объема здания. Расчеты стоимости восстановления проводились с использованием данных о стоимости замещения, расчет с использованием сборников Ко-Инвест.

Определение полной восстановительной стоимости зданий по сборникам Ко-Инвест

Оценку с использованием справочника Ко-Инвест⁶ рекомендуется выполнять в последовательности:

- a) Подготовить исходные данные об оцениваемом объекте;
- b) Определить конструктивную систему и класс качества объекта оценки;
- c) Подобрать укрупненный стоимостной показатель в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками (объемом, площадью);
- d) Определить необходимые параметры, подлежащие корректировке;
- e) Рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов;
- f) Произвести расчёты стоимости объекта.

Таблица 8.1 –Исходные данные об объекте оценки

Тип здания	Нежилое здание
Назначение	Здание кузницы с котельной
Фактическое использование	по назначению
Памятник архитектуры и культуры	Нет
Общая площадь, кв. м	167,8
Группа капитальности	II
Этажность	1
Высота потолков, м	-
Год постройки	1975
Состояние здания (не требует ремонт, требуется текущий ремонт, выборочный капитальный ремонт, комплексный капитальный ремонт, ветхое)	Требуется выборочный капитальный ремонт конструкций

⁶ С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2011 г., для условий строительства в Московской области. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011. – 464с.

Износ здания по техническому паспорту	32 %
Возраст здания, лет	40
Функциональные характеристики	Большинство видов конструктивных элементов здания, а также планировочные решения и отделка помещений являются актуальными для строительства в настоящее время
Экономические (внешние) факторы	Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами в Архангельской области. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы. Следует учесть, что объект расположен в области и это влияет на стоимость объекта – стоимость здания ниже, чем стоимость аналогичного здания, расположенного в г. Архангельск. Расчет экономического устаревания в связи с местоположением приведен в разделе с определением рыночной стоимости объекта затратным подходом.
Строительные конструкции:	
Фундамент	Бетонный ленточный
Наружные и внутренние капитальные стены, перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные
Кровля	асбестовые листы по деревянной обрешотке

Таблица 8.2 –Исходные данные об объекте оценки

Тип здания	Нежилое здание
Назначение	Гараж РММ со складом запчастей
Фактическое использование	по назначению
Памятник архитектуры и культуры	Нет
Общая площадь, кв. м	960,8
Группа капитальности	II
Этажность	1
Высота потолков, м	-
Год постройки	1975
Состояние здания (не требует ремонт, требуется текущий ремонт, выборочный капитальный ремонт, комплексный капитальный ремонт, ветхое)	Требуется выборочный капитальный ремонт конструкций
Износ здания по техническому паспорту	40 %
Возраст здания, лет	40
Функциональные характеристики	Большинство видов конструктивных элементов здания, а также планировочные решения и отделка помещений являются актуальными для строительства в настоящее время
Экономические (внешние) факторы	Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами в Архангельской

	<p>области. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.</p> <p>Следует учесть, что объект расположен в области и это влияет на стоимость объекта – стоимость здания ниже, чем стоимость аналогичного здания, расположенного в г. Архангельск. Расчет экономического устаревания в связи с местоположением приведен в разделе с определением рыночной стоимости объекта затратным подходом.</p>
Строительные конструкции:	
Фундамент	Бетонный ленточный
Наружные и внутренние капитальные стены, перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные
Кровля	Асбестоцементная

Таблица 8.3 –Исходные данные об объекте оценки

Тип здания	Нежилое здание
Назначение	Гараж РММ со складом запчастей
Фактическое использование	по назначению
Памятник архитектуры и культуры	Нет
Общая площадь, кв. м	960,8
Группа капитальности	II
Этажность	1
Высота потолков, м	-
Год постройки	1975
Состояние здания (не требует ремонт, требуется текущий ремонт, выборочный капитальный ремонт, комплексный капитальный ремонт, ветхое)	Требуется выборочный капитальный ремонт конструкций
Износ здания по техническому паспорту	40 %
Функциональные характеристики	Большинство видов конструктивных элементов здания, а также планировочные решения и отделка помещений являются актуальными для строительства в настоящее время
Экономические (внешние) факторы	<p>Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами в Архангельской области. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.</p> <p>Следует учесть, что объект расположен в области и это влияет на стоимость объекта – стоимость здания ниже, чем стоимость аналогичного здания, расположенного в г. Архангельск. Расчет экономического устаревания в связи с местоположением</p>

	приведен в разделе с определением рыночной стоимости объекта затратным подходом.
Строительные конструкции:	
Фундамент	Бетонный ленточный
Наружные и внутренние капитальные стены, перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные
Кровля	Асбестоцементная

Качественные параметры здания соответствующего типа определены в соответствии с классами качества:

- ECONOM (экономичный);
- STANDARD (средний);
- PREMIUM (улучшенный);
- DE LUXE (люкс).

Для группировки зданий в зависимости от класса качества, авторами Справочника был составлен классификатор наиболее распространенных материалов, конструкций и инженерных систем, позволяющий оценщику определить стоимостной показатель в соответствии с классом оцениваемого здания.

Материалы и конструкции, характерные для того или иного класса качества меняются в зависимости от функционального назначения здания. В классификаторе обозначены виды материалов, конструкций и инженерных систем, определяющих класс качества здания, с указанием общего количества признаков в каждом класса качества и в конструктивных элементах.

Оцениваемое здание по функциональному назначению соответствует: раздел «Образование и наука», «Школы».

При рассмотрении оцениваемого здания описание примененных материалов составлено в виде таблицы 8.2.

Таблица 8.4 – Описание примененных в зданиях материалов

№ п.п	Группа материала конструктивного элемента	Наименование конструктивных элементов и тип материалов	Параметры материалов	Наличие признаков классов качества			
				E	S	P	L
СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ							
1.	Подземная часть, включая фундаменты						
2.	Каркас						
3.	Стены наружные с отделкой			7	9	14	12
3.4	Кирпичные	стационарные	обычный полнотелый	*	*	*	*
4.	Внутренние стены и перегородки (без отделки)			1	6	7	4
4.1	Кирпичные	стационарные	обычный полнотелый	*	*	*	*
5.	Перекрытия и покрытия						
6.	Кровля			3	8	14	11
6.23	Кровля из натурального материала	Асбест, мягкая рулонная			*		
7.	Окна и балконные двери			4	9	22	30
7.3	Лесоматериалы	Цельный массив, распашные, двойные прямоугольные	остекление простым стеклом	*	*		
8.	Полы в комнатах и коридорах			4	12	20	16

8.1	Деревянные покрытия	Мягкие и полутвердые породы	доска из массива	*			
9.	Отделка потолков, внутренних стен и перегородок			6	17	37	29
9.3	Потолки	оштукатуренные с окраской, побелкой, подвесные		*			
10.	Прочие конструкции			6	15	29	20
	двери внутренние и наружные						
	Лесоматериалы	Глухие, массивные, распашные, двуполотные и полуторные, наружные и внутренние	из простых пород дерева с окраской		*		
	лестницы						
	Камень, бетон	Основные, внутренние, стационарные, прямые	железобетон	*	*		
11.	СПЕЦИАЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ			1	1	1	1
	Отсутствуют						
	ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ			7	8	10	13
12.	Отопление, вентиляция и кондиционирование			2	2	2	2
12.5	Система отопления	система отопления без регуляторов на батареях отопления		*	*		
13.	Водоснабжение и канализация			3	4	4	4
	Присутствует						
14.	Электроснабжение и освещение			1	1	1	1
	Система электроснабжения	3 категория надежности		*	*		
15.	Слаботочные системы					2	4
	Отсутствует						
16.	Прочие системы и специальное оборудование			1	1	1	2
	система противопожарной сигнализации						
Всего:				35	80	147	127

При подсчете количества признаков получены следующие значения:

Классы качества здания	Общее число позиций конструктивных элементов и материалов, влияющих на класс качества здания (по отрасли "Дома культуры")	Количество конструктивных элементов и материалов, присутствующих в оцениваемом здании	Процент от общего количества позиций в классе качества
E	35	8	23%
S	80	7	9%
P	147	1	1%
L	127	0	0%

Таким образом, класс качества оцениваемого здания определяется как «Есопот».

На основе исходных данных, класса конструктивной системы здания и класса качества определен объект-аналог по Ко-Инвест.

Таблица 8.4 – Удельный показатель стоимости объекта-аналога.

УКРУПНЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ
СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

280

3.09.

ТРАНСПОРТ

НАЗНАЧЕНИЕ И ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ	ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ								
	ОБЪЕМ, КУБ.М	ОБЩАЯ ПЛО- ЩАДЬ, КВ.М	ОСОБЕННОСТИ КОНСТРУКТИВНОГО РЕШЕНИЯ	КЛАСС КОНСТ- РУКТИВ- НОЙ СИС- ТЕМЫ	КЛАСС КАЧЕС- ТВА	ЕДИ- НИЦА ИЗМЕ- РЕНИЯ			
03.09.061 ГАРАЖИ (ПАРКИНГИ) неотопляемые (без подземной части) <i>от 4 до 5 этажей</i> <i>высота этажа до 3 м.</i>		14900 - - 20200	Прочее - в графу "Специальные конструкции" включены пассажирские гидравлические лифты; в графу "Прочие системы и специальное оборудование" включены автоматические ворота, будки охраны, билетные автоматы <i>Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно Классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.</i>	KC-6	premium	1 м3			
03.09.062							KC-6	standard	1 м3
03.09.063							KC-6	econom	1 м3
ГРУЗОВЫЕ АВТОСТАНЦИИ									
03.09.064 ГРУЗОВЫЕ АВТОСТАНЦИИ (ГРУЗОВЫЕ АВТОМОБИЛЬНЫЕ АГЕНТСТВА) <i>Количество этажей: 1</i>	1500		Фундаменты - бутобетонные ленточные и железобетонные сборные Стены - кирпичные и из бетонных блоков Покрытие - железобетонные сборные Кровля - рулонная Полы - бетонные, из керамических плиток, деревянные Отделка - простая	KC-1	econom	1 м3			
03.09.065	3000						KC-1	econom	1 м3
КОНТРОЛЬНО-ПРОПУСКНЫЕ ПУНКТЫ									
03.09.066 КОНТРОЛЬНО-ПРОПУСКНЫЕ ПУНКТЫ <i>Количество этажей: 1</i>	500		Фундаменты - бутобетонные ленточные и железобетонные сборные Стены - кирпичные Перегородки - кирпичные и гипсолитовые Покрытие - сборные железобетонные Кровля - рулонная Полы - бетонные, деревянные Отделка - простая	KC-1	econom	1 м3			
03.09.067 Объем здания свыше 500 м3	600						KC-1	econom	1 м3
03.09.068 КОНТРОЛЬНО-ПРОПУСКНЫЕ ПУНКТЫ И ТАКЕЛЖНЫЕ ПРИ ГАРАЖАХ <i>огнестойкие, количество этажей: 1</i>	300						KC-1	econom	1 м3
03.09.069 Объем здания свыше 300 м3	400	KC-1	econom	1 м3					
МАСТЕРСКИЕ РЕМОНТНЫЕ ДЛЯ ГАРАЖНОГО ХОЗЯЙСТВА									
03.09.070 МАСТЕРСКИЕ РЕМОНТНЫЕ ДЛЯ ГАРАЖНОГО ХОЗЯЙСТВА <i>огнестойкие, количество этажей: 1</i>	7500		Фундаменты - бутобетонные и сборные ж.-бетонные Стены - кирпичные Перегородки - кирпичные, сетчатые металлические Покрытие - сборные железобетонные Кровля - рулонная Полы - бетонные, асфальтобетонные, из керамических плиток Отделка - простая	KC-1	econom	1 м3			
03.09.071 Объем здания свыше 7500 м3	8000						KC-1	econom	1 м3
МОЙКИ МЕХАНИЗИРОВАННЫЕ									
03.09.072 МОЙКИ МЕХАНИЗИРОВАННЫЕ <i>Количество этажей: 1</i>	3500		Фундаменты - ленточные железобетонные сборные Стены - кирпичные Перегородки - кирпичные Покрытие - сборные железобетонные Кровля - рулонная Полы - бетонные, из керамических плиток Отделка - простая	KC-1	econom	1 м3			
03.09.073	5000						KC-1	econom	1 м3
ПАРКИНГИ									
03.09.074 ПАРКИНГИ подземные, от 1 до 2 этажей <i>высота этажа до 3 м.</i>		7900 - - 10700	Прочее - в графу "Специальные конструкции" включены пассажирские гидравлические лифты; в графу "Прочие системы и специальное оборудование" включены автоматические ворота, будки охраны, билетные автоматы	KC-3	standard	1 м3			
03.09.075 ПАРКИНГИ подземные, от 1 до 2 этажей <i>высота этажа до 3 м.</i>		7900 - - 10700					KC-4	standard	1 м3
03.09.076 ПАРКИНГИ подземные, от 1 до 2 этажей <i>высота этажа до 3 м.</i>		7900 - - 10700					KC-5	standard	1 м3

СПРАВОЧНАЯ СТОИМОСТЬ 1 ЕД. ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА, РУБ.																	
ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ									ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ							
	подзем- ная часть включая фунда- менты	каркас	стены наруж- ные с отдел- кой	внутрен- ние стены и перего- родки	перекры- тия и покры- тия	кровля	окна балкон- ные двери	полы	отделка потолков внутрен- них стен и перегород- ки	прочие конст- рукции	специ- альные конст- рукции	отопле- ние, вен- тиляция и конди- циониро- вание	водо- снабжение и канализа- ция	электро- снабжение и освеще- ние	слабо- точные системы	прочие системы и специ- альное обо- рудование	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
03.09.061	3734 100,00%	340 9,10%	212 5,68%	328 8,77%	148 3,97%	1274 34,11%	-	-	45 1,19%	33 0,88%	385 10,32%	-	217 5,81%	539 14,43%	26 0,69%	188 5,05%	
03.09.062	2855 100,00%	340 11,90%	212 7,43%	218 7,65%	99 3,46%	1274 44,62%	-	-	11 0,39%	33 1,15%	154 5,40%	-	108 3,80%	270 9,44%	10 0,36%	126 4,40%	
03.09.063	2110 100,00%	303 14,37%	189 8,98%	146 6,90%	66 3,12%	980 46,43%	-	-	4 0,21%	33 1,56%	134 6,35%	-	43 2,06%	180 8,51%	7 0,31%	25 1,19%	
03.09.064	7529 100,00%	1281 17,01%	993 13,19%	1369 18,19%	122 1,61%	602 7,99%	679 9,02%	528 7,01%	451 5,98%	376 5,00%	74 0,98%	-	376 5,00%	317 4,21%	255 3,39%	107 1,42%	-
03.09.065	5753 100,00%	978 17,00%	783 13,60%	1076 18,70%	98 1,70%	519 9,02%	575 9,99%	403 7,01%	403 7,01%	288 5,00%	56 0,98%	-	202 3,50%	172 2,99%	145 2,52%	56 0,98%	-
03.09.066	9942 100,00%	886 8,91%	670 6,74%	925 9,30%	80 0,81%	1180 11,87%	788 7,93%	2656 26,71%	590 5,93%	196 1,97%	788 7,93%	-	373 3,76%	326 3,28%	373 3,76%	110 1,10%	-
03.09.067	6939 100,00%	694 10,00%	445 6,41%	611 8,80%	56 0,81%	901 12,99%	625 9,01%	1734 24,99%	415 5,98%	139 2,01%	625 9,01%	-	243 3,50%	207 2,99%	175 2,52%	68 0,98%	-
03.09.068	6818 100,00%	818 12,00%	1144 16,78%	1574 23,09%	142 2,09%	1023 15,00%	477 7,00%	409 6,00%	409 6,00%	409 6,00%	68 1,00%	-	122 1,78%	104 1,52%	83 1,22%	36 0,52%	-
03.09.069	6109 100,00%	794 13,00%	1049 17,18%	1447 23,68%	127 2,09%	794 13,00%	368 6,02%	368 6,02%	305 5,00%	368 6,02%	62 1,02%	-	154 2,52%	127 2,09%	104 1,70%	41 0,68%	-
03.09.070	4506 100,00%	314 6,97%	305 6,78%	424 9,41%	36 0,79%	812 18,03%	587 13,03%	406 9,01%	181 4,01%	136 3,03%	406 9,01%	-	314 6,97%	270 5,99%	225 5,00%	89 1,97%	-
03.09.071	3738 100,00%	261 6,98%	299 8,01%	412 11,02%	39 1,03%	747 19,98%	522 13,96%	225 6,03%	148 3,97%	113 3,01%	299 8,01%	-	234 6,26%	202 5,39%	169 4,52%	68 1,82%	-
03.09.072	7203 100,00%	1657 23,00%	462 6,42%	634 8,81%	56 0,78%	575 7,98%	362 5,02%	1008 13,99%	216 3,00%	288 3,99%	71 0,99%	-	655 9,09%	563 7,82%	468 6,50%	187 2,59%	-
03.09.073	6841 100,00%	1574 23,01%	465 6,80%	643 9,40%	53 0,78%	548 8,02%	548 8,02%	753 11,01%	205 2,99%	273 3,99%	68 1,00%	-	602 8,80%	513 7,50%	424 6,20%	172 2,51%	-
03.09.074	5013 100,00%	1163 23,20%	-	406 8,09%	75 1,50%	2451 48,90%	221 4,40%	7 0,15%	-	9 0,18%	44 0,88%	145 2,90%	10 0,20%	120 2,40%	259 5,17%	42 0,83%	60 1,20%
03.09.075	5173 100,00%	1200 23,20%	366 7,08%	356 6,88%	78 1,50%	2226 43,03%	228 4,40%	8 0,15%	-	9 0,18%	46 0,88%	150 2,90%	10 0,20%	124 2,40%	267 5,17%	43 0,83%	62 1,20%
03.09.076	5275 100,00%	1224 23,20%	374 7,08%	363 6,88%	79 1,50%	2270 43,03%	232 4,40%	8 0,15%	-	9 0,18%	47 0,88%	153 2,90%	11 0,20%	127 2,40%	273 5,17%	44 0,83%	63 1,20%

УКРУПНЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ
СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

281

3.09.

ТРАНСПОРТ

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

Решение вопроса об объеме работ по корректировке справочных стоимостных показателей принимается на основе сопоставления параметров оцениваемого объекта с параметрами объектов-аналогов.

Таблица 8.6 – Восстановительная стоимость по удельным показателям стоимости объекта-аналога.

Объект	Удельный показатель стоимости объекта-аналога, руб./куб.м.	Восстановительная стоимость объекта, руб.
<ul style="list-style-type: none"> Здание кузницы с котельной, назначение: нежилое, 1 – этажное, общая площадь 167,8 кв.м., инв. № 16012310, лит.А, расположенное по адресу: Архангельская область, Коношский район, МО «Коношское», пос. Коноша, ул. Правды, д.17, строен.3; объем – 854 куб.м. (03.09.064) 	7 529	6 429 766
<ul style="list-style-type: none"> Гараж РММ со складом запчастей, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 960,8 кв.м., инв. №16012305, лит.А, расположенное по адресу: Архангельская область, Коношский район, МО «Коношское», пос. Коноша, ул. Правды, д.17, строен.4; объем – 6 103 куб.м. (03.09.070) 	4 506	27 500 118
<ul style="list-style-type: none"> Здание мастерской с электроцехом, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 435,1 кв.м., инв. №16012312, лит.А, расположенное по адресу: Архангельская область, Коношский район, МО «Коношское», пос. Коноша, ул. Правды, д.17, строен.2; объем – 3 108 куб.м. (03.09.065) 	5 753	17 880 324

Расчет величины прибыли предпринимателя.

Расчёт дохода застройщика на вложенный капитал

Норма дохода инвестора на вложенный капитал ($K_{\text{объекта}}$) – это ставка доходности инвестиций, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учётом рисков, связанных с конкретным объектом недвижимости.

Норма дохода инвестора на вложенный капитал состоит из:

- Безрисковая ставка дохода на дату оценки;

- Процентная надбавка за низкую ликвидность объектов недвижимости;
- Процентная надбавка за риск вложений в недвижимость.

За безрисковую ставку дохода принимается доходность по государственным ценным бумагам на основании результатов проведенных аукционов по размещению государственных ценных бумаг в 2014 году. Исходя из того, что остаточный эффективный срок эксплуатации оцениваемой части здания (требуется капитальный ремонт конструкций) составляет порядка 5 лет, принимается доходность по средневзвешенной цене ГЦБ имеющей сходный срок погашения: ОФЗ-ПД 25082RMFS с датой погашения 11.04.2019 и доходностью 6,67 % годовых.

Расчет процентной надбавки за низкую ликвидность

Ликвидность актива показывает, как быстро актив может быть превращён в наличные денежные средства без финансовых потерь.

При расчёте процентной надбавки за низкую ликвидность объектов недвижимости учитывается невозможность немедленного возврата первоначального капитала

$$\text{Надбавка за низкую ликвидность} = \frac{\text{Безрисковая ставка дохода на дату оценки, \%}}{\text{Время экспозиции аналогов}} \times 12 \text{ месяцев}$$

Время экспозиции для аналогичных объектов недвижимости может составить от 7 до 9 месяцев. Принимается среднее значение – 8 месяцев.

$$N_{\text{низ.ликв.}} = 6,67 \cdot 8/12 = 4,45 \%$$

Расчет процентной надбавки за риск вложений в недвижимость

Процентная надбавка за риск вложений в объект оценки предполагает, что в будущем арендодатель (собственник здания) не получит запланированную арендную плату или его операционные расходы не будут совпадать с прогнозными величинами.

Таблица 8.8 – Риски вложений в объект недвижимости

№ п/п	Наименование риска	Характеристика риска	Обоснование величины риска
1	Секторный риск	Под секторным риском понимается вероятность того, что соотношение спроса и предложения может существенно повлиять на размер ЧОД через арендную плату	Влияние данного соотношения на ЧОД в рассматриваемом секторе не выше, чем в большинстве сегментах недвижимости. Риск неполучения прибыли низкий – 3 %
2	Риск износа здания	Связан с вероятностью возникновения дополнительных затрат по устранению физического износа здания	Износ здания высок и требуется капитальный ремонт основных конструкций. Риск неполучения прибыли высокий – 9 %
3	Инфляция	Рост арендной ставки и операционных расходов в связи с увеличением инфляции	Последние годы величина инфляции держится на одном уровне. Риск изменения величины инфляции низкий – 3 %
4	Законодательный риск	Данный вид риска оказывает влияние на величину ЧОД через операционные расходы. Например, могут быть	Высокая кадастровая стоимость земельного участка, её изменение раз в 5 лет, может привести к

		увеличены ставки налогов.	увеличению налога на землю. Риск невысокий – 5 %
5	Планировочный риск	Решения в области транспортного строительства, охранных зон и т.д. могут существенно повлиять на ЧОД через арендную плату	Объект находится в сформированном районе, поэтому риск изменения планировки минимальный – 1 %
6	Юридический риск	Данный тип риска отражает вероятность юридической несостоятельности оцениваемого объекта недвижимости	Риск неправильного оформления сделки минимален – 1 %
7	Ухудшение общей экономической ситуации	Нет арендаторов в связи с тем, что предложение превышает спрос	Общее ухудшение экономической ситуации имеет низкое влияние на данный объект недвижимости – 4 %
8	Бизнес-риск	Данный вид риска отражает неопределенность получения арендной платы, вызванную бизнесом арендаторов (нет денежных средств)	Риск снижения доходов арендатора, ведущего подобную деятельность (магазин), средняя – 6 %
9	Риск управления недвижимостью	Под управлением недвижимостью понимается процесс принятия решений, направленных на возврат вложенного капитала	Риск неправильного управления (неизвлечение максимальной прибыли) низкий – 4 %

Таблица 8.9 – Расчет процентной надбавки за риск вложения в недвижимость

№	Наименование риска	0%	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%
1	Секторный риск				1							
2	Риск износа здания										1	
3	Инфляция				1							
4	Законодательный риск						1					
5	Планировочный риск		1									
6	Юридический риск		1									
7	Ухудшение общей экономической ситуации					1						
8	Бизнес-риск							1				
9	Риск управления					1						
10	Количество наблюдений	0	2	0	2	2	1	1	0	0	1	0
11	Взвешенный итог	0%	2%	0%	6%	8%	5%	6%	0%	0%	9%	0%
12	Сумма взвешенных итогов	36%										
13	Процентная надбавка за риск	4,00%										

Таким образом, норма дохода на капитал (прибыль предпринимателя) в данном случае определяется:

$$R_H = 6,67 + 4,00 + 4,45 = 15,00 \%$$

Оценка износа объекта

Износ - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

Для определения накопленного износа применялся метод суммирования износа.

$$И \text{ на}к. = 1 - (1 - И \text{ физ.}) * (1 - И \text{ функц.}) * (1 - И \text{ внешн.})$$

И на к.- накопленный износ,
И физ.- физический износ,
И функц.- функциональный (моральный) износ,
И внешн.- внешний износ.

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

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

Оценка физического износа была проведена на основании визуального осмотра объекта и данных, предоставленных руководством предприятия-заказчика.

Физический износ оценивался без разбивки на устранимый и неустрашимый износ.

Удельные веса укрупненных конструктивных элементов здания взяты в соответствующих сборниках УПВС, величина износа определялась по "Правилам оценки физического износа ВСН 53-86, утвержденных Госгражданстроем и ВСН 58 - 88 (р).

Функциональный (моральный) износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам, как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть устранимым и неустрашимым. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна, или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности или стоимости. В противном случае износ считается неустрашимым.

Физический и функциональный износ обычно присущи самой собственности.

Внешний износ - обусловлен местоположением объекта и сопровождается снижением дохода в случае коммерческого использования. Следствием является снижение продажной цены (потеря стоимости) объекта из-за изменений в рыночном окружении.

При расчете рыночной стоимости как стоимости материалов от разборки здания используются Строительные нормы 436-72 «Примерные нормы выхода материалов, получаемые от разборки зданий при их сносе». Нормы установлены в процентах от

восстановительной стоимости зданий с учетом их износа, а также в зависимости от материала стен, этажности и объема зданий. При этом учету подлежит физический износ здания, поэтому влияние функционального и внешнего износа на ПВС не учитывается.

Физический износ:

В данном отчете Оценщиком использовался нормативный метод расчета износа.

Таблица 8.10 – Расчет физического износа зданий

№	Наименование конструктивных элементов здания кузницы с котельной	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	Удельный вес конструктивного элемента после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению
1	Фундамент	Бетонный ленточный	Требуется замена фундамента	9,0%	80%	7,20%
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	Полное нарушение жесткости, образование трещин.	45,0%	80%	36,00%
3	Перекрытия	ж/б	Конструкция на грани разрушения, которое местами уже началось	3,0%	80%	2,40%
4	Крыша	асбест	Массовое разрушение, отсутствие части настенных желобов и обделки свесов, отсутствие отдельных листов, протечки	13,0%	80%	10,4%
5	Полы	цемент	разрушение пола	1,0%	85%	0,85%
6	Проемы	Оконные: двойные створные	Местами отсутствуют (заколочены досками), поражены гнилью	11,0%	80%	8,80%
		Дверные: филенчатые	Коробки местами повреждены гнилью			
7	Отделочные работы	Внутренняя отделка: штукатурка стен, потолков, окраска окон, дверей, обшивка стен плитами ДВП	В большинстве помещений отсутствует из-за обрушение штукатурки	1,0%	90%	0,90%
8	Инженерные системы и элементы благоустройства	Отопление от собственной котельной	Сильное выпучивание и отклонения стенок от вертикали, наружная кладка имеет глубокие трещины, сдвиг и выпадение отдельных кирпичей	12%	80%	9,6%
		Электроосвещение: открытая проводка 220В	Неисправность системы, необходима замена			

9	Прочие работы	Деревянные простые	Стертость ступеней, гниль, прогибы, зыбкость при ходьбе	5,0%	80%	4,00%
			Сумма:	100%		80,15%
					Итого:	80,15%

Физический износ здания составляет 80 %.

№	Наименование конструктивных элементов гаража РММ со складом запчастей	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	Удельный вес конструктивного элемента после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению
1	Фундамент	Бетонный ленточный	Требуется замена фундамента	10,0%	80%	8,00%
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	Полное нарушение жесткости, образование трещин.	21,0%	80%	16,8%
3	Перекрытия	ж/б	Конструкция на грани разрушения, которое местами уже началось	6,0%	80%	4,80%
4	Крыша	асбест	Массовое разрушение, отсутствие части настенных желобов и обделки свесов, отсутствие отдельных листов, протечки	8,0%	80%	6,4%
5	Полы	цемент	разрушение пола	5,0%	85%	4,25%
6	Проемы	Оконные: двойные створные	Местами отсутствуют (заколочены досками), поражены гнилью	4,0%	80%	3,2%
		Дверные: филенчатые	Коробки местами повреждены гнилью			
7	Отделочные работы	Внутренняя отделка: штукатурка стен, потолков, окраска окон, дверей, обшивка стен плитами ДВП	В большинстве помещений отсутствует из-за обрушение штукатурки	2,0%	90%	1,80%
8	Внутренние сан-тех. устройства	Электричество	Неисправность системы, необходима замена	34%	100%	34%
9	Прочие работы	Деревянные простые	Стертость ступеней, гниль, прогибы, зыбкость при ходьбе	10,0%	80%	8,00%
			Сумма:	100%		87,25%
					Итого:	87,25%

Физический износ гаража РММ составляет 87 %.

№	Наименование конструктивных элементов гаража РММ со складом запчастей	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	Удельный вес конструктивного элемента после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению
1	Фундамент	Бетонный ленточный	Требуется замена фундамента	11,0%	80%	8,80%
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	Полное нарушение жесткости, образование трещин.	26,0%	80%	20,8%
3	Перекрытия	ж/б	Конструкция на грани разрушения, которое местами уже началось	10,0%	80%	8,00%
4	Крыша	асбест	Массовое разрушение, отсутствие части настенных желобов и обделки свесов, отсутствие отдельных листов, протечки	7,0%	80%	5,60%
5	Полы	цемент	разрушение пола	6,0%	85%	5,1%
6	Проемы	Оконные: двойные створные	Местами отсутствуют (заколочены досками), поражены гнилью	10,0%	80%	8,00%
		Дверные: филенчатые	Коробки местами повреждены гнилью			
7	Отделочные работы	Внутренняя отделка: штукатурка стен, потолков, окраска окон, дверей, обшивка стен плитами ДВП	В большинстве помещений отсутствует из-за обрушение штукатурки	4,0%	90%	3,60%
8	Внутренние сан-тех. устройства	Электричество	Неисправность системы, необходима замена	21%	80%	16,8%
9	Прочие работы	Деревянные простые	Стертость ступеней, гниль, прогибы, зыбкость при ходьбе	5,0%	80%	4,00%
			Сумма:	100%		80,70%
					Итого:	80,70%

Физический износ мастерской составляет 81 %.

Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

Таблица 8.11 – Расчет рыночной стоимости затратным подходом

Объект	Восстановительная стоимость объекта, руб.	Полная восстановительная стоимость с учетом прибыли предпринимателя, руб.	Стоимость улучшения с учётом физического износа, руб.
<ul style="list-style-type: none"> Здание кузницы с котельной, назначение: нежилое, 1 – этажное, общая площадь 167,8 кв.м., инв. № 16012310, лит.А, расположенное по адресу: Архангельская область, Коношский район, МО «Коношское», пос. Коноша, ул. Правды, д.17, строен.3; объем – 854 куб.м. (03.09.064) 	6 429 766	$6\,429\,766 * 1,15 = 7\,394\,231$	$7\,394\,231 * (1-0,8) = 1\,478\,846$
<ul style="list-style-type: none"> Гараж РММ со складом запчастей, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 960,8 кв.м., инв. №16012305, лит.А, расположенное по адресу: Архангельская область, Коношский район, МО «Коношское», пос. Коноша, ул. Правды, д.17, строен.4; объем – 6 103 куб.м. (03.09.070) 	27 500 118	$27\,500\,118 * 1,15 = 31\,625\,136$	$31\,625\,136 * (1-0,87) = 4\,111\,268$
<ul style="list-style-type: none"> Здание мастерской с электроцехом, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 435,1 кв.м., инв. №16012312, лит.А, расположенное по адресу: Архангельская область, Коношский район, МО «Коношское», пос. Коноша, ул. Правды, д.17, строен.2; объем – 3 108 куб.м. (03.09.065) 	17 880 324	$17\,880\,324 * 1,15 = 20\,562\,373$	$20\,562\,373 * (1-0,81) = 3\,906\,851$

Итоговое округлённое значение стоимости объекта оценки рассчитанное затратным подходом

Таблица 8.12 – Расчет рыночной стоимости затратным подходом

Объект	Рыночная стоимость (округленно), руб.
<ul style="list-style-type: none"> Здание кузницы с котельной, назначение: нежилое, 1 – этажное, общая площадь 167,8 кв.м., инв. № 16012310, лит.А, расположенное по адресу: Архангельская область, Коношский район, МО «Коношское», пос. Коноша, ул. Правды, д.17, строен.3; объем – 854 куб.м. 	1 479 000

<ul style="list-style-type: none"> Гараж РММ со складом запчастей, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 960,8 кв.м., инв. №16012305, лит.А, расположенное по адресу: Архангельская область, Коношский район, МО «Коношское», пос. Коноша, ул. Правды, д.17, строен.4; объем – 6 103 куб.м. 	4 111 000
<ul style="list-style-type: none"> Здание мастерской с электроцехом, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 435,1 кв.м., инв. №16012312, лит.А, расположенное по адресу: Архангельская область, Коношский район, МО «Коношское», пос. Коноша, ул. Правды, д.17, строен.2; объем – 3 108 куб.м. 	3 907 000

9. ОТКАЗ ОТ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В рамках оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта Оценщик отказался от применения сравнительного подхода в связи с нижеизложенным.

ФСО №№ 1-3 содержат следующие положения в отношении сравнительного подхода.

1. Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах (п. 14 ФСО № 1).

2. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 14 ФСО № 1).

3. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (п. 22 ФСО № 1).

4. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения (п. 22 ФСО № 1).

5. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения (п. 22 ФСО № 1).

Таким образом, агрегированными условиями корректного применения сравнительного подхода являются следующие.

1. Имеется адекватное число зданий, реализованных «под разборку», по которым известна цена сделки/предложения. При этом данные здания аналогичны по основным характеристикам с оцениваемым заданием.

2. По аналогам известна достаточная, достоверная и доступная информация по характеристикам элементов сравнения наиболее значимых в формировании стоимости объекта недвижимости.

3. Имеется достаточно информации (достоверной и доступной) для осуществления корректного и обоснованного расчета корректировок на отличия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами.

В ходе анализа рынка продаж зданий, расположенных в Архангельской области, Оценщиком не было обнаружено объявлений о продаже подобных объектов.

Таким образом, при попытке применить сравнительный подход Оценщик не сможет реализовать п. 14 ФСО № 1 и п. 22 ФСО № 1: расчет должен производиться на основании полной и обоснованной информации об объектах-аналогах, при этом их количество должно быть достаточным (не менее трех в общепринятой практике оценки).

10. ОТКАЗ ОТ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход к оценке стоимости объектов недвижимости — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Согласно п. 21 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

В ходе анализа рынка аренды коммерческой недвижимости оценщиком не было обнаружено достаточное количество аналогов для расчета годовой арендного дохода для собственника помещений. Данные по величине арендной платы за право пользования помещениями здания по текущему договору аренды использовать некорректно, так как в практике расчета стоимости объекта оценки доходным подходом используется рыночная арендная плата, а не контрактная. Также Заказчиком не было предоставлено информации о расходах, связанных с эксплуатацией данного помещения. Применение информации по другим объектам коммерческого назначения оценщик счел некорректным, так как необходимо учитывать специфику объекта: Производственное помещение.

Исходя из вышеизложенного, Оценщиком было принято решение отказаться от расчета стоимости оцениваемого здания доходным подходом.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласование результатов, полученных в настоящем отчете в рамках сравнительного и затратного подходов осуществляется экспертным методом на основании основных критериев, отобранных Оценщиком.

Подход	Сравнительный	Доходный	Затратный
Подход применялся	Нет	Нет	Да

Объект	Рыночная стоимость по результатам всех подходов (округленно), руб.
• Здание кузницы с котельной, назначение: нежилое, 1 – этажное, общая площадь 167,8 кв.м., инв. № 16012310, лит.А, расположенное по адресу: Архангельская область, Коношский район, МО «Коношское», пос. Коноша, ул. Правды, д.17, строен.3; объем – 854 куб.м.	1 479 000
• Гараж РММ со складом запчастей, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 960,8 кв.м., инв. №16012305, лит.А, расположенное по адресу: Архангельская область, Коношский район, МО «Коношское», пос. Коноша, ул. Правды, д.17, строен.4; объем – 6 103 куб.м.	4 111 000
• Здание мастерской с электроцехом, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 435,1 кв.м., инв. №16012312, лит.А, расположенное по адресу: Архангельская область, Коношский район, МО «Коношское», пос. Коноша, ул. Правды, д.17, строен.2; объем – 3 108 куб.м.	3 907 000

12. ОКОНЧАТЕЛЬНЫЕ ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем анализе методиках оценки, которые были обсуждены с представителями Заказчика, мы пришли к следующему заключению:

ООО «ДЕРУССА»

163000, г. Архангельск, пр. Троицкий, д.52, оф.1018, тел. / факс (8182) 46-06-70; тел. 8-909-556-06-70

Объект	Рыночная стоимость объектов (округленно), руб.
<ul style="list-style-type: none"> Здание кузницы с котельной, назначение: нежилое, 1 – этажное, общая площадь 167,8 кв.м., инв. № 16012310, лит.А, расположенное по адресу: Архангельская область, Коношский район, МО «Коношское», пос. Коноша, ул. Правды, д.17, строен.3; объем – 854 куб.м. 	1 479 000
<ul style="list-style-type: none"> Гараж РММ со складом запчастей, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 960,8 кв.м., инв. №16012305, лит.А, расположенное по адресу: Архангельская область, Коношский район, МО «Коношское», пос. Коноша, ул. Правды, д.17, строен.4; объем – 6 103 куб.м. 	4 111 000
<ul style="list-style-type: none"> Здание мастерской с электроцехом, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 435,1 кв.м., инв. №16012312, лит.А, расположенное по адресу: Архангельская область, Коношский район, МО «Коношское», пос. Коноша, ул. Правды, д.17, строен.2; объем – 3 108 куб.м. 	3 907 000

13. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

У подписавших данный отчет не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объектов, рассматриваемых в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к ним отношение. Мы выступали в качестве беспристрастных консультантов.

С учетом наилучшего использования наших знаний и опыта, мы удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с законом об оценочной деятельности в РФ № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, федеральными стандартами оценки, утвержденными приказами №254-256 Министерства Экономического Развития и торговли российской федерации 20 июля 2007 года.

Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной стоимости объектов, оцениваемых в настоящем отчете, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему договору.

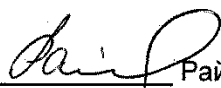
Директор _____



Ханян В.Б.



Оценщик _____



Райманов Р.И.

Приложения:

1. Фотографии оцениваемого объекта;
2. Технические паспорта;
3. Документы, подтверждающие полномочия оценщика.

14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

14.1 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

- Данные о количественных и качественных характеристиках объектов оценки. Источник – задание на оценку, официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) - rosreestr.ru.
- Анализ внешних факторов. Источник – интернет-сайт Территориального органа государственной статистики по Архангельской области <http://arhangelskstat.ru> (ежемесячное издание Росстата «Социально-экономическое положение России»), интернет-сайт Правительства Архангельской области <http://www.dvinaland.ru/>; Инфляция в России: уровень-инфляция.рф, данные о ВВП - РИА Новости <http://ria.ru/economy/20140515/1007805432.html#ixzz32EGiaT8m>;
- Анализ рынка объекта оценки, расчетная часть Отчета. Источник - областной портал недвижимости <http://www.dom.29.ru/>, <http://www.avito.ru/>.

14.2 Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Технические паспорта;
- Также для установления количественных и качественных характеристик были использованы данные, полученные от заказчика.

14.3 Перечень нормативных актов

- Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в действующей редакции) / СЗ РФ от 5 декабря 1994г., № 32. Ст. 3301;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в действующей редакции) / Российская газета, № 211-212, 30.10.2001;
- Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть первая от 31.07.1998 № 146-ФЗ (в действующей редакции) / Российская газета, N 148-149, 06.08.1998;
- Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 июля 2007 г. № 256;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 июля 2007 г. № 255;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 июля 2007 г. № 254;
- О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Федеральный закон от 21.07.1997 №122-ФЗ (в действующей редакции);

14.4 Перечень методической литературы

- Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.: Издательство «МКС», 2003 – 422 с. – ISBN 5-901-810-04-X;
- Александров В.Т. Ценообразование в строительстве, 2-е издание, - Санкт-Петербург: Издательство «Питер», 2001 года.
- Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости», Москва, «Финансы и статистика», 2002 год.
- Тарасевич Е.И. «Анализ инвестиций в недвижимость», МКС, Санкт-Петербург, 2000;
- Справочник оценщика недвижимости Том. 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». Издание третье актуализированное и расширенное. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2014 г.